



# Jaarverslag 2025

 de Alliantie



# 1 Woord vooraf

# Een goed jaar voor de Alliantie

Met veel trots bied ik u namens het directieteam van de Alliantie ons jaarverslag aan over 2025. Een jaar waarin we met al onze collega's en partners met succes verder hebben gebouwd aan onze missie: iedereen een passend thuis.

De woningnood in Nederland blijft onverminderd hoog en vraagt om blijvende en gezamenlijke inspanning. We worden geconfronteerd met complexe uitdagingen: stikstofproblematiek, netcongestie, langdurige procedures en onzekerheid door wisselend overheidsbeleid. Daarnaast staat het verdienmodel van woningcorporaties onder druk, de kosten stijgen harder dan de huren. De opgave is groot en complex en onze inzet is en blijft onverminderd nodig.

We hebben in 2025 maximaal bijgedragen aan het verminderen van de woningnood in Nederland. Door nieuwbouw en tijdelijke woningen te realiseren, en door woningen op te toppen en te splitsen, hebben we bijna 1.200 woningen toegevoegd. De verhuisketen van huurders die doorstromen kreeg hiermee een flinke impuls. Zo ondersteunen wij bijvoorbeeld ouderen actief naar een passende woning. Het afgelopen jaar hebben we aan maar liefst 4.450 huishoudens de sleutel van hun nieuwe woning mogen overhandigen. Iedere keer een bijzonder moment. Daarnaast zijn we in 2025 gestart met de bouw van ruim 2.200 nieuwbouwwoningen.

Onze huurders hebben recht op een kwalitatief goede woning die past bij hun draagkracht en omstandigheden. Dankzij onze eigen vakmensen en de samenwerking met onze ketenpartners staat onze woningvoorraad er goed voor. Zo verduurzaamden we in 2025 1.690 woningen, waardoor de woningen van de Alliantie nu gemiddeld een energielabel A hebben. Op deze manier bieden wij onze huurders extra comfort en zorgen wij, door een lagere energierekening, voor lagere woonlasten.

Een passend thuis is niet alleen een dak boven het hoofd, maar ook een veilige en leefbare omgeving. We investeren volop in sterke wijken, omdat die bijdragen aan de leefbaarheid. Zo voelen alle huurders zich thuis en worden huurders, waar nodig, ondersteund. Samen met onze partners in de wijk bouwen we aan sterke buurten waarin bewoners centraal staan en de samenredzaamheid van bewoners groeit. Niet alleen onze huurders, maar ook onze collega's voelen zich thuis. De Alliantie is een organisatie waar verschillen worden omarmd en waar je jezelf kunt zijn.

Met nieuwe toepassingen blijven we de kwaliteit van onze woningen en onze dienstverlening aan onze huurders verbeteren. Een chatbot ondersteunt onze klantenservice en onze huurders maken gebruik van apps om met elkaar en met de Alliantie in contact te komen. En natuurlijk experimenteren we volop met AI. Onze huurders waarderen onze dienstverlening gemiddeld met een 8. Een waardering waar we dankbaar voor zijn.

We kunnen terugkijken op indrukwekkende resultaten. Namens het directieteam wil ik iedereen ontzettend bedanken die hieraan heeft bijgedragen. Ook in 2026, en de jaren daarna, blijft onze inspanning meer dan noodzakelijk. Ik reken op alle betrokken partijen om de gezamenlijke opgave die er nog ligt, aan te pakken. De Alliantie neemt graag het voortouw, ik kijk er naar uit!

**Hilversum, 13 april 2026**

Mede namens het directieteam,

**Roelien Ritsema van Eck**

Bestuursvoorzitter

## 2 De Alliantie in beeld

Portfolio van de Alliantie	2025	2024
<b>Aantal verhuureenheden (woningen, BOG, overige)</b>	<b>71.294</b>	<b>70.126</b>
waarvan sociale zelfstandige huurwoningen	53.072	52.736
waarvan middensegment en vrije sector zelfstandige huurwoningen	4.566	4.223
waarvan onzelfstandige huurwoningen en intramuraal zorgvastgoed	2.328	2.329
waarvan BOG, MOG, parkeervoorzieningen en overige	11.328	10.838
<b>Zelfstandige huurwoningen naar huurklasse:</b>		
≤ Kwaliteitskortingsgrens, € 477,20	3.734	3.847
> Kwaliteitskortingsgrens = Hoogste aftoppingsgrens, € 731,93	37.114	35.928
> Hoogste aftoppingsgrens = Huurtoeslaggrens, € 900,07	10.157	11.871
Boven huurtoeslaggrens, € 900,07	2.067	1.090
Goedkope vrije sector € 900,07 t/m € 1.184,82	2.736	2.568
Dure vrije sector vanaf € 1.184,82	1.830	1.655
Gemiddelde energieprestatie (primair fossiel energieverbruik)	149	161
Gemiddeld energielabel (EP2)	A	B
Percentage huurwoningen met een A- of B-label (2021: EP2; 2020 EI)	75%	74%
Aedes-benchmarkscore, prestatieveld Duurzaamheid	A	A
Aantal woningen en kamers maatschappelijke huisvesting	2.029	2.024
Aantal nultredenwoningen	24.210	22.740
<b>Mutaties van het bezit:</b>		
Opgeleverde nieuwbouwhuurwoningen	1.057	1.666
Verbeterde en verduurzaamde huurwoningen	1.690	3.839
Verkochte zelfstandige huurwoningen	368	313
Gesloopte zelfstandige huurwoningen	0	243
Aantal nieuwbouwhuurwoningen in aanbouw	2.144	2.093
<b>Toewijzingen:</b>		
Aantal EU-toewijzingen	3.403	3.962
toegewezen aan doelgroep tot inkomensgrens	3.347	3.848
toegewezen aan doelgroep vanaf inkomensgrens	56	114
Percentage passend toegewezen	100%	99%

Organisatie en bedrijfsvoering	2025	2024
<b>Personeel en bedrijfslasten:</b>		
Aantal fulltime-equivalent	747	699
Ziekteverzuim	5,1%	5,6%
Personeelskosten (inclusief inhuurkosten) x € 1 miljoen	80	77
Aantal gewogen verhuureenheden/fulltime-equivalent	83	89
Aedes-benchmarkscore, prestatieveld Bedrijfslasten	A	A
<b>Huurdersoordeel:</b>		
Nieuwe huurder	7,7	7,7
Reparatieverzoek	8,2	6,9
Vertrokken huurder	7,5	7,7
Aedes-benchmarkscore, prestatieveld Huurdersoordeel	A	C
<b>Huuropbrengsten:</b>		
Nettohuuropbrengsten x € 1 miljoen	500	467
Maatschappelijke bijdrage aan betaalbaar wonen x € 1 miljoen	486	465
Gemiddelde huur sociale huurwoning per maand x € 1	665	630
Gemiddeld percentage van maximaal redelijke huur	60%	58%
<b>Financiële resultaten x € 1 miljoen:</b>		
Operationele kasstroom	94	126
Resultaat na belastingen	360	1.331
Mutatie actuele waarde	353	1.319
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	244	234
Rentelasten en soortgelijke kosten	71	63
<b>Balans x € 1 miljoen:</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	12.005	11.548
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.529	2.432
Balanstotaal	15.493	14.960
Eigen vermogen	11.661	11.302
Leningen	3.294	3.157
<b>Financiële kengetallen:</b>		
Interest coverage ratio, min. 1,4	2,3	3,2
Interest coverage ratio DAEB-tak, min. 1,4	2,1	3,3
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde), max. 70%	35%	34%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde), min. 30%	63%	64%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat), max. 70%	18%	23%
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat), max. 70%	22%	25%

# 3 Opgave, werkgebied en missie

## 3.1 Ons speelveld

### Onze opgave: een heldere afspraak

Onze opgave is helder, maar omvangrijk: het terugdringen van het woningtekort. We weten wat ons te doen staat. Nederland staat voor een van de grootste woningtekorten sinds de Tweede Wereldoorlog. Tot en met 2035 moeten er meer dan één miljoen woningen worden gerealiseerd, waarvan circa 300.000 in de sociale huur.

Deze ambitie is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken tussen Aedes, de Woonbond en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Het politieke en maatschappelijke draagvlak voor deze opgave is groot. Voor de Alliantie betekent dit concreet dat wij de komende jaren een substantiële bijdrage leveren aan de bouw van nieuwe sociale huurwoningen en het versnellen van onze productie.

Het realiseren van deze aantallen heeft voor ons de hoogste prioriteit. Tegelijkertijd blijft het een complexe opgave, omdat de randvoorwaarden zoals betaalbaarheid en beschikbaarheid van locaties en bouwcapaciteit onder druk staan.

### Oog voor de leefbaarheid in onze buurten

We hebben oog voor de leefbaarheid in de buurt. Zoals het rapport van Stichting Visitatie Woningcorporaties concludeert staat de leefbaarheid van buurten met veel sociale huur onder druk. Iedere dag zijn we samen met gemeenten, zorgpartijen en welzijnswerk in onze buurten om ons in en rondom ons bezit in te zetten voor de leefbaarheid. In ons beleid focussen we ons op het bijdragen aan een draagkrachtige omgeving met goede sociale voorzieningen.

### Het prestatie­model staat onder druk

Het Duurzaam Prestatiemodel van woningcorporaties is kwetsbaar. De komende jaren investeert de sector miljarden in nieuwbouw en verduurzaming. De opgave financieren met leningen is duurder geworden door hogere rentetarieven, waarbij de investeringskosten sterk zijn opgelopen door inflatie. Bovendien drukt de vennootschapsbelasting steeds meer op de investeringsruimtes van corporaties. Dat geldt ook voor de Alliantie. Binnen deze ontwikkelingen blijven we in dit krachtenveld zoeken naar manieren om zo veel mogelijk mensen een fijn thuis te bieden.

### Politieke onzekerheid belemmert uitvoering

De afgelopen jaren heeft de Rijksoverheid geprobeerd meer grip te krijgen op de woningmarkt. Met de Wet betaalbare huur is een groter deel van de huurmarkt gereguleerd. De aangekondigde Wet versterking regie volkshuisvesting moet verschillende bestuurslagen instrumenten geven om in te grijpen wanneer er te weinig of onvoldoende betaalbaar wordt gebouwd. Ook de nieuwe Nota Ruimte schetst de toekomstige inrichting van Nederland, inclusief de aanwijzing van grootschalige bouwlocaties. Tegelijkertijd zorgen langdurige politieke discussies en bestuurlijke wisselingen voor vertraging: de val van twee kabinetten in korte tijd heeft geleid tot uitstel en bijstelling van beleid, waardoor de markt langer in onzekerheid blijft.

Deze externe dynamiek vraagt van ons dat wij intern werken met verschillende scenario's. Afhankelijk van de snelheid en consistentie waarmee wet- en regelgeving daadwerkelijk wordt ingevoerd, houden wij rekening met zowel een versnellings­scenario (snelle duidelijkheid en meer regie) als een vertragingss­scenario (aanhoudende onzekerheid en gefaseerde besluitvorming). Dit stelt ons in staat om wendbaar te blijven in onze investerings- en ontwikkelstrategie.

Daarnaast spelen ook structurele randvoorwaarden een steeds grotere rol. De stikstofproblematiek beperkt de ruimte voor nieuwe bouwprojecten en kan leiden tot vertragingen in vergunningverlening. Tegelijkertijd vormt netcongestie een groeiende belemmering: zonder tijdige uitbreiding van de energie­infrastructuur komt zowel nieuwbouw als verduurzaming onder druk te staan. Deze factoren zijn nadrukkelijk onderdeel van onze scenario-analyse, omdat zij direct van invloed zijn op de haalbaarheid, fasering en kosten van onze projecten.

## Koers houden in een onvoorspelbare wereld

De internationale rechtsorde staat onder druk en het recht van de sterkste lijkt in opmars. Dat raakt ons. De wereld wordt steeds onvoorspelbaarder. Dat maakt Nederland kwetsbaar. Het risico op vluchtelingenstromen vanwege conflicten aan de Europese buitengrens wordt groter. Als Europa meegezogen wordt in handelsoorlogen ligt een economische recessie op de loer en kan de leveringszekerheid van energie opnieuw onder druk komen te staan. Nederland anticipeert op deze onrust in de wereld door te investeren in defensie. Het is de vraag in hoeverre dit concurreert met investeringen in woningbouw, of dat beide elkaar juist kunnen versterken. Hoe het ook zij, de Alliantie staat klaar om op volle kracht te blijven investeren in betaalbaar wonen.

## 3.2 Het werkgebied van de Alliantie

### Woningmarktregio's, onze lokale verankering in de gemeenten en lokale prestatieafspraken

#### Woningmarktregio's waarin de Alliantie actief is

Nederland is opgedeeld in negentien woningmarktregio's voor toegelaten instellingen (grondslag voor de indeling is de Woningwet). De Alliantie is actief in twee van deze regio's: de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de regio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde. Wij splitsen deze twee regio's op in vier regiobedrijven met ieder een kantoor in de stad waar wij het meeste bezit hebben: regio Amsterdam, regio Almere, regio Amersfoort en regio Gooi- en Vechtstreek. Binnen deze vier regio's is de Alliantie actief in zestien gemeenten. De minister heeft de MRA als kernregio aan de Alliantie toegewezen. In een kernregio mag een toegelaten instelling alle werkzaamheden uitvoeren die behoren tot het domein van de volkshuisvesting. In de andere regio hebben wij te maken met wettelijke beperkingen: we mogen daar geen grond of vastgoed kopen en geen nieuwbouw realiseren op nieuwe locaties, tenzij de minister hiervoor ontheffing geeft op gemeentelijk niveau. Voor de gemeenten Amersfoort, Eemnes en Soest hebben wij deze ontheffing. Daardoor kunnen wij in deze gemeenten bijdragen aan de groei van de woningvoorraad met nieuwe locaties. Voor de gemeenten Leusden, Nijkerk en Zeewolde hebben wij geen ontheffing.



Figuur 3.1 Het werkgebied van de Alliantie op gemeenteniveau

#### Lokale verankering

We vinden het belangrijk dat we goed weten wat er in de volkshuisvesting speelt op regionaal en lokaal niveau. We zijn betrokken bij alle gemeenten waarin we actief zijn. We weten wat er lokaal speelt en werken mee aan het vormgeven van de volkshuisvestelijke opgaven in onze gemeenten. Onze organisatie is lokaal verankerd, onze organisatievorm is hierop ingericht.

## Lokale prestatieafspraken

Met gemeenten en huurdersorganisaties werken woningcorporaties samen aan de lokale volkshuisvesting. In de Woningwet is dit geformaliseerd in het proces van activiteitenoverzichten en prestatieafspraken.

Met onze gemeenten hebben we prestatieafspraken (tabel 3.1) waarvoor onder andere onze activiteitenoverzichten input zijn geweest. Ook de Nationale Prestatieafspraken en Woondeals zijn verwerkt in de lokale prestatieafspraken. Thema's van onze lokale prestatieafspraken zijn:

- gezamenlijk zorgen voor ontwikkeling en groei van de sociale woningvoorraad;
- beschikbaarheid: grond, nieuwbouw sociale huur en middensegment, sloop en verkoop;
- betaalbare woningen;
- duurzame woningen met een goede kwaliteit;
- klimaatadaptatie;
- leefbaarheid;
- huisvesten van specifieke groepen;
- wonen met zorg;
- (financiële) randvoorwaarden;
- samenwerking, organisatie en monitoring.

In het ambtelijk en bestuurlijk overleg bespreken we met gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties de voortgang van de prestatieafspraken en de knelpunten die de realisatie daarvan onder druk zetten. Knelpunten zijn bijvoorbeeld:

- de beperkte beschikbaarheid van (gemeentelijke) locaties;
- onvoldoende aanbod aan huisvesting die aansluit bij de diverse doelgroepen;
- vertragingen door participatie- en proceduretrajecten, waaronder onderzoek naar flora en fauna;
- netcongestie;
- een tekort aan ambtelijke capaciteit;
- het ontbreken van voldoende specialistische kennis.

Ook bovenwettelijke duurzaamheidseisen, de stilstand in de ontwikkeling van warmtenetten en te weinig politieke slagkracht belemmeren de voortgang.

Overigens zijn deze knelpunten niet een-op-een van toepassing op alle prestatieafspraken. En ondanks deze knelpunten komen we gezamenlijk tot mooie resultaten die bijdragen aan de lokale volkshuisvesting of woonvisie. Jaarlijks publiceren wij apart van het jaarverslag de gemeentelijke bijlagen. In die bijlagen leest u per gemeente onze volkshuisvestelijke bijdrage in 2025 en de realisatie van de prestatieafspraken in dat jaar. [U vindt deze bijlagen op onze website.](#)

Tabel 3.1 Lopende prestatieafspraken in 2025

Gemeente	Prestatieafspraken	Toelichting
Gemeente Amsterdam	Ja	Samenwerkingsafspraken 2024 t/m 2027
Gemeente Diemen	Ja	Prestatieafspraken 2025 t/m 2028
Gemeente Amersfoort	Ja	Prestatieafspraken 2022 t/m 2023 verlengd tot en met 2025
Gemeente Eemnes	Ja	Prestatieafspraken 2024 t/m 2027
Gemeente Leusden	Ja	Prestatieafspraken 2025
Gemeente Nijkerk	Ja	Prestatieafspraken 2025 t/m 2027
Gemeente Soest	Ja	Prestatieafspraken 2024 t/m 2026
Gemeente Almere	Ja	Prestatieafspraken 2025 t/m 2029
Gemeente Zeewolde	Ja	Prestatieafspraken 2025
Gemeente Blaricum	Ja	Prestatieafspraken 2024 t/m 2027
Gemeente Gooise Meren	Ja	Prestatieafspraken 2025 t/m 2028
Gemeente Hilversum	Ja	Prestatieafspraken 2023 t/m 2027
Gemeente Huizen	Ja	Prestatieafspraken 2024 t/m 2027
Gemeente Wijdemer	Ja	Prestatieafspraken 2024 t/m 2027

De prestatieafspraken kunt u vinden op onze website. Ga daarvoor naar [de-alliantie.nl/over-de-alliantie/nieuws-en-publicaties](https://de-alliantie.nl/over-de-alliantie/nieuws-en-publicaties) en scroll naar de kolom Prestatieafspraken gemeenten.

## Het woningbezit hybride georganiseerd

Vanaf 2018 heeft de Alliantie de wettelijk verplichte scheiding tussen DAEB (Diensten van Algemeen en Economisch Belang) en niet-DAEB doorgevoerd. Hierbij past de Alliantie de zogeheten hybride vorm toe, die bestaat uit een administratieve scheiding en een juridische splitsing. In dit verslag verantwoorden wij ons over Stichting de Alliantie en de tot de Alliantie behorende geconsolideerde maatschappijen. In tabel 3.2 ziet u de verdeling van zelfstandige huurwoningen eind 2025 naar DAEB-tak, niet-DAEB-tak en naar de verbonden ondernemingen.

Tabel 3.2 Zelfstandige huurwoningen eind 2025, naar sociale huur en vrijesectorhuur, ondergebracht in hybride vorm

Zelfstandige huurwoningen eind 2025	Sociale huur	Middensegment- en vrijesectorhuur	Totaal
Stichting de Alliantie: DAEB-tak	50.768	0	50.768
Stichting de Alliantie: niet-DAEB-tak	2.198	3.184	5.382
De Alliantie Woonfonds B.V.	98	1.353	1.451
De Alliantie Woonzorg B.V.	8	29	37
<b>De Alliantie</b>	<b>53.072</b>	<b>4.566</b>	<b>57.638</b>

De Alliantie richt zich op huishoudens met een bescheiden inkomen en een middeninkomen. Het grootste deel van onze woningvoorraad is sociale huur. De middeninkomens huisvesten we met middensegment- en vrijesectorhuurwoningen die zijn ondergebracht in de niet-DAEB-tak. Daarnaast is een klein deel van onze voorraad ondergebracht in een juridisch afgescheiden dochter: het Woonfonds. Het Woonfonds richt zich voornamelijk met huurwoningen in het middensegment op huishoudens met een middeninkomen. Hiermee helpen we ook huurders aan een woning die geen huis kunnen of willen kopen. Op deze manier kunnen we ons ook voor deze doelgroep blijvend inzetten.

## 3.3 De missie 'Iedereen een passend thuis'

Iedere dag zetten we ons in voor het realiseren van onze missie: 'Iedereen een passend thuis'. In onze missie staan drie woorden centraal: iedereen, passend en thuis. Deze woorden staan voor onze ambitie.

### Iedereen

Wij vinden dat iedereen een veilig en betaalbaar huis verdient. Daarom zetten we in op het beschikbaar maken van zo veel mogelijk woningen. Dat doen we met nieuwbouw, maar ook met transformatie, splitsen, delen en optoppen. Dat gebeurt in goede samenwerking met gemeenten en collega-corporaties.

### Passend

We willen zo veel mogelijk mensen een thuis bieden dat bij hun situatie past en hun de mogelijkheid bieden te verhuizen als zij dat willen. Dat doen we door:

- huren betaalbaar te houden;
- huurders van een sociale woning voorrang te geven bij een volgende stap naar een middensegmenthuur, vrijesectorhuur of koopwoning;
- doorstroming naar een beter passende woning te faciliteren;
- te zorgen voor diverse type woningen voor verschillende huishoudens.

### Thuis

Wij vinden dat een thuis meer is dan vier muren en een dak. Je voelt je pas echt thuis als je in een prettige, leefbare buurt woont. Een buurt waar het schoon is en waar het veilig voelt. We werken aan schoon, heel, en veilig in onze complexen en nemen we de regie in het aanpakken van problemen bij de gemeente en maatschappelijke partners om zo samen te werken aan een leefbare buurt.

Een fijn thuis betekent ook wonen in een woning die goed is onderhouden en klaar is voor de toekomst. We blijven werken aan onderhoud en verduurzaming van onze woningen. Daarbij besteden we steeds meer aandacht aan klimaatverandering, omdat hitte, wateroverlast en extreme weersomstandigheden ook invloed hebben op het wooncomfort van onze huurders.

Goede dienstverlening hoort daar vanzelfsprekend bij. Je voelt je pas thuis als je kunt rekenen op duidelijke afspraken, reparaties die op tijd worden uitgevoerd en een organisatie die bereikbaar is als er vragen, klachten of zorgen zijn. We vinden het belangrijk dat huurders zich gehoord en gezien voelen en dat ze weten dat ze bij ons terecht kunnen.

Om onze ambities te kunnen waarmaken en onze missie in de toekomst maximaal te kunnen blijven waarmaken is financiële continuïteit uitermate belangrijk. We streven naar een verantwoorde balans tussen inkomsten en uitgaven, zodat we ook op de lange termijn kunnen blijven investeren in goed en betaalbaar wonen.

## **Speerpunten 2025**

Onze Alliantiebrede speerpunten geven focus en richting aan onze werkzaamheden. Hiermee vertalen we onze langetermijnstrategie en -ambitie naar de korte termijn. De speerpunten die we voor 2025 hebben geformuleerd zijn geen nieuwe onderwerpen, maar thema's waarop we extra stappen hebben gezet. In 2025 waren dat de volgende speerpunten:

- A: Gewoon goede dienstverlening
- B: Als organisatie klaar voor de toekomst
- C: Integraal gebiedsgericht werken
- D: Inzet op succesvolle dienstverlening

In de volgende hoofdstukken komen de speerpunten verder aan bod.

# 4 Zo veel mogelijk huishoudens passend huisvesten

## 4.1 Meer woningen voor meer huishoudens

In 2025 kregen bijna 4.500 huishoudens de sleutel van een woning. Dit gebeurde via nieuwe verhuringen in de bestaande voorraad, nieuwbouw van huur- en koopwoningen en door verkoop uit de bestaande voorraad.

Tabel 4.1 Huishoudens met een nieuwe woning in 2025, naar type toewijzing

Gehuisveste huishoudens	Aantal
Verhuringen sociaal	2.212
Verhuringen middensegment	218
Verhuringen vrije sector	173
Tijdelijke verhuringen	248
Nieuwbouw huur	1.057
Verkopen bestaand bezit	417
Verkopen nieuwbouw	125
<b>Totaal</b>	<b>4.450</b>

Om meer huishoudens in de gemeenten in ons werkgebied aan een passende woning te helpen, zetten we maximaal in op het toevoegen van woningen. Onze portefeuillestrategie is om jaarlijks gemiddeld 4.000 huishoudens aan een woning te helpen. Dit willen we realiseren door elk jaar gemiddeld 875 sociale huurwoningen en 220 middensegmentwoningen te bouwen. Het gaat voornamelijk om twee- en driekamerappartementen en eengezinswoningen waar dat nodig is. Ook met verkopen (gemiddeld 400 woningen per jaar) en doorstroming helpen we huishoudens aan een woning.

### Nieuwbouw en transformatie

2025 is opnieuw een goed jaar voor de Alliantie wat nieuwbouw betreft: we leverden dit jaar 1.057 zelfstandige nieuwbouwhuurwoningen op. Dit ligt in lijn met onze jaarlijkse nieuwbouwambitie. Bovendien hebben we naast de opgeleverde nieuwbouw 2.144 nieuwbouwwoningen in aanbouw. De 1.057 nieuwbouwhuurwoningen die we in 2025 opleverden, zijn uit te splitsen naar 737 zelfstandige sociale huurwoningen, 196 middensegmentwoningen, 121 vrijesectorhuurwoningen en 3 intramurale zorgwoningen.

Wij halen ons doel om gemiddeld 875 sociale huurwoningen neer te zetten. We zien ook dat we de laatste drie jaar steeds meer nieuwbouw in het middensegment opleveren en zo dichterbij ons doel toegroeien.

Nieuwbouw realiseren we op verschillende manieren:

- nieuwbouw op nieuwe locaties;
- bestaande locaties effectiever gebruiken door:
  - sloop-nieuwbouw: verouderde woningen vervangen door kwalitatief betere woningen, met meer diversiteit;
  - verdichten: woningen toevoegen op of naast bestaande gebouwen;
  - splitsen: grote woningen opdelen in kleinere woningen;
- aankoop en transformatie van bedrijfsgebouwen naar woningen;
- gebruik van (tijdelijke) locaties voor verplaatsbare woningen waar permanente bouw nog niet mogelijk is.

We zijn terughoudend met sloop. Het is een ingrijpende gebeurtenis voor onze huurders. Dit jaar hebben we geen woningen gesloopt.

Daarnaast leverden we 125 koopwoningen op via De Alliantie Ontwikkeling B.V. Deze bv ontwikkelt koopprojecten op basis van gescheiden koop-aanneemovereenkomsten, waarbij de woningen aan de toekomstige eigenaar worden verkocht en het ontwikkelplan aan de aannemende partij.

## Nieuwbouw per gemeente

Tabel 4.2 toont per gemeente de toevoeging van nieuwbouw, uitgesplitst naar type verhuureenheid. Dit aantal is inclusief het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en de parkeerplaatsen die we hebben gerealiseerd. In 2025 hebben we 1.412 nieuwe verhuureenheden opgeleverd.

Tabel 4.2 Nieuwbouw opgeleverd in 2025, naar type verhuureenheid

Oplevering nieuwbouw huur	Zelfstandige woningen	Zorg woningen	Maatschappelijk onroerend goed	Bedrijfs-onroerendgoed	Parkeer-voorzieningen	Totaal
Gemeente Amsterdam	351	3	5	1	25	385
Gemeente Amersfoort	137	0	0	0	72	209
Gemeente Nijkerk	36	0	0	0	0	36
Gemeente Almere	426	0	2	2	137	567
Gemeente Hilversum	89	0	0	0	111	200
Gemeente Huizen	15	0	0	0	0	15
<b>De Alliantie</b>	<b>1.054</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>345</b>	<b>1.412</b>

In tabel 4.3 staat de verdeling van nieuw opgeleverde huurwoningen naar huurprijssegment. Ons beleid is dat de focus op nieuwbouw vooral ligt op de voormalig socialehuurcategorieën. Dit zijn huurwoningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (€ 731,93) en de socialehuurgrens (€ 900,07). In 2025 hebben we in dit prijssegment 737 huurwoningen opgeleverd. Dat is 70 procent van het totaal aantal opgeleverde nieuwbouwhuurwoningen.

Tabel 4.3 Oplevering 2025 aantal nieuwbouw zelfstandige huurwoningen naar prijssegment

Opleveringen nieuwbouw huur	Aantal
Goedkoop Wht* € 477,20	10
Betaalbaar Wht* € 731,93	395
Bereikbaar tot huurtoeslaggrens Wht* € 900,07	332
Middensegment € 900,07 t/m € 1.184,82	196
Duur vanaf € 1.184,82	121
<b>Totaal</b>	<b>1.054</b>

\*Wht: Wet op de huurtoeslag

## Verkoop van huurwoningen

Om meerdere volkshuisvestelijke redenen verkopen we huurwoningen uit de bestaande voorraad. Verkoop draagt bij aan doorstroming. Verkopen we een woning, dan bieden we deze met voorrang aan huurders aan die een sociale huurwoning achterlaten. Daardoor komen er weer sociale huurwoningen beschikbaar voor huishoudens met een bescheiden inkomen. We verkopen woningen die minder passen bij de huisvestingsvraag van de (toekomstige) huurders. Door verkoop van bestaande woningen en het toevoegen van nieuwe woningen, vernieuwen we onze woningvoorraad waardoor onze onderhoudslasten lager zijn.

Met de verkoopopbrengsten investeren we in de benodigde groei en verduurzaming van onze sociale woningvoorraad. Verkopen betekent in die zin dat we met de verkoopopbrengst meer sociale huurwoningen terugbouwen dan dat we verkopen, waardoor we onder aan de streep meer huishoudens aan een woning kunnen helpen. Het betekent ook dat ons bezit duurzamer wordt waardoor het wooncomfort, de leefbaarheid en de betaalbaarheid van onze woningen verbetert.

Met elke gemeente spreken we verder af met welke verkoop we het meest bijdragen aan gevarieerde buurten en wijken, en aan de beschikbaarheid van voldoende goede, betaalbare woningen voor lage en middeninkomens. Tabel 4.4 geeft inzicht in het aantal verkochte woningen naar segment. In hoofdstuk 12 van dit verslag is dit uitgesplitst naar gemeente.

Tabel 4.4 Aantallen verkochte zelfstandige woningen in 2025, naar type huursegment

Verkoop zelfstandige woningen	Aantal
Sociale huurwoningen	342
Vrijeselector- en middensegment huurwoningen	26
Verkoop teruggekochte woningen	49
<b>Totaal verkopen</b>	<b>417</b>

## Ontwikkeling van onze woningvoorraad

Tabel 4.5 laat zien hoe het aantal verhuureenheden zich in 2025 ontwikkelde. Gedurende het jaar groeide het aantal sociale huurwoningen van de Alliantie met 336 woningen. Ook het aantal middensegmentwoningen nam toe, met 168 extra woningen, en het aantal vrijeselectorhuurwoningen steeg met 175 woningen. Zo nam het totale woningaanbod van de Alliantie in 2025 verder toe en konden meer huishoudens in een passende woning terecht.

Tabel 4.5 Ontwikkeling vastgoedportefeuille van de Alliantie in 2025, naar aantallen en type bezit

Ontwikkeling bezit	Stand begin 2025	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	(De)liberalisatie	Overige mutaties	Stand eind 2025	Ontwikkeling bezit in 2025
Sociale huurwoningen	52.736	737	1	-342	0	-50	-10	53.072	336
Middensegment huurwoningen	2.568	196	0	-8	0	21	-41	2.736	168
Vrijeselectorhuurwoningen	1.655	121	0	-18	0	24	48	1.830	175
Onzelfstandige huurwoningen	1.141	0	0	0	0	0	-8	1.133	-8
Intramuraal zorgvastgoed	1.188	3	0	-9	0	0	13	1.195	7
Maatschappelijk onroerend goed	168	7	0	0	0	0	-1	174	6
Bedrijfsonroerendgoed	869	3	0	-28	-2	0	-5	837	-32
Parkeervoorzieningen	9.522	345	0	-22	0	0	193	10.038	516
Overige	279	0	0	-1	-2	0	3	279	0
<b>Totaal</b>	<b>70.126</b>	<b>1.412</b>	<b>1</b>	<b>-428</b>	<b>-4</b>	<b>-5</b>	<b>192</b>	<b>71.294</b>	<b>1.168</b>

Tabel 4.6 Verdeling de Alliantie-verhuureenheden naar type vastgoed eind 2025

Samenstelling bezit eind 2025	Aantal	Aandeel in %
Zelfstandige huurwoningen	57.638	80,8%
Onzelfstandige huurwoningen	1.133	1,6%
Zorgwoningen	1.195	1,7%
Maatschappelijk onroerend goed	174	0,2%
Bedrijfsonroerendgoed	837	1,2%
Parkeervoorzieningen	10.038	14,1%
Overig	279	0,4%
<b>Totaal</b>	<b>71.294</b>	<b>100,0%</b>

## Huurwoningen met bestemming sociale huur en vrijesectorhuur

Ons beleid is om toe te groeien naar een woningvoorraad met ruim 85 procent sociale huurwoningen en maximaal 15 procent huurwoningen in het middensegment en vrijesectorhuur. We willen onze niet-DAEB portefeuille laten groeien naar een aandeel van 10% tot 15% op totaalniveau door meer nieuwe woningen toe te voegen. Vanwege de specifieke context van de lokale woningmarkt variëren deze percentages per gemeente.

Tabel 4.7 Verdeling zelfstandige huurwoningen eind 2025, naar geregleerde huur en vrijesectorhuur

Woningbezit naar huurprijscategorieën	Aantal	Aandeel in%
<b>Sociale huurwoningen</b>		
Goedkoop Wht € 477,20	3.734	6,5%
Betaalbaar Wht € 731,93	37.114	64,4%
Bereikbaar tot huurtoeslaggrens Wht € 900,07	10.157	17,6%
Duur sociale huur boven huurtoeslaggrens Wht € 900,07	2.067	3,6%
	<b>53.072</b>	<b>92,1%</b>
<b>Middensegment - en vrijesector huurwoningen</b>		
Middensegment € 900,07 t/m € 1.184,82	2.736	4,7%
Dure vrije sector vanaf € 1.184,82	1.830	3,2%
	<b>4.566</b>	<b>7,9%</b>
<b>Totaal zelfstandige huurwoningen</b>	<b>57.638</b>	<b>100,0%</b>

## De Alliantie Woonfonds B.V.

De Alliantie Woonfonds B.V. richt zich op die product-marktcombinaties die courant zijn en waar vraag naar is, en verhuurt deze marktconform. De focus ligt hierbij voornamelijk op huurwoningen in het middensegment om middeninkomens in het werkgebied te huisvesten.

We werken aan een financieel gezonde onderneming, zodat de mogelijkheid er is om op termijn een financiële bijdrage te leveren aan Stichting De Alliantie (toegelaten instelling). Dit doet De Alliantie Woonfonds B.V. door vastgoed te exploiteren en te verwerven of te ontwikkelen, en door vastgoed dat onvoldoende financieel bijdraagt af te stoten.

Het streven voor 2025 was het doorzetten van de groei van de portefeuille met behoud van de financiële stabiliteit. Met een stabiele jaarlijkse stroom van opleveringen en nieuwe acquisities hebben we in 2025 136 woningen opgeleverd. Daarnaast hebben we in 2025 19 woningen verkocht. Daarmee groeide onder aan de streep de portefeuille van De Alliantie Woonfonds B.V.

## 4.2 Huisvesten van specifieke groepen

### Maatschappelijke huisvesting

Naast reguliere huisvesting bouwen we woonruimte voor en verhuren we woonruimte aan huishoudens met een specifieke woonbehoefte die zorg en begeleiding nodig hebben. Een deel van deze huisvesting verhuren we aan zorginstellingen. We onderscheiden drie vormen van maatschappelijke huisvesting.

- verpleging en verzorging: voor mensen die zorg nodig hebben vanwege een lichamelijke of psychologische beperking. Dit type zorg is vaak intramuraal (24 uur per dag en 7 dagen per week zorg aanwezig in huis);
- beschermd wonen: voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben vanwege een verstandelijke beperking of een psychiatrisch ziektebeeld;
- maatschappelijke opvang: voor mensen die dakloos zijn en onderdak nodig hebben vanwege een onveilige situatie, of die kampen met psychiatrische problematiek.

In ons beleid op maatschappelijke huisvesting hebben we geen specifieke groei of krimp ambitie. De cijfers van ons bezit voor maatschappelijke huisvesting van 2025 zijn dan ook vergelijkbaar met die van 2024. Dit is in lijn met ons gevoerde beleid in 2025. In 2026 wordt deze lijn herzien met ons programma Wonen, zorg en ouderen.

Eind 2025 verhuurden we aan maatschappelijke huisvesting 1.343 zelfstandige woningen en 686 voorzieningen (met onzelfstandige woonruimten).

Tabel 4.8 Maatschappelijke huisvesting in 2025 naar aantallen woningen of voorzieningen

Gehuisveste doelgroepen	Aantal voorzieningen	Aantal woningen	Totaal
Maatschappelijke opvang	197	181	378
Beschermd wonen	357	806	1.163
Verpleging en verzorging	132	356	488
<b>Totaal</b>	<b>686</b>	<b>1.343</b>	<b>2.029</b>

## Huisvesten van statushouders (vergunninghouders)

Het Rijk legt aan gemeenten een taakstelling op voor het huisvesten van statushouders. Daar dragen wij aan bij door statushouders te huisvesten in de bestaande bouw, nieuwbouw en verplaatsbare woningen (flexwoningen). Daarnaast transformeren we bedrijfsgebouwen tot woningen voor onder andere statushouders. Verder hebben we in 2025 246 woningen verhuurd, waarmee we 445 statushouders konden huisvesten. De huishoudgrootte van statushouders verschilt waardoor we meer statushouders huisvesten dan dat we woningen verhuren aan statushouders. Zie de bijlage Volkshuisvestelijke tabellen op gemeentelijk niveau.

## Huisvesting van senioren

32 procent van onze huurders is 65 jaar en ouder. Dit gaat om ongeveer 19.000 woningen die wij verhuren, een stijging van 1 procent ten opzichte van 2024. Het aantal huurders in deze leeftijdscategorie neemt de komende jaren verder toe.

Een deel van deze huurders heeft met het stijgen der jaren behoefte aan beter passende huisvesting: een gelijkvloerse woning zonder tuin. Om deze huishoudens aan beter passende huisvesting te helpen, hebben we in 2025 ingezet op:

- de start van het programma Wonen Zorg en Ouderenhuisvesting. In dit programma herijken wij dit thema met een meerjarige en integrale aanpak. Het programma combineert de doelgroep ouderen en aandachtsgroepen;
- het bouwen van levensloopbestendige woningen (gelijkvloerse, goed toegankelijke appartementen en nultredenwoningen). In 2025 is het aantal in dit segment gestegen met 1.470 woningen. Het totaal aan nultreden woningen is eind 2025 24.210;
- het aan een deel van de senioren met voorrang toewijzen van woningen die voor hen zeer geschikt zijn. Dit doen wij door de voorrangen van 'Groot naar Beter' (VGNB) en van 'Hoog naar Laag' (VHNL) toe te kennen. In 2025 hebben we 65 huurders gehuisvest met een van deze voorrangen;
- het begeleiden, met name informeren, van senioren door onze wooncoaches over verhuismogelijkheden naar beter passende woningen. We informeren hen onder andere over de regelingen die gemeenten aanbieden aan deze groep, zoals de verhuiskostenvergoeding, VGNB, VHNL en de uitzonderingen voor 65-plussers in de woonruimteverdeling. Daarbij verschilt het per gemeente of die de regelingen toepast en op welke manier dat gebeurt;
- de uitrol van het Actieprogramma doorstroming. We hebben het aantal wooncoaches uitgebreid om senioren te ondersteunen bij het vinden van een nieuwe passende woning. Daarnaast zijn we continu in gesprek met onze gemeenten om obstakels weg te nemen die doorstroming in de weg staan;
- het realiseren van geclusterde woonvormen voor onder andere senioren, zodat er meer ruimte voor ontmoeting ontstaat. Dit doen we door huiskamers te creëren in bestaande gebouwen. Veel van onze recenter opgeleverde woongebouwen zijn hiervoor geschikt.

# Voorbeelden van opgeleverde nieuwbouwprojecten 2025

## Woonzorgcomplex New Brooklyn, Almere

Op 11 september 2025 opende dit woonzorgcomplex met 62 appartementen voor mensen met een lichte verstandelijke beperking. Samen met partners creëerde de Alliantie een veilige woonomgeving met geïntegreerde werkvoorzieningen en buurtfaciliteiten.

## De Zoetelaar (optoppen), Almere

De Alliantie realiseerde 34 huurwoningen in het middensegment door een extra verdieping toe te voegen op bestaande gebouwen ('optoppen'). Dit duurzame project boven winkels is een innovatieve methode om het woningaanbod in Almere te vergroten.



## BRISK, Amstel III Amsterdam

In dit project zijn onze eerste woningen in Amstel III opgeleverd. BRISK bestaat uit circa 270 woningen, 3.250 m<sup>2</sup> kantoorruimte, een maatschappelijke voorziening en 114 parkeerplaatsen. De Alliantie leverde in totaal 187 woningen op. Het gaat hierbij om 102 sociale huurwoningen, 84 huurwoningen in het middensegment, 1 zorgwoning. Daarnaast leverden we ook een maatschappelijke voorziening op. Het project draagt bij aan betaalbare woningen en een inclusieve stadswijk.

## Trompenburgstraat, Rivierenbuurt Amsterdam

Vijftig duurzame woningen vervingen oude bebouwing met funderingsproblemen. Het project omvat 43 sociale huurwoningen en 7 middensegmentwoningen (waaronder 14 hofwoningen voor ouderen), inclusief duurzame voorzieningen.



## Parkweelde 3, Kruiskamp Amersfoort

Parkweelde 3 voegde 123 sociale huurwoningen toe aan een totaal van 400 nieuwe woningen in de wijk. Met sloop van oude woningen en duurzame nieuwbouw draagt het project bij aan de leefbaarheid en een gevarieerd woningaanbod binnen het project Amersfoort Vernieuwt.

## Beverdam, Hoevelaken

36 duurzame, gasloze gelijkvloerse appartementen voor starters, kleine huishoudens en senioren vervingen verouderde woningen. Het project versterkt betaalbaar wonen en sociale samenhang in de buurt.



### **Anna's Hoeve, Hilversum**

In samenwerking met gemeente en bouwpartner realiseerde de Alliantie 89 gasloze appartementen met energielabel A++ voor een brede doelgroep, waarmee we bijdragen aan duurzame en betaalbare huisvesting.

### **Herbestemming Disselweg, Huizen**

Drie voormalige zorgwoningen zijn getransformeerd tot 15 sociale huurappartementen voor jongeren en starters, elk met eigen voorzieningen en energielabel A. Zo wordt snel betaalbare woonruimte toegevoegd en bestaand vastgoed duurzaam benut.



## **4.3 Doorstromen naar passende huisvesting**

De Alliantie zet in op doorstroming om huishoudens te laten verhuizen naar een woning die beter past bij hun behoefte. Passend houdt hier in dat de grootte van de woning past bij de grootte van het huishouden, dat de woning past bij de levensfase en dat de maandlasten passen bij het inkomen van de huurder. Met doorstroming huisvesten we niet alleen meer huishoudens passend, maar ontstaat er ook meer dynamiek in onze woningvoorraad waardoor weer meer woningen beschikbaar komen.

### **Doorstroming naar een woning die beter past bij de levensfase, specifiek voor senioren**

In paragraaf 4.2 noemden we onder Huisvesting van senioren de maatregelen die we in 2025 namen om de doorstroming van senioren te bevorderen. Onder meer door deze maatregelen hebben 316 senioren de huur van een niet-passende woning opgezegd, en hebben 286 senioren een huurcontract getekend van een passende woning: een gelijkvloerse woning met maximaal drie kamers.

### **Doorstroming naar een woning die beter past bij het inkomen**

Als we een woning in het middensegment of de vrijesectorhuur aanbieden, geven we voorrang aan huurders die een sociale huurwoning van ons huren, maar een inkomen hebben waarmee zij in deze twee segmenten kunnen huren. Ook krijgen deze huurders voorrang op de woningen die wij te koop aanbieden.

Met deze voorrangsregelingen komen er meer woningen in de sociale huur beschikbaar. Door deze voorrangsregelingen stroomden er in 2025 293 huishoudens door vanuit de sociale huur, waarvan 114 naar een middensegmentwoning, 77 naar vrijesectorhuur en 102 naar koop.

### **Mutatiegraad**

Een belangrijke graadmeter om inzicht te krijgen in de dynamiek van onze woningvoorraad is de zogeheten mutatiegraad. De mutatiegraad laat zien hoeveel procent van onze bestaande woningen jaarlijks beschikbaar komt voor een nieuwe bewoner. De mutatiegraad was in 2025 5,3 procent. Dat betekent dat in 2025 van één op de twintig woningen de huur werd opgezegd, en er dus een woning beschikbaar kwam voor een nieuwe huurder.

## **4.4 Huurders betalen een passende huur**

Ons beleid is erop gericht huren betaalbaar te houden voor zowel huidige als nieuwe huurders. Bij een nieuwe verhuring en bij de jaarlijkse huuraanpassing houden we rekening met het inkomen van de huurder. Kan een huurder toch (tijdelijk) de huur niet betalen, dan doen we er alles aan om zo vroeg mogelijk een betalingsregeling te treffen.

## Onze maatschappelijke bijdrage aan betaalbaar wonen

De gemiddelde maandhuur die de huurders betalen bedraagt € 709 (exclusief mogelijke huurtoeslag). De kolom daarnaast toont de gemiddelde commerciële markthuur: € 1.411, dat is de huur die we op de vrije markt kunnen vragen. Het verschil tussen beide huren, de gemiddelde korting, is de maatschappelijke bijdrage die de Alliantie levert aan betaalbaar wonen voor mensen met een bescheiden inkomen. Met deze gemiddelde korting van € 702 droegen we in 2025 met onze totale woningvoorraad circa € 486 miljoen bij aan betaalbaar wonen.

Tabel 4.9 Gerealiseerde gemiddelde contracthuur (alle zelfstandige huurwoningen) in 2025, afgezet tegen de huurwaarde op de vrije markt

Contracthuur vs markthuur	Gemiddelde contracthuur	Gemiddelde markthuur	Gemiddelde korting	Vershil in %
De Alliantie	€ 709	€ 1.411	€ 702	50%

## Betaalbaarheidsmaatregelen in de sociale huur voor zittende huurders

In 2025 pasten we de volgende (wettelijke) betaalbaarheidsmaatregelen toe:

- Bereikbaarheid van huurtoeslaggarantie bij inkomensdaling  
Het komt voor dat huurders met een sociaal huurcontract een huur hebben die boven de huurtoeslaggrens uitkomt vanwege de (inkomensafhankelijke) huuraanpassing. Huurders die op basis van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag, krijgen een huur die wij verlagen tot net onder de huurtoeslaggrens, zodat zij huurtoeslag kunnen aanvragen. In 2025 hebben we deze maatregel 15 keer toegepast.
- Terugdraaien inkomensafhankelijke huurverhoging bij inkomensdaling  
De Alliantie hanteert de wettelijke inkomensafhankelijke huuraanpassing. Als het inkomen van een huurder daalt, is het mogelijk om huurverlaging aan te vragen. Is het inkomen lager dan het inkomen waarop de inkomensafhankelijke huurverhoging is gebaseerd, dan halen wij de inkomensafhankelijke component uit de huur. Dit kunnen huurders gedurende het hele jaar aanvragen. In 2025 vroegen 152 huurders dit aan en hebben wij er 27 toegekend.

## Manieren waarop we huurwoningen aanbieden en toewijzen

Wij bieden onze sociale huurwoningen grotendeels aan via WoningNet. Een gedeelte van de woningen wijzen we toe met directe bemiddeling, bijvoorbeeld aan specifieke doelgroepen of woningzoekenden met een urgentie. Alle toewijzingen in de sociale huur zijn volgens de regels van de gemeentelijke huisvestingsverordeningen. We bieden onze middensegment- en vrijesectorhuurwoningen aan via onze website en lokale makelaars. Ongeacht het segment waarin wij adverteren, bieden wij de woningen aan met een vaste huurprijs.

### Toewijzen naar inkomen en passend toewijzen

Van onze sociale huurwoningen moet minimaal 92,5 procent worden toegewezen aan de doelgroep: eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 49.669 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 54.847. De overige 7,5 procent mogen we vrij toewijzen, en het is mogelijk om dit in overleg met gemeenten en de huurdersorganisatie op te hogen naar 15 procent. We hebben in 2025 98 procent van onze woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de grens voor toegang tot de sociale huursector. De overige 2 procent hebben wij toegewezen aan huishoudens boven de inkomensgrens.

### Passend toewijzen (95 procentregeling)

Woningcorporaties wijzen passend toe volgens de Woningwet. Dat betekent dat bij minimaal 95 procent van de toewijzingen aan huurders met een inkomen voor Passend toewijzen de huur niet hoger is dan de aftoppingsgrens die bij het huishouden hoort. In 2025 heeft de Alliantie 99,8 procent van de huishoudens passend toegewezen.

### Toewijzen middensegment en vrijesectorhuur

Ieder jaar stellen wij de reikwijdte van het middensegment vast. Voor 2025 hadden wij twee huurprijsklassen vastgesteld: laag en hoog middensegment. Ons streven is om een evenredige verdeling in beide categorieën te verhuren, zodat zowel huurders met een lager als huurders met een hoger middeninkomen betaalbaar naar hun inkomen kunnen huren.

- laag middensegment: € 900,07 tot € 1.042,45;
- hoog middensegment: € 1.042,46 tot € 1.184,82.

Het minimuminkomen voor deze woningen hebben wij vastgesteld op 45 keer de brutomaandhuur. De maximuminkomensgrens voor het middensegment is € 66.359.

De Wet betaalbare huur reguleert woningen die verhuurd zijn met een huurprijs lager of gelijk aan de liberalisatiegrens. Door middel van het Woningwaarderingstelsel (WWS) wordt een maximale huur bepaald aan de hand van punten, die de woning krijgt voor kwaliteit en verschillende aspecten en kwaliteit. Volgens deze wet mag bij woningen tot en met 186 WWS-punten de huur niet hoger zijn dan de bijbehorende maximale huur. Deze huurgrens was in 2025 € 1.184,82. De Alliantie heeft dit geïntegreerd in haar beleid. Dat betekent dat wij in het middensegment geen woningen hebben verhuurd met een te hoge huur.

Ook in de vrije sector houden we rekening met de Wet betaalbare huur. Wij verhuren geen woningen met minder dan 187 punten in de vrije sector.

Tabel 4.10 Verhuringen naar huurklasse in 2025

Verhuringen naar huurklasse	Aantal	in % van totaal
<b>Greguleerde segment</b>		
≤ Kwaliteitskortingsgrens € 477,20	492	13,4%
> Kwaliteitskortingsgrens ≤ Hoogste aftoppingsgrens € 731,93	1.870	50,7%
> Hoogste aftoppingsgrens ≤ huurtoeslaggrens € 900,07	679	18,4%
	<b>3.041</b>	<b>82,5%</b>
<b>Middensegment - en vrijesector segment</b>		
Middensegment € 900,07 t/m € 1.184,82	364	9,9%
Dure vrije sector vanaf € 1.184,82	279	7,6%
	<b>643</b>	<b>17,5%</b>
<b>Totaal verhuringen</b>	<b>3.684</b>	<b>100,0%</b>

## Jaarlijkse huuraanpassing sociale huur

Sinds 2017 geldt voor alle corporaties de wettelijke huursombenadering. Hiermee beperkt de overheid de mate waarin corporaties de huursom jaarlijks maximaal mogen laten stijgen.

De gemiddelde huursomstijging voor zelfstandige woningen mocht in 2025 maximaal 4,5 procent zijn. Binnen het wettelijke beleid heeft de Alliantie in 2025 de jaarlijkse huuraanpassing als volgt vormgegeven:

- Voor het merendeel van de woningen verhoogden we de huur met 4,5 procent;
- Voor woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens verhoogden we de huur met 5,0 procent, of met € 25 als de huur lager was dan € 350;
- We pasten de inkomensafhankelijke huurverhoging toe bij in totaal 3.688 huurders. Dat deden we op deze manier: huurders met een hoog middeninkomen kregen een huuraanpassing van € 50,00, afgetopt op € 1.184,82. Huurders met een hoog inkomen kregen een huuraanpassing van € 100, afgetopt op € 1.184,82;

Deze invulling van de huuraanpassing resulteerde in een gemiddelde huursomstijging van 4,5 procent.

Wanneer in de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties is vastgelegd dat de gegenereerde middelen uit de inkomensafhankelijke huuraanpassing worden ingezet voor nieuwbouw en verduurzaming, nemen we deze inkomsten niet mee in de berekening van de huursom. Voor vrijwel al onze gemeenten is dit in de prestatieafspraken opgenomen.

## Huurprijsontwikkeling sociale huur

Tabel 4.11 geeft een overzicht van de ontwikkeling van de huurprijzen eind 2025 ten opzichte van eind 2024. De procentuele huurstijging is een gevolg van de jaarlijkse huuraanpassing, nieuwe verhuringen in de bestaande bouw en in nieuwbouw, renovaties en verbeteringen. Hierdoor steeg de gemiddelde huur van een zelfstandige sociale huurwoning in 2025 met 5,7 procent.

Tabel 4.11 Ontwikkeling huurprijzen zelfstandige sociale huurwoningen eind 2025 en eind 2024

Huurprijsontwikkeling sociale huurwoningen	31 december 2025	31 december 2024	Huurprijs-ontwikkeling in 2025	Gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijke huur per 31-12-2025
<b>De Alliantie</b>	<b>€ 665</b>	<b>€ 630</b>	<b>5,7%</b>	<b>60%</b>

## Bezwaren tegen de huuraanpassing

Huurders die het niet eens zijn met de aangezegde huuraanpassing, kunnen bezwaar maken. In totaal hebben 694 huurders met een sociaal huurcontract gebruikgemaakt van deze mogelijkheid. Het aantal bezwaren is opnieuw gedaald ten opzichte van het vorige jaar. De meestvoorkomende reden voor bezwaar is inkomensdaling. In totaal werd 17 procent van de bezwaren gegrond verklaard. Niet iedere huurder van wie het bezwaar is afgewezen was het hiermee eens. Dit heeft geresulteerd in 228 procedures bij de huurcommissie. Dat was een daling van 531 procedures ten opzichte van 2024.

## Beleid jaarlijkse huuraanpassing middensegment en de vrije sector

De maximale percentages voor de huuraanpassing in het middensegment en de vrije sector zijn wettelijk begrensd. Wij houden ons aan deze grenzen in de huuraanpassing. In de huurovereenkomst voor het middensegment is vastgelegd dat we het inkomen jaarlijks toetsen. Deze toetsing is nodig om ons beleid uit te voeren voor jaarlijkse huuraanpassing in het middensegment.

In 2025 zag de huuraanpassing voor het middensegment en de vrije sector er als volgt uit:

- Voor huurders in het middensegment met een huurovereenkomst, afgesloten voor 1 juli 2024, en met een middeninkomen was de huurverhoging gelijk aan de consumentenprijsindex van januari 2025: 3,3 procent;
- Voor huurders in het middensegment met een huurovereenkomst, afgesloten voor 1 juli 2024, en met een inkomen hoger dan de inkomensgrens bij toewijzing, was de huurverhoging maximaal 4,1 procent;
- Voor huurders in het middensegment met een huurovereenkomst, afgesloten vanaf 1 juli 2024, was de maximale huuraanpassing 6,1 procent;
- Voor huurders in de vrije sector was de huuraanpassing volgens de huurovereenkomst, met een maximum van 4,1 procent.

# 5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt

## 5.1 Samenwerken aan leefbare buurten

Een thuis is de basis om mee te kunnen doen in de samenleving. De buurt kán het verschil maken voor bewoners. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een draagkrachtige omgeving wonen met goede sociale voorzieningen. Dat fundament is in veel buurten niet vanzelfsprekend. Daarom zetten we ons continu in voor de leefbaarheid, samen met onze bewoners, gemeenten, zorgpartijen en welzijnswerk.

De leefbaarheidsstrategie van de Alliantie bestaat uit drie pijlers: buurtsamenstelling, buurtbeheer en buurtvoorzieningen. Onze strategie is erop gericht om problemen te voorkomen door vroegtijdig bij te sturen op de instroom van kwetsbare doelgroepen. Zo werken we aan scherp huur- en toewijzingsbeleid aangevuld door de expertise en kennis vanuit ons gebiedsteam. We werken samen met onze bewoners en vanuit de kracht van de buurt. We investeren extra in het beheer van buurten die het moeilijk hebben. Daarnaast zetten we onze bedrijfspanden in om lokaal ondernemerschap te stimuleren en plaats te bieden aan sociale voorzieningen.

### Gebiedsgericht werken

De Alliantie werkt met multidisciplinaire gebiedsteams. Zo ontstaat een compleet en gedeeld beeld van de buurten waar wij actief zijn. Op basis van onze ervaringen en data maken wij een gebiedsplan, dat de basis vormt voor onze investeringen. In 2025 hebben we de basis gelegd voor gebiedsgericht werken. Dit stelt ons in staat om vanuit een heldere rol- en taakopvatting samen te werken met welzijnswerk, zorgpartijen en onze gemeenten. En kijken we waar we samen met onze bewoners activiteiten of projecten kunnen opzetten om ontmoeting, leefbaarheid en betrokkenheid in de buurt te versterken.

### Buurtbeheer

Ons basisbeheer staat in het kader van schoon, heel en veilig. Dat volstaat in de meeste buurten. In buurten met een (dreigend) leefbaarheidsprobleem intensiveren we ons beheer. Onze mensen in de buurt behandelen meldingen van bewoners, variërend van overlast van ongedierte tot drugsoverlast in bergingen. Helaas is ook in 2025 een deel van onze huurders geconfronteerd met zware criminaliteit, zoals een explosie in hun complex. Dit heeft impact op het veiligheidsgevoel en woongenot van onze huurders, en is ingrijpend voor onze medewerkers.

### Zorg en woonoverlast

Onze specialisten Zorg en woonoverlast zien dat de problematiek die we in onze buurten tegenkomen complexer wordt. We zien steeds vaker dat de problematiek bijvoorbeeld een stapeling van psychische problemen in combinatie met een verslaving betreft. Bij complexe overlastsituaties werken we samen met netwerkpartners, zoals gemeenten, politie, GGD en welzijnsinstanties. We wisselen (binnen de grenzen van de Algemene verordening gegevensbescherming) informatie uit om kwetsbare bewoners én hun burens zo goed mogelijk te helpen. Onze specialisten Zorg en woonoverlast zoeken bij het aanpakken van de problematiek steeds naar de balans tussen de verantwoordelijkheid van de Alliantie en netwerkpartners, maar ook van de huurders zelf.

### Rechtmatig wonen

Woonfraude pakken we streng aan, omdat onrechtmatige bewoning niet is toegestaan en huurwoningen daarmee worden onthouden aan woningzoekenden die er wel recht op hebben. Iedereen die woonfraude in onze woningen vermoedt, kan dit melden bij onze specialisten Rechtmatig wonen. De meeste meldingen gaan over een vermoeden van illegale bewoning of een hennepplantage. In 2025 hebben we 9 huisuitzettingen gehad in de sociale huur die betrekking hadden op woonfraude.

Tabel 5.1 Huisuitzettingen sociale huurwoningen 2025

Huisuitzettingen sociale huur	Aantal
Huurachterstand	19
Wietplantage	6
Woonfraude	9
Overlast	6
<b>Totaal</b>	<b>40</b>

## Vroegsignalering om huisuitzettingen te voorkomen

De Alliantie probeert huisuitzettingen vanwege betalingsachterstanden te voorkomen. Met elke huurder die ons hierover benadert gaan we in gesprek. In overleg met de huurder passen we maatwerk toe, afhankelijk van de persoonlijke situatie. Soms geven we uitstel van betaling of verlagen we tijdelijk het maandelijkse huurbedrag. Ook kunnen we de huurder doorverwijzen naar de (schuld)hulpverlening. Met gemeenten, maatschappelijke dienstverlening en welzijnsorganisaties hebben we hiervoor diverse convenanten afgesloten.

We werken met onze gemeenten samen in een vroegsignaleringsprogramma. Hierdoor weten we welke huurders beginnende geldproblemen hebben. Door vroegtijdig in te grijpen, kunnen we met een betalingsregeling huisuitzetting voorkomen. Onze vroegsignaleringsaanpak is succesvol. Het aantal huisuitzettingen is de laatste jaren stabiel laag.

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

Convenanten en samenwerkingsafspraken	Gemeenten
<b>Burenbemiddeling</b>	
Beter Buren	Gemeente Amsterdam
Buurtbemiddeling	Gemeente Amersfoort, Gemeente Eemnes, Gemeente Leusden, Gemeente Nijkerk, Gemeente Soest, Gemeente Almere, Gemeente Zeewolde, Gemeente Gooise Meren, Gemeente Hilversum, Gemeente Huizen, Gemeente Wijdmeren
<b>Hulp bij schulden/ vroegsignalering</b>	
Vroeg Er Op Af	Gemeente Amsterdam, Gemeente Diemen
Geregelde Betaling	Gemeente Amsterdam
Vroegsignalering	Gemeente Amersfoort, Gemeente Eemnes, Gemeente Leusden, Gemeente Nijkerk, Gemeente Soest, Gemeente Almere, Gemeente Zeewolde, Gemeente Hilversum
<b>Hennep-/druggerelateerd</b>	
Doorzon	Gemeente Amsterdam, Gemeente Diemen
Hennepconvenant Midden-Nederland	Gemeente Amersfoort, Gemeente Eemnes, Gemeente Leusden, Gemeente Soest, Gemeente Almere, Gemeente Zeewolde, Gemeente Blaricum, Gemeente Gooise Meren, Gemeente Hilversum, Gemeente Huizen, Gemeente Laren, Gemeente Wijdmeren
<b>Woonfraude</b>	
Doorzon Zoeklicht	Gemeente Amsterdam
Doorzon Scheerlicht	Gemeente Diemen
Gegevensuitwisseling BRP* en woongerelateerde fraude	Gemeente Almere, Gemeente Hilversum
<b>Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen</b>	
De Tien Werkafspraken	Gemeente Amsterdam
Thuis in de Wijk	Gemeente Almere
Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen	Gemeente Blaricum, Gemeente Gooise Meren, Gemeente Hilversum, Gemeente Huizen, Gemeente Laren, Gemeente Wijdmeren
<b>Persoonsgerichte Aanpak</b>	
Persoonsgerichte Aanpak Midden-Nederland	Gemeente Amersfoort, Gemeente Eemnes, Gemeente Leusden, Gemeente Soest, Gemeente Almere, Gemeente Zeewolde, Gemeente Blaricum, Gemeente Gooise Meren, Gemeente Hilversum, Gemeente Huizen, Gemeente Laren, Gemeente Wijdmeren

\* BRP: Basisregistratie Personen

# Voorbeelden van leefbaarheidsprojecten

## Integrale Straataanpak (ISA) in Almere

In 2025 is de Alliantie gestart met de Integrale Straataanpak (ISA) in Almere. Met dit project zetten we in op het verbeteren van de leefbaarheid en het versterken van de sociaaleconomische positie van bewoners in kwetsbare straten. Na een succesvolle uitvoering in Almere Stad West is de aanpak uitgebreid naar meerdere wijken, waaronder Almere Buiten en Almere Haven.

De ISA aanpak leidt al tot zichtbare verbeteringen in het straatbeeld. Bewoners nemen bijvoorbeeld gezamenlijk het initiatief om afvaldumping tegen te gaan of organiseren schoonmaakacties. Ook worden er tuinen opgeknapt en schuttingen geplaatst.

De sociale samenhang neemt hierdoor toe: bewoners leren elkaar beter kennen, voelen meer betrokkenheid en nemen vaker initiatief. Een deel van hen is nu actief als vrijwilliger of initiatiefnemer binnen de wijk.

De resultaten tonen aan dat de Integrale Straataanpak bijdraagt aan een schonere, veiligere en hechtere leefomgeving, en dat de inzet van bewoners essentieel is voor duurzaam effect.

## Samenwerken aan een stad waar liefde spreekt in Amersfoort

In de wijk Liendert in Amersfoort sloten we het jaar op feestelijke en betekenisvolle wijze af in de Buitenkast. Het hoogtepunt van het programma was het indrukwekkende rapoptreden van de KunstKids. Deze middag liet zien wat er mogelijk is als verschillende partijen in de stad de krachten bundelen rondom kinderen, cultuur en maatschappelijke thema's.

Het project kwam tot stand met steun van Stichting Wijkbelang Liendert en werd gedragen door de inzet van vele ouders en vrijwilligers. Ook Indebuurt033 speelde een belangrijke rol in de verbinding en zichtbaarheid van het initiatief. De aanwezigheid van de Amersfoortse kinderburgemeester Djennah Allache, die zelf deelnam aan de rap, en wijkwethouder Nadya Aboyaakoub-Akkouh onderstreepte het belang van zulke wijkgerichte samenwerkingen.

De Alliantie is er trots op dat we initiatieven kunnen ondersteunen waarin partners uit onderwijs, cultuur, welzijn en de wijk samen optrekken. Zo'n samenwerking leidt niet alleen tot een feestelijke middag, maar ook ontstaat een betekenisvol moment waarin kinderen hun stem laten horen en verbinding centraal staat.



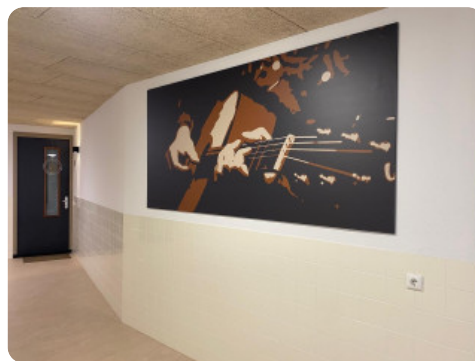
## Bewonersactiviteiten versterken ontmoeting, leefbaarheid en betrokkenheid in Amsterdam

In Amsterdam-Zuid vonden het afgelopen jaar meerdere bewonersactiviteiten plaats om ontmoeting, leefbaarheid en betrokkenheid te versterken. In Heringa State en Rupelmonde kwamen zij regelmatig samen voor koffie en gesprekken, waarbij ze hun ideeën en wensen deelden voor een wijkbeheerder of huismeester. In de Andreas Schelfhoutstraat hoe participatie en duurzaamheid samenkomen door het tuinonderhoud op zich te nemen, waardoor een groene en uitnodigende ontmoetingsplek ontstond. Ook waren er informatieve bijeenkomsten, zoals de 55+-wooninformatiemarkt en overleg over de herinrichting van een binnenplaats aan de A.J. Ernststraat. Het jaar werd feestelijk afgesloten met de drukbezochte ontmoetingsmarkt Rivierenbuurt Ontmoet! in de Maarten Lutherkerk, waar bewoners samen met partners genoten van eten, muziek en voorlichting over veilig en duurzaam wonen.



## Vrolijke gangen in complex Anna's Hoeve I in Hilversum

Tijdens het opleveringsfeest in 2022 spraken diverse bewoners ons aan op de gangen met een ziekenhuisachtige sfeer in het gebouw. Hun input was het startpunt voor ons om in 2025 de gangen en andere algemene ruimtes op te fleuren met muzieknoten en afbeeldingen die een link leggen met componist en pianist Jooop Stokkermans, naar wie de straat is vernoemd. Omdat brandveiligheid bij ons hoog op de agenda staat, is er bij het ophangen van de foto's en muzieknoten gebruikgemaakt van van brandveilige materialen en verf.



## 5.2 Goed onderhouden woningen

Onze huurders willen wonen in een betaalbare woning van goede kwaliteit met een prettig binnenklimaat. Onder een woning van goede kwaliteit verstaan we een woning die schoon, heel en veilig is en gezond is om in te wonen. Omdat we de woningen zorgvuldig en op tijd onderhouden, blijven ze ook van deze goede kwaliteit. Met onze energiebesparende investeringen maken we de woningen energiezuiniger en comfortabeler, waardoor woonlasten van huurders kunnen dalen. Bij de ingrepen die we doen, is steeds meer oog voor het hergebruik van materialen (bijvoorbeeld bij dak- of glasvervanging). We zetten de eerste stappen naar aardgasvrije woningen door het aanbrengen van hybride warmtepompen. Extra aandacht is er afgelopen jaar ook geweest voor problemen van huurders met vocht en schimmel in de natte maanden en hittestress in de zomer.

### Verbetering en verduurzaming van onze portefeuille

In 2025 heeft de Alliantie 1.690 woningen in de bestaande voorraad verbeterd en verduurzaamd door isolerende maatregelen uit te voeren. Bij die 1.690 verduurzaamde woningen zijn in totaal 2.378 labelstappen gerealiseerd. De woningen zijn aangepakt via een integrale, projectmatige aanpak of tegelijk met planmatig onderhoud.

#### Integrale projectaanpak

In 2025 hebben we een deel van de woningen met een integrale projectaanpak verbeterd en verduurzaamd tot energielabel A. Een ander deel van de woningen is integraal verduurzaamd tijdens renovaties in combinatie met funderingsherstel. Deze werkzaamheden hebben we in 2025 geïntegreerd in het programma Toekomstklaar wonen binnen de Ring in Amsterdam.

#### Aanpak woningen met een energielabel E, F en G

Tegelijkertijd hebben we versneld ingezet op de aanpak van woningen met energielabel E, F en G (EFG), met name daar waar vóór 2029 geen natuurlijk onderhoudsmoment gepland was. In 2025 hebben we 350 van deze woningen verbeterd naar minimaal energielabel D. Hiermee zetten we concrete stappen richting de doelstelling uit de Nationale Prestatieafspraken om uiterlijk eind 2028 geen EFG-labels meer in bezit te hebben, met uitzondering van specifieke categorieën.

Voor woningen binnen verenigingen van eigenaren (vve's) hanteren we een gerichte aanpak. We benaderen vve's actief om gezamenlijk te verduurzamen. Wanneer hiervoor onvoldoende draagvlak is, onderzoeken we samen met individuele huurders alternatieve mogelijkheden. De voortgang binnen vve's is daarmee mede afhankelijk van de bereidheid tot medewerking van zowel de vereniging als bewoners.

Tabel 5.3 Verduurzaming woningportefeuille, verbijzondering naar aanpak E-F-G woningen

Energielabels E, F of G	2025	2024
<b>Aantal woningen met E, F of G energielabel ultimo boekjaar</b>	<b>3.829</b>	<b>4.179</b>
<b>Uitzonderingen uit Nationale Prestatieafspraken:</b>		
Monumentale woningen	498	593
Voor sloop aangemerkte woningen	427	443
Woningen in VvE's	1.196	1.351
Voor renovatie aangemerkte woningen	74	75
<b>Totaal uitzonderingen NPA</b>	<b>2.195</b>	<b>2.462</b>
<b>Uiterlijk te verduurzamen voor 2028</b>	<b>1.634</b>	<b>1.717</b>

### Overige verduurzamingsmaatregelen: zonnepanelen, isolatie en hybride warmtepompen

Daarnaast hebben we in 2025 het programma voor het plaatsen van zonnepanelen op bestaand bezit afgerond, waarbij circa 180 woningen zijn voorzien van zonnepanelen. Via ketensamenwerking hebben we ook ingezet op isolatiemaatregelen, zoals dak- en gevelisolatie en het plaatsen van isolatieglas waar nodig. Verder zijn circa 600 hybride warmtepompen geïnstalleerd bij de vervanging van individuele cv-installaties.

### Planmatig onderhoud

Naast de grootschalige verbeter- en verduurzamingsopgave van onze woningvoorraad voeren wij regulier planmatig onderhoud uit om de goede kwaliteit van de woningen te behouden en te zorgen voor een langere levensduur. Ons uitgangspunt hierbij is PO+, wat wil zeggen dat we verduurzamen tijdens het planmatig onderhoud, dus op de natuurlijke onderhoudsmomenten.

Sinds 2019 hebben we fors ingezet op ketensamenwerking met onze leveranciers om kosten terug te brengen bij een gelijkblijvende kwaliteit: Sequent NXT.

Op 1 januari 2025 ging het vernieuwde contract voor Sequent NXT in. In deze ketensamenwerking met dertien onderhoudspartners op de disciplines gevel, dak, installaties en interieur werken we integraal samen vanuit vier strategische doelen: klant, kosten, duurzaamheid en kwaliteit. Het doel duurzaamheid geven we expliciet vorm met Sustainable NXT, waarin we met de partners samenwerken om duurzaamheidsambities voor CO<sub>2</sub>-reductie en materiaaltransitie verder vorm en inhoud te geven.

### Niet-planmatig onderhoud

Naast onderhoud dat we volgens plan uitvoeren, voeren we ook onderhoud uit als dat nodig is. Dat is bijvoorbeeld als een woning leegkomt of bij een reparatieverzoek. De basis van ons kwaliteitsbeleid is dat onze woningen schoon, heel en veilig zijn. We repareren wat er stuk is aan of in een woning. Alleen wanneer de kwaliteit niet meer voldoet, door bijvoorbeeld lange woontijd, en reparatie geen optie is dan kiezen we voor vervanging.

### Reparaties en mutaties

Niet-planmatig onderhoud doen we vooral aan de binnenkant van een woning. Onze eigen vakmensen voeren ongeveer de helft uit van alle kleine en grote reparaties. Onze onderhoudspartners pakken de andere helft aan.

In 2025 zijn zowel de mutatieduur als de kosten afgenomen ten opzichte van 2024. Hoewel de gemiddelde woontijd en het aantal mutaties vergelijkbaar is met de voorgaande jaren, zijn in 2025 meer woningen direct doorverhuurd met een minimum aan mutatieonderhoud. Daarnaast hebben we door integrale samenwerking een heldere basiskwaliteit opgesteld die we iedere dag toepassen. Hierdoor zijn onder andere de gemiddelde mutatiekosten voor niet direct doorverhuurbare woningen afgenomen.

### Maatregelen om onze woningen veilig en gezond te houden

In onze woningen nemen wij preventieve maatregelen om calamiteiten te voorkomen. Deze maatregelen richten zich onder meer op:

- installatieveiligheid, zoals legionellapreventie en het vervangen van loden drinkwaterleidingen;
- constructieve veiligheid, waaronder balkoncontroles;
- toezicht op de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, zoals asbest, lood en chroom-6.

De Nationale Prestatieafspraken vormden ook in 2025 een belangrijk kader voor onze aanpak. De focus lag daarbij op het voorkomen en oplossen van vocht- en schimmelproblematiek, het verwijderen van loden leidingen, het beheersen van asbestrisico's en het verbeteren van de brandveiligheid.

Voor de aanpak van vocht en schimmel hebben we de inzichten in de meldingen verbeterd, waardoor we beter onderscheid kunnen maken tussen individuele en structurele problemen. Daarnaast heeft een specifieke bewonersbegeleiding op het gebied van vocht en schimmel bijgedragen aan aandacht voor het bewonersgedrag. Zo hebben we bijvoorbeeld betere voorlichting gegeven over onder meer het belang van goed ventileren.

In de zomermaanden hebben we extra aandacht besteed aan de aanpak van hittestress. Met piketdiensten zijn huisbezoeken afgelegd bij huurders die hierover een melding deden. Deze aanpak heeft waardevolle inzichten opgeleverd in zowel de oorzaken van hittestress als de beleving van huurders. De opgedane kennis vormt de basis voor een verdere structurele aanpak, gericht op complexen die extra aandacht nodig hebben.

## 5.3 Duurzame woningen

Wij zorgen voor duurzame woningen in duurzame buurten. Dit kan alleen zonder uitputting van de aarde en de natuurlijke hulpbronnen, en door ons aan te passen aan het veranderende klimaat. Zoals u in de vorige paragraaf las, hebben we in 2025 onze woningen op verschillende manieren verduurzaamd. In ons streven naar meer duurzame woningen, sturen we op:

- energietransitie: het lineair reduceren van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in de gebruiksfase van de woning;
- materiaaltransitie: het reduceren van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in de bouwfase van de woning door andere (hernieuwbare) materialen te gebruiken en door materialen beter te gebruiken;
- klimaatadaptatie: het verminderen van klimaatrisico's aan de hand van een klimaatrisicoscoremodel.

### Energietransitie

De energietransitie is de overstap van fossiele brandstoffen naar volledig duurzame energiebronnen en de zo efficiënt mogelijke inzet van energie. We werken toe naar een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050. We reduceren onze CO<sub>2</sub>-uitstoot lineair, zodoende is ons doel jaarlijks in ieder geval 3,3 procent CO<sub>2</sub> te besparen in de gebruiksfase van de woning.

In 2025 realiseerden we een reductie van 3,44 procent per vierkante meter ten opzichte van het basisjaar 2020. Het ene jaar reduceren we wat meer dan het andere jaar en gemiddeld genomen liggen we nog goed op koers. De reductie realiseerden we door toepassing van de trias energetica:

1. de warmtevraag van de woning verminderen;
2. duurzame energie opwekken;
3. fossiele energie beperken.

Ook onze huurders hebben te maken met de energietransitie. Daarom is het belangrijk om hen goed te betrekken bij dit proces en te informeren over wat wij op dit gebied doen. Wij informeren huurders specifiek als het gaat om het plaatsen van duurzame installaties. Die goed gebruiken is belangrijk, want dat maakt dat de woning comfortabel is en voorkomt onnodige energielasten.

### Monitoring van energieverbruik

We monitoren de ontwikkeling van het primaire fossiele energiegebruik van onze woningen, EP2 genoemd. EP2 is de basis voor het energielabel. Het bezit van de Alliantie heeft gemiddeld energielabel A (2024: gemiddeld energielabel B). De ontwikkeling van de EP2 in 2024 laat een daling zien van 161 eind 2024 naar 149 eind 2025.

### Samenwerking en aandachtspunten in de energietransitie

Om volledig CO<sub>2</sub>-neutraal te worden zijn we afhankelijk van de aanleg van duurzame warmte- en energiebronnen. We focussen daarom op samenwerking met onze partners, zoals gemeenten en energieleveranciers. We zien steeds meer particuliere initiatieven (energiecoöperaties). We staan ervoor open om daarmee samen te werken, en voeren daar gesprekken over. Het afgelopen jaar hebben we bijvoorbeeld in Amersfoort een participatietraject doorlopen om een bestaande wijk op het warmtenet aan te sluiten, maar geen 70 procent instemming van huurders in het complex behaald.

Voor een volledige CO<sub>2</sub>-neutraliteit lopen we aan tegen de knelpunten van netcongestie en de stagnatie van de aanleg van warmtenetten. We volgen de ontwikkelingen die hier in de politiek en samenleving spelen op de voet. En we anticiperen hierop waar het kan, en blijven hierover in gesprek met alle relevante belanghebbenden.

In 2025 hebben we een pilot geëvalueerd voor een complexbatterij op het Verzetsplein. De businesscase bleek positief, vooral door de verkregen subsidies.

## Materiaaltransitie

De materiaaltransitie gaat over de bouw- en productiefase van een woning. We dringen daarin de CO<sub>2</sub>-uitstoot terug door andere materialen te gebruiken en anders met materialen om te gaan, bijvoorbeeld door hernieuwbare bronnen te gebruiken.

In 2025 hebben we samen met andere woningcorporaties en institutionele vastgoedvermogensbeheerders een commitment ondertekend om de CO<sub>2</sub>-uitstoot in de bouwsector structureel te verlagen. Voor het eerst spreken vastgoedpartijen in Nederland af om te werken met streefwaarden en harde plafondwaarden voor de CO<sub>2</sub>-uitstoot van bouwmaterialen.

De Alliantie Ontwikkeling B.V. heeft in 2025 het Houtbouw Pact MRA (Metropoolregio Amsterdam) getekend. Dit is een voortzetting en versterking van het Houtbouw Convenant, dat in 2019 al was getekend. In de komende vijf jaar committeren de ondertekenaars zich eraan om daadwerkelijk de afgesproken 20 procent van de MRA-vastgoedproductie in houtbouw en biobased bouw in publiek-private samenwerking te realiseren.

Om al deze doelen te kunnen meten, hebben we in 2025 gewerkt aan het meetbaar maken van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in de materiaaltransitie. Zo hebben we onder andere alle opgeleverde nieuwbouwprojecten doorgerekend. Hieruit komt naar voren we dat we gemiddeld 298,4 CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> bvo uitstoten in de nieuwbouw. Dit ligt onder de plafondwaarden van het CO<sub>2</sub>-afbouwpad (350-385 CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>bvo) en ook de individuele projecten vallen hier vrijwel allemaal onder. Dit getal moet echter aanzienlijk lager worden om bij te dragen aan het tegengaan van de opwarming van de aarde. De doelstelling voor Paris Proof is immers 88 CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> bvo in 2050.

Met de werkzaamheden voor onderhoud en renovatie zetten we in 2025 ook in op CO<sub>2</sub>-reductie door met name biobased materiaalsoorten toe te passen en met hoogwaardig hergebruik. Samen met onze onderhoudspartners werken we aan pilots en experimenten om deze CO<sub>2</sub>-uitstoot terug te dringen. We richten ons daarbij op de zogeheten no regret-maatregelen voor schaalbare en haalbare CO<sub>2</sub>-reductie.

## Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het huidige of verwachte veranderde klimaat en de gevolgen van die verandering. Daarvoor hebben we een aanpak ontwikkeld die we de komende jaren verder vormgeven, zodat onze woningvoorraad in 2050 ook klimaatadaptief blijft. In 2025 hebben we:

- de werkwijze van het Framework for Climate Adaptive Buildings verder ontwikkeld;
- een begin gemaakt met het toepassen van het Framework for Climate Adaptive Buildings om wateroverlast te voorkomen. Daarbij zetten we het omgevingsrisico af tegen het gebouwriscico. Op basis hiervan stellen we een aanpak voor wateroverlast op waarin we maatregelen nemen;
- het beleid voor hittestress ontwikkeld en geïmplementeerd;
- meerdere pilots uitgevoerd, vanuit het innovatielab;
- de eerste aanvullende onderzoeken uitgevoerd in complexen die een hoogrisicoscore hebben of waar veel klachten zijn. Het eerste appartementencomplex is daardoor inmiddels voorzien van screens;
- multitalentpoolmedewerkers ingezet om de piekdrukke tijdens de zomerperiode te ondervangen. We bezoeken de huurders die klachten hebben en gaan het gesprek met hen aan;
- een begin gemaakt met het vernieuwen van de groenstrategie voor bestaande bouw en nieuwbouw;
- de hittestresspilot vanuit de provincie Gelderland afgerond. De uitkomsten ervan nemen we mee in onze aanpak hitte.

Intensieve samenwerking met gemeenten en samenwerkingspartners in onze wijken is cruciaal bij het klimaatadaptief maken van onze woningvoorraad. Ook werken we samen met kennispartners, zoals de Wageningen University & Research, Dutch Green Building Council en Groene Huisvesters.

## 5.4 Wij stimuleren innovatieve oplossingen

Innovatie is de drijvende kracht achter toekomstige oplossingen. We dagen onszelf en de markt uit om innovatief te zijn. Onze maatschappelijke opgave wordt immers onbetaalbaar zonder te vernieuwen en te innoveren. Bovendien vragen onze huurders om producten en dienstverlening die passen bij de technologische mogelijkheden van morgen. We kiezen daarbij een brede benadering van innovatie, omdat de weerbarstige vraagstukken nu eenmaal uiteenlopend zijn. De Alliantie stimuleert daarom innovaties op vier thema's:

1. slimmer verduurzamen;
2. meer woningen;
3. krachtige buurten;
4. een toekomstgerichte organisatie.

De Alliantie wil een aantrekkelijke partner zijn voor innovatieve partijen. Niet door te wachten op creativiteit van de markt, maar door te sturen op innovatie en hier gestructureerd aan te werken. Door ons ontvankelijk op te stellen voor nieuwe ideeën en de markt te laten zien dat we het menen. We zoeken samenwerking met ondernemende marktpartijen die het lef hebben om buiten de gebaande paden te treden

en te vernieuwen. We zoeken kennispartners die de verbinding zoeken tussen wetenschappelijke disciplines en de praktijk om samen te werken aan maatschappelijke meerwaarde.

In 2024 heeft de Alliantie een nieuwe innovatiestrategie geïmplementeerd. De strategie geeft aan waar we nu al innoveren en werkt uit welke nieuwe concepten, producten, diensten en samenwerkingsvormen in de toekomst nodig zijn voor onze maatschappelijke opgave. De herijking van de innovatiestrategie heeft in 2025 meer vorm gekregen en is gericht op het verbinden van het thema innovatie met bestaande processen en governance. We zijn ook dichter bij de organisatie gepositioneerd.

Ook in 2025 heeft de Alliantie de innovatiehub op [de-alliantie.nl/innovatie](https://de-alliantie.nl/innovatie) verder uitgebreid tot een platform waarop we laten zien aan welke innovaties we werken, met wie we dat doen, hoe we dat doen, waarom we dat doen en op welke innovatiethema's we open staan voor initiatieven van anderen. Dit resulteerde in tientallen aanvragen tot samenwerking.

## Sustainable NXT

In 2025 hebben we de zogeheten Sustainable NXT-afspraken gemaakt, een aanvulling op de Sequent NXT-overeenkomst. Overeengekomen is dat onze onderhoudspartners actief inzetten op een geleidelijke reductie in CO<sub>2</sub>-uitstoot. Om de doelstellingen die hierin zijn vastgelegd te behalen, is innovatie nodig. Daarom hebben de Sequent-partners in 2025 voor het eerst een innovatieagenda opgesteld. Daarin dragen onze partners innovaties voor waarmee zij aan de slag willen om aan de doelstellingen van de Alliantie te voldoen. Een flinke stap voorwaarts in de samenwerking op innovatie.

## Pilots en projecten

Naast strategische ontwikkelingen zijn er in 2025 vijftientig nieuwe pilots gestart, zoals:

- de samenwerking met homii – een slimme oplossing voor energieafrekening bij collectieve warmtevoorzieningen – is opgeschaald;
- we gebruiken AI om aan de flora- en faunawetgeving te voldoen. AI analyseert beelden van gebouwen en hun omgeving en herkent automatisch nestplaatsen, beplanting en mogelijke leefgebieden van beschermde soorten. Binnen een uur volgt een rapportage met een ecologisch advies: is vervolgonderzoek nodig of niet?
- we zijn begonnen met experimenteren met zoutbatterijen in woningen;
- het innovatieproject de Lange-Heul is zo goed als opgeleverd. Dit is een innovatief renovatieproject van 12 woningen die maximaal circulair en met gebruik van biobased producten en duurzame installaties is gerealiseerd;
- ook heeft de Alliantie een innovatieve dakenstrategie ontwikkeld en zijn er serieuze ontwikkelingen doorlopen met het gebruik van circulair glas.

In 2025 organiseerde de Alliantie ook meerdere innovatiedagen voor collega's en directe partners. Zo hebben we een innovatiedag georganiseerd die was gericht op passief bouwen en installatiearm ontwikkelen. We denken hiermee in de toekomst woningen te kunnen realiseren die zeer weinig energie verbruiken.

## Bijzondere projecten voor bezit, buurt en bewoners

### Toekomstklaar wonen binnen de Ring, Amsterdam

Binnen de Ring Amsterdam werkt de Alliantie aan het toekomstbestendig maken van vooroorlogse woningen. We combineren het herstel van funderingen met renovatie, verduurzaming, uitbreiding en het realiseren van levensloopbestendige woningen. In samenwerking met gemeente, Huurdersbelangenvereniging de Alliantie (HBVA), bewoners en andere partners pakken we deze opgave integraal en programmatisch aan. Daarmee verbeteren we niet alleen de kwaliteit van deze woningen, maar geven we hele buurten een zichtbare impuls. Zo benutten we renovaties als kans voor wijkvernieuwing en creëren we veilige, duurzame en toegankelijke woonruimte voor nu en later.

In 2025 hebben we onze visie vertaald naar scherpe keuzes en concrete actie. De uitvoering komt volop in beweging: bij de eerste projecten is de bewonersparticipatie gestart en een bulkbesluit geeft toestemming om bij nog eens twintig projecten te starten. Tegelijkertijd werken we aan het vernieuwen van de samenwerking met vaste uitvoeringspartners. Ons laatste succes van 2025 is ons 'bod aan de stad', waarin we onze bijdrage en hulpvraag helder verbinden. De gemeente heeft dit voorstel enthousiast ontvangen. Dit vormt het fundament voor een krachtig partnerschap voor een leefbaar en duurzaam Amsterdam.



### **Dakvervangning van 223 woningen in Jeruzalem, Amersfoort**

In bijna twee jaar tijd verving de Alliantie met partners de daken van 223 woningen in de wijk Jeruzalem in Amersfoort. We hebben de werkzaamheden zorgvuldig voorbereid en uitgevoerd, waarbij bewoners gedurende de renovatie in hun woning konden blijven. Naast het structureel waterdicht maken van de daken hebben we ook geïnvesteerd in het verbeteren van de dakisolatie, waardoor de woningen voldoen aan de huidige nieuwbouweisen en energiezuiniger zijn geworden. Ook de bergingsdaken werden gespreid vernieuwd om overlast te beperken. De Alliantie voerde geen huurverhoging door en bood extra bewonersondersteuning, zoals rustwoningen en opruimdagen. Zo zijn de woningen duurzaam en comfortabeler geworden.



### **Circulaire renovatie van sociale huurwoningen in Bussum**

In Bussum hebben we een circulaire renovatie van twaalf sociale huurwoningen afgerond, volgens het RE-DO-concept. Biobased materialen werden toegepast voor gevel, dak en vloer, inclusief innovatieve gasloze installaties. Minimaal 95 procent van de materialen is hergebruikt en natuurinclusieve maatregelen zijn geïntegreerd. Dit draagt bij aan de CO<sub>2</sub>-neutrale doelstelling voor 2050. Het resultaat: energielabel A++, lagere woonlasten, meer groen en toekomstbestendige woningen. Het project is uitgevoerd in opdracht van de Alliantie door een samenwerkingsverband, mede gefinancierd door het Nationaal Groeifonds Toekomstbestendige Leefomgeving.

### **Voorspelbare servicekosten voor 2.750 woningen**

Op 29 oktober 2025 startten de Alliantie en homii een project om de servicekosten in circa 2.750 woningen in meer dan 50 woongebouwen voorspelbaar en inzichtelijk te maken. De partijen onderzoeken hoe data optimaal kunnen worden ingezet om bewoners gedurende het jaar beter inzicht te geven in hun woonlasten. Door woningkosten transparanter te maken helpt dit initiatief bewoners meer grip te krijgen op maandelijkse lasten en draagt het bij aan duurzaam en efficiënt beheer. De Alliantie en homii verwachten de eerste resultaten in de loop van 2026.

# 6 Van huurder tot organisatie: samen werken aan maatschappelijke impact

## 6.1 Tevredenheid en participatie van huurders

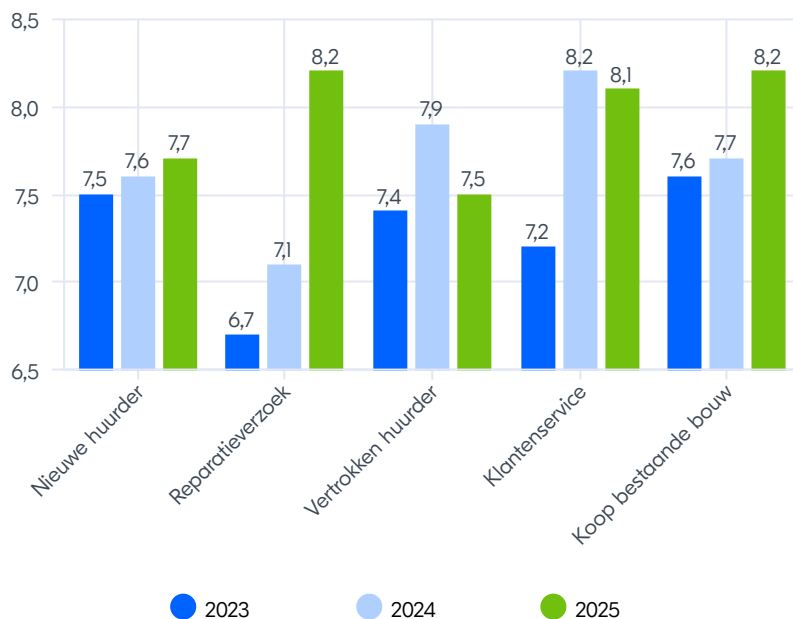
We verbeteren onze dienstverlening continu. Daarom werken we aan de implementatie van onze klantvisie en klantstrategie. De klantvisie beschrijft het dienstverleningsniveau dat we wensen en maakt duidelijk waar bewoners op kunnen rekenen. Deze helderheid helpt om verwachtingen en dienstverlening beter op elkaar af te stemmen.

De Alliantie is er voor mensen die weinig keuze hebben op de woningmarkt. Juist daarom vinden wij het belangrijk om ons goed in te leven in de behoeften van onze (toekomstige) bewoners. Daarom hadden wij in 2025 veel aandacht voor gewoon goede dienstverlening. Zaken die eenvoudig zijn, kunnen huurders zelf regelen, met ruimte voor een persoonlijke aanpak wanneer dat nodig is.

We werken stapsgewijs aan verbeteringen in klantdenken, ICT, werkprocessen en beleid, waarbij in 2025 de focus lag op het verbeteren van het proces rondom reparaties.

### Klanttevredenheid

We meten onze klanttevredenheid bij huurders via enquêtes. Ook stellen we huurders regelmatig vragen via ons huurderspanel. De uitkomsten gebruiken we om onze dienstverlening en onze woningen en buurten te verbeteren en toekomstbestendig te maken. In 2025 hebben we een A behaald op de Aedes-benchmark huurdersoordeel. Dit gaat om de dienstverlening bij reparatieverzoeken, nieuwe huurders en vertrokken huurders. Figuur 6.1 laat de klantscores op onze belangrijkste processen zien.



Figuur 6.1 Oordeel huurders over onze dienstverlening per proces 2025

In 2025 steeg de waardering van nieuwe huurders naar een 7,7. Ook bij reparaties is een duidelijke stijging te zien: huurders beoordeelden de afhandeling van reparaties gemiddeld met een 8,2. Deze stijging komt grotendeels doordat we de vragen die we stellen in de enquête in lijn hebben gebracht met de richtlijnen van de Aedes-benchmark. Hierdoor zijn de resultaten vergelijkbaar met de resultaten van de andere woningcorporaties die aan de Aedes-benchmark deelnemen. De waardering van vertrokken huurders daalde licht naar een 7,5.

Huurders kunnen ons bereiken via verschillende online en offline kanalen. Steeds meer huurders regelen eenvoudige zaken liever online, bijvoorbeeld via de website of via de online persoonlijke omgeving. Wij maken onze contactkanalen continu gebruiksvriendelijker.

In 2025 introduceerden wij een nieuw CRM-systeem (Customer Relationship Management). Met het CRM kunnen we vragen en meldingen sneller en gericht afhandelen, en het geeft ons beter inzicht in het contact met huurders. Dit helpt ons om huurders persoonlijker en consistent te ondersteunen en draagt bij aan het verder verbeteren van onze dienstverlening en de klanttevredenheid.

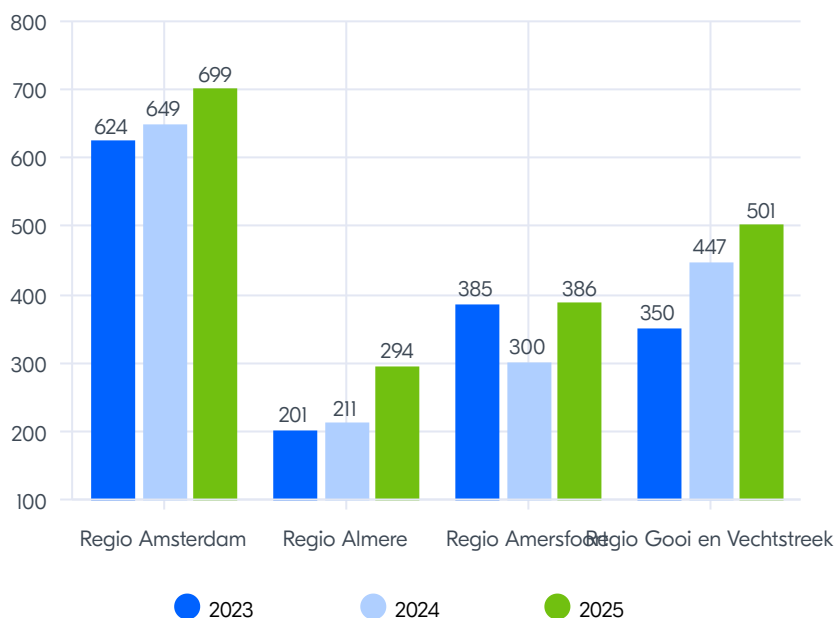
## Klachtenafhandeling

Het komt voor dat huurders ontevreden zijn met onze dienstverlening. Loopt de ontevredenheid hoog op, dan kunnen zij – individueel of in georganiseerd verband – een klacht indienen. De klachtencoördinator van de Alliantie registreert en beoordeelt binnengekomen klachten en zorgt ervoor dat deze in de organisatie worden afgehandeld.

Onze klachtafhandeling is in de eerste plaats gericht op een correcte afhandeling en een tevreden huurder. Daarnaast biedt een klacht ook een mogelijkheid om onze dienstverlening te verbeteren en daarmee herhaling van klachten te voorkomen. In 2025 ontvingen we 1.880 klachten. Deze klachten gingen het vaakst over deze drie onderwerpen:

1. niet tevreden met de (voorgestelde) oplossing;
2. er was wel opvolging, maar het probleem is niet opgelost;
3. er was geen (tijdige) opvolging of onduidelijkheid over de opvolging.

Figuur 6.2 laat het aantal klachten zien in de periode 2023-2025. In de regio Amersfoort registreerden we klachten in 2024 anders dan voorgaande jaren en anders dan in de overige regio's. Daarom wijkt het aantal klachten in 2024 voor deze regio af. Vanaf 2025 registreren we klachten in alle regio's op dezelfde manier.



Figuur 6.2 Aantallen klachten van huurders in 2023-2025

Onze focus lag in 2025 op het uniformeren van de werkwijze over de regio's, met de inbedding van ons proces in het nieuwe CRM-systeem als voorlopig eindproduct. Dit ging samen met het uniformeren van de registratie. Dit geeft meer inzicht in data en sturingsinformatie voor betrokken afdelingen. We hebben extra aandacht besteed aan de efficiënte afhandeling van klachten. Het doel daarvan was om de dienstverlening te verbeteren en escalatie naar de huurcommissie te voorkomen.

## De Onafhankelijke klachtencommissie

Komen de huurder en de Alliantie er ondanks overleg niet uit, dan kan de huurder een klacht indienen bij de Onafhankelijke klachtencommissie. De samenstelling en werkwijze van deze commissie is vastgelegd in een klachtenreglement.

In 2025 zijn 36 zaken aan de Onafhankelijke klachtencommissie voorgelegd. Van de ontvankelijk verklaarde klachten zijn zeven klachten afgewezen en zes klachten (deels) gegrond bevonden door de commissie. De overige klachten zijn nog in behandeling of zijn teruggetrokken.

## Samenwerking met onze huurderorganisaties

Wij raadplegen huurders bij belangrijke beleidskeuzes. Dat doen we niet alleen als dat wettelijk verplicht is, maar ook om ons beleid te verbeteren. De invloed en medezeggenschap van huurders loopt via de huurdersverenigingen en lokale bewonerscommissies. Daarnaast stimuleren en ondersteunen we betrokkenheid van huurders bij ons beleid, bijvoorbeeld met klantpanels. Onze huurders denken mee en adviseren ons over belangrijke onderwerpen, zoals betaalbaarheid, onderhoud, duurzaamheid en leefbaarheid. We houden elkaar op de hoogte en bieden ruimte aan de regionale variatie in ons werkgebied.

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

In 2025 kwamen met het bestuur van de Stichting HBVA onder meer de volgende onderwerpen aan bod: Onder meer doorstroming, zonnepanelen, sociale koop, de stem van de woningzoekenden, hittestress, aanpak van vocht en schimmel en actualisering van het huurbeleid. Ook gaven medewerkers van de afdeling Klantenservice en de klachtencoördinatoren presentaties over hun werkzaamheden. Over het onderwerp dienstverlening werden een aantal aparte sessies georganiseerd, en ook werd een Themagroep Financiën ingericht die drie keer bijeenkwam.

Ten slotte vermelden we nog graag dat Levina Schüller-de Lange, voorzitter van HBVA Amsterdam, in december de Amsterdampeld toegekend kreeg. Dit is een onderscheiding voor bijzondere inzet voor de Amsterdamse samenleving op sociaal of maatschappelijk gebied. Wij zien deze onderscheiding als symbool voor al het werk van alle vrijwilligers voor de huurdersorganisaties.

## 6.2 Wij zijn een flexibele en zicht ontwikkelende organisatie

In deze paragraaf leest u hoe de Alliantie haar mens- en organisatiebeleid vorm en inhoud geeft.

### Klaar voor de toekomst!

De Alliantie is zich ervan bewust dat we in een snel veranderende omgeving werken. Daar spelen we op in met vier programma's die we speerpunten noemen. Een van die speerpunten heeft de titel 'Als organisatie klaar voor de toekomst'. Om met onze medewerkers en onze organisatie-inrichting klaar te zijn voor de toekomst zijn er binnen dit speerpunt vier thema's onderscheiden, waar in 2025 extra aandacht en energie naartoe zijn gegaan. Dat zijn:

1. externe sociale veiligheid;
2. een aantrekkelijk werkgever blijven;
3. inclusie en diversiteit;
4. digivaardigheden.

### Externe sociale veiligheid

Het is helaas een landelijke trend dat medewerkers in dienst van de overheid en van publieke organen een toenemende verruwing ervaren. Zo krijgen onderwijzers, ambtenaren van de sociale dienst en medewerkers van hulpdiensten steeds meer te maken met allerlei vormen van agressie en intimidatie. Ook onze collega's doen in toenemende mate ervaring op met verbaal en fysiek geweld, intimidatie, schelden, stalken en andere soorten van ongewenst gedrag. Dit is ontoelaatbaar en moet daarom een halt worden toegeroepen. In 2024 zijn we gestart met een nieuwe aanpak: het ontwikkelen van een nieuwe visie, een nieuw meldingssysteem, een nieuwe norm, trainingen, sneller aangifte doen bij de politie, betere opvang van medewerkers en een snelle, adequate opvolging van agressie-incidenten.

In de zomer van 2025 hebben we een enquête laten uitvoeren onder onze medewerkers die klantcontact hebben, om te onderzoeken wat hun ervaringen zijn met ongewenste omgangsvormen. We wilden onder meer weten met welke soorten ongewenst gedrag zij te maken hebben en hoe vaak, of zij die incidenten melden en hoe tevreden ze zijn met de opvang en opvolging. We vatten hier de belangrijkste resultaten samen:

- Medewerkers geven met een score van een 8,2 aan dat ze over het algemeen een veilige werkomgeving ervaren. Ze laten tegelijkertijd ook weten dat ze zich zorgen maken over de veilige werkomgeving van hun collega's. Die zorgen worden uitgedrukt met het cijfer 5,5.
- 60 procent van onze collega's heeft in een periode van twaalf maanden een of meer ervaringen gehad met ongewenst gedrag van huurders en andere mensen in de wijk.
- 54 procent van onze medewerkers heeft geen melding gemaakt van een (ernstig) incident van ongewenst gedrag.

- 77 procent van de ondervraagde collega's is tevreden met de opvang die zij na een incident hebben gekregen van de direct leidinggevende of van een andere betrokkene.
- 77 procent is tevreden met de afhandeling van een melding van een incident met ongewenst gedrag van een huurder.
- 52 procent van de collega's is bekend met ABCD-norm. Dat is de norm die aangeeft wanneer iets als ongewenst gedrag wordt beschouwd en waar een melding over gedaan moet worden.
- 80 procent van onze collega's is bekend met het huidige agressieprotocol.

In het najaar hebben we diverse doorpraatsessies gehouden met teams om de resultaten van het onderzoek nader te duiden en op basis van het onderzoek verbeterpunten vast te stellen.

Eind 2025 heeft het directieteam besloten om de formatie van de adviseurs sociale veiligheid uit te breiden van één naar twee fte's. Daardoor kunnen we nu nog beter de externe sociale veiligheid van onze medewerkers bewaken.

## Een aantrekkelijke werkgever blijven

Om klaar te zijn voor de toekomst is er in ieder geval voldoende personeel nodig. De externe arbeidsmarkt blijft de komende jaren een uitdaging. Volgens het Centraal Planbureau (CPB) neemt de beroepsbevolking vanaf 2026 niet verder toe. Bij de Alliantie gaan elk jaar meer mensen met pensioen en sommige vacatures zijn moeilijker te vervullen dan in het verleden.

In 2025 zijn er in totaal 106 vacatures ontstaan. Dit zijn er 15 minder dan vorig jaar. Eind 2025 heeft dat geleid tot het in dienst nemen van in totaal 125 nieuwe medewerkers. Dat is vergelijkbaar met 2024, toen we 118 nieuwe medewerkers verwelkomden.

Onze recruitmentactiviteiten blijven onverminderd op een hoog niveau. Om onze positie op de arbeidsmarkt te versterken, is er in 2025 veel aandacht uitgegaan naar onze bekendheid op de arbeidsmarkt (employer branding). Het recruitmentteam is met een extra corporate recruiter uitgebreid. Met deze extra capaciteit kunnen we kandidaten opsporen en ze proberen te interesseren voor een functie bij de Alliantie.

Het aanbrengen van nieuwe mensen door collega's die al bij de Alliantie werken (referral recruitment) blijft een belangrijk onderdeel van onze recruitmentactiviteiten. In 2025 konden we op deze manier 27 nieuwe collega's verwelkomen.

## Inclusie en diversiteit

In 2025 stond het thema Inclusie en diversiteit nadrukkelijk op de agenda in onze organisatie. De inzichten uit het eind 2024 uitgevoerde medewerkersonderzoek naar inclusie en diversiteit vormden het startpunt voor een jaar waarin bewustwording centraal stond. We organiseerden diversiteitstafels waarin collega's in kleine groepen open en respectvol met elkaar in gesprek gingen over thema's als etnisch-culturele achtergrond. Daarnaast deelden we de resultaten uit het medewerkersonderzoek organisatiebreed via webinars, waarin we ook het plan van aanpak hebben toegelicht en waardevolle input kregen.

In onze wervings- en selectieprocessen maakten we belangrijke stappen. Vacatureteksten zijn inclusiever geformuleerd en principes op het gebied van inclusie en diversiteit zijn structureel onderdeel geworden van ons werving- en selectiebeleid en doorstroombeleid.

Een belangrijke mijlpaal was het vaststellen van onze visie op inclusie en diversiteit, waarin we expliciet uitspreken dat we een organisatie willen zijn waar iedereen zich gewaardeerd, gesteund en gerespecteerd voelt. Deze ambitie kreeg verdere betekenis op 27 mei 2025, toen Roelien Ritsema van Eck namens de Alliantie de SER Diversiteit Charter ondertekende. Met deze ondertekening verbinden we ons aan concrete acties om diversiteit te bevorderen en bij te dragen aan een rechtvaardige en inclusieve werkvloer. Zo bouwen we stap voor stap aan een organisatie waarin iedereen zich welkom en gehoord voelt.

## Digivaardigheden

De Alliantie streeft ernaar een datagedreven en digitale organisatie te zijn. Op deze manier optimaliseren we onze dienstverlening en voorzien we beter in de behoeften van onze huurders.

Belangrijk is daarom dat onze collega's hun digitale vaardigheden adequaat blijven ontwikkelen en onderhouden. In 2024 zijn we begonnen met een programma om in beeld te brengen wat de noodzakelijke digitale vaardigheden zijn voor de verschillende groepen medewerkers. Eind 2024 zijn alle collega's uitgenodigd om een zelfscan te doen, waaruit een beeld naar voren kwam van de eigen digitale vaardigheden. Deze analyse gaf een individueel opleidingsadvies, waarmee medewerkers hun digitale vaardigheden op het juiste niveau konden brengen. Eind 2025 moest iedereen een toets doen met voldoende resultaat om het certificaat Digivaardig te behalen. Eind 2025 was bijna 70 procent in het bezit van zo'n certificaat. In het eerste kwartaal 2026 stijgt dit percentage naar verwachting nog.

## Organisatieontwikkeling

In 2025 is de afdeling Mens & Organisatie actief ingestapt op het strategische speerpunt "als organisatie klaar voor de toekomst". Dit door invulling te geven aan de vier hierboven genoemde thema's.

De wendbaarheid die de Alliantie als corporatie nodig heeft om aan de maatschappelijke opgave te voldoen vraagt flexibiliteit en veranderbereidheid van de individuele medewerker. Dit binnen een maatschappelijke context van individualisering en toegenomen druk (bijv. mantelzorgtaken) in een samenleving die continu in beweging is. Tegelijkertijd wordt de arbeidsmarkt steeds krappere door vergrijzing (in 2025 binnen de Alliantie 127 medewerkers >60 jaar) en ontgroening. De jongere generatie die instroomt heeft andere behoeften en stelt andere eisen aan werk(gevers). Dit alles betekent dat de Alliantie ook als werkgever "toekomstklaar" moet zijn. Waarop tot op heden de instroom van nieuwe medewerkers nog relatief gemakkelijk verloopt en de uitstroom en uitval niet zorgwekkend zijn, is de reële verwachting dat dit komende jaren verandert. Door sociale innovatie toe te voegen aan de strategische agenda speelt de Alliantie in op voldoende vakbekwame en duurzaam inzetbare medewerkers, passend bij de opgave. Bijbehorende organisatieontwikkelingen: de kracht van het anders organiseren, het creëren van een gezamenlijke beweging en een continue focus op het inzetbaar zijn en blijven van de individuele medewerker.

De in 2025 afgeronde en opgestarte projecten:

- In 2025 is het programma Vastgoed afgerond. Daarmee hebben we meer inzicht gekregen in de bijdragen die verschillende functies in onze dienstverlening leveren. Het in 2023 gestarte programma Samen 1 is ook in 2025 voortgezet. Dit programma belicht de missie, visie, onze ambities, klantbeloften en de kernwaarden van de Alliantie specifiek, waardoor ze steeds herkenbaarder worden in de dagelijkse praktijk.
- Met diverse werkvormen verlevendigen we missie en visie en internaliseren de collega's de kernwaarden steeds meer. Dit geeft richting aan onze dienstverlening en aan ieders individuele handelen. De projectorganisatie heeft het programma Proceshuis in de loop van het voorjaar van 2025 afgerond en overgeheveld naar de staande organisatie.
- Op 1 december 2025 hebben we een nieuw klantsysteem (CRM) geïmplementeerd. In 2025 is veel aandacht uitgegaan naar de voorbereiding van dit nieuwe systeem. Ook in de adoptie ervan hebben we veel energie en tijd geïnvesteerd. In diverse workshops, testsessies en leeractiviteiten is samen met een groot aantal collega's gewerkt aan de succesvolle implementatie.

## De juiste persoon op de juiste plek

In 2025 bleef 'De juiste persoon op de juiste plek' een belangrijke pijler onder het beleid voor medewerkers en organisatie. Voorheen werd met plek een functie bedoeld. Functies waren duidelijk en bestonden uit bijeengebrachte eenduidige, samenhangende werkzaamheden gekoppeld aan een set verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Er waren functiebeschrijvingen die goed pasten binnen een helder organogram.

In toenemende mate is die plek niet alleen meer een functie. De huidige moderne arbeidsorganisaties kennen functies, rollen, projectplaatsen, programmataken, tijdelijke functiewijzigingen, traineplaatsen en detacheringen. Het functiegebouw van de Alliantie sloot niet meer aan bij deze ontwikkelingen. Om die reden hebben we in 2024 hard gewerkt aan een nieuw functiegebouw dat meer ruimte geeft aan individuele groei en talentontwikkeling, en waarmee we sneller kunnen reageren op diverse interne en externe veranderingen. Eind 2024 namen we afscheid van het oude systeem met generieke functies en functiefamilies. Daarvoor in de plaats zijn er 65 functiereeksen gekomen. Vanaf begin 2025 hebben we dit nieuwe functiehuis geïmplementeerd. Eind 2025 is de evaluatie gestart van deze verandering.

Bij het planningsvraagstuk 'de juiste persoon op de juiste plek' is er continu afstemming tussen de behoefte van de Alliantie aan kennis, vaardigheden en ervaring, en de wensen en behoeften van medewerkers die hun talenten optimaal willen inzetten en ontwikkelen. De Alliantie brengt die twee perspectieven bijeen met een strategische personeelsplanning (SPP) en een individuele gesprekkencyclus. In de SPP brengen we de kwalitatieve en kwantitatieve behoeften van de organisatie op (middel)lange termijn in beeld. In de gesprekkencyclus brengen we de individuele ontwikkelingsbehoeften en -mogelijkheden in kaart. Om de eventuele kloof te dichten tussen organisatorische en individuele behoeften, maken we gebruik van loopbaaninstrumenten, coaching, opleiding, interne detacheringen en andere instrumenten.

## Leren en ontwikkelen

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

## Introductiedagen

Een goede start bij een werkgever is belangrijk. Het is een periode die je je jaren later nog herinnert en die van invloed is op de rest van je dienstverband. Daarom blijven wij ons inwerkprogramma verbeteren. Eerder voegden wij er een kennismaking met een directeur, een kennismaking met de klantenservice en een fietsexcursie aan toe. Begin 2024 hebben wij het programma uitgebreid met een workshop

Luisteren (onze kerncompetentie), de A-factortraining over onze kernwaarden en de mogelijkheid om met een collega 'op tour' te gaan. In 2025 hebben we dit programma aan meer dan honderd nieuwe collega's aangeboden. Uit onderzoek dat we uitvoerden naar de ervaringen met de onboarding bij de Alliantie, blijkt dat onze nieuwe collega's de introductiedag met een 8,4 waarderen (Effactory, 2025). De hele inwerkperiode wordt met een 8,2 gewaardeerd.

## Leiderschapsontwikkeling

In 2025 voerden we het opleidingsprogramma 'Leidinggeven met impact' uit in samenwerking met het bureau de Baak. Dit programma richtte zich op onze teamleiders. Bij onze organisatie werken zo'n 25 teamleiders die allemaal een team aansturen. Deze belangrijke leidinggevende laag in onze organisatie bleek behoefte te hebben aan een groepsprogramma om samen met collega's aan diverse leiderschapscompetenties te werken. Met modules over leiderschap en leidinggeven en diverse workshops en intervisie was dit een succesvol traject.

## Ramen Open

Ramen Open was dit jaar opnieuw een groot succes. Ramen Open is een middag waarop er gelegenheid is om kennis te maken met de projecten en werkzaamheden van de Alliantie. Dit voor en door eigen medewerkers georganiseerde evenement wordt hoog gewaardeerd. Dit bleek niet alleen uit de reacties op de dag zelf, maar ook uit de deelnemersenquête achteraf: afwisselend programma met volle workshops, interessante excursies (allemaal vol), lekker eten en drinken. De opkomst was vergelijkbaar met de jaren ervoor.

## Andere activiteiten

We hebben dit jaar nog tal van andere leeractiviteiten aangeboden. Naast het eerder genoemde digivaardigheidsprogramma waren dat:

- een nieuwe training Huurrecht;
- een leerlijn Gebiedsmanagers; na de herinrichting van deze functie is er geïnvesteerd in het verstevigen van de rol als gesprekspartner voor de assetmanager en gebiedsontwikkelaar;
- een training op het gebied van projectmanagement en functioneel leidinggeven (leidinggeven zonder formele macht).

Ook hebben we een training 'Solliciteren en presenteren' voor medewerkers Klantenservice ontwikkeld en aangeboden. Hiermee stimuleren we het bevorderen van de interne doorstroom vanuit Klantenservice naar andere functies in onze organisaties.

## Personeelontwikkeling

In 2025 zijn er 125 nieuwe medewerkers bij de Alliantie in dienst getreden. Dat is vergelijkbaar met 2024 toen 118 medewerkers zijn gestart. 72 collega's verlieten de Alliantie in 2025.

Tabel 6.1 Collega's die in 2025 in dienst kwamen, naar type dienstverband

Aard dienstverband	Aantal
Tijdelijk	109
Vast	16
<b>Totaal</b>	<b>125</b>

Tabel 6.2 Collega's die in 2025 uit dienst gingen, naar redenen van vertrek

Vertrekreden	Aantal 2025	Aantal 2024
Eigen verzoek	31	26
Beëindiging van de overeenkomst	5	14
Einde tijdelijk contract	19	16
Pensioen	11	11
Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (WIA)	5	5
Proeftijd	1	0
<b>Totaal</b>	<b>72</b>	<b>72</b>

Tabel 6.3 Collega's in dienst bij de Alliantie

Medewerkers en fte	2025	2024
Aantal medewerkers	807	754
Aantal fte	747	699

## Toelichting op de loonkloof

Een analyse van de loonkloof is van belang om te waarborgen dat er geen ongewenste verschillen in beloning zijn die kunnen wijzen op ongelijke behandeling of discriminatie. Die analyse helpt ook om gericht beleid te ontwikkelen dat de gelijkheid binnen de organisatie versterkt en de motivatie en betrokkenheid van medewerkers verbetert.

Om de loonkloof te berekenen, hebben we gebruikgemaakt van interne salarisdata en demografische gegevens van medewerkers. De onderstaande tabel geeft de loonkloof tussen mannen en vrouwen weer. De loonkloof tussen verschillende functieniveaus is verklaarbaar door de verantwoordelijkheden en ervaring die met deze functies gepaard gaan.

Met inzicht in gelijke beloning draagt onze woningcorporatie bij aan de bewustwording van een inclusieve en rechtvaardige werkomgeving waarin iedereen gelijke kansen krijgt. Uit de onderstaande tabel blijkt dat we voldoen aan de wettelijke norm van 5%. In de komende periode zullen verdere analyses plaatsvinden om de verschillen nog specifiek te kunnen duiden.

Tabel 6.4 Loonkloof

Salarisschalen	Aantal mannen	Gemiddelde uurloon mannen	Aantal vrouwen	Gemiddelde uurloon vrouwen	Loonkloof
Schaal D, E en F	54	€ 23,05	79	€ 23,60	-2,4%
Schaal G, H en I	174	€ 30,36	231	€ 29,78	1,9%
Schaal J, K en L	116	€ 40,83	97	€ 39,26	3,8%
Schaal M, N en O	29	€ 56,27	13	€ 53,54	4,9%

## Inhuur

Bij inhuur gaat het om 'Personeel niet in Loondienst' (PNIL) die we voor een bepaalde periode inhuren, vaak een aantal maanden. Het gaat dan om zzp'ers en medewerkers via uitzendbureaus en detachingsbureaus. In 2025 heeft de Alliantie het aantal zzp'ers bewust afgebouwd. Indien nog gebruik wordt gemaakt van zzp'ers, gebeurt dit uitsluitend via tussenkomst van een bureau. Op deze manier wordt meer grip gehouden op de aard van de arbeidsrelaties en de naleving van wet- en regelgeving. De externe inhuur is noodzakelijk om piekbelasting op te vangen, specialistische expertise aan te trekken die tijdelijk niet aanwezig is in de organisatie en om specifieke projecten tijdig en efficiënt te realiseren. Dit draagt bij aan het borgen van de continuïteit van de dienstverlening aan onze huurders en het behalen van onze strategische doelstellingen. Verreweg de meeste PNILers worden aangetrokken binnen de raamwerkovereenkomsten die met preferred suppliers zijn overeengekomen. Alle afspraken zijn zorgvuldig vastgelegd in contracten die voldoen aan de wettelijke eisen. Externe medewerkers worden volgens de geldende arbeidswetten behandeld wat betreft arbeidsomstandigheden, veiligheid en gezondheid.

Tabel 6.5 Inhuurkrachten

Aantal niet-werknemers (in FTE) in het eigen personeelsbestand bij de Alliantie	2025	2024
Total aantal niet-werknemers (in FTE) in het eigen personeelsbestand bij de Alliantie	97	114
Aantal niet-werknemers ten opzichte van de totale formatie	12%	14%

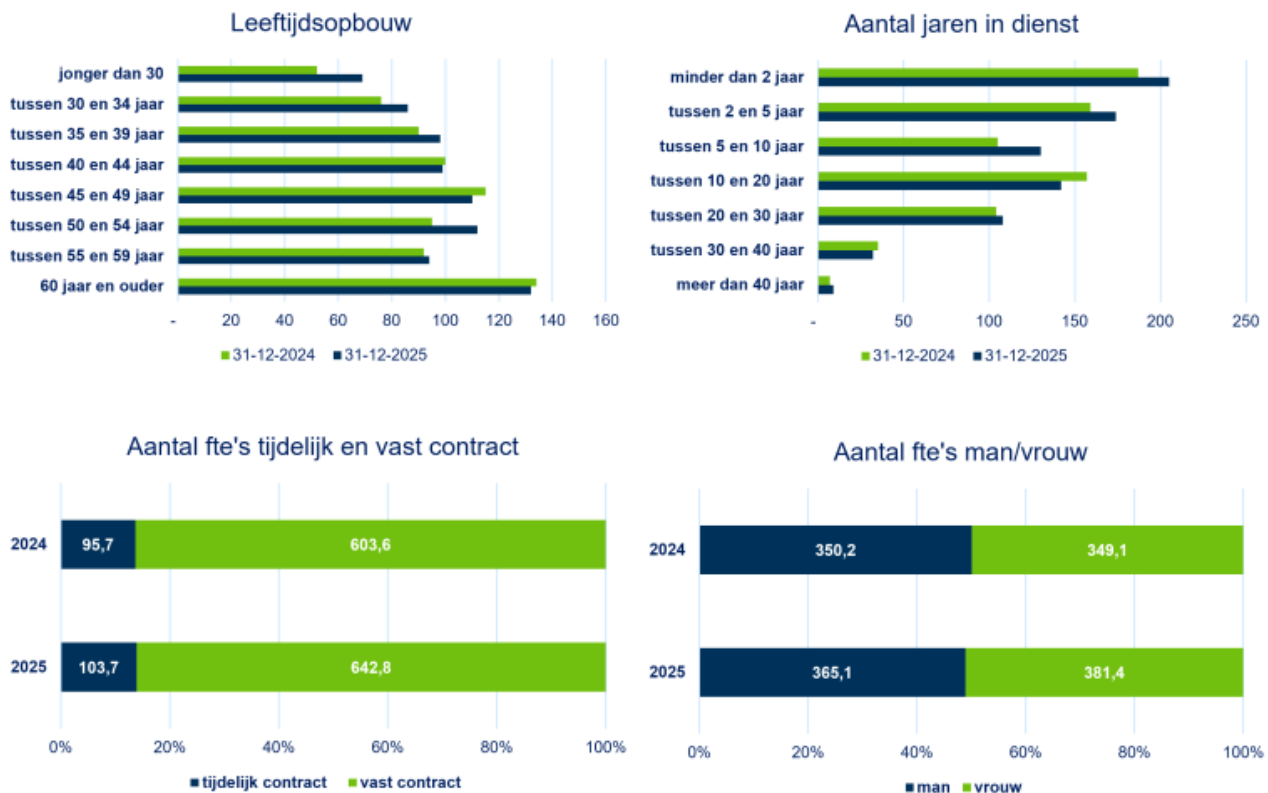
## Verzuim en arbeidsongeschiktheid

Het ziekteverzuimpercentage vertoont in 2025 een daling ten opzichte van 2024. De meldingsfrequentie en het aantal verzuimmeldingen is hoger dan vorig jaar.

Tabel 6.6 Ontwikkeling verzuimcijfers van 2018 tot en met 2025

Jaar	Verzuim %	Verzuimfrequentie	Aantal verzuimmeldingen
2025	5,12	0,86	679
2024	5,60	0,80	589
2023	5,31	0,86	598
2022	6,30	0,91	620
2021	5,02	0,64	429
2020	4,53	0,64	425
2019	5,25	0,84	550
2018	5,15	0,90	572

## Cijfers personeelsbestand



## 6.3 Onze organisatie werkt op een duurzame manier

De Alliantie geeft graag het goede voorbeeld op het gebied van duurzaamheid. Daarom hebben we verduurzamingsdoelstellingen voor onze organisatie. In de voorgaande jaren hebben we hier verschillende stappen in gezet. In 2025 zijn we verdergegaan met het verduurzamen van de eigen organisatie.

### Circulaire kantoorinrichting

In 2025 zijn we een samenwerking aangegaan met een leverancier die zich richt op circulaire kantoorinrichting. Zo hebben we een roomdivider geplaatst van gerecycled hout, vergaderstoelen opnieuw gestoffeerd en stapelstoelen opnieuw gestoffeerd en gecoat.

## Ledlampen

Een aantal jaar geleden zijn we begonnen met het vervangen van verlichting door ledverlichting. In de tussentijd is er een type ledverlichting op de markt gekomen dat nog zuiniger in gebruik is. Lampen die vervangen moeten worden, vervangen wij door de zuinigste ledverlichting. We houden deze veranderingen nauw in de gaten.

## Verkoop benzineauto's

Ons wagenpark heeft nog enkele benzineauto's. Die kunnen we niet vervangen door elektrische auto's, omdat ze op locaties staan waar geen mogelijkheid is voor een laadpaal. In 2025 hebben we tien benzineauto's verkocht en vervangen door elektrische auto's.

# 7 Goed bestuur

## 7.1 Corporate governance

Governance gaat over de manier waarop de statutaire directie en de raad van commissarissen hun bestuurs- en toezichtrol vervullen. In de Visie op bestuur en toezicht formuleren de raad van commissarissen en het bestuur van de Alliantie hun visie op bestuur en toezicht als volgt:

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

### Verantwoordelijkheden statutaire directie en directieteam

Sinds 2017 heeft de Alliantie een tweehoofdig bestuur: de statutaire directie. De statutaire directie bestaat uit een voorzitter statutaire directie en een statutair directeur Bedrijfsvoering. De statutaire directie is:

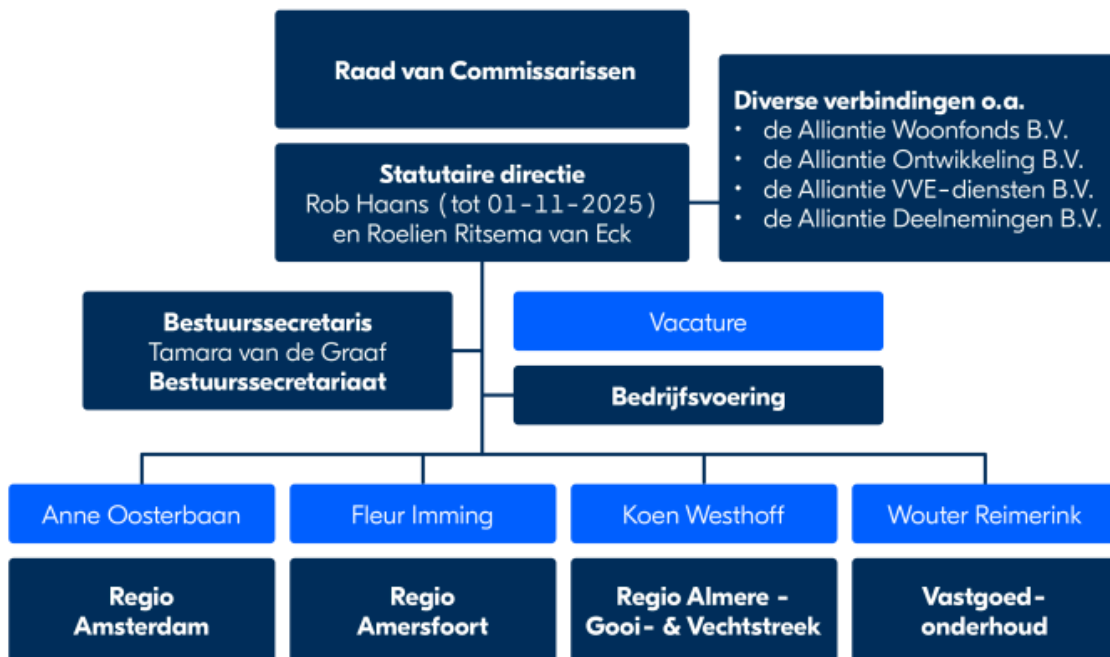
- belast met het besturen van de stichting;
- verantwoordelijk voor de naleving van relevante wet- en regelgeving;
- verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling van de stichting, en het beleid voor verbonden ondernemingen.

De statutaire directie handelt hierbij transparant, gaat zorgvuldig om met het maatschappelijk vermogen van de organisatie en legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen.

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

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

## Organigram de Alliantie: directiestructuur



Figuur 7.1 Organigram de Alliantie: directiestructuur

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

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

### Reglement financieel beleid en beheer

In overeenstemming met artikel 55a van de Woningwet heeft de Alliantie een Reglement financieel beleid en beheer. Daarin is opgenomen binnen welke grenzen risico's die aan haar financiële beleid en beheer zijn verbonden, aanvaardbaar zijn.

## 7.2 Risicomanagement, integriteit en compliance

In deze paragraaf leest u onder andere hoe we risico's inschatten en beheersen, hoe we invulling geven aan een levendige integriteitscultuur en hoe we werken aan compliance en hoe we compliance borgen.

# Risicomanagement

We zijn ons ervan bewust dat risico's onlosmakelijk verbonden zijn met onze werkzaamheden. Om onze doelstellingen te realiseren, is het van belang deze risico's tijdig te herkennen, te beheersen en waar nodig bij te sturen. Risicomanagement is daarom een integraal onderdeel van onze bedrijfsvoering.

De verantwoordelijkheid voor risicomanagement is organisatiebreed belegd. De uitgangspunten en kaders voor risicobeheersing zijn vastgelegd in het Reglement financieel beleid en beheer. Het bestuur is eindverantwoordelijk, maar ook onze collega's op de werkvloer zijn onmisbaar bij het signaleren en beheersen van (fraude)risico's. Een open en risicobewuste organisatiecultuur is daarbij essentieel.

De beheersing van risico's is een continu proces, waarbij risico's kunnen veranderen door interne en externe ontwikkelingen. In ons risicomanagementproces onderscheiden we de volgende samenhangende stappen:

- het identificeren van risico's die de realisatie van onze doelstellingen bedreigen, zowel op strategisch niveau als in de bedrijfsprocessen;
- het inschatten van de kans van optreden en de mogelijke impact van deze risico's;
- het bepalen van de risicobereidheid in relatie tot onze doelstellingen;
- het vaststellen en uitvoeren van een passende risicostrategie, waaronder het treffen van beheersmaatregelen;
- het toetsen van het bestaan en de effectiviteit van beheersmaatregelen door zelfassessments en audits;
- het monitoren en rapporteren van de risico's en het bepalen van eventuele vervolgacties ter verbetering van de interne beheersing.

## Three lines model

Bij de Alliantie is risicomanagement ingericht volgens het Three Lines Model (IIA 2020). De eerste lijn wordt gevormd door managers en collega's die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de bedrijfsprocessen, het realiseren van de doelen en het naleven van interne regels en externe wet- en regelgeving. Zij identificeren risico's en treffen noodzakelijke beheersmaatregelen. De belangrijkste risico's en maatregelen worden geregistreerd in een risicoregister.

De tweedelijnsfunctie is belegd bij verschillende afdelingen en functies die kaders stellen, adviseren en toezicht houden op de beheersing van risico's. De afdeling Strategie en Beleid ontwikkelt beleidskaders en adviseert bestuur en management. De businesscontrollers ondersteunen het management bij het identificeren en beheersen van financiële en operationele risico's en adviseren over de naleving van vastgestelde kaders. De afdeling Control, onder leiding van de concerncontroller, vervult een coördinerende rol en ondersteunt de organisatie bij het uitvoeren van risicoanalyses en zelftoetsingen, bewaakt de samenhang en kwaliteit hiervan en rapporteert hierover aan de directie. Ten slotte zijn specifieke tweedelijnsverantwoordelijkheden belegd bij de information security officer en de privacy officer, waarover u meer leest in paragraaf 7.3.

Daarnaast vervult de afdeling Control de derdelijnsfunctie door vanuit een onafhankelijke positie audits uit te voeren en aanbevelingen te doen voor procesverbetering. De afdeling Control rapporteert hierover aan de directie en de auditcommissie. Conform de Woningwet is de concerncontroller direct gepositioneerd onder de statutaire directie.

De eerste lijn toetst jaarlijks de effectiviteit van beheersmaatregelen, onder coördinatie van de tweede lijn. De tweede lijn beoordeelt de kwaliteit van de zelftoetsing en borgt daarmee dat dit proces zorgvuldig wordt uitgevoerd. Op basis van de bevindingen uit de zelftoetsing worden verbeteracties geformuleerd om de interne beheersing te versterken. Daarnaast kunnen deze bevindingen aanleiding geven tot audits die door de afdeling Control in haar derdelijnsfunctie worden uitgevoerd. Bevindingen en bijbehorende actiepunten worden gerapporteerd aan de directie.

## Risicobereidheid

Bij het realiseren van onze doelen zoeken wij een balans tussen het benutten van kansen en het nemen en beheersen van risico's. Voor compliancerisico's en risico's die onze financiële continuïteit kunnen raken, hanteren wij een lage risicobereidheid. Dit betekent dat wij terughoudend zijn bij activiteiten die onze wettelijke verplichtingen, financiële stabiliteit of reputatie kunnen bedreigen. Voor operationele en strategische risico's hanteren wij een gematigde risicobereidheid. Daarmee kunnen wij onze kerntaken, zoals het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad, doelgericht en met oog voor verantwoorde risico's uitvoeren. Risico's worden daarbij afgewogen op basis van de kans dat die zich voordoen en de mogelijke gevolgen daarvan.

## Strategische risico's

Jaarlijks inventariseren en actualiseren wij onze belangrijkste strategische risico's en bijbehorende beheersmaatregelen. In tabel 7.1 beschrijven wij de belangrijkste risico's die samenhangen met onze missie, visie en strategische koers, en beschrijven wij kort hoe wij deze risico's beperken.

Tabel 7.1 Strategische risico's naar strategische thema's uit ons ondernemingsplan

Risico	Maatregelen
<p><b>Beperking van nieuwbouwproductie</b></p> <p>Door meervoudige problematiek zoals netcongestie, stikstofmaatregelen, arbeidstekorten en toenemende regeldruk, bestaat het risico dat we minder nieuwbouw realiseren dan financieel mogelijk, waardoor onze bijdrage aan het beschikbaar maken van woningen voor onze doelgroep beperkt wordt.</p>	<p>Om dit risico te beheersen breiden wij onze acquisitie- en ontwikkelmogelijkheden uit, maken wij afspraken met gemeenten omtrent aansluitingen en vergunningen, stimuleren we fabrieksmatige bouwmethoden en nemen wij actief deel aan branche-initiatieven en lobby.</p>
<p><b>Politieke onvoorspelbaarheid</b></p> <p>Door politieke onvoorspelbaarheid bestaat het risico dat we lastiger langjarig kunnen plannen en dat er besluiten worden genomen die zorgen voor meerjarige ontwrichting, waardoor strategische doelen moeilijker te realiseren zijn.</p>	<p>Voorbeelden uit het recente verleden laten zien dat wij snel kunnen inspelen op politieke (beleids)ontwikkelingen en interventies. Daarnaast beheersen wij dit risico door een koersvast beleid te voeren, door duurzame publiek-private afspraken te maken die over beleidscycli heen standhouden (bijv. prestatieafspraken, samenwerkingsovereenkomsten), door financiële continuïteit te waarborgen en door actieve deelname aan branche-initiatieven en lobby.</p>
<p><b>Krapte op de arbeidsmarkt</b></p> <p>Tekort aan eigen personeel en personeel bij toeleveranciers kan de uitvoering van werkzaamheden belemmeren.</p>	<p>Om dit risico te beperken, passen we strategische personeelsplanning toe, optimaliseren we onze interne processen, zetten we interne multitalentpools in, en werken we nauw samen met ketenpartners om capaciteit</p>
<p><b>Toename van kwetsbare bewoners en druk op leefbaarheid</b></p> <p>Een groeiend aantal kwetsbare bewoners en beperkte capaciteit bij zorg- en welzijnspartners kan de leefbaarheid en veiligheidsbeleving in wijken onder druk zetten.</p>	<p>Wij beperken dit risico door intensieve samenwerking met gemeenten, zorginstellingen en andere partners, door gerichte investeringen in de leefomgeving, inzet van een sociaal veiligheidsadviseur, periodieke training van medewerkers en het inrichten van crisismanagement.</p>
<p><b>Geopolitieke en macro-economische ontwikkelingen</b></p> <p>Conflicten en handelsoorlogen kunnen leiden tot hogere rente en inflatie, waardoor onze investeringscapaciteit en financiële continuïteit onder druk komen te staan.</p>	<p>Wij beperken dit risico en behouden onze solide financiële positie door het spreiden van leningen over verschillende cohorten, doorlopende monitoring van investeringen, jaarlijkse financiële scenario analyses, inzet van kostprijsdeskundigen, en doordat we goed inzicht hebben (voorspelbaarheid) in onze langjarige omzetontwikkeling.</p>
<p><b>Krapte op de woningmarkt en beperkte doorstroming</b></p> <p>De huidige krapte op de woningmarkt en beperkte doorstroming kunnen ertoe leiden dat een groeiend aantal huurders niet in een passend huis woont.</p>	<p>Wij sturen hierop met een integraal beleid voor passend wonen voor zowel bestaande als nieuwe woningen, portefeuillebeleid voor spreiding, flexibiliteit in nieuwbouwprojecten en we houden rekening met langjarige demografische ontwikkelingen om het woningaanbod af te stemmen op de toekomstige vraag.</p>
<p><b>Verminderd contact met huurders</b></p> <p>Het risico dat huurders zich onvoldoende gehoord en begrepen voelen, waardoor het contact met huurders onder druk komt te staan en er daardoor meer inspanning nodig is om maatschappelijke doelstellingen te behalen.</p>	<p>Wij beperken dit risico door actief klanttevredenheid te monitoren en waar nodig verbeteracties op te zetten, en door medewerkers te trainen in het adequaat omgaan met escalaties en complexe situaties.</p>

## Operationele risico's

De uitvoering van onze dagelijkse werkzaamheden brengt operationele risico's met zich mee die invloed kunnen hebben op de kwaliteit van onze dienstverlening en het realiseren van onze doelstellingen. Onvolkomenheden in processen, data of systemen kunnen leiden tot fouten of vertragingen. De belangrijkste operationele risico's hebben betrekking op de uitvoering van onze kernprocessen, zoals woningtoewijzing, onderhoud en nieuwbouw. Om dit te beheersen hebben wij onze belangrijkste bedrijfsprocessen beschreven en voeren wij risicoanalyses uit om de risico's te identificeren en te monitoren. De toenemende digitalisering brengt daarnaast risico's met zich mee op het gebied van cybersecurity en privacy. Wij blijven investeren in technische en organisatorische maatregelen om de weerbaarheid tegen digitale dreigingen te vergroten en de bescherming van data verder te verbeteren. Ook zijn wij afhankelijk van leveranciers en ketenpartners voor de uitvoering van werkzaamheden. Door zorgvuldig contractbeheer, spreiding van leveranciers en kwaliteitsborging in aanbestedingen beperken wij risico's in de keten.

## Frauderisico's

Fraude definiëren we als 'een opzettelijke handeling door een of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding om een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen'. Ook een huurder kan fraude plegen; dit noemen we woonfraude, waarover u meer leest in paragraaf 5.1. Frauduleuze handelingen kunnen ten koste gaan van onze maatschappelijke opgave.

Onder het kopje Integriteit vertellen we hierna graag meer over onze soft controls om fraude te voorkomen. Naast soft controls heeft de Alliantie in haar operationele processen diverse beheersingsmaatregelen geïmplementeerd om fraude te voorkomen, zoals scheiding van functies en autorisaties (waaronder het vierogenprincipe) en helder vastgelegde bevoegdheden. Binnen ons risicoraamwerk is onder andere aandacht voor frauderisico's in betalingsverkeer waar geldstromen de organisatie verlaten, in inkoop- en aanbestedingsprocessen, bij woningtoewijzingen, het risico op verslaggevingsfraude in onze financiële rapportages, en we hebben aandacht voor (potentiële)

woonfraude. De afdeling Control voert jaarlijks een frauderisicoanalyse uit waarbij de belangrijkste frauderisico's in kaart worden gebracht en de beheersingsmaatregelen om fraude te voorkomen. De uitkomsten van de frauderisicoanalyse, inclusief aanbevelingen en de daaruit volgende acties, worden besproken in het directieteam en met de auditcommissie en de raad van commissarissen. Daarnaast besteden wij specifieke aandacht aan sectorbrede signalen van fraude, waaronder aan de aanbevelingen die de Autoriteit woningcorporaties publiceert in integriteitshandreikingen om corporaties bewust te maken van vormen waarin fraude kan plaatsvinden.

## Integriteit

Ethiek, integriteit en het tegengaan van fraude speelt een belangrijke rol in ons dagelijks handelen. De Alliantie beschikt over verschillende instrumenten om de integriteitsbewuste organisatiecultuur te behouden. In het bestuurs- en directiereglement en het Reglement raad van commissarissen van de Alliantie wordt het voorkomen van elke vorm of schijn van belangenverstremgeling uitvoerig beschreven. We hebben een beleid voor ongewenste omgangsvormen, er zijn interne en externe vertrouwenspersonen en nieuwe collega's worden bij indiensttreding gescreend. Daarnaast hebben we een sanctiebeleid en besteden we meermaals per jaar aandacht aan integriteit door dilemmasessies over integriteit in (management)teams. Ook hebben we een integriteitsplatform dat directie en collega's adviseert over integriteitsvraagstukken en dat actuele onderwerpen aan de orde stelt. Het integriteitsplatform staat aan de basis van onze gedrags- en integriteitscode.

We voeren onze werkzaamheden uit aan de hand van een gedrags- en integriteitscode die alle collega's moeten naleven. Doorlopend stimuleren we collega's om met elkaar te praten over ethische kwesties en elkaar ook aan te spreken op gedrag, dagelijks op de werkvloer en tijdens afdelingsoverleggen en functioneringsgesprekken. Het gaat daarbij over meer dan alleen fraude, denk hierbij bijvoorbeeld aan het scheppen en behouden van een veilige werkomgeving voor al onze collega's. Op deze manier blijven we bouwen aan een integriteitsbewuste organisatiecultuur.

Naast onze gedrags- en integriteitscode hebben wij een klokkenluidersregeling waarmee collega's ongewenste zaken, onregelmatigheden of misstanden kunnen melden. In 2025 zijn er geen meldingen gedaan over misstanden.

Zie ook onze [webpagina](#) voor de relevante informatie over onze integriteitscodes en gerelateerde beleidsdocumenten.

## Opdrachtgeverschap

We onderkennen verschillende inherente (fraude)risico's als opdrachtgever, bij het sluiten van contracten met derden en in de samenwerking die we opzetten met derden om onze doelstellingen te behalen. Om deze processen goed te laten verlopen, hebben we een inkoopbeleid waarin maatregelen staan om deze processen te beheersen. Hierin zijn onder andere algemene adviezen van de Autoriteit woningcorporaties opgenomen, die ingaan op maatregelen bij opdrachtverstrekking.

We volgen de Gedragscode publiek opdrachtgeverschap. Deze gedragscode houdt in dat we in de rollen van projectontwikkelaar en opdrachtgever integer en transparant zijn.

## Corruptie en omkoping

Als we fraude, corruptie en omkoping willen tegengaan en (een schijn van) belangenverstremgeling willen voorkomen, is het voornaamste risico dat mogelijk verplichtingen worden aangegaan en bijbehorende leveranciers worden geselecteerd op oneigenlijke gronden. We besteden doorlopend aandacht aan het tegengaan van corruptie en omkoping en aan het voorkomen van (een schijn van) belangenverstremgeling. Diverse maatregelen om corruptie, fraude en omkoping te voorkomen, zijn onderdeel van onze frauderisicobeheersing en worden periodiek beoordeeld met onze frauderisicoanalyse (zie hiervoor onder het kopje Frauderisico's eerder in dit hoofdstuk). Als collega's in dienst treden vragen wij een verklaring omtrent het gedrag (vog) op en besteden we aandacht aan potentiële belangenverstremgelingen als gevolg van nevenwerkzaamheden. Ook ontvangen zij de gedrags- en integriteitscode van de Alliantie. Daarnaast screenen we potentiële leveranciers en volgen we de Governancecode Woningcorporaties.

## Compliance

Onder compliance verstaan wij het bevorderen en versterken van de integriteit van de organisatie, haar bestuur en haar collega's. Dit doen we door goed gedrag te stimuleren en erop toe te zien dat (interne en externe) regelgeving wordt nageleefd. De compliancefunctie is een onafhankelijke en objectieve toezichhoudende en adviserende activiteit, waarin goed gedrag gestimuleerd wordt bij de Alliantie.

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

## Besteding van de middelen

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

## Borgingsbrief Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt ieder jaar de borgbaarheid van de Alliantie. Op basis van de financiële analyse die WSW in 2025 uitvoerde op dPi2024 vindt het fonds de meerjarenbegroting 2025 realistisch, gegeven de uitgangspunten die wij hanteren. Op basis van de totale risicobeoordeling van bedrijfsrisico's en de financiële risico's komt het WSW onveranderd tot de conclusie dat de Alliantie binnen het systeem van de WSW een laag risicoprofiel kent, en heeft een borgbaarheidsverklaring afgegeven.

## Oordeelsbrief rechtmatigheid van het ministerie

Elk jaar ontvangen alle woningcorporaties in Nederland een beoordeling rechtmatigheid van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In deze brief deelt het ministerie de uitkomsten van zijn jaarlijkse onderzoek naar rechtmatigheid. In november 2025 heeft de Alliantie haar beoordelingsbrief voor 2025 ontvangen waarin de Aw heeft geconcludeerd dat de risico-inschatting laag is op alle onderzochte onderdelen van het beoordelingskader. Het onderzoek geeft geen aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren of interventies op te leggen.

## NEPROM-code

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

## Informatiebeveiliging

In 2025 hebben we belangrijke vervolgstappen gezet in het verder professionaliseren en borgen van de informatiebeveiliging in de organisatie. Hiermee hebben we voortgang geboekt voor een structurele beheersing volgens het ISO 27001-framework. De nieuwe beveiligde digitale werkplek is succesvol geïmplementeerd. Daarmee voldoet de organisatie aan aangescherpte beveiligingsstandaarden voor gebruikersapparaten 'en identiteits- en toegangsbeheer, en is de weerbaarheid tegen cyberrisico's versterkt. Ook hebben we verbeteringen doorgevoerd in monitoring, detectie en incidentrespons, onder andere met behulp van beveiligingsoplossingen. In 2025 hebben we extra aandacht besteed aan het verbeteren van het inzicht in leveranciers- en ketenbeveiliging. We implementeren in 2026 vervolgstappen om de grip hierop verder te vergroten. Bewustwording bij medewerkers blijft een belangrijk aandachtspunt en wordt versterkt met gerichte awareness-activiteiten.

Met deze stappen is de informatiebeveiliging volwassen geworden en hebben we een stevig fundament gelegd voor verdere groei van aantoonbare compliance met ISO 27001 en continue verbetering.

## 7.3 Privacywetgeving

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

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

We monitoren hoe vaak het in de organisatie voorkomt dat de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) niet wordt nageleefd. Als we deze zogenoemde non-compliancegebeurtenissen afhandelen, formuleren we preventieve maatregelen om het risico te verkleinen dat soortgelijke gebeurtenissen in de toekomst optreden. In 2025 zijn 2 datalekken gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Geen van deze meldingen heeft geleid tot aanvullend onderzoek door de Autoriteit Persoonsgegevens.

# 8 Financiën

## 8.1 Zorg voor financiële continuïteit

Om de financiële continuïteit te waarborgen, beschikt de Alliantie over een samenhangend stelsel van (financiële) indicatoren. We monitoren dit stelsel continu, zodat de organisatie te allen tijde blijft voldoen aan haar eigen financiële randvoorwaarden en ook aan de eisen van de externe toezichthouders. De indicatoren worden zowel gemeten op de cijfers van het verslagjaar of de verslagperiode als op de prognoses voor de komende tien jaar. Zoals de wettelijke regels hierover voorschrijven, leveren we deze prospectieve informatie (dPi) elk jaar aan de Autoriteit woningcorporaties. De geprognosticeerde kasstromen voor de komende jaren presenteren we in tabel 8.8.

De interne financiële randvoorwaarden zijn voorzien van een bepaalde zekerheidsmarge. Voor de financiële ratio's uit tabel 8.9 geldt dit voor de ICR en de LTV op basis van de beleidswaarde. Zo worden de grenzen die de toezichthouders stellen aan de financiële situatie van woningcorporaties niet direct overschreden als zich onverwachte tegenvallers voordoen. Voor de overige financiële ratio's hanteren we intern gelijke normen als de door de Aw/WSW gestelde normen.

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

### Doelstelling

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

#### 1. Wij helpen meer huurders aan een passend huis

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

#### 2. Wij realiseren duurzame woningen in duurzame buurten

- Onze woningen zijn veilig, gezond en comfortabel.
- Wij verbeteren en verduurzamen onze woningen, zodat uiterlijk in 2050 onze woningvoorraad CO<sub>2</sub>-neutraal is.
- Wij werken samen met partners, (verenigingen van) eigenaren en huurders aan versnelling van de transitie naar schone energie, circulariteit en klimaatadaptatie.
- Wij werken samen met huurders, gemeenten en andere partijen aan veilige, schone en prettige buurten.

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

### Wettelijke kaders

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

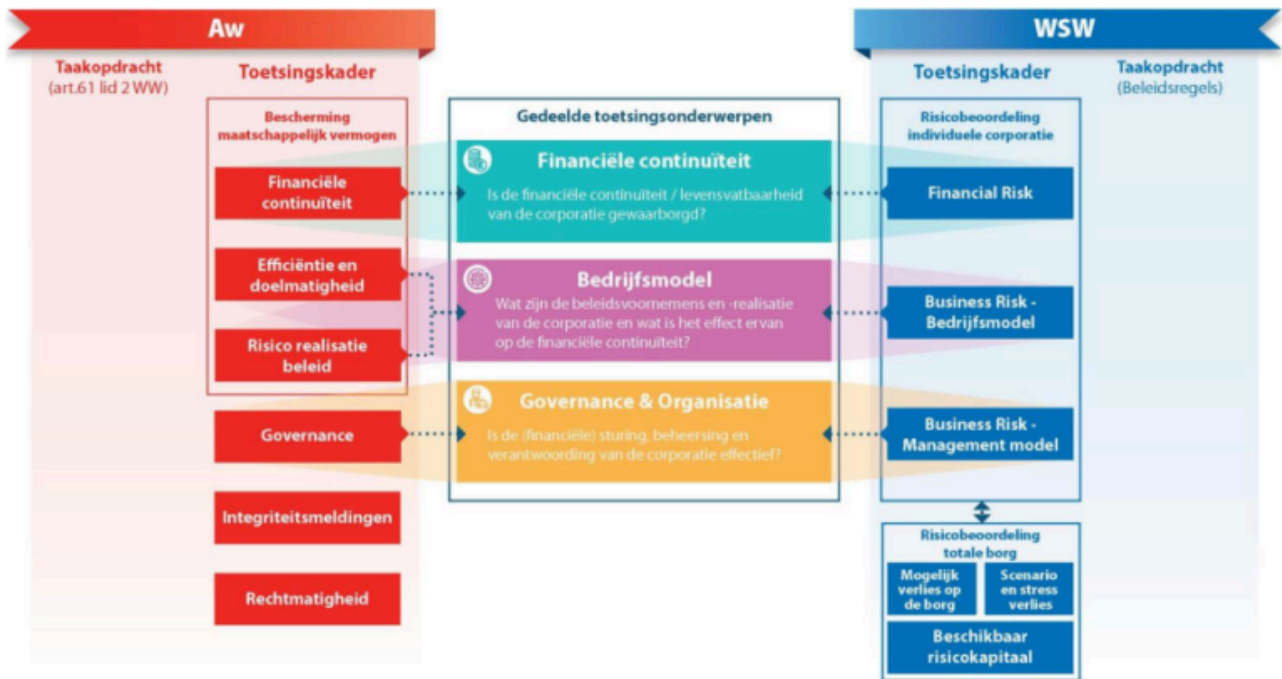
De Aw is een publiekrechtelijk lichaam dat integraal risicogericht toezicht houdt op het gedrag van woningcorporaties en hun financiële beheer. De Aw kan sancties opleggen, zoals een boete, of eventueel een toezichthouder aanstellen. De Aw rapporteert aan de minister van Binnenlandse Zaken over de financiële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

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

De Aw en het WSW werken intensief samen om het risicoraamwerk te versterken en de administratieve last voor corporaties te verlichten. Een belangrijk onderdeel van het 'verticaal toezicht' dat deze beide toezichthouders houden, is het gezamenlijke beoordelingskader. Dit kader is van kracht sinds 1 januari 2019. In december 2024 is het gezamenlijke beoordelingskader geüpdatet. De update heeft geleid tot diverse aanpassingen en het verder uitschrijven van onder meer de nieuwe beleidswaarde en gewijzigde grenswaarden voor de financiële ratio's begrippen.

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

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



Figuur 8.1 Toetsingskaders en taakopdrachten van toezichthouders Aw en WSW

## Financiële positie

De financiële positie op de balansdatum en het financieel vooruitzicht voor de jaren 2026-2035 stelt de Alliantie gedurende deze periode in staat om te voldoen aan de financiële ratio's die de maatstaf zijn voor de financiële continuïteit. Het financiële meerjarenbeleid van de Alliantie is mede vormgegeven rond de kwantitatieve indicatoren die de Aw en het WSW hanteren om te beoordelen of een corporatie financieel gezond is.

De beleidswaarde is de basis om de loan-to-value (LTV) en de solvabiliteitsratio's te bepalen. De marktwaarde gebruiken we als onderpandwaarde om de dekkingsratio en de onderpandratio te bepalen bij (mogelijke) discontinuïteit. In tabel 8.1 zijn de grenswaarden van de financiële ratio's opgenomen; daaronder lichten we die toe.

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

Ratio	DAEB	niet-DAEB	Enkelvoudig/geconsolideerd
ICR	> 1,4	> 1,8	> 1,4
LTV	< 70%	< 70%	< 70%
Solvabiliteit	> 30%	> 30%	> 30%
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	< 70%
Onderpandratio			< 70%

## Eigen vermogen

Aan het eind van het boekjaar 2025 bedroeg het eigen vermogen van de Alliantie € 11.661 miljoen (2024: € 11.302 miljoen). Daarbij is het vastgoed gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Als we de maatschappelijke bestemming (€ 5.072 miljoen) op het vermogen in mindering brengen en het vermogen waarden tegen beleidswaarde, dan bedraagt het eigen vermogen aan het eind van het boekjaar 2025 € 6.589 miljoen (2024: € 6.537 miljoen).

## Solvabiliteit

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

De solvabiliteit aan het eind van 2025, waarbij het vastgoed is gewaardeerd tegen de beleidswaarde, bedraagt 63,2 procent (2024: 64,1 procent). We voldoen hiermee aan de norm.

## Liquiditeit

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

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

## Interest coverage-ratio

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

Eind 2025 bedraagt de ICR 2,3 (2024: 3,2) en daarmee voldoet deze aan de norm. De daling van de ICR in 2025 voornamelijk het gevolg van een incidentele teruggaaf vennootschapsbelasting van € 21,2 miljoen in 2024 en een stijging van de rentelasten als gevolg van de toename van de leningportefeuille.

## Loan-to-value-ratio

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

Eind 2025 bedraagt de LTV 35,1 procent (2024: 34,2 procent) en daarmee voldoet deze aan de norm.

## Dekkingsratio

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

Eind 2025 bedraagt de dekkingsratio 17,8 procent (2024: 23,2 procent) en daarmee voldoet deze aan de norm.

## Onderpandratio

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

Eind 2025 bedraagt de onderpandratio 21,5 procent (2024: 24,9 procent) en daarmee voldoet deze aan de norm.

## Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticale toezicht van de Aw en het WSW bij de kwantitatieve indicatoren solvabiliteit en loan-to-value-ratio. In het verslagjaar 2025 is de beleidswaarde op dezelfde manier berekend als in het verslagjaar 2024.

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

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

Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit eind 2025 bedraagt circa € 5,1 miljard. Tabel 8.2 toont de beleidswaarde uitgesplitst naar de Alliantie (DAEB en niet-DAEB) en de geconsolideerde verbindingen.

Tabel 8.2 Beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

	2025	2024
DAEB Ti	€ 7.225.055	€ 7.033.505
Niet-DAEB Ti	€ 1.649.948	€ 1.666.568
Geconsolideerde verbindingen	€ 586.504	€ 514.977
<b>Totaal beleidswaarde</b>	<b>€ 9.461.507</b>	<b>€ 9.215.050</b>

## Toekomstige standaarden en modellen

Op 21 januari 2026 is het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet ingediend bij de Tweede Kamer. In dit voorstel wordt de marktwaarde als waarderingsgrondslag na eerste verwerking voor het DAEB-en niet-DAEB vastgoed in exploitatie vervangen door beleidswaarde. De beoogde inwerkingtreding van dit wetsvoorstel is 1 januari 2027 en is van toepassing op verslagjaren met ingang van 2026.

De wijziging heeft tot gevolg dat de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie en de omvang van het eigen vermogen van de Alliantie in belangrijke mate zullen afnemen. In de jaarrekening over het verslagjaar 2026 zullen de gewijzigde grondslagen worden toegepast en zal een nadere toelichting worden verstrekt over de effecten van deze wijziging.

Daarnaast zal met ingang van het verslagjaar 2026 bijlage 3 behorende bij artikel 15 lid 1 van de RTIV worden gewijzigd. Deze wijziging betreft naar verwachting voornamelijk de inrichting van het model voor de winst- en verliesrekening. De voorgeschreven functionele indeling van de winst-en-verliesrekening zal worden gewijzigd in een categoriale indeling. Vanaf verslagjaar 2026 worden lasten en baten niet langer per functie of taakveld maar naar aard/soort gerubriceerd door vervanging van de functionele indeling door de categoriale indeling, en wordt de winst en verliesrekening herstructureerd doordat waardeveranderingen van vastgoed separaat onderaan worden gepresenteerd, zodat het resultaat vóór en ná waardeverandering expliciet kan worden onderscheiden.

## Onderzoek en ontwikkeling

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

## 8.2 Resultaten 2025

In deze paragraaf leest u welke resultaten we hebben behaald in 2025.

### Resultaat boekjaar sterk beïnvloed door ongerealiseerde waardeveranderingen

Het resultaat over het boekjaar 2025 bedraagt € 359,8 miljoen positief. Dit resultaat wordt evenals voorgaande jaren sterk beïnvloed door de waardeverandering van het vastgoed (zie tabel 8.3). De waardeverandering van het vastgoed is een 'ongerealiseerd resultaat'.

Tabel 8.3 Verkorte winst-en-verliesrekening over 2024 (bedragen x € 1.000)

Resultatenrekening verkort	2025	2024
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	244.108	234.480
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.543	4.069
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	68.803	58.031
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	167.107	1.154.315
Nettoresultaat overige activiteiten	1.317	1.267
Overige organisatiekosten	-9.635	-9.184
Kosten omtrent leefbaarheid	-21.629	-21.817
Financiële baten en lasten	-67.311	-57.964
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>384.303</b>	<b>1.363.197</b>
Belastingen	-24.839	-31.833
Resultaat deelnemingen	359	1
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>359.823</b>	<b>1.331.365</b>

#### Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is met € 9,6 miljoen verbeterd ten opzichte van 2024. Enerzijds zijn de huuropbrengsten en het saldo uit servicecontracten met € 33,4 miljoen toegenomen, anderzijds zijn de lasten van onderhoudsactiviteiten toegenomen met € 20,4 miljoen. Er zijn meer huuropbrengsten doordat het aantal verhuureenheden is toegenomen (+1.057 nieuwbouwhuurwoningen) en door de jaarlijkse huurverhoging op 1 juli.

De overige directe operationele lasten van exploitatie van het bezit (inclusief verhuur en beheer) zijn gestegen met € 3,4 miljoen. Dit is voornamelijk het gevolg van een stijging in de zakelijke lasten (ozb, waterschapsbelasting, en rioolheffing).

#### Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het resultaat op verkocht vastgoed in ontwikkeling is per saldo gedaald met € 2,5 miljoen: van € 4,0 miljoen in 2024 naar € 1,5 miljoen in 2025. De Alliantie heeft ook in 2025 slechts een beperkt aantal koopprojecten verkocht.

#### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het resultaat op verkoop van de vastgoedportefeuille is gestegen met € 10,8 miljoen: van € 58,0 miljoen in 2024 naar € 68,8 miljoen in 2025. De hogere opbrengst uit reguliere verkopen wordt verklaard door enerzijds een hoger aantal verkochte eenheden (417 in 2025 versus 352 in 2024) en anderzijds een hogere verkoopprijs per eenheid.

#### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille is in 2025 gestegen met € 167,1 miljoen. Deze stijging is in lijn met de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt in de verschillende werkgebieden van de Alliantie. Een nadere analyse van de waardeverandering van de vastgoedportefeuille vindt u in paragraaf 8.3.

## Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn met € 0,5 miljoen toegenomen ten opzichte van 2024. Dit wordt voornamelijk verklaard door gestegen personeelskosten.

## Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten bedragen in 2025 € 67,3 miljoen negatief (2024: € 58,0 miljoen negatief). De stijging in de rentelasten ten opzichte van 2024 is voornamelijk het gevolg van een grotere leningenportefeuille. De leningenportefeuille stijgt van € 3,2 miljard in 2024 naar € 3,3 miljard in 2025.

## Belastingen

De belastingen zijn in 2025 afgenomen met € 7,0 miljoen ten opzichte van 2024. Ten opzichte van 2024 is in 2025 een lagere fiscale winst behaald.

# 8.3 Vastgoedwaardering

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

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

De Alliantie gebruikt voor de waardering van het vastgoed de volledige versie van het waarderingshandboek. Dat doen we onder andere omdat we in verschillende gebieden te maken hebben met erfpacht. Daarbij hebben wij op basis van best practices en marktgegevens zelf de volgende parameters vastgesteld: de markthuur, de leegwaarde(stijging), de disconteringsvoet, het onderhoud en de erfpacht.

Dit doen wij gezamenlijk met andere grote corporaties, zoals Ymere, Portaal, Woonbron, Woonstad en Eigen Haard. In het document met best practices hebben we de onderdelen uitgewerkt die in het waarderingshandboek maar ten dele zijn beschreven en verdieping nodig hebben. Hierdoor krijgen we consistentie in de opbouw van de waardering, in lijn met de kwaliteitseisen die taxateurs hieraan stellen.

Het waarderingshandboek is op 15 maart 2026 geactualiseerd. Ten opzichte van de waardering van het bezit op de peildatum 31 december 2025 zijn er op enkele indexeringen na geen grote wijzingen doorgevoerd.

# Toelichting op de waardering van onze vastgoedportefeuille

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

Tabel 8.4 Totaaloverzicht segmenten vastgoedportefeuille x € 1 miljoen

Marktwaaarde in verhuurde staat per 31-12-2025	Laagsegment	Middensegment	Hoog segment	Totaal	% van totaal
Zelfstandige huurwoningen	11.869	1.168	384	13.421	96,19%
Onzelfstandige huurwoningen	0	0	0	0	0,00%
Intramurale zorg	62	4	77	143	1,02%
Parkeervoorzieningen/overig	135	0	0	135	0,97%
Bedrijfsmatig onroerend goed	42	16	131	189	1,35%
Maatschappelijk onroerend goed	17	5	43	65	0,47%
<b>Totaal vastgoed in exploitatie Stichting de Alliantie</b>	<b>12.125</b>	<b>1.193</b>	<b>635</b>	<b>13.953</b>	<b>100,00%</b>
Vastgoed in exploitatie bij verbindingen	55	219	307	581	
<b>Totaal vastgoed in exploitatie groep de Alliantie</b>	<b>12.180</b>	<b>1.412</b>	<b>942</b>	<b>14.534</b>	
<b>% van totaal</b>	<b>83,80%</b>	<b>9,72%</b>	<b>6,48%</b>	<b>100,00%</b>	

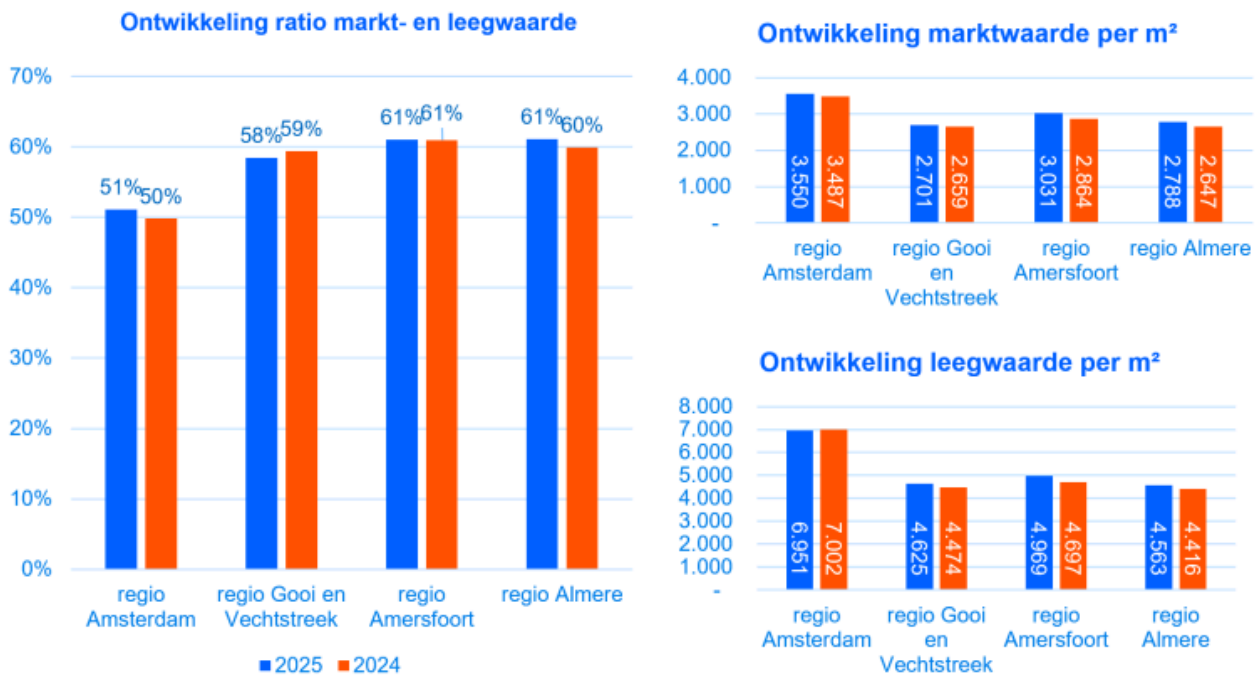
De woningvoorraad (zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen) beslaat een relatief groot aandeel van de totale vastgoedportefeuille, namelijk 96 procent. Daarom gaan we in de analyse hierna alleen in op deze portefeuille, behalve als dat anders is aangegeven.

## Een passende vastgoedportefeuille voor onze doelgroep

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

## Waardeontwikkeling van de totale woningvoorraad

De waarde van de totale vastgoedportefeuille is met 3,79 procent gestegen van circa € 12,9 miljard naar circa € 13,4 miljard. Deze stijging weerspiegelt de positieve ontwikkelingen in de vastgoedmarkt binnen de woningportefeuille van de Alliantie. De marktwaaarde in verhuurde staat is dit jaar in verhouding sterker gestegen dan de leegwaarde. De relatief hogere stijging van de marktwaaarde wordt voornamelijk verklaard door een lichte afname van de disconteringsvoet en stijging van de contract- en markthuren. Een samenvatting van deze gegevens is weergegeven in figuur 8.2 en tabel 8.5.



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

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

Taxatieparameters en kengetallen, woningportefeuille	31-12-2025	31-12-2024	Absoluut verschil	% verschil
Leegwaarde per m <sup>2</sup>	€ 5.475	€ 5.356	€ 119	2%
Disconteringsvoet	7,11%	7,23%	-0,12%	-2%
Mutatiegraad taxatie	6,13%	6,11%	0,02%	0%
Exit yield* uitponden na 15 jaar	4,01%	3,93%	0,08%	2%
Exit yield* doorexpluiten na 15 jaar	4,70%	4,79%	-0,09%	-2%
Ratio contractuur/markthuur	56%	54%	1,52%	3%
Huurkapitalisatiefactor	28	29	-1	-2%
Contractuur per woning per maand	€ 679	€ 639	€ 40	6%
Mutatiehuur per woning per maand	€ 1.214	€ 1.174	€ 40	3%

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

Het aantal verkochte woningen in 2025 bedraagt bijna 165.000 in heel Nederland. Dat is een forse stijging ten opzichte van 2024, toen het totale aantal is blijven steken op 145.000 woningen (NVM, 2026). Dit komt onder andere door de forse groei van het aanbod, net als in 2024. De nieuwbouwverkoop draagt daarentegen onvoldoende bij om de markt te verruimen, iets waarvoor geen eenduidige oorzaak is aan te wijzen. Makelaars signaleren een verschuiving richting bestaande woningen, mede door oplopende bouwkosten, verminderde betaalbaarheid en een afnemend aanbod van grondgebonden nieuwbouw. Tegelijkertijd is de gemiddelde verkoopprijs landelijk voor het eerst gestegen tot boven de 500.000 euro. De markt is daarmee weliswaar afgekoeld, maar knelpunten zoals schaarste en betaalbaarheid blijven bepalend.

In 2025 lagen de huizenprijzen gemiddeld 8,5 procent hoger dan in 2024. Er zijn nog steeds te weinig woningen in Nederland, waar vooral starters, alleenstaanden en mensen met een laag of middeninkomen last van hebben. De inkomens zijn over het algemeen gestegen, waardoor mensen makkelijker een hogere hypotheek krijgen. Dit resulteerde in een opwaartse druk op de huizenprijzen, wat het voor starters nog steeds moeilijk maakt om een huis te financieren (De Nederlandsche Bank, 2025).

In 2025 stegen de huurprijzen gemiddeld 6 procent ten opzichte van 2024. Noord-Holland blijft de duurste provincie om in te huren, Utrecht en Zuid-Holland volgen als dure provincies. Het totale aantal huurtransacties is flink gedaald in 2025. In het derde kwartaal van 2025 daalde het aantal verhuurde woningen in de vrije sector met 11 procent ten opzichte van dezelfde periode in 2024 (NVM, 2025).

## 8.4 Treasury

De afdeling Treasury houdt zich bezig met:

- het beheren en optimaliseren van inkomende en uitgaande geldstromen;
- het beheren van liquiditeiten en beleggingen;
- de financiering van diverse activiteiten van de onderneming;
- het beheersen van renterisico's;
- overig risicomanagement op financieel gebied.

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

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

### Leningen

Eind 2025 bedroeg de totale, geborgde leningenportefeuille van de Alliantie € 2,88 miljard. Door de borging van het WSW kunnen corporaties gunstigere voorwaarden bedingen, zoals een lagere rente. Het WSW heeft in 2025 het borgingsplafond voor het jaar 2025 vastgesteld op € 2,95 miljard en voor de jaren 2026 en 2027 op respectievelijk € 3,26 miljard en € 3,44 miljard. In de loop van 2026 zal het borgingsplafond worden geactualiseerd op basis van de prospectieve informatie (dPi).

Per saldo is het volume aan leningen geconsolideerd in 2025 met € 137 miljoen toegenomen ten opzichte van eind 2024.

### Derivaten

De Alliantie maakt geen gebruik meer van nieuwe rentederivaten om het renterisico op financieringen te verminderen. De bestaande derivatenportefeuille wordt gecontroleerd afgebouwd. Eind 2025 bedroeg de derivatenportefeuille € 68,5 miljoen (31 december 2024 € 68,5 miljoen). Er zijn in 2025 geen mutaties in de portefeuille geweest.

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

Eind 2025 heeft de Alliantie nog twee resterende derivaten in portefeuille waarbij een breakclausule is opgenomen. In 2026 kent derivaat 14 een breakclausule. Het derivaat zal op de breakdatum (1 april 2026) worden afgewikkeld. De marktwaarde van de derivaten met breakclausule is op de balansdatum € 2,0 miljoen negatief. De Alliantie beschikt over een liquiditeitsbuffer die toereikend is om een rentedaling van 2 procent op te vangen. Een nadere toelichting vindt u in de jaarrekening in paragraaf 10.5.34 Financiële instrumenten en risicobeheersing.

De raad van commissarissen heeft het breakplan 2025 goedgekeurd. In het breakplan is beschreven hoe de Alliantie omgaat met de breakclausules in de derivaten. De Alliantie kan bij de herstructurering kiezen voor afkoop of doorzak van het derivaat. Voorzichtigheidshalve is afkoop van het derivaat met breakclausule in 2026 in de begroting opgenomen. De Alliantie kiest de variant met de gunstigste financiële voorwaarden.

### Liquiditeiten

Eind 2025 beschikt de Alliantie over € 100 miljoen in rekening-courantfaciliteit, hiervan is op balansdatum € 30,4 miljoen getrokken. Daarnaast beschikt de Alliantie op balansdatum € 157,2 miljoen aan liquide middelen, om naast de geprognosticeerde uitgaven (zie tabel 8.8) ook onverwachte uitgaven te kunnen opvangen.

## Beleggingen

De Alliantie heeft in 2025 geen beleggingen in portefeuille gehad. De liquiditeiten zijn bij kredietwaardige Nederlandse banken geplaatst.

## 8.5 Fiscale positie

In deze paragraaf lichten we onze fiscale positie toe.

### Horizontaal toezicht

De Alliantie heeft op 1 december 2022 het individuele convenant Doorontwikkeld Horizontaal Toezicht (HT) afgesloten met de Belastingdienst. Dit convenant is op 2 december 2025 verlengd en heeft wederom een looptijd van drie jaar. Uitgangspunt van het HT is dat partijen hun onderlinge relatie baseren op transparantie, begrip en vertrouwen. Beide partijen wensen te komen tot een effectieve en efficiënte werkwijze om de rechtszekerheid te vergroten. De Alliantie draagt zorg voor een aantoonbaar werkend systeem van interne beheersing, interne monitoring en externe controle, waardoor we aanvaardbare aangiften indienen en belastingschulden tijdig betalen. De Belastingdienst stemt de vorm en intensiteit van zijn toezicht af op de kwaliteit van de interne beheersing en interne en externe controle.

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

### Tax control framework

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

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

In 2020 heeft de Alliantie de fiscale risicobeheersing verder geformaliseerd door de belangrijkste risico's en de getroffen beheersmaatregelen vast te leggen in een applicatie. Vanaf 2021 worden de beheersmaatregelen, onder toezicht van de afdeling Control, periodiek getoetst met zelfassessments. In 2022 is de Alliantie gestart met een monitoringkalender. Hiermee toetsen we de werking van de fiscale beheersmaatregelen. In 2024 is de digitalisering van het TCF verder vormgegeven door de inzet van analysemaatregelen via Power-BI op de aangifte omzetbelasting.

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

### Fiscale positie en aanpassingen voorgaande jaren

De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met het boekjaar 2023 definitief vastgesteld. Eind 2022 heeft de Alliantie een vaststellingsovereenkomst gesloten met de Belastingdienst over de vorming van een voorziening groot onderhoud. Door deze vaststellingsovereenkomst kon de Alliantie in 2018 een voorziening vormen van € 35,7 miljoen. In de vaststellingsovereenkomst is afgesproken dat de voorziening wordt bevroren tot de hoogste rechter een uitspraak heeft gedaan in een lopende procedure van een andere belastingplichtige. Beslist de rechter niet in het voordeel van de belastingplichtige, dan zal de voorziening in dat jaar ten gunste van het resultaat vrijvallen.

Daarnaast lopen er twee bezwaren over voorgaande jaren:

1. Om op geactiveerde zonnepanelen af te schrijven als een afzonderlijk bedrijfsmiddel. Dit bezwaar wordt aangehouden totdat hierover duidelijkheid wordt gegeven in een lopende rechtszaak waarin de Alliantie geen partij is.

2. Tegen de generieke renteaftrekbeperking van artikel 15b Wet op de vennootschapsbelasting (Wet Vpb). De Europese Unie heeft OESO-richtlijnen om winstuijtholling tegen te gaan geïmplementeerd in de ATAD1-richtlijn. Nederland heeft dit geïmplementeerd via artikel 15b in de Wet Vpb. Op grond van de renteaftrekbeperking kan de Alliantie vanaf de invoering in 2019 totaal € 199,6 miljoen aan rente niet aftrekken, waardoor de vennootschapsbelastinglast € 51,5 miljoen hoger uitvalt. Het bezwaar is begin 2024 aangevuld en de Belastingdienst heeft informeel laten weten voornemens te zijn het bezwaar af te wijzen. De uitspraak op bezwaar wordt begin 2026 verwacht.

De aangiftes over de boekjaren tot en met 2024 zijn ingediend.

De te betalen vennootschapsbelasting over 2024 is in de ingediende aangifte € 4,6 miljoen lager dan in de fiscale positie in de jaarrekening over 2024. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een verdere analyse van de scheiding tussen onderhoud en verbetering. Bij het bepalen van de fiscale positie in de jaarrekening wordt dit proces op hoofdlijnen beoordeeld, maar bij het opstellen van de aangifte wordt er op detailniveau beoordeeld.

Een verklaring van de samenstelling van het belastbare bedrag over het boekjaar 2025 vindt u in paragraaf 10.6.18 Belastingen.

De belastinglast is gestegen van € 57,8 miljoen in 2024 naar € 58,2 miljoen in 2025. Uitgedrukt in maanden nettohuuropbrengsten is de belastingdruk gedaald naar 1,4 maanden van de huuropbrengst. Het effect van de renteaftrekbeperking (ATAD) op de te betalen vennootschapsbelasting is in 2025 € 7,5 miljoen.

In tabel 8.7 ziet u hoe de belastingdruk is opgebouwd.

Tabel 8.6 Onzekere belastingposities (bedragen x € 1.000)

Onzekere positie	Verwerkt in aangifte	Acute Vpb boekjaar	Acute Vpb voorgaande jaren	Mutatie latente Vpb	Kans
Afschrijving op zonnepanelen als afzonderlijk bedrijfsmiddel	nee	236	1.291	p.m.	mogelijk
Buiten toepassing blijven van de generieke renteaftrekbeperking art. 15b Wet Vpb	nee	7.459	44.050	-	mogelijk

Tabel 8.7 Belastinglast in maanden huur (bedragen x € 1.000)

Belastingdruk	2025	2024
<b>Belastingen en heffingen ten laste van de winst-en-verliesrekening</b>		
- Vennootschapsbelasting	26.602	30.078
- Gemeentelijke heffingen	31.616	27.722
<b>Totaal belastingen</b>	<b>58.218</b>	<b>57.800</b>
Nettohuuropbrengsten	499.800	466.560
Belastingdruk in maanden huur	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>

## Toelichting op de belastingen in tabel 8.7

In tabel 8.7 zijn de directe belastingen opgenomen die ten laste komen van de winst-en-verliesrekening. De vennootschapsbelasting in het boekjaar betreft de verschuldigde belasting over het berekende belastbare bedrag over het boekjaar. De vennootschapsbelasting over het voorgaande boekjaar is gebaseerd op de ingediende aangifte.

De gemeentelijke heffingen zijn de onroerendezaakbelasting (ozb) en waterschaps- en rioolheffingen die in het boekjaar betaald zijn.

## Toelichting op de belastingen die niet zijn opgenomen in tabel 8.7

De afdrachten op de aangifte omzetbelasting zijn niet opgenomen in tabel 8.7, omdat deze deels zien op geactiveerde investeringen, deels op belaste huuropbrengsten en deels op niet-aftrekbare omzetbelasting vanwege vrijgestelde opbrengsten. De betaling van loonheffing komt ten laste van het nettoloon van de werknemer en is daarom niet opgenomen in tabel 8.6. De afdrachten van overdrachtsbelasting activeren we op het betreffende onroerend goed of nieuwbouwproject.

## Wet minimumbelasting 2024

Met de introductie van de Wet minimumbelasting 2024 (WMB) is op 31 december 2023 een extra belastingwet ingevoerd. Dat gebeurde naar aanleiding van een actieplan van de OESO om belastingontwijking tegen te gaan. De Europese Unie heeft de lidstaten vervolgens opgedragen dit vast te leggen in de nationale belastingwetgeving. Het doel hiervan is om te waarborgen dat belastingplichtigen effectief ten minste 15 procent winstbelasting betalen over hun wereldwinst.

Alle concerns met een omzet van ten minste € 750 miljoen op basis van de geconsolideerde jaarrekening in ten minste twee van de afgelopen vier jaar vallen onder de reikwijdte van de WMB. Ook ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille kwalificeren als omzet volgens de toelichting van de OESO.

De WMB bestaat uit een informatieverplichting en een belastingaangifte als er over het verslagjaar bijheffing in Nederland betaald moet worden. De Alliantie voldoet aan de huidige criteria voor toepassing van de WMB in 2024. Omdat de Alliantie de moeder is van een binnenlandse groep, is voor de eerste vijf verslagjaren (2024 tot en met 2028) een vermindering naar nihil van de binnenlandse bijheffing van toepassing. De consolidatiekring van de Alliantie bestaat uit rechtspersonen waarin de Alliantie een 100 procent belang houdt. Hierdoor is de vermindering naar nihil van toepassing op alle groepsentiteiten. De Alliantie zal de bijheffing informatieaangifte over 2024 vóór 1 juli 2026 indienen.

## 8.6 Vooruitzichten

De Alliantie heeft de maatschappelijke ambitie om meer huurders te helpen bij het vinden van een passend thuis en om duurzame woningen te realiseren in duurzame buurten. We blijven ons maximaal inspannen om onze missie te realiseren, ondanks de huidige uitdagingen en onzekerheden. Zo blijven we de financiële grenzen in de meerjarenbegroting zo veel mogelijk opzoeken, zowel voor onze DAEB- als niet-DAEB-portefeuille. Daarbij houden we rekening met de verschillende onzekerheden, zoals macro-economische factoren en veranderingen in landelijke en lokale politiek.

Om onze doelen te bereiken, streven we ernaar om de financiële grenzen in onze meerjarenbegroting zo ver mogelijk op te rekken, zowel voor onze DAEB als niet-DAEB vastgoedportefeuille. We houden hierbij rekening met de diverse onzekerheden en hebben een zo realistisch mogelijke begroting opgesteld waarin onze ambities duidelijk naar voren komen. Hierdoor kunnen we in de komende tien jaar meer dan 17.000 nieuwe woningen realiseren en ruim 50.000 woningen verduurzamen. Op deze manier leveren we ook een significante bijdrage aan de Nationale Prestatieafspraken. Ook de opgave van de andere in de Nationale Prestatieafspraken genoemde thema's zijn verwerkt in de meerjarenbegroting.

De meerjarenbegroting 2026-2035 is gebaseerd op het ondernemingsplan van de Alliantie en de Strategische Koers, waarin onze maatschappelijke, klant- en organisatieambities zijn vastgelegd. Deze ambities zijn vertaald in de beleids- en begrotingskaders en onder andere de portefeuillestrategie, en moeten voldoen aan de gestelde normen voor de financiële ratio's.

De komende tien jaar:

- realiseren we 17,4 duizend nieuwbouwhuurwoningen, waarvan 586 tijdelijke woningen. Om deze ambitieuze productie te realiseren, moeten we woningen slopen (1,5 duizend) en verkopen (4,5 duizend). De sloop komt deels voort uit herstructurering en deels uit projecten vanuit de funderingsaanpak in Amsterdam;
- groeit de woningportefeuille per saldo met bijna 11,5 duizend woningen. De gemiddelde toename in de woningvoorraad over de begrotingshorizon van tien jaar is circa 1.000 per jaar;
- werken we er verder aan om de woningvoorraad uiterlijk in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te maken. We realiseren dit doel met een verschuiving van een integrale (label A/B) naar een modulaire CO<sub>2</sub>-aanpak, waarbij we op het natuurlijke onderhoudsmoment de woning verduurzamen;
- zijn, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, uiterlijk in 2028 de woningen verduurzaamd naar een D-label of hoger en vervangen we cv's door hybride warmtepompen.

## Financieringen

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

Eind 2025 heeft de Alliantie een leningenportefeuille van € 3,32 miljard. De komende vijf jaar zullen we hiervan € 421 miljoen aflossen, met een gemiddelde rente van 2,2 procent (vastrentende leningen). In de jaren 2026 tot en met 2030 zal de Alliantie voor € 2,1 miljard aan leningen aantrekken. Voor deze financiering rekenen we met een rente van 3,83 procent gemiddeld voor DAEB-leningen en een rente van 4,58 procent gemiddeld voor niet-DAEB-leningen.

## Kasstromen en ratio's

Alle beleidsvoornemens van de Alliantie zijn voor de hele planningsperiode (tien jaar) doorgerekend. De geprognosticeerde kasstromen voor de komende vijf jaar vindt u in tabel 8.8, en de belangrijkste ratio's zijn opgenomen in tabel 8.9. Deze ratio's voldoen aan de norm van de Aw en het WSV.

Tabel 8.8 Geprognosticeerde geconsolideerde kasstromen 2026-2030 (bedragen x € 1.000)

	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
<b>Operationele activiteiten:</b>						
<b>Ontvangsten:</b>						
Huurontvangsten	532.358	560.637	593.669	635.312	670.935	2.992.909
Vergoedingen	22.192	22.670	22.930	23.218	23.707	114.716
Overige bedrijfsontvangsten	12.766	13.548	13.925	14.429	14.823	69.492
Ontvangen interest	2.776	2.226	2.099	2.031	1.661	10.793
	<b>570.091</b>	<b>599.081</b>	<b>632.622</b>	<b>674.990</b>	<b>711.126</b>	<b>3.187.910</b>
<b>Uitgaven:</b>						
Erfpacht	-829	-843	-803	-785	-801	-4.062
Betalingen aan werknemers	-73.339	-75.600	-78.068	-80.684	-83.375	-391.067
Onderhoudsuitgaven	-175.696	-158.885	-162.280	-169.196	-167.978	-834.035
Overige bedrijfsuitgaven	-116.453	-120.135	-123.409	-127.516	-131.369	-618.883
Betaalde interest	-79.797	-95.178	-112.418	-131.215	-144.322	-562.929
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.187	-1.244	-1.300	-1.320	-1.330	-6.381
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-5.706	-5.801	-5.889	-5.971	-6.063	-29.431
Vennootschapsbelasting	-24.934	-30.019	-36.216	-45.907	-55.349	-192.425
	<b>-477.941</b>	<b>-487.705</b>	<b>-520.384</b>	<b>-562.594</b>	<b>-590.588</b>	<b>-2.639.212</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>92.150</b>	<b>111.376</b>	<b>112.239</b>	<b>112.396</b>	<b>120.538</b>	<b>548.698</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>						
Verkoopontvangsten	289.542	263.096	261.317	264.093	268.013	1.346.061
Nieuwbouw huur	-531.933	-523.851	-578.862	-494.326	-520.565	-2.649.536
Verbeteruitgaven	-137.215	-170.614	-160.418	-135.732	-107.521	-711.500
Aankopen en overige investeringen	-71.570	-34.371	-26.706	-25.429	-28.723	-186.800
Financiële vaste activa mutaties overig	-2.758	1.229	0	0	-2.765	-4.294
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-453.934</b>	<b>-464.510</b>	<b>-504.669</b>	<b>-391.394</b>	<b>-391.562</b>	<b>-2.206.069</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>						
Nieuwe leningen en aflossingen	<b>356.053</b>	<b>365.535</b>	<b>403.673</b>	<b>289.800</b>	<b>285.495</b>	<b>1.700.555</b>
<b>Totale kasstroom</b>	<b>-5.731</b>	<b>12.401</b>	<b>11.242</b>	<b>10.801</b>	<b>14.471</b>	<b>43.184</b>

Bron: de Prospectieve informatie 2025

Tabel 8.9 Gerealiseerde ratio's 2025 en prognose kengetallen 2026-2030

	Norm Aw/WSW	Realisatie 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030
<b>Interest coverage-ratio (ICR)</b>							
- Geconsolideerd	min. 1,4	2,3	2,1	2,1	2,0	1,8	1,8
- Enkelvoudig	min. 1,4	2,3	2,2	2,2	2,1	1,9	1,9
- DAEB	min. 1,4	2,1	2,2	2,2	2,0	1,8	1,8
- Niet-DAEB	min. 1,8	3,2	2,3	2,6	2,3	2,1	2,2
<b>Loan-to-value (LTV) op basis van beleidswaarde</b>							
- Geconsolideerd	max 70%	35%	38%	41%	43%	43%	45%
- Enkelvoudig	max 70%	36%	39%	42%	44%	44%	45%
- DAEB	max 70%	36%	39%	42%	44%	46%	47%
- Niet-DAEB	max 70%	36%	37%	40%	41%	38%	38%
<b>Solvabiliteit op basis van beleidswaarde</b>							
- Geconsolideerd	min. 30%	63%	61%	59%	57%	56%	55%
- Enkelvoudig	min. 30%	64%	61%	60%	58%	57%	56%
- DAEB	min. 30%	67%	65%	63%	62%	61%	60%
- Niet-DAEB	min. 30%	70%	70%	69%	68%	69%	70%
<b>Dekkingsratio op basis van marktwaarde verhuurde staat</b>					Deze ratio wordt niet begroot		
- Geconsolideerd	max 70%	18%					
- Enkelvoudig	max 70%	18%					
- DAEB	max 70%	19%					
- Niet-DAEB	max 70%	30%					
<b>Onderpandratio</b>					Deze ratio wordt niet begroot		
- Geconsolideerd	max 70%	22%					

Bron 2025: de jaarrekening 2025; bron 2026 tot en met 2030: de Prospectieve informatie 2025

De daling van de Interest Coverage Ratio (ICR) wordt veroorzaakt door het voorgenomen investeringsprogramma en de wijze waarop dit wordt gefinancierd.

Door de omvangrijke investeringen in zowel de nieuwbouw als bestaande bouw neemt de financieringsbehoefte toe. Deze extra investeringen worden grotendeels gedekt met externe leningen. Als gevolg hiervan stijgen de rentelasten in de komende jaren. Tegelijkertijd ontwikkelen de operationele kasstromen (en daarmee het resultaat vóór rente) zich minder snel dan de toename van de rentekosten.

De ICR, die de verhouding weergeeft tussen het operationeel resultaat en de rentelasten, komt hierdoor onder druk te staan. Met andere woorden: de stijging van de rentelasten weegt zwaarder dan de groei van de verdien capaciteit, waardoor de ratio daalt.

Hoewel de ICR afneemt, blijft deze in de prognosejaren boven de gestelde normen. Dit duidt erop dat de Alliantie, ondanks de verhoogde financieringslasten, in staat blijft om aan haar renteverplichtingen te voldoen. De daling is daarmee een direct en voorzien effect van de strategische keuze om versneld te investeren in de woningvoorraad.

## Risico's en onzekerheden

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

### Renteontwikkeling

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

## Verkopen

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

## Politiek

De invloed van de politiek op de corporaties breidt zich steeds verder uit. Mede onder invloed van de woningnood die is ontstaan, zijn in 2022 naast de Nationale Prestatieafspraken zogeheten Woondeals gesloten, dat zijn afspraken over aantallen, locaties en prijssegmenten voor nieuwbouwwoningen. Ook op de Woontop 2024 zijn concrete afspraken gemaakt over hoe de realisatie van nieuwe woningen versneld gaat worden.

Het jaar 2025 kenmerkte zich door aanzienlijke politieke turbulentie, met name betreffende de jaarlijkse huuraanpassing binnen de sociale huursector, hetgeen verstrekende gevolgen had voor zowel woningcorporaties als huurders. Ook komende jaren is er onzekerheid of we op dit terrein een bestendig en redelijk beleid kunnen verwachten van de landelijke politiek. Met redelijk bedoelen we dat we voldoende huurinkomsten kunnen blijven genereren voor de exploitatie en instandhouding van de woningen, waarbij de landelijke politiek ook oog heeft voor betaalbaar wonen voor de huurders. En dat we kunnen vertrouwen op bestendiging van dit beleid. In onze variantenanalyse van de begroting hebben we doorgerekend wat het betekent als we in 2026 en 2027 alsnog te maken krijgen met een huurbevriezing. Dit heeft een impact van € 232 miljoen over 10 jaar (tot en met 2035). Dit heeft een groot effect op onder andere de instandhouding van onze woningvoorraad en ICR (-0,2).

## 8.7 Verbindingen

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

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

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

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

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

Waar mogelijk proberen we de huidige verbindingsstructuur te vereenvoudigen door verbindingen die niet meer noodzakelijk zijn te verkopen, op te heffen of samen te voegen. In tabel 8.10 geven we een toelichting op de activiteiten in verbindingen, en in tabel 8.11 een toelichting op het aandeel en het financieel belang van de verbindingen.

Tabel 8.10 Toelichting op de activiteiten in verbindingen

**De Alliantie neemt deel in de volgende juridische entiteiten die vastgoed exploiteren:**

- de Alliantie Woonzorg B.V. - de Alliantie Woonfonds B.V.	Via deze entiteiten exploiteert de Alliantie niet-DAEB-vastgoed.
---	--

De Alliantie heeft een aandeel in de volgende rechtspersonen die zich bezighouden met projectontwikkelingsactiviteiten. Deze activiteiten voeren we uit in samenwerkingsverbanden door middel van commanditaire vennootschappen met derden:

- Waterstad II Beheer B.V. - Waterstad II C.V.	Deze deelnemingen ontwikkelen, realiseren en verkopen woningen, bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen in het gebied IJburg in Amsterdam.
---	---

- Vathorst Beheer B.V. - Vathorst C.V. - OBV Beheer B.V. - OBV C.V. - Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei B.V.	Deze deelnemingen verwerven gronden en opstellen en ontwikkelen projecten in het plangebied Vathorst in Amersfoort.
---	---

- de Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V. - Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V. - Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	Deze deelnemingen ontwikkelen (woning)bouw in Zeewolde en omstreken. Ze houden zich bezig met alle werkzaamheden die daarmee verband houden of die de verwezenlijking daarvan bevorderen.
---	---

Stichting IJburg PWV	Stichting IJburg PWV treedt op als commanditaire vennoot in de vennootschappen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van IJburg in Amsterdam.
----------------------	--

Juridische entiteiten die zich bezighouden met overige activiteiten:

De Alliantie Deelnemingen B.V.	De activiteiten van De Alliantie Deelnemingen B.V. bestaan uitsluitend uit holdingactiviteiten van entiteiten gericht op zowel projectontwikkelings- als niet-projectontwikkelingsactiviteiten.
--------------------------------	---

De Alliantie Ontwikkeling B.V.	De Alliantie Ontwikkeling B.V. voert voornamelijk ontwikkelactiviteiten uit op het gebied van woningbouw. De entiteit fungeert als gedelegeerd projectontwikkelaar voor Stichting de Alliantie.
--------------------------------	---

De Alliantie VvE Diensten B.V.	De Alliantie VvE Diensten B.V. voert administratieve, bestuurlijke en andere diensten uit. Daarnaast ontplooit de besloten vennootschap holdingactiviteiten. De Alliantie VvE-Diensten bedient circa 863 VvE's in het werkgebied van Stichting de Alliantie.
--------------------------------	--

Tabel 8.11 Toelichting op het aandeel en het financieel belang van de verbindingen

Verbindingen	Aandeel de Alliantie	Eigen vermogen 31-12-2025	Balans totaal 31-12-2025
<b>Verbindingen met een meerderheidsbelang</b>			
Stichting Ilburg PWV	100%	34.193	34.193
De Alliantie Woonfonds B.V.	100%	358.289	586.812
De Alliantie Deelnemingen B.V.	100%	100.446	161.663
Landgoed Zonnestraal B.V.	100%	1	1
De Alliantie VvE Diensten B.V.	100%	1.322	1.952
De Alliantie Woonzorg B.V.	100%	16.457	17.040
De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.	100%	15	15
Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V.	100%	1.837	1.909
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	100%	2.059	2.059
Villa Industria Hilversum B.V.	100%	243	243
De Alliantie Ontwikkeling B.V.	100%	49.505	75.242
<b>Joint ventures</b>			
Waterstad II Beheer B.V.	50%	95	96
Waterstad II C.V.	50%	75	75
Vathorst Beheer B.V.	17%	342	348
Vathorst C.V.	17%	18.488	18.669
OBV Beheer B.V.	8%	899	921
OBV C.V.	8%	5.645	41.963
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	33%	905	901
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	33%	5.019	8.705

# 9 Verslag van de raad van commissarissen

## 9.1 Activiteiten van de raad

In deze paragraaf leest u welke activiteiten de raad van commissarissen (RvC) in 2025 ondernam vanuit zijn verschillende rollen, namelijk: de toezichthoudende rol, de werkgeversrol, de advies- en klankbordrol en de rol waarin de raad zich oriënteert op de belangen van belanghebbenden.

### Kaders

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

#### Toezihts- en toetsingskader

De Woningwet en andere (niet-sectorespecifieke) toepasselijke wet- en regelgeving, de Governancecode Woningcorporaties, de statuten van de Alliantie, het Reglement van de raad van commissarissen, het Bestuurs- en directieteamreglement, het Reglement financieel beheer en beleid, het verbindingsstatuut, het treasurystatuut, het investeringsstatuut, de visie op bestuur en toezicht, de integriteitscode, de klokkenluidersregeling, het inkoopbeleid en de bevoegdhedenregeling. Het Reglement van de raad van commissarissen is in 2025 getoetst en herijkt aan de hand van de huidige wet- en regelgeving en de nieuwe Governancecode Woningcorporaties. Op 24 juni heeft de raad dit geactualiseerde reglement vastgesteld.

#### Besturings- en beheersingskaders

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

### Taken en bevoegdheden van de raad

De RvC is verantwoordelijk voor het toezicht op de statutaire directie en de algemene gang van zaken bij de Alliantie. De RvC beoordeelt binnen zijn toezichthoudende functie zelfstandig de balans tussen de organisatorische en financiële continuïteit van de Alliantie enerzijds en het maatschappelijk belang en draagvlak in het kader van het bredere volkshuisvestingsbeleid anderzijds.

De Alliantie wil als toonaangevende organisatie te boek staan. Een organisatie die het voortouw neemt in het verkennen en in praktijk brengen van nieuwe ideeën en methoden en bij succes ook andere corporaties en maatschappelijke partners kan inspireren. De Alliantie wil kansen omzetten in prestaties. Daarbij zoekt zij de (financiële) grenzen op om zo veel mogelijk betaalbare woningen te realiseren als bijdrage aan de oplossing van het overal nijpende woningtekort.

De risicobereidheid wordt door bestuur en RvC in samenspraak ingevuld en getoetst en is een belangrijk uitgangspunt voor de beslissingen die genomen worden. Risicobereidheid is daarmee ook een belangrijk kader voor toezicht op en aanspreekbaarheid van het bestuur.

Grenzen opzoeken wanneer dat vanuit het volkshuisvestingsbelang nodig is, vraagt om gedegen risicomanagement waarbij financiële risico's duidelijk in beeld zijn en reputatierisico wordt geadresseerd als deel van de afweging die het maatschappelijk belang vooropstelt. Daarbij wordt steeds gezorgd voor voldoende maatschappelijk draagvlak en verbinding en mag de continuïteit van de organisatie niet in het geding komen.

De RvC ziet hierop toe en moedigt vanuit deze basis het bestuur aan om initiatiefrijk te handelen. De RvC vervult hierbij de rol als adviseur, klankbord en toezichthouder voor het bestuur en stelt onderwerpen als kwaliteit van dienstverlening, legitimiteit, continuïteit, reputatie, integriteit en de do's-and-don'ts als maatschappelijke organisatie steeds weer aan de orde.

### Activiteiten vanuit de toezichthoudende rol

#### Toezicht op strategie: 'Iedereen een passend thuis'

De strategie voor de Alliantie – Iedereen een passend thuis – was op verschillende momenten in 2025 onderwerp van gesprek. Zo schetsten onder andere de thematische inleidingen met onderwerpen als Passend wonen op 26 februari en de werkbezoeken in Almere en Gooi & Vechtstreek een beeld van hoe de strategie van de Alliantie werkt in de praktijk. Thema's die hierbij aan de orde kwamen, zijn: doorstroming,

wachttijden, scheefhuur, participatie van huurders en leefbaarheid in relatie tot hoogbouw.

## **Toezicht op financiële en operationele prestaties, risicobeheersing en treasury**

De raad is door het jaar heen aan de hand van kwartaalrapportages geïnformeerd over de realisatie van de begroting van 2025. In deze rapportages werd de voortgang van de financiële en maatschappelijke prestaties en ambities beschreven. Daarnaast is de raad, vanuit de signaleringsfunctie van de afdeling Control, met de governance-, risk- en compliancerapportages door het jaar heen geïnformeerd over de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van governance, risk en compliance. Hiermee is de raad goed in staat zijn toezichthoudende rol te vervullen.

Voor de RvC-vergadering van februari ontving de raad onder andere de managementletter van KPMG. In de RvC-vergadering van april besprak de raad onder andere de jaarrekening, het accountantsverslag en het bestuursverslag en de jaarrekening 2024. Dat gebeurde eerst in aanwezigheid van de externe accountant en aansluitend in aanwezigheid van de statutaire directie en de externe accountant gezamenlijk. Vervolgens werden de stukken vastgesteld, de controleverklaring van de accountant afgegeven en nam de raad het besluit tot het verlenen van decharge aan de statutaire directie over het gevoerde beleid in 2024.

In de vergadering van juni is de raad bijgepraat over de strategische risicoanalyse 2025. Ook is tijdens de thematisch inleiding van deze vergadering gesproken over het in de praktijk brengen van de in 2024 herijkte Visie op bestuur en toezicht. Hierbij is nadrukkelijk stilgestaan bij het thema “Opzoeken van (financiële) grenzen in relatie tot gedegen risicomangement”.

In de RvC-vergadering in september is het controleplan van KPMG voor het jaar 2025 goedgekeurd en nam de raad kennis van de positieve beoordelingsbrief van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Moody's Rating. Ook is onder andere het breakplan Derivaten 2025 goedgekeurd. In de RvC-vergadering van november keurde de raad de begroting 2026 en de meerjarenbegroting 2026-2035 goed. De raad constateerde dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In deze vergadering heeft de raad ook het treasuryjaarplan 2026 en de herijkte bevoegdhedenregeling goedgekeurd. Ook is de raad geïnformeerd over de uitkomsten en opvolging van de diverse audits die de afdeling Control in 2025 heeft uitgevoerd en is het auditjaarplan 2026 vastgesteld.

## **Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties**

De raad is op regelmatige basis geïnformeerd over de voortgang van de prestatieafspraken en Woondeals met de gemeenten waar de Alliantie bezit heeft. In juni is een update gegeven over de prestatieafspraken met gemeenten. Door eerder gemaakte langlopende afspraken, hoefden er dit jaar voor de meeste gemeenten geen nieuwe afspraken gemaakt te worden, uitgezonderd de gemeente Amersfoort. Dit jaar is het gelukt om tot prestatieafspraken te komen met deze gemeente, waar alle partijen content mee zijn. In november heeft de raad de prestatieafspraken met Amersfoort goedgekeurd. Met twee werkbezoeken in Almere en Hilversum, waarbij zowel nieuwbouwlocaties als bestaand bezit van de Alliantie is bezocht, heeft de raad een beeld gekregen van wat de investeringen door de Alliantie betekenen in de praktijk voor zowel de huisvesting als de leefbaarheid van wijken. Hierbij is onder andere gesproken met bewoners, stedenbouwkundigen en bouwers. In de thematische inleiding van november is nadrukkelijk stilgestaan bij het thema Duurzaamheid in de volle breedte en de verantwoording hierover.

## **Toezicht op verbindingen**

De Woningwet vraagt om een duidelijke scheiding tussen activiteiten die mogen plaatsvinden in een verbinding of in de toegelaten instelling. Diverse activiteiten zijn daarom ondergebracht in andere rechtspersonen dan de toegelaten instelling. Het merendeel van deze activiteiten is ondergebracht in De Alliantie Deelnemingen B.V. Het Reglement van de raad van commissarissen bepaalt dat de raad ook toezicht moet houden op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen. Deze verplichting volgt eveneens uit het Verbindingenstatuut. In 2025 is het Verbindingenstatuut herijkt, de raad heeft dit in de vergadering van april goedgekeurd.

## **Toezicht op governance, organisatiecultuur en integriteit**

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

De RvC hecht aan een open organisatiecultuur, waarin integriteit en transparantie belangrijke waarden zijn. De raad constateerde dat het integriteitsbeleid en het bespreken van dilemma's ook in 2025 voldoende aan bod kwam. Er is een actief integriteitsplatform dat regelmatig interne dilemmasessies over integriteit organiseert. Hierdoor blijft het thema Integriteit actueel en bespreekbaar. Tijdens de studieavond op 17 november stond het thema Diversiteit en inclusie op de agenda. Onder leiding van een externe spreker heeft de raad samen met bestuur, directie en het projectteam Diversiteit en inclusie een verdieping op dit thema gemaakt, waarbij de belangrijkste conclusie was dat de Alliantie mooie stappen maakt op dit beleid, maar dat dit vraagt om blijvende aandacht in ons handelen, zowel bij collega's onderling als in het contact met bewoners.

## Toezicht op vastgoedinvesteringen

Ieder jaar stelt De Alliantie Ontwikkeling B.V. een projectenboek op waarin alle nieuwbouw- en renovatieprojecten, kengetallen en uitdagingen voor de komende jaren worden opgenomen. In november 2025 heeft de raad het projectenboek 2025 ontvangen, waarin de projectenportefeuille voor de komende jaren is weergegeven. De raad is onder de indruk van deze toekomstige portefeuille, die past bij de doelgroepen van de Alliantie. In 2025 keurde de raad twintig investeringsbesluiten met een waarde hoger dan € 3 miljoen euro goed. Hiermee draagt de Alliantie maximaal bij aan het vergroten van de beschikbaarheid van huurwoningen in het werkgebied en wordt ook een flinke impuls gegeven aan woningen binnen de Ring in Amsterdam, die onder meer kampen met een slechte fundering.

## Informatievoorziening

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

## Besluiten van de raad

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

## Werkgeversrol

### Beoordeling statutaire directie

De statutaire directie van de Alliantie bestond tot 31 oktober uit de heer R.C. (Rob) Haans als bestuursvoorzitter en mevrouw R.M. (Roelien) Ritsema van Eck als bestuurder/ directeur Bedrijfsvoering. Per 1 november 2025 heeft de heer R.C. (Rob) Haans afscheid genomen van de Alliantie. Hierover is in goed overleg in een ingelaste RvC vergadering op 27 augustus met instemming van alle betrokkenen besloten. De raad heeft zijn grote dank uitgesproken aan de heer Haans en is zeer erkentelijk voor zijn enorme inzet en buitengewone resultaten in het realiseren van de missie van De Alliantie. Tevens heeft de raad in dezelfde vergadering besloten de titel voorzitter statutaire directie te verlenen aan mevrouw R.M. Ritsema van Eck. Het wervingstraject voor een nieuwe bestuurder/ directeur Bedrijfsvoering is in het najaar in gang gezet.

De raad beoordeelt jaarlijks het functioneren van de statutaire directie in juni/juli. De voorbereiding daarvoor is in handen van de Governance & Renumeratiecommissie (GRC). Voor de beoordeling is mondeling en schriftelijk feedback opgehaald bij de RvC, leden van het directieteam, bestuurssecretaris en managers bedrijfsvoering. Daarnaast krijgt de raad door het jaar heen input voor de beoordeling vanuit de OR, de HBVA en het directieteam.

### Taakverdeling statutaire directie

In het bestuurs- en directiereglement is de taakverdeling van de statutaire directie opgenomen. De voorzitter van de statutaire directie fungeert als het boegbeeld van de organisatie en:

- is primair verantwoordelijk voor het onderhouden van algemene en externe strategische contacten;
- heeft de algehele leiding en coördinatie van de statutaire directie en het directieteam;
- vertegenwoordigt primair de statutaire directie naar de raad en de vastgoedadviescommissie (waarbij beide leden aanwezig zijn in de vergadering van de raad);
- is primair verantwoordelijk voor de communicatie met, en informatie aan de raad;
- vertegenwoordigt de statutaire directie in het overleg met belangenorganisaties en gemeenten – voor zover deze vertegenwoordiging niet logischerwijs bij een regiodirecteur is belegd;
- is primair verantwoordelijk voor de verdere ontwikkeling van de strategie en innovatie van de Alliantie;
- geeft leiding aan de drie regiodirecteuren en de bestuurssecretaris;
- is verantwoordelijk voor het aandachtsgebied vastgoedontwikkeling;
- vertegenwoordigt de statutaire directie in de HBVA, de or en in het overleg met de vakbonden.

De statutair directeur Bedrijfsvoering is verantwoordelijk voor het financiële beleid en de bedrijfsvoering van de Alliantie. Daaronder verstaan we onder meer het waarborgen van de financiële continuïteit en het interne beheersingssysteem van de stichting en de rapportages die daarover aangeleverd moeten worden aan interne en externe belanghebbenden en toezichthouders. De meerjarenbegroting, het treasuryjaarplan en de investeringsbegroting zijn daarbij de kaders. De statutair directeur Bedrijfsvoering:

- waarborgt dat de strategische en operationele doelstellingen van de stichting worden gerealiseerd met behulp van de passende ICT;
- vertegenwoordigt de statutaire directie primair in de auditcommissie;

- is primair aanspreekpunt voor de accountant en het WSW;
- geeft leiding aan het organisatieonderdeel Bedrijfsvoering en aan het managementteam dat daaronder valt;
- geeft leiding aan de directeur Vastgoedonderhoud, de concerncontroller en de treasurer, die ook een functionele lijn met de voorzitter van statutaire directie hebben;
- vervangt zo nodig de voorzitter statutaire directie.

## Beloning en nevenfuncties

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Stichting de Alliantie. Het voor Stichting de Alliantie toepasselijke bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H, is in 2025 € 246.000.

### De heer R.C. (Rob) Haans

In 2025 bedroeg het salaris van de heer Haans € 204.880. De heer Haans trad op 1 oktober 2013 in dienst als voorzitter van de statutaire directie en werd destijds benoemd voor onbepaalde tijd. Deze aanstelling is conform het overgangsrecht van de Woningwet. Zoals u hiervoor las heeft de heer Haans op 1 november 2025 afscheid genomen van de Alliantie. In de periode dat de heer Haans bestuurder was bij de Alliantie heeft hij de volgende nevenfuncties bekleed:

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

Namens de Alliantie nam de heer Haans deel als:

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

### Mevrouw R.M. (Roelien) Ritsema van Eck

Mevrouw Ritsema van Eck werd op 15 oktober 2020 benoemd als statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ICT, voor een periode van vier jaar. In 2024 heeft haar herbenoeming plaatsgevonden. Haar salaris bedroeg in 2025 € 245.942, wat in overeenstemming is met de WNT. Mevrouw Ritsema van Eck heeft de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Commissarissen ABN AMRO Hypotheken Groep B.V.
- Lid Raad van Commissarissen Coöperatie Univé U.A.
- Lid van de Commissie Nationaal Groeifonds
- Lid bestuur Stichting Administratiekantoor Aandelen Triodos Bank
- Lid Raad van Toezicht Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL)

Namens de Alliantie neemt mevrouw Ritsema van Eck deel als:

- Eerste onderhandelaar cao-onderhandelingen Aedes
- Lid bestuurlijk overleg SPW
- Voorzitter werkgroep werkgeverszaken DVS
- Lid van de Economic Board Utrecht

Aan de statutair directeuren werden geen persoonlijke leningen, financiële garanties of enige andere financiële voordelen verstrekt. In 2025 was er geen sprake van tegenstrijdige belangen of van transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen.

## Punten voor permanente educatie (PE)

Bestuursleden van woningcorporaties moeten in drie jaar 108 PE-punten behalen. Beide bestuursleden voldeden ruimschoots aan deze eis:

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

Naam	2023	2024	2025	Totaal
R.C. (Rob) Haans	76	42	54	172
R.M. (Roelien) Ritsema van Eck	87	43	38	168

## Advies- en klankbordrol

De raad vervulde zijn klankbordfunctie via sessies met het bestuur, directeuren en presentaties van andere collega's. De voorzitter van de statutaire directie en de voorzitter van de raad hadden in 2025 ook regelmatig tussentijds contact en voerden agenda-overleggen waarin de voorzitter van de raad zijn klankbord-rol vervulde. Ook de andere leden van de raad hadden tussentijds contact met de statutaire directie en gaven waar nodig advies. Ook sprak de raad met leden van het directieteam en de or om een goed beeld te krijgen van de organisatiecultuur.

## Oriënterende rol op de belangen van stakeholders

### Aanspreekbaarheid

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

### Overleg met de HBVA en or

De leden van de RvC die op voordracht van de HBVA zijn benoemd in de raad, hebben het afgelopen jaar overleg gevoerd met de (regionale) HBVA. Belangrijke onderwerpen die besproken zijn, zijn de dienstverlening van de Alliantie en de huurverhoging. Daarnaast werd waardering uitgesproken over het werk dat de leden van de HBVA verzetten voor de huurders van de Alliantie. In juni vond het jaarlijks gesprek met de Stichting Huurdersbelangenvereniging de Alliantie (SHBV) plaats zonder bestuur.

In juni sprak de governance- & remuneratiecommissie in aanwezigheid van de statutaire directie met de or. In november vond het jaarlijkse gesprek plaats van de raad met de or zonder het bestuur. Er is onder meer gesproken over de werving van de nieuwe bestuurder/directeur Bedrijfsvoering en de kansen en bedreigingen die AI biedt voor de Alliantie.

### Gemeenten en overige stakeholders

De raad liet zich in 2025 door de statutaire directie en de regiodirecteuren informeren over het gevoerde overleg met gemeenten en overige stakeholders. Bij diverse vergaderingen presenteerden en bespraken de verschillende regiodirecteuren de ontwikkelingen in hun regio's. Ook de gang van zaken rondom de prestatieafspraken kwam op regelmatige basis aan de orde. Tijdens de thematische inleiding in september heeft de raad met het bestuur stilgestaan bij het werkgebied van de Alliantie en de impact van de nog aan te nemen nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting.

In april 2025 heeft de raad gesproken met de externe accountant KPMG, zonder het bestuur. Hierbij is de raad geïnformeerd over de belangrijkste aanbevelingen van het accountantsverslag.

## 9.2 Samenstelling en functioneren van de raad

### Herbenoemingen en benoeming

In de RvC vergadering van 26 februari is mevrouw A. van Waning benoemd als lid RvC op voordracht van de huurdersorganisatie. Zij volgt mevrouw A. Kierkels op, van wie de 2e termijn per 1 april 2025 eindigde. Per 1 mei 2025 heeft de heer P. Rutte zijn lidmaatschap beëindigd vanwege het aanvaarden van een nieuwe functie die niet te combineren is met het RvC lidmaatschap van de Alliantie. Hij is per 24 september 2025 opgevolgd door de heer M. Broos. De heer R. Wenselaar heeft per 31 juli zijn RvC lidmaatschap beëindigd in verband met een verschil van inzicht over het beleid aangaande nevenfuncties. Hij is per 26 november opgevolgd door de heer E. van Schie. Daarmee is de RvC met zes leden van wie twee commissarissen op voordracht van de HBVA, weer op volle sterkte. De raad is grote dank verschuldigd aan mevrouw Kierkels, de heer Rutte en de heer Wenselaar voor hun actieve bijdrage aan de Alliantie in de afgelopen jaren.

### (Neven)functies leden raad van commissarissen

De Wet bestuur en toezicht stelt beperkingen aan het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximumaantal bedraagt vijf, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Alle leden van de raad voldoen aan de beperkingen van het aantal commissariaten bij grote ondernemingen die volgen uit de Wet bestuur en toezicht, zoals blijkt uit tabel 9.2.

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

De heer A.P.W. Melkert (1956)	Mevrouw M. Seighali (1964)	Mevrouw I.M. de Bonth-Weekhout (1973)	Mevrouw A.I.H. van Waning (1970)	De heer M.J.S.A. Broos (1959)
Voorzitter RvC Lid Governance- en remuneratiecommissie	Lid RvC op voordracht SHBVA Lid VGAC	Lid RvC Lid auditcommissie	Lid RvC op voordracht SHBVA Vicevoorzitter/ Voorzitter Governance- en remuneratiecommissie	Lid RvC Voorzitter Vastgoedadviescommissie
<b>Datum benoeming/afreden:</b> 12-02-2022 / 11-02-2026 (herbenoembaar)	<b>Datum benoeming/afreden:</b> 01-01-2019 / 31-12-2026 (niet herbenoembaar)	<b>Datum benoeming/afreden:</b> 17-04-2019 / 16-04-2027 (niet herbenoembaar)	<b>Datum benoeming/afreden:</b> 01-04-2025 / 31-03-2029 (herbenoembaar)	<b>Datum benoeming/afreden:</b> 24-09-2025 / 23-09-2029 (herbenoembaar)
Behaalde PE punten 2025: 6	Behaalde PE punten 2025: 43	Behaalde PE punten 2025: 6	Behaalde PE-punten 2025: 28	Behaalde PE-punten 2025: 2
<b>Hoofdfunctie:</b> Voorzitter Nederlandse Vereniging van Ziekenhuizen	<b>Hoofdfunctie:</b> Bestuurder Stichting Taalcentrum Almere	<b>Hoofdfunctie:</b> Voorzitter Raad van Bestuur Ons Middelbaar Onderwijs	<b>Hoofdfunctie:</b> Directeur/ eigenaar Cairos B.V.	<b>Hoofdfunctie:</b> -
<b>Nevenfuncties:</b> - Voorzitter RvT Florence Ouderenzorg - Lid RvC Post NL - Chairman, Harakat Foundation (private sector development promotion) - Adviseur Raad van State - Onafhankelijk adviseur van publieke organisaties en private organisaties - Voorzitter Raad van Commissarissen Digital Protection BV/Xudon BV (start-up)	<b>Nevenfuncties:</b> - Voorzitter RvT Enver Rotterdam - Lid RvT Paleis het Loo - Lid RvT Reclassering Nederland - Voorzitter Maatschappelijke Adviesraad voor Immigratie en Naturalisatie - Lid RvA Open Embassy - lid BUAs Industry Board (Breda University of Applied Sciences) - Ambassadeur Samen Hier - Ambassadeur Het begint met Taal - Ambassadeur UNHRC	<b>Nevenfuncties:</b> - Voorzitter Stichting Ons Middelbaar Onderwijs - Voorzitter Sint-Canisiusstichting - Bestuurslid Stichting Ons Middelbaar Onderwijsfonds - Bestuurslid VvE MFA de Braak - Lid RvT Hogeschool der Kunsten Den Haag - Voorzitter Vera Gottschalk - Frank Stichting - Voorzitter Proteus, Vereniging van Leidse Renaissancisten - Lid Maatschappij der Nederlandse Letterkunde	<b>Nevenfuncties:</b> - Directeur Stichting Innovatiefonds PROVSOWORKS Rotterdam - Programmamanager Sectoraal Ontwikkelpad Schoonmaak bij RAS 's Hertogenbosch - Vicevoorzitter RvC Wonen Limburg - Bestuurslid Stichting van Rees-Klatte Den Haag	<b>Nevenfuncties:</b> - Voorzitter kerngroep Governance Code Veiligheid in de Bouw - Voorzitter RvT SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen)
De heer E.P. van Schie (1962)	Mevrouw A.H.J.M.F. Kierkels (1964)	De heer P. Rutte (1957)	De heer R. Wenselaar (1961)	
Lid RvC Voorzitter auditcommissie	Lid RvC op voordracht SHBVA Vicevoorzitter/ Voorzitter G&RC	Lid RvC Voorzitter vastgoedadviescommissie	Lid RvC Voorzitter auditcommissie	
<b>Datum benoeming/afreden:</b> 26-11-2025 / 25-11-2029 (herbenoembaar)	<b>Datum benoeming/afreden:</b> 01-04-2021 / 31-03-2025	<b>Datum benoeming/afreden:</b> 16-03-2022 / 01-05-2025	<b>Datum benoeming/afreden:</b> 24-08-2022 / 31-07-2025	
Behaalde PE-punten 2025: 7	Behaalde PE punten 2025: 2	Behaalde PE punten 2025: 2	Behaalde PE punten 2025: 4	
<b>Hoofdfunctie:</b> -	<b>Hoofdfunctie:</b> CEO de Meerlanden Holding NV	<b>Hoofdfunctie:</b> Directeur Nederland Enterprise Land	<b>Hoofdfunctie:</b> -	
<b>Nevenfuncties:</b> - Lid RvT Ouderenzorg Laurens - Lid RvC Zorg en Zekerheid. - Lid RvT Achmea Mortgages	<b>Nevenfuncties:</b> - Lid RvC Rabobank regio Schiphol - Voorzitter Bestuur Circuloir West	<b>Nevenfuncties:</b> - Lid Vastgoedboard Universiteit van Utrecht - Lid RvA Chemelot Research faciliteiten B.V. - Lid RvT Toezicht de Zorgboog	<b>Nevenfuncties:</b> - Voorzitter Bestuur InEen branchevereniging le lijnszorg - Voorzitter RvC Arbo Unie - Lid RvT Jeroen Bosch Ziekenhuis Den Bosch - Lid RvC ANWB BV - Lid RvT ANWB vereniging - Voorzitter Audit Advies Commissie Cliz, indicatiestelling WLZ	
	Afgetreden op 31 maart 2025	Afgetreden op 1 mei 2025	Afgetreden op 31 juli 2025	

## Overleggen en ontmoetingen

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

Tabel 9.3 Activiteiten van de raad van commissarissen (RvC) in 2025

Soort activiteit	Frequentie
Reguliere vergadering met de statutaire directie	5
Ingelaste RvC-vergadering vanwege het vertrek van de bestuursvoorzitter	1
Governance- & remuneratiecommissie	5
Vastgoedadviescommissie	5
Auditcommissie	5
Overleggen met or	2
Overleggen met (regionale) HBVA	4
Werkbezoeken	2
Studiebijeenkomst	2
Zelfevaluatie (bijeenkomst vond plaats op 19 januari 2026)	1

\* HBVA: Huurdersbelangenvereniging de Alliantie

## Bezoldiging

Voor de bezoldiging van de leden van de raad volgt de Alliantie de eisen van de WNT met de daarbij horende Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting en de VTW-adviesregeling.

Tabel 9.4 Honorering van de raad van commissarissen

Maximum VTW-adviesregeling	
Voorzitter RvC	EUR 32.400
Lid RvC	EUR 21.600

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

## Integriteit en onafhankelijkheid

De Wet bestuur en toezicht stelt beperkingen aan het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximumaantal bedraagt vijf, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Alle leden van de raad voldoen aan de beperkingen van het aantal commissariaten bij grote ondernemingen die volgen uit de Wet bestuur en toezicht, zoals blijkt uit tabel 9.2.

## Zelfevaluatie

De zelfevaluatie over het jaar 2025 vond plaats op 19 januari 2026 en werd extern begeleid. Voorafgaand heeft de externe begeleider telefonisch contact gehad met alle leden van de RvC, de Bestuursvoorzitter en de bestuurssecretaris. Ook is een enquête uitgezet onder de raad en de bestuursvoorzitter, waarin onder andere vragen aan de orde kwamen over de werking van de diverse commissies, de onderlinge afstemming, de wijze van vergaderen en de cultuur binnen de raad. De uitkomsten van de gesprekken, de enquête en de uitkomsten van eerder gehouden zelfevaluaties waren de basis voor deze zelfevaluatie. Tijdens de zelfevaluatie is onder andere gesproken over het belang van een tijdige signalering bij een vraagstuk of besluit dat complexer is dan vooraf gedacht. Daarnaast is geconstateerd dat meer ruimte voor reflectie en het bespreekbaar maken van enig ongemak bijdraagt aan de juiste besluitvorming. De uitkomsten van de zelfevaluatie hebben geleid tot een ontwikkelagenda voor de raad waar de GRC invulling aan zal geven. Daarnaast is de agenda van 2026 ingevuld naar aanleiding van de constatering en behoeften uit de raad.

## Samenstelling en vergaderfrequentie commissies

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

### Auditcommissie (AC)

Vanuit de raad nam tot 31 augustus de heer R. Wenselaar zitting als voorzitter en mevrouw I.M. de Bonth-Weekhout zitting als lid in de AC. De heer E. van Schie heeft de voorzittersrol van de commissie op 24 september overgenomen. In de tussentijdse periode heeft mevrouw De Bonth-Weekhout interim de voorzittersrol overgenomen en is mevrouw A. van Waning tijdelijk toegetreden tot de AC. De AC voerde overleg met de statutaire directie over de bevindingen op het gebied van financiën, interne beheersing en risico's, treasury en de werkzaamheden en aanbevelingen van de externe accountant KPMG. De AC rapporteerde haar bevindingen aan de raad. In 2025 vergaderde de AC vijf keer.

### Vastgoedadviescommissie (VGAC)

Vanuit de raad nam tot 30 april de heer P. Rutte zitting als voorzitter en mevrouw M. Seighali zitting als lid van de VGAC. De heer M. Broos heeft de voorzittersrol van de commissie op 24 september overgenomen. In de tussentijdse periode heeft de heer A.P.W. (Ad) Melkert interim de voorzittersrol overgenomen. Door de omvang van de projectenportefeuille laat de commissie zich bijstaan door een externe adviseur. De VGAC voerde overleg met de statutaire directie van de Alliantie en de directeur van de Alliantie Ontwikkeling B.V. over voorgenomen investeringsbesluiten en de voortgang en ontwikkelingen rondom investeringen via de productiemonitor. Daarbij kwamen zowel gestarte projecten, geplande projecten als acquisitiemogelijkheden aan bod en werd gesproken over de gevolgen van de huidige (markt)omstandigheden voor de productie. In 2025 vergaderde de VGAC vijf keer.

### Governance- en remuneratiecommissie (GRC)

Namens de raad nam mevrouw A.H.J.M.F. Kierkels tot 31 maart 2025 zitting als voorzitter en de heer A.P.W. Melkert zitting als lid in de GRC. Mevrouw A. van Waning heeft de voorzittersrol op 1 april overgenomen. De GRC voerde onder meer de beoordelingsgesprekken met de statutaire directie, bereidde werkbezoeken, studiebijeenkomsten en de zelfevaluatie voor. Verder bereidde de commissie de bezoldigingsvoorstellen voor de raad en de statutaire directie voor. In 2025 vergaderde de GRC vijfmaal.

## 9.3 Korte vooruitblik

Wederom kijkt de raad terug op een zeer succesvol jaar voor de Alliantie. In 2025 heeft de Alliantie ruim 1.000 nieuwe woningen aan de woningportefeuille toegevoegd en aan 4.450 huishoudens een sleutel van hun nieuwe huis kunnen overhandigen.

In deze tijden van grote tekorten op de woningmarkt is dit een aanzienlijke prestatie. Met diverse projecten heeft de Alliantie daarnaast geïnvesteerd in de leefbaarheid van buurten en wijk, wetende dat een huis alleen niet voldoende is om er ook een thuis van te maken.

De raad is de heer R.C. Haans zeer erkentelijk voor zijn inspanningen in de afgelopen twaalf jaren. Mede dankzij hem heeft de Alliantie zich kunnen ontwikkelen tot een toonaangevende woningcorporatie die met daadkracht en slagvaardigheid haar bijdrage levert aan de maatschappelijke opgave in Nederland. We hebben er alle vertrouwen in dat de Alliantie onder de nieuwe bestuursvoorzitter mevrouw R.M. Ritsema van Eck deze lijn kan doorzetten om het verschil te maken voor zowel huurders van de Alliantie als woningzoekenden in Nederland.

Ook in de komende jaren zijn de ambities van de Alliantie groot en blijft de Alliantie zich maximaal inspannen om de missie 'Iedereen een passend thuis' te realiseren. Zo willen we de komende tien jaar ruim 54 duizend huishoudens aan een woning helpen en richten we ons op het toevoegen van circa 11,5 duizend woningen aan de woningportefeuille (8,6 duizend DAEB- en 2,9 duizend niet-DAEB woningen). Daarnaast investeren we de komende tien jaar ruim 1,5 miljard euro in de verdere verbetering en verduurzaming van ons bezit. Hiermee leveren we een mooie bijdrage aan de Nationale Prestatieafspraken, regionale Woondeals en lokale prestatieafspraken.

Financieel zal dit niet eenvoudig zijn. We zien dat we, in tegenstelling tot voorgaande jaren, de investeringen in bestaand bezit niet volledig kunnen financieren uit de huurinkomsten. Dit wordt mede verklaard door ingrijpende investeringen in complex funderingsherstel. Dit betekent dat we voor deze investeringen deels de verkoopontvangsten en leningen moeten inzetten. Voor de komende tien jaar is hiermee geen sprake van een duurzaam prestatie-model. Om alle ambities te kunnen realiseren, zijn we daarnaast sterk afhankelijk van de buitenwereld met de daarbij horende uitdagingen en onzekerheden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan voldoende beschikbare locaties met sociale

grondprijzen, een landelijke aanpak om de netcongestie op te lossen en voldoende warmtenetten met betaalbare warmtetarieven voor onze huurders. Kortom, de Alliantie kan dit niet alleen! Met een scherpe focus op ons stakeholdersveld zet de Alliantie zich in om dit voor elkaar te krijgen.

## 9.4 Tot slot

In de vergadering van de raad van commissarissen op 13 april 2026 zijn de jaarrekening en het bestuursverslag 2025 (tegelijk volkshuisvestingsverslag) van Stichting de Alliantie met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van het voornemen van de accountant om een goedkeurende controleverklaring te verstrekken als de jaarrekening ongewijzigd wordt vastgesteld, heeft de raad van commissarissen op 13 april 2026 de door het bestuur opgestelde jaarrekening vastgesteld. De raad heeft bij het vaststellen van de jaarrekening decharge verleend aan de statutaire directie en aan de raad van commissarissen voor het gevoerde beleid.

Graag spreek ik namens de raad een woord van dank uit aan de statutaire directie, het directieteam, de managers en andere collega's, de ondernemingsraad en de huurdersbelangenverenigingen van de Alliantie voor hun bijdrage en inzet in 2025. We kijken vol vertrouwen uit naar 2026.

Hilversum, 13 april 2026

Namens de raad van commissarissen,

**Naam:** Dhr. A.P.W. Melkert  
**Functie:** Voorzitter Raad van Commissarissen

# 10 Jaarrekening

# 10.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2025

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

Activa	Ref.	2025	2024
<b>Vaste activa</b>			
Immateriële vaste activa	10.5.1	13.603	17.303
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.2	12.004.948	11.548.030
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	10.5.2	2.528.569	2.431.692
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.3	278.701	285.215
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.5.4	374.232	354.352
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>15.186.450</b>	<b>14.619.289</b>
Materiële vaste activa			
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.5.5	18.062	18.989
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>		<b>18.062</b>	<b>18.989</b>
Financiële vaste activa			
Andere deelnemingen	10.5.6	2.965	2.726
Latente belastingvorderingen	10.5.7	0	0
Overige vorderingen	10.5.8	9.513	10.665
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>12.478</b>	<b>13.391</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>15.230.593</b>	<b>14.668.972</b>
<b>Vlottende activa</b>			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.5.9	4.839	3.949
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	10.5.10	16.811	26.919
Overige voorraden	10.5.11	46.327	45.655
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>67.977</b>	<b>76.523</b>
Onderhanden projecten	10.5.12	15.889	8.999
Vorderingen			
Huurdebiteuren	10.5.13	2.518	2.375
Overheid	10.5.14	5.298	8.026
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.15	3.034	2.871
Overige vorderingen	10.5.16	7.826	6.215
Overlopende activa	10.5.17	3.108	3.286
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>21.785</b>	<b>22.773</b>
Liquide middelen	10.5.18	157.204	182.519
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>262.855</b>	<b>290.814</b>
<b>Totaal van activa</b>		<b>15.493.448</b>	<b>14.959.786</b>

Passiva	Ref.	2025	2024
<b>Groepsvermogen</b>	<b>10.5.19</b>		
Eigen vermogen		11.661.391	11.301.569
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>11.661.391</b>	<b>11.301.569</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	10.5.20	97.131	93.381
Latente belastingverplichtingen	10.5.21	8.636	9.180
Overige voorzieningen	10.5.22	1.334	1.273
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>107.101</b>	<b>103.834</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	10.5.23	4.000	4.000
Schulden aan banken	10.5.23	3.211.270	3.074.927
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	10.5.24	30.705	29.486
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.25	240.873	247.460
Overige schulden	10.5.26	15.685	16.332
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>3.502.533</b>	<b>3.372.205</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	10.5.27	1.571	3.416
Schulden aan banken	10.5.28	108.680	77.977
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		18.589	11.518
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	10.5.29	0	120
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.5.30	21.612	27.745
Overige schulden	10.5.31	10.099	5.496
Overlopende passiva	10.5.32	61.872	55.906
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>222.423</b>	<b>182.178</b>
<b>Totaal van passiva</b>		<b>15.493.448</b>	<b>14.959.786</b>

## 10.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025

(in 1.000 euro's)

	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	10.6.1	499.800	466.560
Opbrengsten servicecontracten	10.6.2	21.171	21.571
Lasten servicecontracten		-18.808	-19.391
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.6.3	-27.079	-27.619
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6.4	-193.681	-173.324
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6.5	-37.296	-33.317
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>244.107</b>	<b>234.480</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		62.494	25.997
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-61.035	-22.381
Toegerekende organisatiekosten		84	453
<b>Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>10.6.6</b>	<b>1.543</b>	<b>4.069</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		180.292	143.126
Toegerekende organisatiekosten		-2.777	-2.332
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-108.712	-82.763
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>10.6.7</b>	<b>68.803</b>	<b>58.031</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.8	-186.179	-173.866
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.9	353.215	1.318.872
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.6.10	71	9.309
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>167.107</b>	<b>1.154.315</b>
Opbrengsten overige activiteiten		5.970	5.597
Kosten overige activiteiten		-4.653	-4.330
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>1.317</b>	<b>1.267</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>10.6.11</b>	<b>-9.635</b>	<b>-9.184</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>10.6.12</b>	<b>-21.629</b>	<b>-21.817</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.6.16	4.110	4.838
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.6.17	-71.421	-62.802
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-67.311</b>	<b>-57.964</b>
<b>Totaal van resultaat vóór belastingen</b>		<b>384.302</b>	<b>1.363.197</b>
Belastingen	10.6.18	-24.839	-31.833
Resultaat deelnemingen	10.6.19	359	1
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>359.822</b>	<b>1.331.365</b>

## 10.3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2025

(in 1.000 euro's)

	Ref.	2025	2024
<b>Operationele activiteiten:</b>			
<b>Ontvangsten:</b>			
Huurontvangsten	10.6.1	500.460	467.809
Vergoedingen	10.6.2	21.171	21.571
Overige bedrijfsontvangsten		9.053	7.971
Ontvangen interest	10.6.16	2.660	3.603
Saldo ingaande kasstromen		533.344	500.954
<b>Uitgaven:</b>			
Erfpacht	10.6.5	-787	-1.007
Betalingen aan werknemers	10.6.14	-63.977	-57.722
Onderhoudsuitgaven	10.6.4	-160.665	-143.331
Overige bedrijfsuitgaven		-112.564	-105.171
Betaalde interest	10.6.17	-69.097	-56.426
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	10.6.5	-1.535	-1.608
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		-2.689	-2.439
Vennootschapsbelasting	10.6.18	-28.661	-7.366
Saldo uitgaande kasstromen		-439.975	-375.070
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>93.369</b>	<b>125.884</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>			
<b>MVA ingaande kasstroom:</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.6.7	175.537	142.024
Verkoopontvangsten nieuwbouw		56.907	18.829
Verkoopontvangsten grond		0	1.377
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		232.444	162.230
<b>MVA uitgaande kasstroom:</b>			
Nieuwbouw huur	10.5.4	-352.087	-404.372
Verbeteruitgaven	10.5.2	-106.978	-94.195
Aankoop	10.5.2	-242	-2.224
Nieuwbouw verkoop		-46.361	-20.497
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-10.387	-9.433
Investerings overig	10.5.1	-3.935	-3.277
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		-519.990	-533.998
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</b>		<b>-287.546</b>	<b>-371.768</b>
<b>FVA</b>			
Ontvangsten verbindingen	10.5.6	0	50
Ontvangsten overig	10.5.8	384	841
Uitgaven verbindingen		0	-284
Uitgaven overig		0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</b>		<b>384</b>	<b>607</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		<b>-287.162</b>	<b>-371.161</b>

	Ref.	2025	2024
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
<b>Ingaand:</b>			
Nieuwe te borgen leningen	10.5.23	100.000	315.000
Nieuwe ongeborgde leningen	10.5.23	115.000	115.000
<b>Uitgaand:</b>			
Aflossing geborgde leningen	10.5.23	-74.296	-97.738
Aflossing ongeborgde leningen	10.5.23	-2.755	-594
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>137.949</b>	<b>331.668</b>
<b>Netto kasstroom</b>		<b>-55.844</b>	<b>86.391</b>
Wijziging kortgeld		30.529	-8.526
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>		<b>-25.315</b>	<b>77.865</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode		182.519	104.654
<b>Geldmiddelen aan het eind van de periode</b>		<b>157.204</b>	<b>182.519</b>
<b>Samenstelling geldmiddelen</b>			
		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Liquide middelen per 1 januari	182.519	104.654	
<b>Geldmiddelen per 1 januari</b>		<b>182.519</b>	<b>104.654</b>
Toename (afname) van geldmiddelen		-25.315	77.865
Liquide middelen per 31 december	157.204	182.519	
<b>Geldmiddelen per 31 december</b>		<b>157.204</b>	<b>182.519</b>

Conform het voorgeschreven model Kasstroomoverzicht bestaan de geldmiddelen uit liquide middelen doordat er een aparte regel Wijziging kortgeld in het voorgeschreven model is opgenomen.

## 10.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2025

### 10.4.1 Algemeen

#### Toegelaten instelling

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

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

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

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

#### Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

#### Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

#### Toegepaste standaarden en modellen

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

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

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

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

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

#### Toekomstige standaarden en modellen

Op 21 januari 2026 is het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet ingediend bij de Tweede Kamer. In dit voorstel wordt de marktwaarde als waarderingsgrondslag na eerste verwerking voor het DAEB-en niet-DAEB vastgoed in exploitatie vervangen door beleidswaarde. De beoogde inwerkingtreding van dit wetsvoorstel is 1 januari 2027 en is van toepassing op verslagjaren met ingang van 2026.

De wijziging heeft tot gevolg dat de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie en de omvang van het eigen vermogen van de Alliantie in belangrijke mate zullen afnemen. In de jaarrekening over het verslagjaar 2026 zullen de gewijzigde grondslagen worden toegepast en zal een nadere toelichting worden verstrekt over de effecten van deze wijziging.

Daarnaast zal met ingang van het verslagjaar 2026 bijlage 3 behorende bij artikel 15 lid 1 van de RTIV worden gewijzigd. Deze wijziging betreft naar verwachting voornamelijk de inrichting van het model voor de winst- en verliesrekening. De voorgeschreven functionele indeling van de winst-en-verliesrekening zal worden gewijzigd in een categoriale indeling. Vanaf verslagjaar 2026 worden lasten en baten niet langer per functie of taakveld maar naar aard/soort gerubriceerd door vervanging van de functionele indeling door de categoriale indeling, en wordt de winst en verliesrekening herstructureerd doordat waardeveranderingen van vastgoed separaat onderaan worden gepresenteerd, zodat het resultaat vóór en ná waardeverandering expliciet kan worden onderscheiden.

## Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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

### Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

### Presentatie- en functionele valuta

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

## Gebruik van schattingen

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

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

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

## Groepsverhoudingen

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

## Grondslagen voor de consolidatie

### Consolidatiekring

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

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

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

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

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

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

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

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

- Samenwerkingsverband Platform Woningcorporaties Gooi & Vechtstreek, Hilversum (11,0%)
- Woningnet N.V., Weesp (6,0%);
- Stadsherstel Amsterdam N.V., Amsterdam (< 1,0%);
- Stichting de Glazen Lift, Hilversum;
- Samenwerkingsverband Wonen Eemvallei, Amersfoort.

## Consolidatiemethode

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

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

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd.

## Financiële instrumenten

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

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten

aanzien van dat instrument ontstaan.

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

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

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

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

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

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

### **Verstrekte leningen en overige vorderingen**

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

### **Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen**

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

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

### **Afgeleide financiële instrumenten**

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

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

### **Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs**

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

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

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

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

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

### **Voorwaarden aan hedge accounting**

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

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

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

### **Bijzondere waardeverminderingen financiële activa**

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

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

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

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

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

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

### **Saldering van financiële instrumenten**

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

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

### **Immateriële vaste activa**

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

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

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

### **Overige immateriële vaste activa**

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

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

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

## **Vastgoedbeleggingen**

### **DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie**

#### **Classificatie**

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

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

### **Waardering bij eerste verwerking**

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

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

### **Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)**

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De Alliantie past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

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

### **Waarderingscomplex**

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

### **Uitgaven na eerste verwerking**

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

### **Waardeveranderingen**

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

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

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

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

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

### **Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden**

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

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

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

### **Beleidswaarde**

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt de Alliantie de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de Alliantie.

## **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

### **Classificatie**

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

### **Waardering**

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

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

### **Waardeveranderingen**

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

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

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

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

## **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

### **Classificatie**

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

### **Waardering bij eerste verwerking**

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

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

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

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

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

### **Waardering na eerste verwerking**

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

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

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

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

## **Materiële vaste activa**

### **(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

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

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

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

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

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

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

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

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

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

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

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

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

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

## Financiële vaste activa

### Deelnemingen met invloed van betekenis

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

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

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

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

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

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

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

## Deelnemingen zonder invloed van betekenis

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

## Samenwerkingsverbanden

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

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

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

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

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

## Overige financiële vaste activa

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

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

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

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

## Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

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

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

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

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

## Vorraden

### Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

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

## Overige voorraden

### Voorraad materialen

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

### Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

### Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

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

- daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);

- verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);
- daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie);

De verkrijgingsprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie.

## Onderhanden projecten

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

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

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

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

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

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

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

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

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode). De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Verwerking vindt plaats zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project.

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

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

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

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

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

## Vorderingen

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

## Liquide middelen

Onder de liquide middelen zijn opgenomen de kasmiddelen en tegoeden op bank- en girorekeningen. Deposito's die voor een bepaalde termijn zijn uitgezet maar niettemin, zij het eventueel met opoffering van rentebaten, ter onmiddellijke beschikking staan, zijn onder de liquide middelen opgenomen.

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

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

## Eigen vermogen

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

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

## Herwaarderingsreserve

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

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

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

## Overige wettelijke reserves

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

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

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

## Voorzieningen

### Algemeen

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

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

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

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

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

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige projectmatige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Er is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van vastgoed bestemd voor exploitatie hoger is dan de marktwaarde per balansdatum (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingenvolkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling nog niet in de balans zijn verwerkt.

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

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

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

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

### **Jubileumvoorziening**

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

### **Langlopende schulden**

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

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

### **Kortlopende schulden**

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

## **Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

### **Huuropbrengsten**

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

### **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### **Overheidsbijdragen**

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de Alliantie zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door de Alliantie gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode dat de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de Alliantie voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

### **Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage wordt direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

### **Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet onderhanden projecten, de verkoopopbrengsten van grondposities, de lasten onderhanden projecten, de boekwaarde van de grondposities, toegerekende organisatiekosten en toegerekende financieringskosten. De omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling worden conform de grondslagen onder onderhanden projecten verantwoord.

### **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

#### **Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het totaal van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

#### **Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

De boekwaarde van het verkochte vastgoed wordt op het moment van juridische levering (passeren transportakte) verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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

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

### **Toegerekende organisatiekosten**

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit. Eerst worden de indirecte afdelingen en functies middels een opslag toegerekend aan andere afdelingen en functies. Als laatste stap worden de directe afdelingen/functies, voorzien van de voornoemde opslagen, toegerekend aan de betreffende activiteit. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening:

Kostenverdeling	Toelichting	Te verdelen over
Kosten toerekenen aan overige kostenplaatsen van de organisatie naar rato van het relatieve belang in het geheel	Interne afdeling/kostenplaats die (nagenoeg) uitsluitend werkzaam is ten behoeve van andere afdelingen binnen de organisatie.	Gehele organisatie
Indirecte kosten van een bedrijfssonderdeel toerekenen aan de overige afdelingen van dat bedrijfssonderdeel naar rato van het relatieve belang in het geheel.	Indirecte kostenplaats die werkzaam is ten behoeve van de eigen afdeling.	Eigen afdeling
Kosten toerekenen aan de directe, opbrengstgenererende activiteiten.	Directe kostenplaatsen waarbij de werkzaamheden worden toegerekend aan een of meerdere activiteiten.	Functionele activiteiten

## Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de Alliantie.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, waaronder vitaliteitsregelingen waarbij op basis van de economische realiteit is geoordeeld dat sprake is van opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Een verwachte vergoeding ten gevolge van winstdelingen en bonusbetalingen wordt verantwoord indien de verplichting tot betaling van die vergoeding is ontstaan op of vóór balansdatum en een betrouwbare schatting van de verplichtingen kan worden gemaakt. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de Alliantie. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

## Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de Alliantie komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de

werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige rendement op staatsleningen weer. De risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de Alliantie de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de Alliantie zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

## **Ontslagvergoedingen**

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de Alliantie zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievoorziening.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

## **Leasing**

De Alliantie kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst. De Alliantie heeft geen financiële leasecontracten afgesloten.

## **Operationele leases**

Als de Alliantie optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

## **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

## Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan de (niet) primaire activiteiten. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

## Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen conform artikel 51 BTIV kosten van woonmaatschappelijk werk en/of fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van het personeel verantwoord dat zich specifiek met leefbaarheid bezighoudt.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

## Financiële baten en lasten

### Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die niet tot de vlottende activa behoren

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die niet tot de vlottende activa behoren.

### Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

## Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de Alliantie in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijke verschil.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien en voor zover de Alliantie beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de Alliantie op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de Alliantie geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

## **Wet Minimumbelasting 2024 (Pijler 2-winstbelastingen)**

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

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

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

De fiscale consolidatiekring van de Alliantie bestaat uit rechtspersonen waarin de Alliantie een 100% belang houdt en joint-ventures in fiscaal transparante lichamen. Hierdoor zijn de transitieregels van toepassing op alle entiteiten in de fiscale consolidatiekring. Op basis van de huidige inzichten dient de Alliantie een bijheffing-informatieaangifte in te dienen over 2024 en 2025 en potentieel een belastingaangifte Wet minimumbelasting. Ingevolge de bovengenoemde transitieregels in de Wet minimumbelasting zal de eventuele binnenlandse bijheffing voor de Alliantie over 2024 en 2025 naar verwachting worden verminderd naar nihil.

Formeel heeft de Alliantie voor de boekjaren 2024 en 2025 gebruik gemaakt van de tijdelijke verplichte vrijstelling om geen latente belastingen te verwerken die verband houden met Pijler 2-winstbelastingen en heeft bovenstaand de vereiste nieuwe toelichtingen verstrekt. De Alliantie verwerkt winstbelasting in de verslagperiode waarin het verschuldigd of verrekenbaar is.

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

## **Resultaat deelnemingen**

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

## **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en op korte termijn zeer liquide activa. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten. Daarnaast zijn debetsaldi van rekening-courantposities bij banken opgenomen als onderdeel van de geldmiddelen indien zij integraal deel uitmaken

van het cashmanagement van de Stichting de Alliantie.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijshedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

## Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.

## Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie paragraaf 10.6.21) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

## Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

## 10.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

### 10.5.1 Immateriële vaste activa

Het verloop van de immateriële vaste activa is als volgt weer te geven:

	Overige immateriële vaste activa
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	
Aanschafprijs	37.304
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-20.001
<b>Boekwaarde</b>	<b>17.303</b>
<b>Mutaties in de boekwaarde:</b>	
Investerings	3.370
Afschrijvingen	-7.070
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-3.700</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>	
Aanschafprijs	40.674
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-27.071
<b>Boekwaarde</b>	<b>13.603</b>

De overige immateriële vaste activa heeft betrekking op geactiveerde ontwikkelingskosten inzake software en heeft een resterende economische levensduur van 3 jaar – 5 jaar. Ultimo 2025 is voor € 0,0 miljoen (2024: € 0,0 miljoen) aan ontwikkelingskosten inzake software geactiveerd welk nog niet in gebruik is genomen. De bijzondere waardeverminderingen zijn verantwoord onder toegerekende organisatiekosten in de winst-en-verliesrekening.

## 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB	Niet-DAEB
<b>Stand per 1 januari 2025</b>		
Aanschafprijs	5.007.950	1.267.868
Cumulatieve waardeveranderingen	6.516.427	1.163.259
<b>Marktwaarde onder aftrek van voorziening</b>	<b>11.524.377</b>	<b>2.431.127</b>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	23.653	565
<b>Marktwaarde voor aftrek van voorziening</b>	<b>11.548.030</b>	<b>2.431.692</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>		
Investeringen:		
- Initiële verkrijgingen	242	0
- Uitgaven na eerste waardering	95.821	18.234
- Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	170.292	103.631
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-76.801	-18.940
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-14.786	-244
Waardeveranderingen:		
- Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	351.410	1.805
- Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-83.622	-19.301
Overige mutaties:		
- Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-8.432	8.432
- Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	3.792	-3.792
<b>Totaal mutaties</b>	<b>437.916</b>	<b>89.825</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>		
Aanschafprijs	5.272.589	1.378.481
Cumulatieve waardeveranderingen	6.689.704	1.142.471
<b>Marktwaarde onder aftrek van voorziening</b>	<b>11.962.293</b>	<b>2.520.952</b>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	42.655	7.617
<b>Marktwaarde voor aftrek van voorziening</b>	<b>12.004.948</b>	<b>2.528.569</b>

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij heeft de Alliantie de fullversie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

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

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

Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

In jaar 2025 heeft een full-waardering van 39% van het vastgoed plaatsgevonden. Het overige deel heeft door middel van een interne waardering (49%) of een taxatie-update (12%) plaatsgevonden. De (deel)portefeuille is door de Alliantie in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is en waarbij de individuele complexen minimaal één keer in de drie jaar middels een full-waardering

getaxeed worden door de externe taxateurs.

Het gehanteerde rekenmodel betreft Reaturn TM Woningcorporaties versie 5.8.11 en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport gedateerd 2 februari 2026

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

## Vrijheidsgraden

De Alliantie heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft de Alliantie voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen de Alliantie opereert. De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateurs beoordeeld op aannemelijkheid bij de taxatie van de complexen die zij hebben getaxeed.

Vrijheidsgraad	Beschrijving
<b>Markthuur</b>	Samen met andere corporaties is op basis van recente verhuringen van vrije sectorwoningen de markthuur afgezet tegen de leegwaarde. In de waardering wordt markthuur bepaald als afgeleide van de leegwaarde. De gemiddelde mutatiehuur per woning per maand bedraagt € 1.214 (v.j. € 1.174).
<b>Markthuurstijging</b>	2026 4,0%, 2027 3,0% en 2028 en verder 2,0%
<b>Leegwaarde</b>	De leegwaarde is op eenheidsniveau afgeleid uit recente markttransacties van soortgelijke eenheden.
<b>Leegwaardestijging</b>	In overleg met relevante andere corporaties en onze taxateurs wordt per wijk of stadsdeel bepaald wat de leegwaardestijging is voor de komende jaren.
<b>Disconteringsvoet</b>	<p>Wij gebruiken een disconteringsvoet die als volgt wordt opgebouwd:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Basis disconteringsvoet bestaande uit een Risicovrije rente (conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en een sector gebonden opslag bepaald in samenspraak met taxateurs, gezamenlijk 5,2% (2024 5,2%);</li> <li>2. Vaste risico opslagen bestaande uit (range -0,25%- tot 1,45%): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Locatie opslag op basis van locatie gebonden marktrisico's;</li> <li>- Object opslag op basis van object gebonden objectrisico's;</li> </ul> </li> <li>3. Dynamische risico opslagen De hoogte van de dynamische opslag is afhankelijk van het gehanteerde waarderingsscenario: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opslag exploitatie: exploitatierisico uitgedrukt in een ratio contracthuur/mutatiehuur t.o.v. de gemiddelde mutatiegraad;</li> <li>- Opslag uitponden: uitpondrisico uitgedrukt in een ratio huur/leegwaarde t.o.v. de gemiddelde mutatiegraad;</li> </ul>                     Incidentele opslagen worden gebruikt in geval van specifieke risico's: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opslag verkoopbeperkingen: risico al naar gelang de complexgrootte en of de beperking wel of niet van toepassing is;</li> <li>- Opslag specifieke beperkingen: resterende risico's die niet al verwerkt zijn in de voorgaande opslagen of in de kasstroom zelf.</li> </ul> </li> <li>4. Incidentele opslagen ter compensatie van specifieke complexrisico's</li> </ol> <p>De opbouw van de disconteringsvoet wijkt voor punt 3 en 4 af voor parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. De exploitatierisico's worden voor deze vastgoedcategorieën bepaald op basis van een objectopslag en een marktcorrectie. Daarnaast wordt voor parkeerplaatsen een risico-opslag gehanteerd bij het uitpondscenario in vergelijking tot het doorexploteerscenario.</p> <p>De vastgestelde disconteringsvoet wordt getoetst aan de in de markt toegepaste disconteringsvoeten. Wanneer referentietransacties daartoe aanleiding geven, zal een extra op- of afslag worden toegepast (marktcorrectie).</p>
<b>Mutatie- en verkoopkans</b>	<p>Doorexploteerscenario: Als basis wordt de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2020-2025) ) gehanteerd. Deze kan aangepast worden gegeven kenmerken van de huidige huurderspopulatie en de verwachting van de toekomstige mutaties.</p> <p>Uitponden: Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de mutatiekans gelijk is aan het doorexploteerscenario. Hierbij wordt rekening gehouden met verkooprestricties op het vastgoed. Dit kan bestaan uit de verkooprestrictie zoals deze volgt uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, waarbij bij complexen met woningen met minder dan 142 punten (90%) de eerste 7 jaren niet verkocht mogen worden. Hiernaast wordt rekening gehouden met verkoopbeperkingen gebonden aan het vastgoed vanuit privaatrechtelijke overeenkomsten.</p>
<b>Instandhoudingsonderhoud doorexploteerscenario</b>	Normbedrag per verhuureenheid afhankelijk van het type, het bouwjaar, het type kozijnen (kunststof of hout) en het type installaties (cv en warm water) bij een exploitatie van langer dan 25 jaar. De basis hiervoor is de Vastgoed Taxatiewijzer, waarbij complexspecifieke op- en afslagen kunnen worden gehanteerd.
<b>Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario</b>	Normbedrag per verhuureenheid afhankelijk van het type, het bouwjaar, het type kozijnen (kunststof of hout) en het type installaties (cv en warm water). De basis hiervoor is de Vastgoed Taxatiewijzer voor 25 jaar, waarbij complexspecifieke op- en afslagen kunnen worden gehanteerd.

Vrijheidsgraad	Beschrijving
<b>Achterstallig onderhoud:</b>	<p>Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken worden op basis van de contante waarde van de verwachte uitgaven in mindering gebracht op de waarde van de verhuureenheid. Achterstallig onderhoud betreffen kosten die het gevolg zijn van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>onvoldoende onderhoud (herstel van technische gebreken aan gebouwdelen die een hogere conditiescore hebben dan 4 conform NEN 2767 of vergelijkbaar).</li> <li>externe omstandigheden (zoals dalende grondwaterstand of aardbevingen)</li> <li>publiekrechtelijke beperkingen (zoals de vervanging van asbest) of herstel van funderingsproblemen die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouw-prestaties en voor het op lange termijn doorexpluiten van de verhuurbare eenheid, danwel het complex.</li> </ol>
<b>Technische splitsingskosten</b>	<p>Splitsingskosten zijn relevant in het uitpondscenario. Deze kosten dienen gemaakt te worden voordat verkocht wordt en dienen derhalve bij t=0 te worden opgenomen. Technische splitsings-kosten zijn de kosten die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd.</p>
<b>Erfpacht</b>	<p>Doorexploratie waardering: Inrekening van de jaarlijkse canon. Op het moment dat de afgekochte periode afloopt, wordt de canon opnieuw afgekocht voor een periode van 75 jaar. Op het moment dat de canon wordt herzien, wordt de canon afgekocht voor een periode van 75 jaar.</p> <p>Uitpondwaardering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Op het moment dat de woning wordt uitgeponnd wordt de canon van de woning voor 50 jaar afgekocht</li> <li>Wanneer de afgekochte periode van de canon voor het moment van uitponden valt, wordt vanaf deze periode, tot het uitponden, een herziene canon (grondwaarde * canon percentage) berekend.</li> </ul>
<b>Bijzondere omstandigheden</b>	<p>Er is rekening gehouden met verkoop- en verhuurbeklemmingen wanneer deze blijken uit privaatrechtelijke overeenkomst zoals aankoopovereenkomsten en akten. In geval van een verkoopbeklemming is de marktwaarde bepaald op basis van het principe van door-exploiteren. Indien er sprake is verhuurrestricties is de mutatie huur gebaseerd op de geldende huurrestricties in plaats van de markthuur.</p> <p>De convenanten/prestatieafspraken gemaakt met Gemeentes zijn niet ingerekend als beklemmingen op het vastgoed aangezien deze niet overgedragen worden bij uitponden.</p>

## Disconteringsvoeten en macro-economische parameters

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

Gemiddelde disconteringsvoeten	2025	2024
Woongelegenheden	7,11%	7,23%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,44%	7,32%
Parkeergelegenheden	6,39%	6,01%
Zorgvastgoed	6,06%	6,06%

De rendementsverwachting van beleggers is in 2025 verder genormaliseerd, mede als gevolg van een stabiel economisch klimaat, matiger inflatie en afgenomen volatiliteit op de financiële markten. De renteontwikkelingen zijn in 2025 gestabiliseerd, na de verlagingen vanaf medio 2024. Ondanks de gunstigere financieringscondities blijft de disconteringsvoet bij woongelegenheden in 2025 op een verhoogd niveau. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door aanhoudende onzekerheden rondom de regulering van de huurmarkt, waaronder de Wet betaalbare huur, en de fiscale wijzigingen in box 3, die de voorspelbaarheid van huurkasstromen beïnvloeden. Bij de vastgoedcategorie bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed is tevens een lichte stijging van disconteringsvoet te zien ten opzichte van vorig jaar.

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

### Woongelegenheden

Parameters woongelegenheden:	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,0%
Looninflatie	4,2%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,2%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Leegwaardestijging	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

	2025	2024
Beheerkosten per EGW	€ 569	€ 542
Beheerkosten per MGW	€ 558	€ 532
Beheerkosten per Studenteneenheid	€ 526	€ 502
Beheerkosten per Zorgeneid (extr.muraal)	€ 515	€ 491

	2025	2024
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,05%-0,14%	0,05%-0,14%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexpluiten	0,6-15% (gem. 6,13%)	0-15% (gem. 6,11%)
Mutatiekans bij uitpanden	0,6-15% (gem. 6,12%)	0-15% (gem. 6,10%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675 (2024: € 644) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

### Bedrijfsmatig en maatschappelijke onroerend goed:

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 7,69	€ 7,33
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 12,90	€ 12,29
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 15,62	€ 14,89
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16 - 0,49%	0,16-0,44%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%

### Parkeergelegenheden:

Parameters parkeerplaatsen	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per parkeerplaats / box	€71 / 239	€68 / €228
Beheerskosten per parkeerplaats / box	€36 / €49	€34 / €46
Leegstandsperiode in maanden	6	6
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%

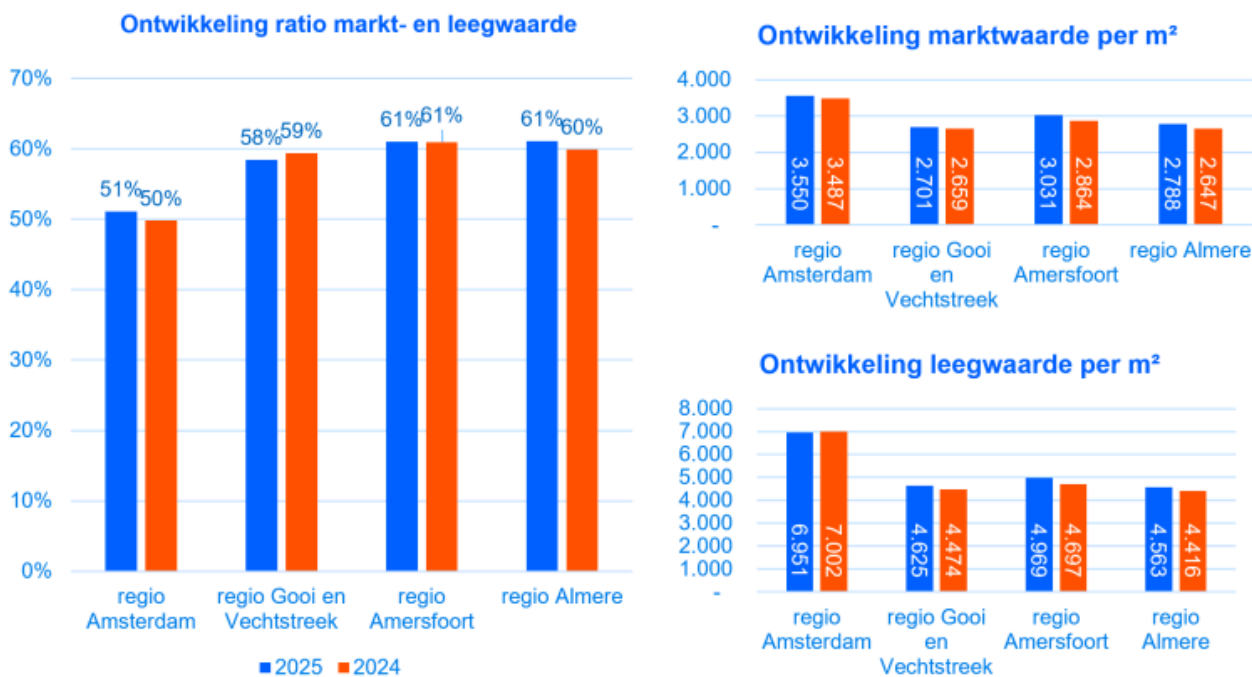
### Zorgvastgoed:

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 12,42	€ 11,84
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 15,62	€ 14,89
Beheerkosten	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,24-0,39%	0,23-0,38%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%

### Herclassificatie van en naar DAEB en niet-DAEB

De herclassificatie van niet-DAEB vastgoed naar DAEB vastgoed heeft betrekking op deliberalisatie van de vrije sector huurwoningen, conform het splitsingsplan uit 2017. Deze woningen worden bij mutatie verhuurd onder de liberalisatiegrens.

### Waardeveranderingen – marktwaarde in verhuurde staat



In 2025 zet de marktwaarde van verhuurd vastgoed de positieve ontwikkeling voort, zij het in een gematigder tempo dan in 2024. Op basis van de bovenstaande grafieken is zichtbaar dat de marktwaarde per m<sup>2</sup> in alle regio's verder is toegenomen. De sterkste groei doet zich voor in de regio Amersfoort en Almere, terwijl de stijging in Amsterdam en het Gooi en Vechtstreek beperkter blijft.

De leegwaarde per m<sup>2</sup> laat eveneens een overwegend positieve ontwikkeling zien. In de meeste regio's is sprake van een verdere stijging, met name in Amersfoort, Almere en het Gooi en Vechtstreek. In de regio Amsterdam is daarentegen sprake van een lichte daling van de leegwaarde op vierkante meter niveau. In tegenstelling tot 2024 groeit in 2025 de marktwaarde per m<sup>2</sup> gemiddeld iets sterker dan de leegwaarde per m<sup>2</sup>. Dit resulteert in een lichte stijging van de verhouding tussen markt- en leegwaarde in vrijwel alle regio's, wat duidt op een stabielere beleggingsklimaat en lagere disconteringsvoeten.

## Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke voor verkoop zijn aangemerkt bedragen 13.174 woningen. Het aantal woningen dat komend jaar verkocht wordt bedraagt 413 woningen, gesplitst in 389 DAEB- en 24 niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde (leegwaarde) van deze woningen bedraagt € 175,2 miljoen; de marktwaarde verhuurde staat bedraagt € 98,6 miljoen.

## Hypothecaire zekerheden

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De Alliantie heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van Deelneming Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder paragraaf 10.5.34 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen opgenomen.

Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor € 405,2 miljoen gefinancierd met leningen zonder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit niet-DAEB-vastgoed is voor een bedrag van € 397,5 miljoen met hypothecaire zekerheden bezwaard.

## Uitgangspunten beleidswaarde

Voor verslagjaar 2025 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is sprake van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de Alliantie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de Alliantie voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud.
4. Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt.
5. De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekeninghoudend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli (als langere cycli zijn opgenomen).
6. De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.
7. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.
8. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
9. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

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

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde.

	2025 beleidswaarde	2025 marktwaarde
<b>Huurprijzen</b>	Streefhuur per vhe conform het huurbeleid van de Alliantie  Gemiddelde streefhuur EUR 839 per vhe,	Markthuur en maximale huren conform het WWS  Gemiddelde maximale huur EUR 1.211 per vhe.
<b>Onderhoudsnorm</b>	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur.
<b>Beheerlasten</b>	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld EUR 1.221 per vhe.	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld EUR 559 per vhe.
<b>Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label</b>	Zelfstandige woningen: E € 5.056, F € 9.399, G € 15.955 Onzelfstandige woningen: E € 2.161, F € 3.902, G € 6.724	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend
<b>Disconteringsvoet</b>	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,22% en Niet-DAEB 4,76%.	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexplotatie en uitpondscenario.  Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaarde variërend van 3,53% tot 12,15%.

#### Specificatie beleidswaarde

	2025	2024
DAEB Ti	€ 7.225.055	€ 7.033.505
Niet-DAEB Ti	€ 1.649.948	€ 1.666.568
Geconsolideerde verbindingen	€ 586.504	€ 514.977
<b>Totaal beleidswaarde</b>	<b>€ 9.461.507</b>	<b>€ 9.215.050</b>

## Sensitiviteitsanalyse

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke impact van wijzigingen in het beleid op de beleidswaarde is in onderstaande tabel het effect weergegeven van een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten op de beleidswaarde:

Beschikbaarheid (doorexpluiten)	Mutatie per vhe t.o.v. uitgangspunt	2025 Effect op de beleidswaarde	2024 Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 435 miljoen lager	€ 445 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 50 lager	€ 878 miljoen lager	€ 906 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 226 miljoen lager	€ 228 miljoen lager
Beheerslasten per jaar	€ 100 hoger	€ 226 miljoen lager	€ 228 miljoen lager

## 10.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand per 1 januari 2025:	
Contractprijs (verkochte woningen)	124.690
Cumulatieve waardeveranderingen	160.525
<b>Boekwaarde</b>	<b>285.215</b>
Mutaties in het boekjaar:	
Investerings	10.625
Desinvesterings	-14.895
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	-10.625
Waardeveranderingen	8.381
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-6.514</b>
Stand per 31 december 2025:	
Contractprijs (verkochte woningen)	118.086
Cumulatieve waardeveranderingen	160.615
<b>Boekwaarde</b>	<b>278.701</b>

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025 853 (2024: 903). De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen (gemiddelde korting bedraagt 22,4%) en een terugkoopverplichting voor de Alliantie. Bij verkoop is de koper verplicht de woning te verkopen aan de Alliantie, de zogenaamde terugkoopverplichting. Bij verkoop wordt in de koopovereenkomst een verdeling van de eventuele winst en/of verlies tussen koper en verkoper vastgelegd.

## Waardeveranderingen

De stijging van de waarde in 2025 met gemiddeld 3,4% is het gevolg van de hogere leegwaarde van deze woningen. De specifieke kenmerken van de woningen verkocht onder voorwaarden zorgen ervoor dat de leegwaarde ontwikkeling niet één-op-één gelijk is met de gemiddelde leegwaarde ontwikkeling van het vastgoed in exploitatie.

## 10.5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Stand per 1 januari 2025:	
Aanschafprijs	477.395
Cumulatieve waardeverminderingen	-192.206
<b>Boekwaarde onder aftrek van de voorziening</b>	<b>285.189</b>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	69.163
<b>Boekwaarde voor aftrek van voorziening</b>	<b>354.352</b>
Mutaties in het boekjaar:	
Investeringen	372.434
Waardeveranderingen	-70.462
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-170.292
Overboeking naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-103.631
Overboeking van vastgoed in exploitatie	15.030
Overboeking van/naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-895
<b>Totaal mutaties</b>	<b>42.184</b>
Stand per 31 december 2025:	
Aanschafprijs	544.516
Cumulatieve waardeverminderingen	-217.143
<b>Boekwaarde onder aftrek van de voorziening</b>	<b>327.373</b>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	46.859
<b>Boekwaarde voor aftrek van voorziening</b>	<b>374.232</b>

In het boekjaar 2025 en 2024 is ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd.

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

	Bedrijfsgebouwen en -terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Stand 1 januari 2025:			
Verkrijgingsprijs	28.722	34.071	62.793
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-11.588	-32.216	-43.804
<b>Boekwaarde</b>	<b>17.134</b>	<b>1.855</b>	<b>18.989</b>
Mutaties in het boekjaar:			
Investeringen	13	552	565
Afschrijvingen	-845	-647	-1.492
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-832</b>	<b>-95</b>	<b>-927</b>
Stand per 31 december 2025:			
Verkrijgingsprijzen	28.735	13.748	42.483
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-12.433	-11.988	-24.421
<b>Boekwaarde</b>	<b>16.302</b>	<b>1.760</b>	<b>18.062</b>

De historische aanschafprijs van de volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 10,8 miljoen per 31 december 2025 (2024: € 30,8 miljoen).

## 10.5.6 Andere deelnemingen

Het verloop van de andere deelnemingen is als volgt weer te geven:

<b>Boekwaarde per 1 januari 2025</b>	<b>2.726</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>	
Resultaat deelnemingen	359
Ontvangen dividend	-120
<b>Totaal mutaties</b>	<b>239</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<b>2.965</b>

Het ontvangen dividend is voor € 0,1 miljoen verrekend met de schuld aan de verbonden maatschappij.

De groep heeft de volgende kapitaalbelangen:

	Aandeel in geplaatst kapitaal	Vestigingsplaats
<b>Joint ventures:</b>		
Waterstad II Beheer B.V.	50,0%	Rotterdam
Waterstad II C.V.	50,0%	Rotterdam
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	33,3%	Rosmalen
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	33,3%	Rosmalen
Vathorst Beheer B.V.	16,7%	Amersfoort
Vathorst C.V.	16,7%	Amersfoort
OBV Beheer B.V.	8,0%	Amersfoort
OBV C.V.	8,0%	Amersfoort
<b>Overige:</b>		
Samenwerkingsverband Platform Woningcorporaties Gooi & Vechtstreek	11,0%	Hilversum
Woningnet N.V.	6,0%	Weesp
Stichting de Glazen Lift	<1,0%	Hilversum
Stadsherstel Amsterdam N.V.	<1,0%	Amsterdam
Samenwerkingsverband Wonen Eemvallei	<1,0%	Amersfoort

Deelneming Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V. met een negatieve nettovermogenswaarde wordt op nihil gewaardeerd. Er is voor deze deelneming geen voorziening opgenomen, omdat de Alliantie niet geheel of ten dele garant staat voor de schulden van de deelneming en ook niet de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden. Het aandeel dat de Alliantie heeft in de negatieve nettovermogenswaarde in de deelneming Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V. bedraagt € 0,3 miljoen (2024: € 0,3 miljoen); het niet verwerkte aandeel in het verlies over het boekjaar bedraagt € 0,0 miljoen (2024: € 0,0 miljoen).

## 10.5.7 Latente belastingvorderingen

Sinds 1 januari 2008 is de Alliantie voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de Alliantie alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op de contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningen en derivatenportefeuille vertegenwoordigt) van 1,71% (2024: 1,61%). Het gehanteerde vpb-tarief voor realisatie is 25,8% (2024: 25,8%).

De latente belastingvorderingen/verplichtingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Stand per 31 december 2025	Stand per 1 januari 2025	Mutatie in 2025
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.325	3.052	-727
Immateriele vaste activa	-2.084	-2.961	877
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-1.549	-1.598	49
Financiële vaste activa	-1.450	-1.610	160
Voorziening onderhoudslasten	-8.621	-8.518	-103
Schulden aan kredietinstellingen	720	799	-79
Verplichtingen uit hoofde van derivatencontracten	2.023	1.656	367
	<b>-8.636</b>	<b>-9.180</b>	<b>544</b>
<b>Waarvan:</b>			
Kortlopend (realisatie te verwachten binnen 1 jaar)	-877	-93	-784
Langlopend (realisatie te verwachten na 1 jaar)	-7.759	-9.087	1.328
	<b>-8.636</b>	<b>-9.180</b>	<b>544</b>

De toelichting van de latenties is als volgt:

	Commerciële waardering	Fiscale waardering	Tijdelijk waarderings- verschil	Nominale waarde van de belasting-latentie	Contante waarde van de belasting-latentie
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie:</b>					
- Doorexplotatie	10.147.239	6.643.221	-3.504.018	-904.037	0
- Verwachte verkopen	4.386.278	2.670.141	-1.716.137	-442.763	0
- Afschrijvingspotentieel	0	10.236	10.236	2.641	2.325
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	374.232	544.515	170.283	43.933	0
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	37.828	8.259	-29.569	-7.629	0
Overige voorraden	46.327	31.394	-14.933	-3.853	0
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	18.062	19.924	1.862	480	-1.549
Immateriële vaste activa	13.603	5.321	-8.282	-2.137	-2.084
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-97.131	0	97.131	25.060	0
Voorziening groot onderhoud	0	-35.768	-35.768	-9.228	-8.621
Financiële vaste activa	6.812	0	-6.812	-1.757	-1.450
Schulden aan banken en overheid	-3.293.503	-3.290.455	3.048	786	720
Verplichtingen uit hoofde van derivatencontracten	-11.496	-1.673	9.823	2.534	2.023
Voort te wentelen 15b rente (ATAD)	0	199.647	199.647	51.509	0
<b>Totalen</b>	<b>11.628.251</b>	<b>6.804.762</b>	<b>-4.823.489</b>	<b>-1.244.461</b>	<b>-8.636</b>

De verrekenbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen nominaal € 170,1 miljoen (2024: € 138,8 miljoen). Dit betreft het tijdelijk verschil met betrekking tot het vastgoed verkocht onder voorwaarden ad € 29,6 miljoen passief en voort te wentelen rente ad € 199,7 miljoen actief.

### Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

## Vastgoedbeleggingen in exploitatie

### Doorexplotatie

De Alliantie voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in stand houden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille.

De Alliantie heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

### Verwachte verkopen

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat het verkocht wordt vanuit de balansposten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, dan wel vanuit de balanspost Vastgoed bestemd voor de verkoop, bedraagt € 1,7 miljard. Dit betreft de woningen in de verkooprij die naar verwachting worden verkocht met een lagere fiscale waarde (€ 2,7 miljard) dan de commerciële waarde (€ 4,4 miljard). In 2025 bedraagt de dotatie van de herinvesteringsreserve € 99,9 miljoen, daarvan is € 99,9 miljoen aangewend. De Alliantie heeft ook in 2025 en verder de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve, waardoor verkoop niet tot directe afwikkeling leidt. Dit betekent dat de afwikkeling van het waarderingsverschil 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

### Afschrijvingspotentieel

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde (fiscale bodemwaarde).

## Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de exploitatie

Het tijdelijke verschil inzake projectontwikkeling wordt veroorzaakt door een afwijkende grondwaarde bij sloop-/nieuwbouwprojecten. Deze grondwaarde blijft echter gehandhaafd in de fiscale balans. De geactiveerde waarde schuift vervolgens door naar de volgende exploitatie. Er vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Dit betekent dat sprake is van tijdelijke verschillen die niet leiden tot een latentie. Eventuele effecten worden bij de daadwerkelijke fiscale afwikkeling verwerkt in de commerciële jaarrekening.

## Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 29,0 miljoen. De fiscale waarde is lager dan de boekwaarde. Door het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de Alliantie inzake de terugkoop kan de bepaling van het moment van terugkoop van deze woningen niet betrouwbaar worden bepaald. Het tijdelijke verschil daaruit volgend is niet tot waardering gebracht.

## Overige voorraden

Het tijdelijke verschil inzake overige voorraden betreffen de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. De verwachting is dat de grondposities op termijn in ontwikkeling zullen worden genomen om nieuwbouw huurwoningen te realiseren. Voor de waardering van het tijdelijk verschil wordt verwezen naar Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de exploitatie.

## (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie en immateriële vaste activa

In de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' en 'immateriële vaste activa' bevindt zich een waarderingsverschil waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde. De gemiddelde looptijd is respectievelijk 3 en 25 jaar. De latentie is gewaardeerd op 25,8% van het waarderingsverschil.

## Voorziening groot onderhoud

De Alliantie heeft in de aangifte vennootschapsbelasting 2018 met terugwerkende kracht een voorziening voor groot onderhoud gevormd voor een bedrag van € 35,8 miljoen. De Alliantie heeft hiervoor een VSO met de Belastingdienst getekend op 5 december 2023. De VSO loopt tot en met het jaar 2029.

## Schulden aan banken, verplichtingen uit hoofde van derivaten en financiële vaste activa

In de jaarrekening is voor de leningen- en derivatenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen en derivaten. Daarnaast is een latentie opgenomen voor de novaties zoals verwerkt onder de financiële vaste activa onder de overige vorderingen.

## Renteaftrekbeperking

Het totaalbedrag aan voort te wentelen rente (aftrekbeperking Art. 15b Wet Vpb) bedraagt € 199,7 miljoen. Het bedrag is niet tot waardering gebracht omdat niet verwacht wordt dat de fiscale winst in de toekomstige jaren voldoende ruimte biedt om deze rente alsnog in aftrek te brengen.

## 10.5.8 Overige vorderingen

Het verloop van de overige vorderingen is als volgt:

	Verstrekte starters-leningen	Novaties	Diverse	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	<b>3.131</b>	<b>7.474</b>	<b>60</b>	<b>10.665</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>				
Toevoegingen	0	0	0	0
Vrijval/Aflossingen	-488	-662	-2	-1.152
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-488</b>	<b>-662</b>	<b>-2</b>	<b>-1.152</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>2.643</b>	<b>6.812</b>	<b>58</b>	<b>9.513</b>

## Startersleningen

Per 31 december 2025 heeft de Alliantie 116 (2024: 133) startersleningen verstrekt die via Stichting Stimuleringsfonds Huisvesting geadmineistreerd worden. De startersleningen worden verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie als tweede hypotheek. De leningen hebben een looptijd van 30 jaar en zijn de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij. Voor een bedrag van € 2,5 miljoen (2024: € 2,9 miljoen) aan startersleningen is de annuïteit al gaan lopen.

Naar verwachting wordt ongeveer € 0,1 miljoen (2024: € 0,1 miljoen) binnen 1 jaar ontvangen.

## Novaties (doorzakken in een vastrentende lening)

De novaties zijn verwerkt onder de langlopende schulden, waarbij de totale lening is afgewikkeld tegen nominale waarde en een nieuwe lening is aangetrokken tegen de reële waarde plus nominale waarde van de lening. Per saldo is de reële waarde die betaald is en gefinancierd middels een hogere rentecoupon in de nieuwe lening verwerkt. De reële waarde is vervolgens separaat opgenomen onder de langlopende schulden en kortlopende schulden. Het overlopend hedge resultaat is opgenomen onder de financiële vaste activa.

## 10.5.9 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2025	2024
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	4.839	3.949
Bijzondere waardevermindering	0	0
	<b>4.839</b>	<b>3.949</b>

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 17 (2024: 16). De Alliantie verwacht al deze woningen binnen één jaar te verkopen, de bijhorende verwachte opbrengstwaarde bedraagt € 6,3 miljoen. Gedurende verslagjaar 2025 is € 10,6 miljoen toegevoegd vanuit Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en € 13,7 miljoen verkocht.

## 10.5.10 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	2025	2024
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	17.211	26.919
Bijzondere waardevermindering	-400	0
	<b>16.811</b>	<b>26.919</b>

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2025 voor een bedrag van € 0,0 miljoen (2024: € 0,0 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 0% (2024: 0%).

## 10.5.11 Overige voorraden

	2025	2024
Kosten grond- en ontwikkellocaties	62.637	63.361
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkellocaties	-16.796	-18.003
Onderhoudsmaterialen	486	297
	<b>46.327</b>	<b>45.655</b>

Grond- en ontwikkelposities betreffen de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, etc.). Als gevolg van de licht stijgende grondwaarde voor landbouwgrond is de marktwaarde op een paar locaties toegenomen in 2025.

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

	Kosten grond- en ontwikkellocaties	Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkellocaties	Boekwaarde
Vathorst-Noord	30.708	-4	30.704
Eemnes Zuidpolder	9.073	-7.549	1.524
Zeewolde Spiegelhout	19.140	-7.501	11.639
Nijkerkerveen	2.048	-1.742	306
Achterveld	1.668	0	1.668
	<b>62.637</b>	<b>-16.796</b>	<b>45.841</b>

## 10.5.12 Onderhanden projecten

	2025	2024
Gerealiseerde kosten	86.607	108.058
Toegerekende winsten	8.705	-2.236
Af: Gedeclareerde termijnen kopers	-83.976	-97.212
Af: Voorziening te verwachten verliezen	0	0
	<b>11.336</b>	<b>8.610</b>
Waarde van verricht werk < gefactureerde termijnen	-4.553	-389
Waarde van verricht werk > gefactureerde termijnen	15.889	8.999
	<b>11.336</b>	<b>8.610</b>

Van de op balansdatum openstaande onderhanden projecten bedraagt het cumulatief totaal van tot dan toe verantwoorde omzet € 95,3 miljoen (2024: € 105,8 miljoen). Het totaal van de ontvangen voorschotten bedraagt € 84,0 miljoen (2024: € 97,2 miljoen). Er is geen sprake van ingehouden bedragen op betalingen van termijnfacturen.

## 10.5.13 Huurdebiteuren

	2025	2024
Huurdebiteuren	4.057	3.953
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.539	-1.578
	<b>2.518</b>	<b>2.375</b>

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad € 0,9 miljoen (2024: € 0,9 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

## 10.5.14 Overheid

	2025	2024
Nog te ontvangen investeringssubsidies	3.654	6.937
Overige vorderingen op gemeenten	1.644	1.089
	<b>5.298</b>	<b>8.026</b>

In de vorderingen overheid is een bedrag begrepen ad € 0,8 miljoen (2024: € 2,4 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

## 10.5.15 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2025	2024
Vathorst C.V.	1.818	1.711
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	1.216	1.160
	<b>3.034</b>	<b>2.871</b>

Onder deze categorie vorderingen is begrepen een bedrag van € 1,8 miljoen (2024: € 1,7 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

De rente die over de vorderingen op deelnemingen in rekening is gebracht bedraagt 4,5% (2024: 5,8%).

## 10.5.16 Overige vorderingen

	2025	2024
Nog te ontvangen omzet van verkocht vastgoed	3.549	2.268
Debiteuren	3.605	3.182
Rekening-courant Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting	422	316
Nog te ontvangen huur	202	395
Diverse vorderingen	48	54
	<b>7.826</b>	<b>6.215</b>

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd. De voorziening die in mindering is gebracht op de debiteuren bedraagt € 2,7 miljoen (2024: € 2,1 miljoen).

## 10.5.17 Overlopende activa

	2025	2024
Vooruitbetaalde erfpacht	50	237
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	2.509	2.287
Vooruitbetaalde kantoorkosten	36	100
Vooruitbetaalde huisvestingskosten	285	376
Vooruitbetaalde terugkoop woningen	0	230
Overige vooruitbetaalde bedragen	228	56
	<b>3.108</b>	<b>3.286</b>

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

## 10.5.18 Liquide middelen

	2025	2024
Rekening-courant banken	142.062	150.387
Gelden onderweg	136	132
Deposito	15.006	32.000
	<b>157.204</b>	<b>182.519</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking. Het kasstroomoverzicht dat is opgenomen onder paragraaf 10.3 geeft de verklaring voor de afname van de liquide middelen van € 25,3 miljoen.

Het deposito is als volgt opgebouwd:

- een bedrag van € 8,0 miljoen is vastgezet tot en met 27 februari 2026;
- een bedrag van € 7,0 miljoen is vastgezet tot en met 1 maart 2026.

## 10.5.19 Groepsvermogen

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening.

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen van de Alliantie als onderdeel van het groepsvermogen:

	2025	2024
<b>Eigen vermogen van de Alliantie als onderdeel van het groepsvermogen per 1 januari</b>	<b>11.301.569</b>	<b>9.970.204</b>
Resultaat na belastingen	359.822	1.331.365
Rechtstreekse vermogensmutaties in het eigen vermogen van de Alliantie als onderdeel van het groepsvermogen	0	0
<b>Totaal resultaat boekjaar van de Alliantie</b>	<b>359.822</b>	<b>1.331.365</b>
<b>Eigen vermogen van de Alliantie als onderdeel van het groepsvermogen per 31 december</b>	<b>11.661.391</b>	<b>11.301.569</b>

## 10.5.20 Voorzienig onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	Toekomstige investeringen in bestaande complexen	Toekomstige investeringen in nieuwbouw-projecten	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	<b>24.218</b>	<b>69.163</b>	<b>93.381</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>			
Toevoeging ten laste van resultaat	0	0	0
Onttrekkingen en toevoegingen	26.054	-22.304	3.750
<b>Totaal mutaties</b>	<b>26.054</b>	<b>-22.304</b>	<b>3.750</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>50.272</b>	<b>46.859</b>	<b>97.131</b>

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 81,7 miljoen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0,0 miljoen.

## 10.5.21 Latente belastingverplichtingen

Het verloop van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

<b>Stand per 1 januari 2025</b>	<b>9.180</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>	
Vrijval ten gunste van het resultaat	-1.453
Toevoeging ten laste van het resultaat	909
Saldering met latente belastingvorderingen	
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-544</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>8.636</b>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling.

De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 0,8 miljoen (2024: € 0,1 miljoen).

Voor nadere toelichting zie paragraaf 10.5.7 Latente belastingvorderingen.

## 10.5.22 Overige voorzieningen

### Jubileumvoorziening

	2025
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>1.273</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>	
Toevoegingen ten laste van het resultaat	220
Onttrekkingen	-81
Vrijval ten gunste van het resultaat	-78
<b>Totaal mutaties</b>	<b>61</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.334</b>

De jubileumvoorziening heeft betrekking op uitkeringen aan medewerkers op basis van de duur van het dienstverband. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden.

Bij de bepaling van de voorziening zijn de volgende belangrijkste actuariële grondslagen gehanteerd:

- Disconteringsvoet 2,310% gebaseerd op de gemiddelde rente van de leningenportefeuille.
- Overlevingskansen: CBS met correctie voor langlevens op basis van inkomensklasse.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0,1 miljoen.

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

## 10.5.23 Schulden aan overheid en schulden aan banken

	Schulden aan overheid	Schulden aan banken	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2025</b>			
<b>Langlopend deel</b>	<b>4.000</b>	<b>3.074.927</b>	<b>3.078.927</b>
Aflossingsverplichting vorig verslagjaar	0	77.977	77.977
<b>Schulden aan overheid en schulden aan banken</b>	<b>4.000</b>	<b>3.152.904</b>	<b>3.156.904</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>			
Nieuw opgenomen leningen	0	215.000	215.000
Aflossingen	0	-77.051	-77.051
Amortisatie agio	0	-1.350	-1.350
<b>Totaal mutaties</b>	<b>0</b>	<b>136.599</b>	<b>136.599</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>			
<b>Schulden aan overheid en schulden aan banken</b>	<b>4.000</b>	<b>3.289.503</b>	<b>3.293.503</b>
Aflossingsverplichting komend jaar	0	-78.233	-78.233
<b>Langlopend deel</b>	<b>4.000</b>	<b>3.211.270</b>	<b>3.215.270</b>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Het vervalschema en samenstelling van de totale leningenportefeuille is hieronder weergegeven:

Vervalschema & samenstelling van de totale leningenportefeuille	Vastrentende leningen	Variabel rentende leningen	Basisrente- leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar	64.033	14.200	0	78.233
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	293.682	21.250	0	314.932
Looptijd langer dan 5 jaar	2.657.338	38.500	204.500	2.900.338
	<b>3.015.053</b>	<b>73.950</b>	<b>204.500</b>	<b>3.293.503</b>

De schulden aan overheid en schulden aan banken hebben de volgende kenmerken ten aanzien van de leningen:

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Vastrentende leningen</b>		
Restschuld inclusief kortlopend deel	3.015.053	2.878.454
Gemiddelde rente	2,2%	2,0%
Gemiddelde looptijd	19,7	20,4
Reële waarde	2.637.957	2.824.917
<b>Variabel rentende leningen</b>		
Restschuld inclusief kortlopend deel	73.950	73.950
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)	2,3%	3,2%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)	3,6%	3,1%
Gemiddelde looptijd	11,0	12,0
Reële waarde	75.952	76.222
<b>Basisrenteleningen</b>		
Restschuld inclusief kortlopend deel	204.500	204.500
Gemiddelde rente	3,8%	3,7%
Gemiddelde looptijd	32,1	33,1
Reële waarde	223.918	276.782

	2025	2024
Marktwaaarde DAEB leningen geborgd door het WsW	2.500.986	2.844.051
Marktwaaarde DAEB leningen niet geborgd	3.916	3.951
Marktwaaarde niet-DAEB leningen niet geborgd	432.925	329.919
	<b>2.937.827</b>	<b>3.177.921</b>

De reële waarde van de leningen is berekend aan de hand van de markttrente op basis van de yield curve ultimo december 2025, exclusief opslagen. De marktwaaarde van de leningen is gedaald, door een substantiële stijging van de rentecurve in 2025, ook rekening houdend met de in 2025 aangetrokken leningen

De Alliantie heeft ultimo 2025 geen (2024: geen) extendibles/tijdvakleningen.

De borging van schulden aan overheid en schulden aan banken kan als volgt worden weergegeven:

	2025	2024
DAEB leningen geborgd door het WsW	2.884.353	2.859.998
DAEB leningen niet geborgd	4.000	4.000
niet-DAEB leningen niet geborgd	405.150	292.906
	<b>3.293.503</b>	<b>3.156.904</b>

Het gemiddelde rentepercentage van de leningen- en derivatenportefeuille bedroeg voor boekjaar 2025 2,28% (2024: 2,18%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 20 jaar (2024: 21 jaar).

De variabel rentende leningen (zogenoeten roll-overleningen) dragen een variabel rentepercentage op de 3-maands Euribor-notering en 6-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van respectievelijk 0,018% (2024: 0,018%) en 0,246% (2024: 0,232%).

## Basisrenteleningen

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,473% (2024: 3,473%) met een gemiddelde looptijd van 32 jaar (2024: 33 jaar). De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gewogen gemiddelde liquiditeitsopslag 0,308% (2024: 0,243%) met een gemiddelde resterende looptijd van 8,7 jaar (2024: 3,4 jaar)

Als op het moment van liquiditeitsopslag herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een vergoeding te worden betaald of ontvangen gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

## Agio

Ultimo 2025 bedraagt het agio € 34,2 miljoen (2024: € 35,5 miljoen). Een bedrag van € 27,4 miljoen heeft betrekking op de Vestialening en een bedrag van € 6,8 miljoen heeft betrekking op het doorzakken van drie plain vanilla swaps.

### Agio Vestialening

Het agio van Vestia is in 2021 ontstaan bij een leningruil met woningcorporatie Vestia te Rotterdam. De leningruil is geen (financieel) zakelijke transactie die op marktconforme voorwaarden is aangegaan maar is gedaan op grond van volkshuisvestelijke motieven. De lening is tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen bestaande uit de nominale hoofdsom (€ 19,4 miljoen) en het agio (€ 30,1 miljoen). Dit agio is als eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 verwerkt en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. Deze volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende 40 jaar vrij via de methode van de effectieve rente. Ultimo 2025 bedraagt het agio € 27,4 miljoen. Hiervan is € 0,7 miljoen als kortlopend gepresenteerd.

### Agio plain vanilla swaps

Gedurende 2025 zijn geen nieuwe plain vanilla swaps afgewikkeld door de marktwaarde van het derivaat te laten doorzakken in een lening. Het agio wordt over de resterende looptijd geamortiseerd.

## Zekerheden

Ter grootte van een bedrag € 397,5 miljoen (2024: € 322,5 miljoen) zijn zakelijke zekerheden gesteld in de vorm van:

- Hypothecaire zekerheid gesteld op vastgoed in exploitatie;
- Pandrecht op huurdebiteuren van de in zekerheid gestelde woningen.

Daarnaast is er hypothecaire zekerheid verstrekt aan het WSW. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 10.5.2.

## Convenanten

Stichting de Alliantie heeft ongeborgde leningen bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten afgesloten gezamenlijk € 165,0 miljoen, dit bedrag is ultimo 2025 volledig gestort. Aan deze leningen zijn de volgende convenanten verbonden:

- Interest coverage ratio (ICR)  $\geq 1,4$
- Solvabiliteitsratio  $\geq 15\%$
- Loan to value op de zekerheden  $\leq 75\%$
- DSCR backward, berekend over de niet-Daeb activiteiten  $\geq 1,1$

De Alliantie voldoet op balansdatum aan bovenstaande convenanten.

De dochteronderneming de Alliantie Woonfonds B.V. heeft de in 2023 afgesloten kredietfaciliteit van € 50,0 miljoen in 2024 verhoogd naar € 100 miljoen. Aan deze kredietfaciliteit zijn de volgende convenanten verbonden:

- Solvabiliteitsratio  $\geq 40\%$
- Loan to value  $\leq 65\%$
- DSCR backward  $\geq 1,3$

De Alliantie Woonfonds B.V. voldoet op balansdatum aan bovenstaande convenanten.

Voor verdere toelichtingen op de diverse categorieën leningen wordt verwezen naar paragraaf 10.5.33 Financiële instrumenten en risicobeheersing.

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

<b>Stand per 1 januari 2025</b>	
<b>29.486</b>	
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>	
Niet afgeloste rente	1.287
Overige mutaties	-68
<b>Totaal mutaties</b>	<b>1.219</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>	
<b>30.705</b>	

Dit betreft een schuld aan de gelieerde maatschappij Vathorst C.V. uit hoofde van de financiering van een grondpositie die de Alliantie in het gebied Vathorst te Amersfoort heeft. De rente op de langlopende schuld aan Vathorst C.V. bedraagt 4,3% en wordt per kwartaal berekend en bijgeschreven op de lening.

Uit hoofde van deze schuld zijn door de Alliantie zekerheden verstrekt. Het betreft een eerste recht van hypotheek en pandrecht op grondpositie in het gebied Vathorst te Amersfoort.

De reële waarde van deze langlopende schuld bedraagt € 30,7 miljoen (2024: € 29,5 miljoen). De reële waarde van de lening is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve ultimo december 2025, exclusief opslagen. De looptijd van de lening is langer dan 5 jaar.

## 10.5.25 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

<b>Stand per 1 januari 2025</b>	
<b>247.460</b>	
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0
Verminderings als gevolg van terugkoop	-14.895
Waardemutatie terugkoopverplichting	8.308
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-6.587</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>	
<b>240.873</b>	

De Alliantie heeft ultimo 2025 uit hoofde van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 853 woningen (2024: 903 woningen). De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen (gemiddelde korting bedraagt 22,4%) en een terugkoopverplichting voor de Alliantie. Bij verkoop is de koper verplicht de woning te verkopen aan de Alliantie, de zogenaamde terugkoopverplichting. Bij verkoop wordt in de koopovereenkomst een verdeling van de eventuele winst en/of verlies tussen koper en verkoper vastgelegd.

## 10.5.26 Overige schulden

	Verplichtingen uit hoofde van derivaten- contracten	Waarborg- sommen	Overige	Totaal
<b>Langlopend deel per 1 januari 2025</b>	<b>11.496</b>	<b>3.591</b>	<b>1.245</b>	<b>16.332</b>
Aflossingsverplichting vorig verslagjaar	973	0	4.134	5.107
<b>Overige schulden per 1 januari 2025</b>	<b>12.469</b>	<b>3.591</b>	<b>5.379</b>	<b>21.439</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>				
Ontvangsten	0	625	0	625
Betalingen	0	-543	-485	-1.028
Dotatie	0	0	1.367	1.367
Vrijval	-973	0	-203	-1.176
Oprenting	0	4	0	4
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-973</b>	<b>86</b>	<b>679</b>	<b>-208</b>
<b>Overige schulden per 31 december 2025</b>	<b>11.496</b>	<b>3.677</b>	<b>6.058</b>	<b>21.231</b>
Kortlopend deel per 31 december 2025	-744	0	-4.802	-5.546
<b>Langlopend deel per 31 december 2025</b>	<b>10.752</b>	<b>3.677</b>	<b>1.256</b>	<b>15.685</b>
<b>Looptijd</b>				
Tussen 1 en 5 jaar	2.284	3.677	726	6.687
Langer dan 5 jaar	8.468	0	530	8.998

### Verplichtingen uit hoofde van derivatencontracten

De Alliantie neemt een verplichting op voor derivaten die een negatieve startwaarde hadden op het moment van het aanvangen van een kostprijs-hedgeaccounting relatie. Ultimo 2025 bedraagt dit € 11,5 miljoen (2024: € 12,5 miljoen). Een nadere toelichting op de derivaten is opgenomen onder paragraaf 10.5.33 Financiële instrumenten en risicobeheersing.

### Waarborgsommen

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.

De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. De reële waarde van de waarborgsommen bedraagt € 2,8 miljoen (2024: € 2,8 miljoen).

### Overige

De Alliantie neemt een verplichting op voor nog te betalen verhuiskostenvergoedingen aan huurders die in een complex wonen waar sloop- of renovatiewerkzaamheden gaan plaats vinden. Verder neemt de Alliantie een onderhoudsverplichting op die kan ontstaan door verkopen in een complex waardoor een VvE wordt opgericht.

## 10.5.27 Schulden aan overheid

	2025	2024
Kortlopend deel langlopende schulden	0	0
Overige schulden aan overheid	1.571	3.416
	<b>1.571</b>	<b>3.416</b>

## 10.5.28 Schulden aan banken

	2025	2024
Kortlopend deel langlopende schulden banken	78.233	77.977
Rekening-courant banken	30.447	0
	<b>108.680</b>	<b>77.977</b>

De Alliantie heeft een kredietfaciliteit afgesloten bij zowel de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten als de ING Bank N.V. gezamenlijk ter grootte van € 100,0 miljoen (2024: € 100,0 miljoen). Op balansdatum is er € 30,4 miljoen van deze faciliteiten getrokken (2024: € 0,0 miljoen). Voor een nadere toelichting omtrent voorwaarden en zekerheden wordt verwezen naar paragraaf 10.5.33.

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

	2025	2024
OBV C.V	0	120
	<b>0</b>	<b>120</b>

## 10.5.30 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2025	2024
Omzetbelasting	18.598	21.907
Loonbelasting	2.485	2.032
Vennootschapsbelasting	529	3.806
	<b>21.612</b>	<b>27.745</b>

De schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

## 10.5.31 Overige schulden

	2025	2024
Derivaten	744	973
Onderhanden projecten	4.553	389
Kortlopend deel overige langlopende schulden	4.802	4.134
	<b>10.099</b>	<b>5.496</b>

### Overige

Een nadere toelichting op de onderhanden projecten is opgenomen onder paragraaf 10.5.12 Onderhanden projecten.

De overige schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

## 10.5.32 Overlopende passiva

	2025	2024
Nog te betalen rente	34.382	31.688
Vooruit ontvangen huren	12.511	10.923
Servicekosten	5.395	4.858
Personeelskosten	2.551	2.266
Te betalen pensioenpremies	149	145
Nog te betalen zakelijke lasten	80	252
Nog te betalen projectkosten	4.175	2.056
Diversen overlopende passiva	2.629	3.718
	<b>61.872</b>	<b>55.906</b>

De overlopende passiva hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

## 10.5.33 Financiële instrumenten en risicobeheersing

### Algemeen

De Alliantie maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de Alliantie blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. De Alliantie zet afgeleide financiële instrumenten in om risico's te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden. De Alliantie heeft kaders vastgelegd om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken. Dit is uitgewerkt in het treasury statuut en het treasury jaarplan.

### Kredietrisico

De Alliantie loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen, liquide middelen en de positieve marktwaarde van afgeleide financiële instrumenten. Het maximale kredietrisico van de Alliantie bedraagt € 170,2 miljoen, bestaande uit overige vorderingen, liquide middelen en huurdebiteuren.

De vorderingen van de Alliantie uit hoofde van (huur)debiteuren en overige vorderingen ad € 14,6 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders/debiteuren en is voor € 4,3 miljoen voorzien. De vordering op Stimuleringsfonds Volkshuisvesting inzake verstrekte startersleningen opgenomen bedraagt € 2,6 miljoen, voor deze post is Nationaal Hypotheek Garantie afgegeven. De liquide middelen ad € 157,2 miljoen betreffen positieve bankstanden bij BNG en ING. Deze partijen hebben een rating van respectievelijk AAA en A+. Met deze huisbankiers bestaat een langdurige relatie.

In het treasury statuut is opgenomen dat het aanhouden van liquide middelen uitsluitend bedoeld is voor het beperken van financieel beleid

en voor het borgen van de financiële continuïteit. Daarnaast is opgenomen dat de banken een minimale rating van A bij twee rating bureaus dienen te hebben. De Alliantie heeft alleen gelden uitstaan bij banken die hieraan voldoen. Onze huisbankiers ING en BNG voldoen hier ruim aan.

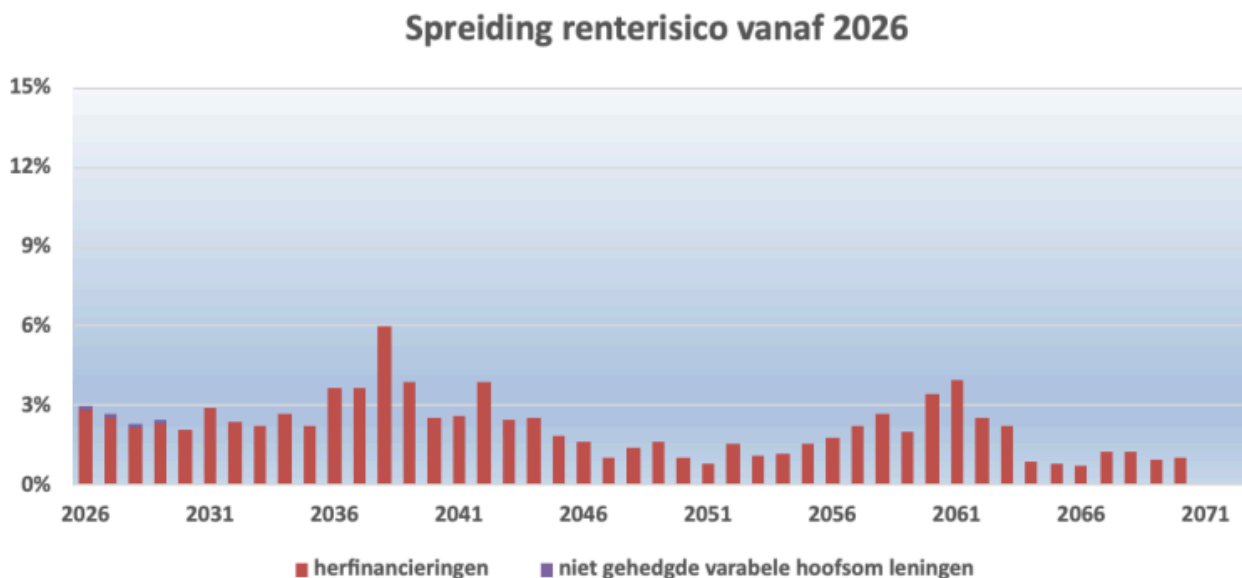
## Renterisico en kasstroomrisico

De Alliantie loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt de Alliantie risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft de Alliantie rentederivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Het renterisico van de variabele rente leningen is voor € 68,5 miljoen afgedekt door derivaten. Een bedrag van € 5,5 miljoen is niet afgedekt door derivaten.

Het rente- en looptijdenbeleid van de Alliantie is erop gericht de renteresultaten te optimaliseren, rekening houdend met de wettelijke en interne kaders. Bij de keuze voor looptijden wordt rekening gehouden met een optimale spreiding van de portefeuille in tijd en omvang. Hierbij wordt een jaarlijkse norm van niet meer dan 15% renterisico (inclusief herfinanciering) gehanteerd. Het jaarlijkse renterisico (in % van de restanthoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt.

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



## Financieringsbeleid

Het beleid van de Alliantie is dat het renterisico van nieuwe financieringen niet met derivaten mag worden afgedekt.

## Afgeleide instrumenten

Aantal ultimo		Notional		Marktwaarde		Off balance		On balance	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
6	6	68.500	68.500	-4.727	-10.781	-4.727	-10.781	0	0

Voor de plain vanilla swaps is ultimo 2025 kostprijs hedge accounting toegepast. Alle plain vanilla swaps zijn effectief gehedged. De plain vanilla swaps hebben een gemiddelde rente van 3,85% en een gemiddelde resterende looptijd van 13,1 jaar. Indien de marktrente met 200 basispunten zou dalen dan bedraagt de marktwaarde € 17,4 miljoen negatief (2024: € 26,5 miljoen negatief).

De marktwaarde is gebaseerd op de opgave van de bank die wordt gecontroleerd aan de hand van de marktwaarde volgens Bloomberg op basis van de Ester curve van 31 december 2025. Met het eigen kredietrisico en tegenpartij kredietrisico is geen rekening gehouden.

In 2025 hebben geen mutaties plaatsgevonden

## Valutarisico

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

## Prijrisico

De Alliantie heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

## Liquiditeitsrisico

De Alliantie bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de Alliantie steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde rekening-courant faciliteiten bij de huisbankiers te blijven.

De Alliantie loopt geen liquiditeitsrisico op de derivaten, aangezien de Alliantie geen marktwaarde-verrekeningscontracten heeft met tegenpartijen (Clause Settlement Agreement ofwel CSA). Derivaten zijn aangegaan ter dekking van het renterisico op variabel rentende leningen. Indien wordt voldaan aan de voorwaarden van hedge accounting, wordt de hedgerelatie verwerkt overeenkomstig de regels van kostprijs hedge accounting.

De Alliantie heeft geen verplichtingen uit hoofde van margin calls.

## Breakclausules

Daarnaast wordt liquiditeitsrisico gelopen uit hoofde van in afgeleide financiële instrumenten-contracten opgenomen breakclausules. Deze niet ongebruikelijke breakclausules geven partijen het recht en soms de plicht op bepaalde momenten tijdens de contractduur de overeenkomst op te zeggen. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van deze breakclausules wordt de marktwaarde afgerekend. Wanneer de breakclausules in werking treden, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor de Alliantie (bij een negatieve marktwaarde).

De Alliantie heeft ultimo 2025 derivatencontracten met een notional bedrag van € 18,5 miljoen met een negatieve marktwaarde ultimo 2025 van € 2,0 miljoen waarbij sprake is van breakclausules. De eerste breakclausule is op 1 april 2026.

De Alliantie heeft de breakclausules zoveel mogelijk gespreid in de tijd, zodat het liquiditeitsrisico in enig jaar beperkt blijft. Hieronder een overzicht van de breakclausules per swap:

Swap- nummer	Break- jaar	Marktwaarde per 31-12-25	Notional	Marktwaarde - 100 bp	Marktwaarde - 200 bp
14	2026	-503	10.000	-2.521	-4.539
23	2030	-1.462	8.500	-2.565	-3.667
<b>Totalen</b>		<b>-1.965</b>	<b>18.500</b>	<b>-5.086</b>	<b>-8.206</b>

## Liquiditeitsvereisten

In de Woningwet, en uitgewerkt in het BTIV, is voorgeschreven dat de toegelaten instellingen met zogenaamde breakclausules in de contracten een liquiditeitsbuffer aanhouden (voortschrijdend een jaar vooruit) om de marktwaarde van de derivaten te kunnen afrekenen als de bank het (derivaten-)contract op het break moment wenst te ontbinden.

Voor woningcorporaties is een liquiditeitsbuffer benodigd om aan een rentedaling van 200 basispunten te kunnen voldoen. Deze buffer dient 1 jaar voor de datum van de breakclausule beschikbaar te zijn.

De Alliantie beschikt per 31 december 2025 over een liquiditeitsbuffer van € 21,8 miljoen verdeeld over variabele hoofdsomleningen. Deze buffer is voldoende om per balansdatum een rentedaling van 200 basispunten op te vangen voor de swaps met breakclausule in de jaren 2026 en 2030. De negatieve marktwaarde van deze swaps bedragen bij een rentedaling van 200 basispunten € 8,2 miljoen.

## Basisrenteleningen

Tevens is sprake van liquiditeitsrisico op basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en de Alliantie geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient de Alliantie het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen. In de volgende tabel zijn de herzieningsdata opgenomen van de basisrenteleningen.

Intern lening-nummer	Hoofdsom	Eindjaar	Spread-herziening	Rente inclusief kredietopslag	Kredietopslag
563	30.000	2059	02-07-2035	4,312%	0,340%
567	10.000	2058	02-01-2026	3,740%	0,050%
568	10.000	2058	02-01-2026	3,970%	0,050%
570	30.000	2060	02-05-2035	3,810%	0,340%
573	16.500	2058	03-01-2028	3,445%	0,145%
574	25.000	2057	03-09-2057	2,830%	0,290%
575	33.000	2057	02-01-2037	3,230%	0,370%
576	40.000	2056	01-06-2026	4,478%	0,480%
954	10.000	2058	02-01-2026	3,910%	0,050%
<b>Totaal</b>	<b>204.500</b>				

## Concentratie liquiditeitsrisico

De Alliantie zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

Geldverstrekkers	31-12-2025	31-12-2024
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	1.632.071	1.590.175
De Nederlandse Waterschapsbank N.V.	947.732	913.029
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	450.700	450.700
Overige	263.000	203.000
	<b>3.293.503</b>	<b>3.156.904</b>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank N.V.. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvenootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. De Nederlandse Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

## Mitigerende maatregelen

De Alliantie ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om gedurende een periode van 90 dagen de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

De Alliantie beschikt over, niet door zakelijk gedekte zekerheden, faciliteiten in rekening courant bij twee huisbankiers met een gezamenlijke omvang van € 100 miljoen (2024: € 100 miljoen).

- De kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Deze bestaat per 31 december 2025 uit een rekening-courant ad € 55 miljoen (2024: € 55 miljoen). De rente hierop is gebaseerd op 1 maands Euribor met een opslag. Hiervan is per 31 december 2025 een bedrag van € 30,4 miljoen (2024: € 0,0 miljoen) opgenomen. De looptijd van het krediet is voor onbepaalde tijd en dus gecommiteerd.
- De kredietfaciliteit bij ING. Deze bestaat per 31 december 2025 uit rekening-courant ad € 45 miljoen (2024: € 45 miljoen). De rente hierop is gebaseerd op 1 maands Euribor met een opslag. Hiervan is per 31 december 2025 geen bedrag (2024: idem) opgenomen. De looptijd wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd en is daarmee voor een jaar gecommiteerd.

De volgende zekerheden zijn verstrekt:

- Pandrecht op vorderingen, waardepapieren, effecten en andere financiële instrumenten;
- Negative pledge / pari passu;
- Cross default verklaring afgegeven door Stichting de Alliantie.

## Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de kasstromen in de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet, gebaseerd op actuele markttrenten, voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd.

De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 2.938 miljoen (2024: € 3.181 miljoen).

De reële waarde van de derivatenportefeuille bedraagt € 4,7 miljoen negatief (2024: € 10,8 miljoen negatief). Onder de schulden is een verplichting uit hoofde van derivaten-contracten opgenomen van € 11,5 miljoen die betrekking heeft op derivaten die een negatieve startwaarde hadden op het moment van aanvangen van een kostprijs-hedgeaccounting relatie.

De wijzigingen in reële waarde van rente- en valutaderivaten waarop kostprijs-hedgeaccounting wordt toegepast en de in de winst-en-verliesrekening verwerkte ineffectiviteit, is ultimo boekjaar als volgt:

Kostprijs hedge/(in)effectiviteit	31-12-2025	31-12-2024
Cumulatief waardeveranderingen effectief deel hedge relatie	-4.727	-10.781
Cumulatief waardeveranderingen ineffectief deel hedge relatie	0	0
Cumulatief waardeveranderingen niet gehedgde deel	0	0
Waarvan in de winst-en-verliesrekening (in verslagjaar)	0	0

## 10.5.35 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

### Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2025 zijn verplichtingen aangegaan voor nieuwbouw, renovatie en onderhoud ten behoeve van onroerende en roerende zaken voor een bedrag ter grootte van € 675,8 miljoen (2024: € 405,2 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

### Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,65% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,65% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,4823% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder overige organisatiekosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

De Alliantie heeft ultimo 2025 € 73,9 (2024: € 69,0) miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. In 2025 is geen bedrag op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen plaatsgevonden.

## Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

## Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector de mogelijkheid een heffing voor saneringssteun op te leggen. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2026-2035.

## Verplichting persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO van 2025-2027 is een persoonsgebonden loopbaanbudget afgesproken. Elke medewerker krijgt afhankelijk van indiensttreding een budget toegekend dat jaarlijks verhoogd wordt. Het maximale budget per medewerker bij een deeltijdpercentage van 100% bedraagt € 4.500. Besteding dient in ieder geval plaats te vinden aan niet functiegebonden opleidingen. Een budget dat niet is besteed vervalt bij uitdiensttreding van de medewerker. Het totale budget voor alle medewerkers bedraagt € 2,1 miljoen eind 2025.

## Meerjarige financiële verplichtingen

### Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het totale bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 38,8 miljoen. De canonverplichtingen lopen van het jaar 2026 tot en met het jaar 2062.

Niet langer dan 1 jaar	€999
Tussen 1 en 5 jaar	€3.956
Langer dan 5 jaar	€33.848
	<b>€38.803</b>

### Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 2,3 miljoen. € 0,8 miljoen heeft een looptijd van meer dan een jaar. Er zijn geen verplichtingen met een looptijd van meer dan 5 jaar. De huurverplichtingen lopen van 1 tot 5 jaar.

### Operationele leases

Ultimo 2025 bedraagt de totale leaseverplichting € 2,8 miljoen (2024: € 3,1 miljoen). € 0,9 miljoen heeft een looptijd van minder dan een jaar.

### Borgstelling

De per 31 december 2024 verstrekte borgstellingen bedragen in totaal € 0,2 miljoen (2024: € 0,2 miljoen).

## Aansprakelijkheid

De Alliantie draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid. De risico's hiervan zijn afgedekt doordat de Alliantie via een separate besloten vennootschap deelneemt in een samenwerkingsverband dat een aansprakelijkheid met zich mee brengt.

## Claims

Tegen de Alliantie zijn diverse claims ingediend die door haar worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt – mede op grond van ingewonnen juridisch advies – verondersteld dat deze geen materiële invloed van betekenis zullen hebben op de geconsolideerde financiële positie van de Alliantie.

## Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen

De Alliantie heeft een verplichting van € 20,4 miljoen afgesloten met derden om toe te treden tot een B.V./C.V. Combinatie voor een belang van 1/3 deel onder de ontbindende voorwaarde dat goedkeuring is verkregen van de Autoriteit Wonen uiterlijk op 31 maart 2026.

## 10.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

### 10.6.1 Huuropbrengsten

	2025	2024
Nettohuur	508.365	473.964
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-8.565	-7.404
	<b>499.800</b>	<b>466.560</b>
Huurderving in % van de nettohuur	1,7%	1,6%
Huurachterstand in % van de nettohuur	0,8%	0,8%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur voor gereguleerde zelfstandige huurwoningen is per 1 juli 2025 met 4,5 % verhoogd (1 juli 2024: 5,3%) voor zover de huurprijs hoger was dan € 350 per maand. Bij een huurprijs lager dan € 350 per maand is de verhoging een maximaal bedrag van € 25 per maand.

De huursombenadering is van toepassing op de corporaties. Dit betekent dat gemiddeld huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met een gereguleerd huurcontract die zowel op 1 januari 2025 als op 1 januari 2026 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 4,5% (2024: 5,3%) stijgen. De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 4,5% (2024: 5,2%).

### 10.6.2 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Opbrengsten servicecontracten	21.901	22.288
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-730	-717
	<b>21.171</b>	<b>21.571</b>

### 10.6.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	27.079	27.619
	<b>27.079</b>	<b>27.619</b>

## 10.6.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Planmatig onderhoud	52.247	34.661
Contractonderhoud	17.645	17.157
Bijdragen onderhoud verenigingen van eigenaren	27.714	24.093
<b>totaal planmatig onderhoud</b>	<b>97.606</b>	<b>75.911</b>
Mutatie-onderhoud	35.409	39.389
Reparatie- / klachtenonderhoud	27.461	28.002
<b>totaal niet-planmatig onderhoud</b>	<b>62.870</b>	<b>67.391</b>
Toegerekende organisatiekosten	33.205	30.022
	<b>193.681</b>	<b>173.324</b>

De onderhoudslasten zijn gestegen met € 20,4 miljoen en wordt voornamelijk verklaard door een stijging van het planmatig onderhoud (€ 21,7 miljoen). Naast de hogere uitgaven voor regulier planmatig onderhoud zijn de onderhoudsbijdragen aan verenigingen van eigenaren gestegen met name door extra fondsstortingen. Daarentegen zijn de kosten voor mutatieonderhoud gedaald (€4 miljoen).

## 10.6.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Verhuurbedragende	327	433
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	443	387
Zakelijke lasten (ozb, waterschapsbelasting, rioolheffing etc)	31.614	27.725
Verzekeringen	3.289	3.053
Erfpacht	974	916
Toegerekende organisatiekosten	649	803
	<b>37.296</b>	<b>33.317</b>

## 10.6.6 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2025	2024
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	62.494	25.997
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-61.035	-22.381
<b>Nettoverkoopopbrengst</b>	<b>1.459</b>	<b>3.616</b>
Dekking geactiveerde productie	809	1.206
Toegerekende organisatiekosten	-725	-753
<b>Saldo dekking minus toegerekende organisatiekosten</b>	<b>84</b>	<b>453</b>
	<b>1.543</b>	<b>4.069</b>

## 10.6.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2025	2024
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	185.386	146.626
Externe verkoopkosten	-5.094	-3.500
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-108.712	-82.763
<b>Nettoverkoopopbrengst</b>	<b>71.580</b>	<b>60.363</b>
Toegerekende organisatiekosten	-2.777	-2.332
	<b>68.803</b>	<b>58.031</b>

Onder de post 'Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille' is een boekwaarde opgenomen wat betrekking heeft op de verkoop van DAEB vastgoed in exploitatie (ad € 76,8 miljoen) en niet-DAEB vastgoed (ad € 18,9 miljoen) en € 13,0 miljoen uit vastgoed bestemd voor de verkoop.

## 10.6.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
<b>Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureren:</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	-83.622	-54.242
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-19.301	-144
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-70.462	-106.012
	<b>-173.385</b>	<b>-160.398</b>
Waardeveranderingen grond- en ontwikkellocaties	1.207	688
Uitplaatsingskosten, project- en acquisitiekosten	-2.859	-2.667
	<b>-1.652</b>	<b>-1.979</b>
Dekking geactiveerde productie	20.344	18.981
Toegerekende organisatiekosten	-31.486	-30.470
<b>Saldo dekking minus toegerekende organisatiekosten</b>	<b>-11.142</b>	<b>-11.489</b>
	<b>-186.179</b>	<b>-173.866</b>

## 10.6.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
DAEB vastgoed in exploitatie	351.410	1.080.983
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.805	237.889
	<b>353.215</b>	<b>1.318.872</b>

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

## 10.6.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.381	44.694
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-8.310	-35.385
	<b>71</b>	<b>9.309</b>

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten verkocht onder voorwaarden die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde. Zie verder toelichting in paragraaf 10.5.3.

## 10.6.11 Overige organisatiekosten

	2025	2024
Obligohoeffing	765	788
Toegerekende organisatiekosten	8.870	8.396
	<b>9.635</b>	<b>9.184</b>

De overige organisatiekosten die niet zijn te classificeren op basis van de overige categorieën in de functionele indeling worden verantwoord in de subcategorie 'overige organisatiekosten'. Hieronder zijn onder andere verantwoord: de personeelskosten van de afdeling treasury, personeel en organisatie en bestuur.

## 10.6.12 Kosten omtrent leefbaarheid

	2025	2024
Leefbaarheidsuitgaven	2.689	2.439
Toegerekende organisatiekosten	18.940	19.378
	<b>21.629</b>	<b>21.817</b>

De toegerekende organisatiekosten betreffen de indirecte kosten die worden toegelicht in 10.6.13.

## 10.6.13 Toegerekende organisatiekosten

De organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd:

	2025	2024
Afschrijvingen	8.562	9.412
Bijzondere waardevermindering immateriële vaste activa	0	635
Personeelskosten	80.213	77.298
Overige bedrijfskosten	39.609	36.758
	<b>128.384</b>	<b>124.103</b>

En zijn als volgt toegerekend over de winst-en-verliesrekening:

	2025	2024
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	27.079	27.619
Lasten onderhoudsactiviteiten	33.205	30.022
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	649	803
Toegerekende organisatiekosten verkoop nieuwbouw	725	753
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoed in exploitatie	2.777	2.332
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (investeringsactiviteiten)	31.486	30.470
Kosten overige activiteiten	4.653	4.330
Overige organisatiekosten	8.870	8.396
Leefbaarheid	18.940	19.378
	<b>128.384</b>	<b>124.103</b>

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening:

- De directe kosten/opbrengsten worden rechtstreeks toegewezen aan gerelateerde activiteiten;
- De indirecte kosten worden niet rechtstreeks, maar via voor gedefinieerde verdeelsleutels (zoals bijvoorbeeld FTE's en gewogen personeelslasten) toegerekend c.q. verbijzonderd aan activiteiten.

Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten.

De indirecte personeelskosten worden toegerekend op basis van inschatting van de werkzaamheden per functie. De overige indirecte kosten worden verdeeld op basis van verhouding van fte's.

## 10.6.14 Personeelskosten

	2025	2024
Lonen en salarissen	50.868	46.414
Inhuurkosten	10.482	14.589
Mutatie jubileavoorziening	142	69
Sociale lasten	8.268	7.418
Pensioenlasten	6.421	5.452
Overige personeelskosten	4.951	4.560
	<b>81.132</b>	<b>78.502</b>
Af: geactiveerde uren	-661	-974
Af: doorbelasting personele kosten	-258	-230
	<b>80.213</b>	<b>77.298</b>

## Personeelsbestand

Ultimo 2025 had de Alliantie 800 (2024: 754) werknemers in dienst, waarvan 707 (2024: 664) werknemers in dienst van Stichting de Alliantie. De overige 93 (2024: 90) werknemers zijn in dienst van de 100%-dochtervennootschappen. Geen van de werknemers zijn in het buitenland werkzaam (2024: geen).

Het gemiddelde aantal werknemers in fulltime equivalenten gedurende 2025 bedraagt 722,9 (2024: 674,8). De onderverdeling naar functionele gebieden is volgt:

	2025	2024
Wonen, zakelijke verhuur en verkoop	263,3	244,0
Vastgoedonderhoud	142,4	132,7
Directie, staf en ondersteuning	81,6	79,0
Projectontwikkeling	68,5	65,6
Finance en SSC	118,1	105,4
Overige	49,0	48,1
	<b>722,9</b>	<b>674,8</b>

## Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De belangrijkste kenmerken van de pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als een wezenpensioen, waarbij het partner- en het wezenpensioen zijn verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

Het pensioenfonds heeft de uitvoering uitbesteed aan APG. De uitvoeringsovereenkomst is in 2016 voor onbepaalde tijd verlengd. De belangrijkste kenmerken van deze uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen.
- De toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen zijn uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

Het SPW is per 1 januari 2026 overgegaan naar een nieuwe pensioenregeling. Het SPW heeft een transitie-, implementatie- en communicatieplan opgesteld. Het implementatieplan is op 1 november 2024 ingediend bij De Nederlandsche Bank. De Nederlandsche Bank (DNB) gaf begin oktober 2025 toestemming. Het implementatieplan beschrijft hoe SPW per 1 januari 2026 alle pensioenaanspraken omzet naar persoonlijk pensioenvermogen. Het legt vast hoe het fondsvermogen en de compensatie voor het vervallen van de doorsneepremie worden verdeeld. Deelnemers met nadeel ontvangen compensatie, die bij invaren aan hun persoonlijke pensioenvermogen wordt toegevoegd. De compensatie wordt naar verwachting volledig uit het bestaande fondsvermogen betaald, waardoor geen extra werkgeverspremies worden verwacht. Als de buffer onvoldoende blijkt, moeten sociale partners opnieuw overleg voeren.

## 10.6.15 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	2025	2024
Immateriële vaste activa	7.070	7.916
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.492	1.496
	<b>8.562</b>	<b>9.412</b>

## 10.6.16 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Geactiveerde rente voorraden	1.287	1.235
Rentebaten uit vorderingen	2.823	3.603
	<b>4.110</b>	<b>4.838</b>

## 10.6.17 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rente op schulden aan overheid en banken	-70.106	-59.826
Rente op schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-1.243	-1.184
Amortisatie	688	685
Overige rentelasten	-760	-2.477
	<b>-71.421</b>	<b>-62.802</b>

Binnen de rentelasten en soortgelijke kosten is voornamelijk de rente op langlopende schulden gestegen ten opzichte van vorig jaar gestegen doordat er meer financiering is aangetrokken.

## 10.6.18 Belastingen

De Alliantie vormt samen met de Alliantie Deelnemingen B.V., de Alliantie Woonfonds B.V., de Alliantie Woonzorg B.V., de Alliantie VVE Diensten B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V., de Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V., Villa Industria Hilversum B.V., de Alliantie Ontwikkeling B.V., Landgoed Zonnestraat B.V. en de Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de Alliantie geldende fiscale faciliteiten. De belangrijkste componenten van de belastinglast zijn:

	2025	2024
<b>Acute belastingen</b>		
Belastingen verslagjaar	-26.602	-30.075
Correcties voorgaande jaren:	1.219	-959
	<b>-25.383</b>	<b>-31.034</b>
<b>Mutaties in tijdelijke verschillen:</b>		
- Mutaties latentie leningen en derivaten	288	-437
- Mutaties latentie afschrijvingspotentieel	-727	62
- Mutaties latentie novaties	160	-1.610
- Mutaties latentie voorziening groot onderhoud	-103	573
- Mutaties latentie immateriële vaste activa	877	762
- Mutaties latentie (on-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	49	-149
	<b>544</b>	<b>-799</b>
<b>Belastinglast</b>	<b>-24.839</b>	<b>-31.833</b>

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2025 bedraagt € 24,8 miljoen. De belastingdruk over 2025 is 6,5% positief van het (commerciële) resultaat vóór belastingen (2024: 2,3% positief).

Toepassing van het belastingtarief van 25,8% op het (commerciële) resultaat vóór belastingen over 2025 (een winst van € 384,3 miljoen) zou zonder toepassing van fiscale regelgeving resulteren in een belastinglast van € 99,1 miljoen. Dit is de toepasselijke belastingdruk.

De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

	2025 EUR	2025 Belastinglast EUR	2025 Effectieve belastingdruk in %
<b>Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde winst-en-verliesrekening</b>	384.302	-99.150	25,8%
<i>(Tijdelijke) waarderingsverschillen:</i>			
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	172.175	-44.421	11,6%
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-353.215	91.130	-23,7%
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-71	18	0,0%
- Fiscale opwaardering grondposities	1.207	-311	0,1%
- Afschrijvingen	-1.066	275	-0,1%
- Verkoop onroerende zaken	-80.354	20.731	-5,4%
- Hogere onderhoudskosten	-49.098	12.667	-3,3%
- Financiële baten en lasten	-149	38	0,0%
- Renteaftrekbeperking	28.911	-7.458	1,9%
	<b>-281.660</b>	<b>72.669</b>	<b>-18,9%</b>
<b>Saldo fiscale winstberekening</b>	<b>102.642</b>	<b>-26.481</b>	<b>6,9%</b>
<i>Overige correcties:</i>			
Bij: fiscaal resultaat deelnemingen en participaties	358	-92	0,0%
Af: investeringsaftrek	-29	7	0,0%
Bij: niet-afrekbaar deel gemengde kosten	195	-50	0,0%
	<b>524</b>	<b>-135</b>	<b>0,0%</b>
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>103.166</b>	<b>-26.616</b>	<b>6,9%</b>
Af: tariefopstap	-200	14	0,0%
Af: correcties voorgaande jaren	4.876	1.219	-0,3%
<b>Acute belastingen</b>	<b>107.842</b>	<b>-25.383</b>	<b>6,6%</b>
Mutatie latente belastingen		544	-0,1%
<b>Belastinglast</b>		<b>-24.839</b>	<b>6,5%</b>

Voor een toelichting op de latente belastingen wordt verwezen naar paragraaf 10.5.7 Latente belastingvorderingen.

## Wet Minimumbelasting 2024 (Pijler 2-winstbelastingen)

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

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

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

De fiscale consolidatiekring van de Alliantie bestaat uit rechtspersonen waarin de Alliantie een 100% belang houdt en joint-ventures in fiscaal transparante lichamen. Hierdoor zijn de transitierregels van toepassing op alle entiteiten in de fiscale consolidatiekring. Op basis van de huidige inzichten dient de Alliantie een bijheffing-informatieaangifte in te dienen over 2024 en 2025 en potentieel een belastingaangifte Wet minimumbelasting. Ingevolge de bovengenoemde transitierregels in de Wet minimumbelasting zal de eventuele binnenlandse bijheffing voor de Alliantie over 2024 en 2025 naar verwachting worden verminderd naar nihil.

Formeel heeft de Alliantie voor de boekjaren 2024 en 2025 gebruik gemaakt van de tijdelijke verplichte vrijstelling om geen latente belastingen te verwerken die verband houden met Pijler 2-winstbelastingen en heeft bovenstaand de vereiste nieuwe toelichtingen verstrekt. De Alliantie verwerkt winstbelasting in de verslagperiode waarin het verschuldigd of verrekenbaar is.

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

## 10.6.19 Resultaat deelnemingen

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 10.5.6 Andere deelnemingen.

## 10.6.20 Kasstroomoverzicht

De mutaties in balansposten zoals die blijken uit het kasstroomoverzicht wijken in enkele gevallen af van de mutaties tussen de balansen aan het begin en het einde van de periode. Dit heeft voornamelijk betrekking op de uitgaande kasstromen van nieuwbouw huur, verbeteruitgaven en ingaande financieringskasstromen.

Dit wordt veroorzaakt door de volgende boekingen:

- Geactiveerde productie;
- Geactiveerde rente;
- Nog te betalen leveranciers;
- Nog te ontvangen subsidies van overheid.

## 10.6.21 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de Alliantie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de Alliantie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de Alliantie en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de Alliantie goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

## 10.6.22 Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de Alliantie, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	2025	2024
Controle van de jaarrekening	652	627
Andere controlewerkzaamheden	38	36
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	<b>690</b>	<b>663</b>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2025 (2024) zijn verricht. Dit omvat tevens de wettelijke en niet wettelijke controle van de jaarrekening van groepsonderdelen.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2025 (2024) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

## 10.6.23 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan met belangrijke gevolgen voor zowel de financiële toestand per balansdatum, als ook de financiële toestand na balansdatum.

## 10.6.24 WNT-verantwoording 2025 Stichting de Alliantie

De WNT is van toepassing op Stichting de Alliantie. Het voor Stichting de Alliantie toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 246.000 zijnde het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

#### 1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2025 bedragen x € I	Dhr. R.C. Haans	Mevr. R.M. Ritsema van Eck	Mw. J.A.B.M. van der Burgt	Mevr. A. Oosterbaan	Dhr. K.G. Westhoff	Dhr. W. Reimerink	Mevr. F.G. Imming
<b>Functiegegevens</b>	<b>voorzitter statutaire directie</b>	<b>bestuurs-voorzitter / statutair directeur financiën en bedrijfsvoering*</b>	<b>directeur regiobedrijf Amersfoort</b>	<b>directeur regiobedrijf Amsterdam</b>	<b>directeur regiobedrijf Almere, Gooi en Vechtstreek</b>	<b>directeur vastgoed- onderhoud</b>	<b>directeur regiobedrijf Amersfoort</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/10	01/01 - 31/12	01/01 - 14/04	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/05 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>							
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	184.842	222.014	59.475	206.037	206.029	186.502	121.590
Beloningen betaalbaar op termijn	20.038	23.928	6.904	23.910	23.963	23.624	15.743
Subtotaal	204.880	245.942	66.379	229.947	229.992	210.126	137.333
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	204.888	246.000	70.093	246.000	246.000	246.000	165.123
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>204.880</b>	<b>245.942</b>	<b>66.379</b>	<b>229.947</b>	<b>229.992</b>	<b>210.126</b>	<b>137.333</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024 bedragen x € I	Dhr. R.C. Haans	Mevr. R.M. Ritsema van Eck	Mw. J.A.B.M. van der Burgt	Mevr. A. Oosterbaan	Dhr. K.G. Westhoff	Dhr. W. Reimerink
<b>Functiegegevens</b>	<b>voorzitter statutaire directie</b>	<b>statutair directeur financiën en bedrijfsvoering</b>	<b>directeur regiobedrijf Amersfoort</b>	<b>directeur regiobedrijf Gooi en Vechtstreek</b>	<b>directeur regiobedrijf Amsterdam-Almere</b>	<b>directeur vastgoed- onderhoud</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>						
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	208.545	208.528	193.675	197.273	193.584	157.244
Beloningen betaalbaar op termijn	24.414	24.396	24.286	24.301	24.365	23.650
Subtotaal	232.959	232.924	217.961	221.574	217.949	180.894
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000	233.000	233.000	233.000	233.000	233.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>232.959</b>	<b>232.924</b>	<b>217.961</b>	<b>221.574</b>	<b>217.949</b>	<b>180.894</b>

### Ic. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025 bedragen x € I	Dhr. A.P.W. Melkert	Dhr. P. Rutte	Mw. A.H.J.M.F. Kierkels	Mw. I.M. de Bonth- Weekhout	Mw. M. Seighali	Dhr. R. Wenselaar	Mw A.I.H. van Waning	Dhr. M.J.S.A. Broos	Dhr. E.P. van Schie
<b>Functiegegevens</b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12	01/01 - 30/04	01/01 - 31/03	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/07	01/04 - 31/12	24/09 - 31/12	26/11 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>									
Bezoldiging	32.400	7.200	5.400	21.600	21.600	12.600	16.200	5.850	1.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	36.900	8.088	6.066	24.600	24.600	14.288	18.534	6.672	2.426
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>32.400</b>	<b>7.200</b>	<b>5.400</b>	<b>21.600</b>	<b>21.600</b>	<b>12.600</b>	<b>16.200</b>	<b>5.850</b>	<b>1.800</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024 bedragen x € I	Dhr. A.P.W. Melkert	Dhr. P. Rutte	Mw. A.H.J.M.F. Kierkels	Mw. I.M. de Bonth- Weekhout	Mw. M. Seighali	Dhr. R Wenselaar
<b>Functiegegevens</b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	32.400	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	23.300	23.300	23.300	23.300

### 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen

## 10.6.25 Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Op grond van artikel 4.2. WNT is afgezien van het opnemen in de jaarrekening van de verantwoording van de bezoldigingsinformatie op grond van artikel 2:383, eerste lid, BW.

Op grond van artikel 2:383 twee lid BW dient de volgende informatie wel te worden vermeld onder bezoldiging bestuurders en commissarissen:

In 2025 is door de Alliantie € 0 (2024: € 0) aan leningen, voorschotten en garanties verstrekt ten behoeve van bestuurders en commissarissen.

## 10.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2025

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

Activa	Ref.	2025	2024
<b>Vaste activa</b>			
Immateriële vaste activa		13.603	17.303
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	12.004.948		11.548.030
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.947.514		1.885.842
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	278.701		285.215
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	387.099		317.668
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>14.618.262</b>	<b>14.036.755</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	18.062		18.989
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>		<b>18.062</b>	<b>18.989</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	10.11.1	492.928	480.136
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.11.1	100.300	106.900
Andere deelnemingen	10.11.1	199	199
Latente belastingvorderingen		0	0
Overige vorderingen		9.513	10.665
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>602.940</b>	<b>597.900</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>15.252.867</b>	<b>14.670.947</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		4.839	3.949
Overige voorraden		44.659	42.133
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>49.498</b>	<b>46.082</b>
Onderhanden projecten		3.112	4.324
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren		2.367	2.192
Overheid		4.209	6.937
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.11.2	670	706
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.726	0
Overige vorderingen		4.741	4.749
Overlopende activa		3.097	3.277
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>18.810</b>	<b>17.861</b>
Liquide middelen		55.271	113.913
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>126.691</b>	<b>182.180</b>
<b>Totaal van activa</b>		<b>15.379.558</b>	<b>14.853.127</b>

Passiva	Ref.	2025	2024
<b>Eigen Vermogen</b>	<b>10.11.3</b>		
Herwaarderingsreserve		7.832.380	7.639.251
Wettelijke en statutaire reserves		201.078	203.075
Overige reserves		3.627.933	3.459.243
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>11.661.391</b>	<b>11.301.569</b>
<b>Vorzieningen</b>			
Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		108.820	94.943
Latente belastingverplichtingen		9.271	9.724
Overige voorzieningen		1.334	1.273
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>119.425</b>	<b>105.940</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid		4.000	4.000
Schulden aan banken		3.114.307	2.991.296
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft		30.705	29.486
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		240.873	247.460
Overige schulden		15.495	16.123
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>3.405.380</b>	<b>3.288.365</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid		237	516
Schulden aan banken		107.180	76.702
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		9.151	7.856
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.11.4	6	59
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		15.042	15.607
Overige schulden		5.546	5.107
Overlopende passiva		56.200	51.406
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>193.362</b>	<b>157.253</b>
<b>Totaal van passiva</b>		<b>15.379.558</b>	<b>14.853.127</b>

## 10.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025

(in 1.000 euro's)

	2025	2024
Huuropbrengsten	478.026	447.601
Opbrengsten servicecontracten	20.466	20.832
Lasten servicecontracten	-18.095	-18.645
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-24.404	-24.925
Lasten onderhoudsactiviteiten	-188.973	-170.001
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-36.147	-32.407
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>230.873</b>	<b>222.455</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	672	3.856
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.598	-4.298
Toegerekende organisatiekosten	0	0
<b>Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-1.926</b>	<b>-442</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	169.559	138.267
Toegerekende organisatiekosten	-2.533	-2.332
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-100.853	-79.559
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>66.173</b>	<b>56.376</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-189.989	-175.715
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	355.212	1.268.414
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	71	9.309
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>165.294</b>	<b>1.102.008</b>
Opbrengsten overige activiteiten	4.494	4.107
Kosten overige activiteiten	-4.449	-3.976
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>45</b>	<b>131</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-9.464</b>	<b>-8.903</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-21.619</b>	<b>-21.808</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.931	6.594
Rentelasten en soortgelijke kosten	-67.640	-60.459
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-61.709</b>	<b>-53.865</b>
<b>Totaal van resultaat vóór belastingen</b>	<b>367.667</b>	<b>1.295.952</b>
Belastingen	-20.637	-28.031
Resultaat deelnemingen	10.11.1	12.792
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>359.822</b>	<b>1.331.365</b>

## 10.9 Enkelvoudige kasstroomoverzicht over 2025

(in 1.000 euro's)

	2025	2024
<b>Operationele activiteiten:</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	479.545	449.906
Vergoedingen	20.466	20.832
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	6.857	6.440
Ontvangen interest	4.644	5.359
Saldo ingaande kasstromen	511.512	482.537
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	-770	-992
Betalingen aan werknemers	-55.303	-49.400
Onderhoudsuitgaven	-156.858	-140.856
Overige bedrijfsuitgaven	-107.880	-101.086
Betaalde interest	-65.386	-54.874
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.535	-1.608
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.679	-2.430
Vennootschapsbelasting	-30.696	-13
Saldo uitgaande kasstromen	-421.107	-351.259
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>90.405</b>	<b>131.278</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom:</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	165.400	137.165
Verkoopontvangsten nieuwbouw	558	2.028
Verkoopontvangsten grond	0	875
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	165.958	140.068
<b>MVA uitgaande kasstroom:</b>		
Nieuwbouw huur	-353.925	-362.403
Verbeteruitgaven	-107.396	-92.515
Aankoop	-242	-2.224
Nieuwbouw verkoop	-1.273	-2.505
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-10.157	-9.433
Investerings overig	-3.935	-3.277
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-476.928	-472.357
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</b>	<b>-310.970</b>	<b>-332.289</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	6.600	6.600
Ontvangsten overig	1.005	841
Uitgaven overig	-520	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</b>	<b>7.085</b>	<b>7.441</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-303.885</b>	<b>-324.848</b>

	2025	2024
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand:</b>		
Nieuwe te borgen leningen	100.000	315.000
Nieuwe ongeborgde leningen	100.000	60.000
<b>Uitgaand:</b>		
Aflossing geborgde leningen	-74.296	-97.738
Aflossing ongeborgde leningen	-1.313	-500
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>124.391</b>	<b>276.762</b>
<b>Netto kasstroom</b>	<b>-89.089</b>	<b>83.192</b>
Wijziging kortgeld	30.447	-8.519
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-58.642</b>	<b>74.673</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	113.913	39.240
<b>Geldmiddelen aan het eind van de periode</b>	<b>55.271</b>	<b>113.913</b>

<b>Samenstelling geldmiddelen</b>	2025	2024
Liquide middelen per 1 januari	113.913	39.240
<b>Geldmiddelen per 1 januari</b>	<b>113.913</b>	<b>39.240</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	-58.642	74.673
Liquide middelen per 31 december	55.271	113.913
<b>Geldmiddelen per 31 december</b>	<b>55.271</b>	<b>113.913</b>

Conform het voorgeschreven model Kasstroomoverzicht bestaan de geldmiddelen uit liquide middelen doordat er een aparte regel Wijziging kortgeld in het voorgeschreven model is opgenomen.

## 10.10 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2025

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

### 10.10.1 Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2025 van de Alliantie. De financiële gegevens van de Alliantie zijn in de geconsolideerde jaarrekening van de Alliantie verwerkt.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

### 10.10.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening, met uitzondering van de hierna genoemde grondslagen:

#### Financiële instrumenten

In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

#### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

In de enkelvoudige balans worden deelnemingen in groepsmaatschappijen gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Zie voor een uitwerking hiervan de grondslagen voor financiële vaste activa in de geconsolideerde jaarrekening.

#### Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van de Alliantie in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de Alliantie en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

#### Belastingen

De Alliantie is het hoofd van de fiscale eenheid. De vennootschapsbelasting is opgenomen voor dat deel dat de stichting als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid.

De verrekening binnen de fiscale eenheid tussen de stichting en haar dochtermaatschappijen vindt plaats via de rekening-courant verhoudingen.

## 10.11 Toelichting op de enkelvoudige balans

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

### 10.11.1 Financiële vaste activa

	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	Vorderingen op groepsmaatschappijen	Andere deelnemingen
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	<b>480.136</b>	<b>106.900</b>	<b>199</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>			
Aflossingen	0	-6.600	0
Aandeel in resultaat deelnemingen	12.792	0	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>12.792</b>	<b>-6.600</b>	<b>0</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>492.928</b>	<b>100.300</b>	<b>199</b>

### Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

	2025	2024
De Alliantie Deelnemingen B.V.	100.446	91.379
Stichting IJburg PWV	34.193	33.488
De Alliantie Woonfonds B.V.	358.289	355.269
	<b>492.928</b>	<b>480.136</b>

De Alliantie heeft informeel kapitaal verschaft aan Stichting IJburg PWV. Hiernaast kan de Alliantie invloed van betekenis uitoefenen op het volkshuisvestelijke en financiële beleid van Stichting IJburg PWV. Volgens de statuten van Stichting IJburg PWV kan de stichting alleen werkzaam zijn in het kader van de volkshuisvesting binnen het werkgebied van de Alliantie. Hierdoor zijn beide stichtingen duurzaam aan elkaar verbonden.

### Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2025	2024
De Alliantie Deelnemingen B.V.	60.700	60.700
De Alliantie Woonfonds B.V.	39.600	46.200
	<b>100.300</b>	<b>106.900</b>

Onder de post 'vorderingen op groepsmaatschappijen' is een kredietfaciliteit opgenomen met de Alliantie Deelnemingen B.V. ter grootte van maximaal € 60,7 miljoen (2024: € 60,7 miljoen) en een lening aan de Alliantie Woonfonds B.V. met een hoofdsom van € 39,6 miljoen (2024: € 46,2 miljoen).

Met betrekking tot de kredietfaciliteit van de Alliantie Deelnemingen BV zijn de volgende voorwaarden afgesproken:

- Over de vordering wordt een rente berekend van 3,86% op jaarbasis (2024: 3,86% op jaarbasis);
- De kredietfaciliteit is aangegaan voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 36 maanden;
- Vervroegde gehele of gedeeltelijke aflossing is te allen tijde toegestaan.

Met betrekking tot de lening van de Alliantie Woonfonds BV zijn de volgende voorwaarden afgesproken:

- Over de vordering wordt een rente berekend van 2,3% op jaarbasis;
- Aflossing in 2021 voor een derde deel (€ 33,0 miljoen) en daarna jaarlijks een bedrag van € 6,6 miljoen. De resterende looptijd bedraagt 6 jaar;
- Op eerste verzoek van de Alliantie zal de Alliantie Woonfonds B.V. onderpand verstrekken ter zekerheid van nakoming van haar verplichtingen.

## 10.11.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2025	2024
de Alliantie Woonfonds B.V.	352	0
de Alliantie Ontwikkeling B.V.	318	706
	<b>670</b>	<b>706</b>

Vorderingen op groepsmaatschappijen betreffen handelsvorderingen met een kortlopend karakter waarover geen rente in rekening wordt gebracht.

## 10.11.3 Eigen vermogen

	Herwaarderings- reserve	Wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2024</b>	<b>6.563.587</b>	<b>161.974</b>	<b>3.244.643</b>	<b>9.970.204</b>
<b>Mutaties in het boekjaar 2024:</b>				
Herwaarderings- mutaties	1.075.664	0	-1.075.664	0
Resultaat boekjaar	0	0	1.331.365	1.331.365
Overige mutaties	0	41.101	-41.101	0
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	<b>7.639.251</b>	<b>203.075</b>	<b>3.459.243</b>	<b>11.301.569</b>
<b>Mutaties in het boekjaar 2025:</b>				
Herwaarderings- mutaties	193.129	0	-193.129	0
Resultaat boekjaar	0	0	359.822	359.822
Overige mutaties	0	-1.997	1.997	0
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>7.832.380</b>	<b>201.078</b>	<b>3.627.933</b>	<b>11.661.391</b>

### Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen

Volgens de statuten van de Alliantie dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed.

### Resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het positieve resultaat ter grootte van € 359,8 miljoen ten gunste van de overige reserves van Stichting de Alliantie te brengen.

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening over 2025 verwerkt.

### Herwaarderingsreserve

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

## Wettelijke reserve en statutaire reserves

De wettelijke en statutaire reserves bestaan uit wettelijke reserves. Dit betreft een wettelijke reserve deelnemingen en een wettelijke reserve voor geactiveerde ontwikkelingskosten.

De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 187,4 miljoen (2024: € 185,8 miljoen) en heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de Alliantie berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de Alliantie recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die B.V.'s zijn in verband met door de besturen van de B.V.'s uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

De wettelijke reserve voor immateriële vaste activa bedraagt € 13,6 miljoen (2024: € 17,3 miljoen) en betreft de boekwaarde van de geactiveerde softwarekosten.

## 10.11.4 Schulden aan groepsmaatschappijen (kortlopend)

	2025	2024
De Alliantie Woonfonds B.V.	0	46
De Alliantie VVE Diensten B.V.	6	13
	<b>6</b>	<b>59</b>

## 10.11.5 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

### Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

De Alliantie vormt met de volgende deelnemingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting:

De Alliantie Deelnemingen B.V., de Alliantie Woonfonds B.V., de Alliantie Woonzorg B.V., de Alliantie VVE Diensten B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V., de Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V., Villa Industria Hilversum B.V., de Alliantie Ontwikkeling B.V., Landgoed Zonnestraal B.V. en de Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.

In de jaarrekening van bovenstaande deelnemingen wordt op basis van het door de deelnemingen behaalde fiscale resultaat een belastinglast berekend alsof de deelnemingen zelfstandig belastingplichtig zou zijn geweest,

De Alliantie vormt met de volgende deelnemingen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting:

de Alliantie Woonfonds B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V., de Alliantie Ontwikkeling B.V. en de Alliantie VVE Diensten B.V.

Op grond van de wettelijke bepalingen zijn Stichting de Alliantie en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de door de combinatie verschuldigde belasting.

## 10.11.6 Transacties met verbonden partijen

Zie paragraaf 10.6.21.

## 10.11.7 Gebeurtenissen na balansdatum

Zie paragraaf 10.6.23.

## 10.11.8 Naar DAEB- en niet-DAEB-activiteiten gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van de Alliantie in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting behorende tot de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2024 opgenomen.

### Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB-tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB-tak. Het resultaat van de DAEB-tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB-tak.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 30 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB-activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan de DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen zien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Daarbij wordt voor zowel de vastgoedgerelateerde kosten als de algemene kosten een verdeelsleutel toegepast op basis van het gewogen aantal verhuureenheden. De verhuureenheden worden dan de volgende factor toegekend voor de weging: woningen en bedrijfsonroerendgoed 1,0 en parkeerplaatsen 0,2.
- Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de samenhangende balanspost.

### Toelichting aard niet-DAEB-activiteiten

De Alliantie heeft de gescheiden verantwoordingen opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van de Alliantie zien op:

- het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB-tak behoren;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan niet-DAEB-eenheden;
- verkoop van nieuwbouw woningen welke vallen onder het overgangsrecht.

## 10.11.9 Enkelvoudige gescheiden balans

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

Activa	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>Vaste activa</b>				
Immateriële vaste activa	13.603	0	17.303	0
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	12.004.948	0	11.548.030	0
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	1.947.514	0	1.885.842
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	188.635	90.066	192.879	92.336
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	270.647	116.452	213.665	104.003
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>12.464.230</b>	<b>2.154.032</b>	<b>11.954.574</b>	<b>2.082.181</b>
Materiële vaste activa				
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	18.062	0	18.989	0
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>18.062</b>	<b>0</b>	<b>18.989</b>	<b>0</b>
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	2.083.052	492.928	2.084.808	480.136
Vorderingen op groepsmaatschappijen	297.943	100.300	306.533	106.900
Andere deelnemingen	0	199	0	199
Latente belastingvorderingen	0	0	0	0
Overige vorderingen	9.513	0	10.665	0
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>2.390.508</b>	<b>593.427</b>	<b>2.402.006</b>	<b>587.235</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>14.886.403</b>	<b>2.747.459</b>	<b>14.392.872</b>	<b>2.669.416</b>
<b>Vlottende activa</b>				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	4.839	0	3.949
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0	0	0
Overige voorraden	2.235	42.424	2.061	40.072
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>2.235</b>	<b>47.263</b>	<b>2.061</b>	<b>44.021</b>
Onderhanden projecten				
	0	3.112	0	4.324
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.975	392	1.828	364
Overheid	4.209	0	6.937	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	670	0	706
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.726	0	0	0
Overige vorderingen	4.515	226	4.390	359
Overlopende activa	2.584	513	2.733	544
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>17.009</b>	<b>1.801</b>	<b>15.888</b>	<b>1.973</b>
Liquide middelen				
	12.266	43.005	90.395	23.518
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>31.510</b>	<b>95.181</b>	<b>108.344</b>	<b>73.836</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>14.917.913</b>	<b>2.842.640</b>	<b>14.501.216</b>	<b>2.743.252</b>

Passiva	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB*
<b>Eigen Vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	6.844.886	1.025.510	6.636.302	1.034.886
Wettelijke en statutaire reserves	1.226.588	201.078	1.423.729	203.075
Overige reserves	3.589.917	856.464	3.241.538	846.847
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>11.661.391</b>	<b>2.083.052</b>	<b>11.301.569</b>	<b>2.084.808</b>
<b>Voorzieningen</b>				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	77.358	31.462	75.516	19.427
Latente belastingverplichtingen	9.164	107	8.521	1.203
Overige voorzieningen	1.113	221	1.062	211
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>87.635</b>	<b>31.790</b>	<b>85.099</b>	<b>20.841</b>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan overheid	4.000	0	4.000	0
Schulden aan banken	2.809.119	305.188	2.783.296	208.000
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	297.943	0	306.533
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	0	30.705	0	29.486
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	158.228	82.645	162.536	84.924
Overige schulden	15.495	0	16.123	0
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>2.986.842</b>	<b>716.481</b>	<b>2.965.955</b>	<b>628.943</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan overheid	237	0	516	0
Schulden aan banken	105.680	1.500	75.602	1.100
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.634	1.517	6.553	1.303
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	6	0	59
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	12.549	2.493	13.993	1.614
Overige schulden	5.546	0	5.107	0
Overlopende passiva	50.399	5.801	46.822	4.584
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>182.045</b>	<b>11.317</b>	<b>148.593</b>	<b>8.660</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>14.917.913</b>	<b>2.842.640</b>	<b>14.501.216</b>	<b>2.743.252</b>

\*aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

## 10.11.10 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	396.591	81.435	370.226	77.375
Opbrengsten servicecontracten	18.245	2.221	18.745	2.087
Lasten servicecontracten	-16.327	-1.768	-16.938	-1.707
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-20.363	-4.041	-20.790	-4.135
Lasten onderhoudsactiviteiten	-165.919	-23.054	-149.883	-20.118
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-31.183	-4.964	-27.865	-4.542
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>181.044</b>	<b>49.829</b>	<b>173.495</b>	<b>48.960</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	672	0	3.856
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-2.598	0	-4.298
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
<b>Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>-1.926</b>	<b>0</b>	<b>-442</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	148.650	38.360	118.006	23.091
Toegerekende organisatiekosten	-2.113	-420	-1.945	-387
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-85.207	-27.087	-65.282	-16.031
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>61.330</b>	<b>10.853</b>	<b>50.779</b>	<b>6.673</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-133.994	-55.995	-163.465	-12.250
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	349.591	-389	1.080.055	187.283
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	61	10	7.678	1.631
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>215.658</b>	<b>-56.374</b>	<b>924.268</b>	<b>176.664</b>
Opbrengsten overige activiteiten	0	4.494	0	4.107
Kosten overige activiteiten	0	-4.449	0	-3.976
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>131</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-8.023</b>	<b>-1.441</b>	<b>-7.559</b>	<b>-1.344</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-18.252</b>	<b>-3.367</b>	<b>-18.212</b>	<b>-3.596</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.187	4.875	7.953	5.062
Rentelasten en soortgelijke kosten	-58.389	-15.382	-53.996	-12.884
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-51.202</b>	<b>-10.507</b>	<b>-46.043</b>	<b>-7.822</b>
<b>Totaal van resultaat vóór belastingen</b>	<b>380.555</b>	<b>-12.888</b>	<b>1.076.728</b>	<b>219.224</b>
Belastingen	-18.977	-1.660	-17.480	-10.551
Resultaat deelnemingen	-1.756	12.792	272.117	63.444
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>359.822</b>	<b>-1.756</b>	<b>1.331.365</b>	<b>272.117</b>

## 10.11.11 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>Operationele activiteiten:</b>				
<b>Ontvangsten:</b>				
Huurontvangsten	397.765	81.780	372.481	77.425
Vergoedingen	18.245	2.221	18.745	2.087
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	2.338	4.519	1.951	4.489
Ontvangen interest	7.187	3.588	7.953	3.827
Saldo ingaande kasstromen	425.535	92.108	401.130	87.828
<b>Uitgaven:</b>				
Erfpacht	-345	-425	-504	-488
Betalingen aan werknemers	-46.137	-9.166	-41.210	-8.190
Onderhoudsuitgaven	-139.296	-17.562	-125.355	-15.501
Overige bedrijfsuitgaven	-91.175	-16.705	-86.033	-15.053
Betaalde interest	-57.380	-14.137	-50.055	-11.240
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.407	-128	-1.472	-136
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.450	-229	-2.049	-381
Vennootschapsbelasting	-27.940	-2.756	9.546	-9.559
Saldo uitgaande kasstromen	-366.130	-61.108	-297.132	-60.548
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>59.405</b>	<b>31.000</b>	<b>103.998</b>	<b>27.280</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>				
<b>MVA ingaande kasstroom:</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	147.965	34.886	119.159	20.836
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	558	0	2.028
Verkoopontvangsten grond	0	0	875	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	147.965	35.444	120.034	22.864
<b>MVA uitgaande kasstroom:</b>				
Nieuwbouw huur	-256.186	-97.739	-280.814	-81.589
Verbeteruitgaven	-89.899	-17.497	-88.370	-4.145
Aankoop	-4.936	-12.757	-4.316	-738
Nieuwbouw verkoop	0	-1.273	0	-2.505
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-10.157	0	-9.433
Investeringen overig	-3.935	0	-3.277	0
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-354.956	-139.423	-376.777	-98.410
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</b>	<b>-206.991</b>	<b>-103.979</b>	<b>-256.743</b>	<b>-75.546</b>
<b>FVA</b>				
Ontvangsten verbindingen	0	6.600	0	6.600
Ontvangsten overig	9.595	0	15.357	0
Uitgaven overig	-520	0	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</b>	<b>9.075</b>	<b>6.600</b>	<b>15.357</b>	<b>6.600</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-197.916</b>	<b>-97.379</b>	<b>-241.386</b>	<b>-68.946</b>

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ingaand:</b>				
Nieuwe te borgen leningen	100.000	0	315.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	100.000	0	60.000
<b>Uitgaand:</b>				
Aflossing geborgde leningen	-74.296	0	-97.738	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	-9.903	0	-15.016
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>25.704</b>	<b>90.097</b>	<b>217.262</b>	<b>44.984</b>
<b>Netto kasstroom</b>	<b>-112.807</b>	<b>23.718</b>	<b>79.874</b>	<b>3.318</b>
Wijziging kortgeld	34.678	-4.231	-3.449	-5.070
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-78.129</b>	<b>19.487</b>	<b>76.425</b>	<b>-1.752</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	90.395	23.518	13.970	25.270
<b>Geldmiddelen aan het eind van de periode</b>	<b>12.266</b>	<b>43.005</b>	<b>90.395</b>	<b>23.518</b>

<b>Samenstelling geldmiddelen</b>	<b>2025</b>		<b>2024</b>	
Liquide middelen per 1 januari	90.395	23.518	13.970	25.270
<b>Geldmiddelen per 1 januari</b>	<b>90.395</b>	<b>23.518</b>	<b>13.970</b>	<b>25.270</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	-78.129	19.487	76.425	-1.752
Liquide middelen per 31 december	12.266	43.005	90.395	23.518
<b>Geldmiddelen per 31 december</b>	<b>12.266</b>	<b>43.005</b>	<b>90.395</b>	<b>23.518</b>

Conform het voorgeschreven model Kasstroomoverzicht bestaan de geldmiddelen uit liquide middelen doordat er een aparte regel Wijziging kortgeld in het voorgeschreven model is opgenomen.

## 10.11.12 Ondertekening

Hilversum, 13 april 2026  
Stichting de Alliantie,

Opgemaakt door het bestuur:

**Naam:** Mw. R.M. Ritsema van Eck

**Functie:** Bestuursvoorzitter

---

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen:

**Naam:** Dhr. A.P.W. Melkert

**Functie:** Voorzitter Raad van Commissarissen

---

**Naam:** Mw. I.M. de Bonth-Weekhout

**Functie:** Commissaris

---

**Naam:** Mw. M. Seighali

**Functie:** Commissaris

---

**Naam:** Mw A.I.H. van Waning  
**Functie:** Commissaris

**Naam:** Dhr. M.J.S.A. Broos  
**Functie:** Commissaris

---

**Naam:** Dhr. E.P. van Schie  
**Functie:** Commissaris

---

# 11 Overige gegevens

## 11.1 Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten die op 24 oktober 2018 voor het laatst zijn gewijzigd, zijn omtrent de resultaatbestemming geen specifieke regels opgesteld. De Alliantie stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

## 11.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



**Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting de Alliantie.**

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

#### Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting de Alliantie per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

#### Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting de Alliantie (de toegelaten instelling) te Hilversum gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2025;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting de Alliantie zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

#### Samenvatting

Materialiteit
· Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 148 miljoen
· 1% van de totale activa

### Groepscontrole

- Gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd voor 94% van totale activa
- Gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd voor 96% van omzet

### Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkoop geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

### Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkoop

## Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 148 miljoen (2024: EUR 130 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 9,7 miljoen (2024: EUR 9,3 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 7,4 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 0,485 miljoen, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

## Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting de Alliantie staat aan het hoofd van groepsonderdelen (hierna: 'Groep'). De financiële informatie van de Groep is opgenomen in de jaarrekening van Stichting de Alliantie.

Wij hebben gedurende onze controle risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd om te bepalen voor welke van de groepsonderdelen er een mogelijk risico op afwijkingen van materieel belang bestaat voor de jaarrekening van de groep. Om adequaat in te spelen op deze ingeschatte risico's, hebben wij verdere controlewerkzaamheden gepland en uitgevoerd, hetzij op groepsonderdeelniveau hetzij op centraal niveau.

Wij hebben 2 groepsonderdelen geïdentificeerd met een risico op een afwijking van materieel belang. Wij hebben geen andere accountant betrokken bij de groepscontrole en hebben dus alle werkzaamheden in dat kader zelf uitgevoerd. Wij hebben de uitvoeringsmaterialiteit voor de groepsonderdelen vastgesteld op basis van de omvang en het risicoprofiel van de betreffende onderdelen.

Wij hebben gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd voor 94% van de totale activa van de Groep (2024: 94%) en 96% van de omzet (huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten) van de Groep (2024: 96%). Op groepsniveau hebben wij het aggregatierisico in de overige financiële informatie beoordeeld en geconcludeerd dat de kans op een afwijking van materieel belang tot een aanvaardbaar laag niveau is gebracht.

Wij zijn van mening dat de reikwijdte van onze groepscontrole een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel. Door het uitvoeren van de bovengenoemde werkzaamheden hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie verkregen over de financiële informatie van de Groep om een oordeel te kunnen geven over de jaarrekening als geheel.

## **Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving**

In hoofdstuk 7.2 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling, het incidentenregister en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de concern controller en de manager juridische zaken. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichhoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder het selecteren van woningtoewijzingen via het interne proces van Stichting de Alliantie. Voor de geselecteerde woningtoewijzingen zijn wij nagegaan op welke wijze Stichting de Alliantie het proces van toewijzing heeft gevolgd en gedocumenteerd.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij het volgende rechtsgebied geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

- **Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)**

### **Risico:**

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

### **Controleaanpak:**

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.

- Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben journalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle.

## Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in de bouwkosten en (energie)prijzen aanleiding geven tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

## De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

### Waardering vastgoed in exploitatie

#### Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2025 EUR 14.533 miljoen. Dat komt neer op 94% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de woningportefeuille. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, exit-yield, achterstallig onderhoud, erfpacht en bijzondere omstandigheden (bepalingen) belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

## Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateurs die zijn ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderingswerkzaamheden waaronder de kwaliteitseisen en representativiteitsvereisten;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de huurovereenkomsten, NEN-2580 certificaten, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktgegevens met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten en privaatrechtelijke overeenkomsten (waaronder koop- en erfpachtovereenkomsten);
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

## Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

## Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

### Omschrijving

Op grond van RI645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling).

In het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

## Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;
- het vaststellen dat het doorexplotatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit woningcorporaties.

- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
  - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;
  - dat de ingerekende onderhoudskasstroom gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
  - dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

## Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

## Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkoop

### Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het geconsolideerde kasstroomoverzicht in paragraaf 10.3 van de jaarrekening is in 2025 EUR 107,0 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 160,7 miljoen aan onderhoud en EUR 352,1 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkoop, onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze materiële transacties als gevolg van fraude en/of corruptie door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling. Derhalve hebben wij de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkoop aangemerkt als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkoop;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkoop en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkoop. Van de geselecteerde materiële vastgoed-gerelateerde inkoop hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
  - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
  - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
  - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkoop, om de zakelijke totstandkoming te borgen.

### Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkoop te waarborgen.

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### Standaard Business Reporting, SBR

Stichting de Alliantie heeft haar jaarverslag opgesteld in het iXBRL-formaat. De vereisten hiervoor zijn vastgelegd in de Regelgevende Technische Standaard (RTS) van het SBR-domein Handelsregister (hierna: de RTS voor SBR).

Naar ons oordeel voldoet het jaarverslag opgesteld in XHTML-formaat, met daarin opgenomen de (deels) gemarkeerde geconsolideerde jaarrekening zoals door Stichting de Alliantie opgenomen in de rapportage-set, in alle van materieel belang zijnde aspecten aan de RTS voor SBR.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het jaarverslag inclusief de jaarrekening in overeenstemming met de RTS voor SBR, waarbij het bestuur de verschillende onderdelen samenvoegt in één enkele rapportage-set.

Het is onze verantwoordelijkheid een redelijke mate van zekerheid te krijgen voor ons oordeel dat het jaarverslag in deze rapportageset voldoet aan de RTS voor SBR.

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3950N 'Assurance-opdrachten inzake het voldoen aan de criteria voor het opstellen van een digitaal verantwoordingsdocument'.

Ons onderzoek bestond onder andere uit:

- het verkrijgen van inzicht in het financiële rapportageproces van de entiteit, waaronder het opstellen van de rapportage-set;
- het identificeren en inschatten van de risico's dat het jaarverslag niet in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de RTS voor SBR en het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van verdere assurance-werkzaamheden als basis voor ons oordeel, waaronder:
  - het verkrijgen van de rapportageset en het uitvoeren van validaties om vast te stellen of de rapportageset met de daarin opgenomen Inline XBRL-document en de XBRL-extensie taxonomiebestanden in overeenstemming met de technische specificaties zoals opgenomen in de RTS voor SBR zijn opgesteld;
  - het onderzoeken van de informatie met betrekking tot de geconsolideerde jaarrekening in de rapportage-set om vast te stellen of alle vereiste markeringen zijn toegepast en of deze in overeenstemming zijn met de RTS voor SBR.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de Raad van Commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

# Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

## Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

## Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstelling is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [www.nba.nl/nl\\_oob\\_20241203](http://www.nba.nl/nl_oob_20241203). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2025 in acht genomen.

Amstelveen, 13 april 2026

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA

# 12 Bijlagen

# Bijlage I Tabellen op gemeentelijk niveau uitgezet per thema

Tabel 4.1 Huishoudens met een nieuwe woning in 2025, naar type toewijzing

Gehuisveste huishoudens	Verhuringen sociaal	Verhuringen middensegment	Verhuringen vrije sector	Tijdelijke verhuringen	Nieuwbouw huur	Verkopen bestaand bezit	Verkopen nieuwbouw	Totaal
Gemeente Amsterdam	646	99	82	125	354	170	72	1.548
Gemeente Diemen	6	0	0	0	0	0	0	6
Gemeente Amersfoort	473	47	48	106	137	85	0	896
Gemeente Eemnes	42	4	7	0	0	1	0	54
Gemeente Leusden	5	0	0	0	0	1	37	43
Gemeente Nijkerk	57	10	2	1	36	1	0	107
Gemeente Soest	24	4	1	0	0	18	0	47
Gemeente Almere	330	25	16	4	426	89	16	906
Gemeente Zeewolde	4	0	0	0	0	2	0	6
Gemeente Blaricum	6	0	2	6	0	0	0	14
Gemeente Gooise Meren	32	2	0	3	0	2	0	39
Gemeente Hilversum	291	10	8	2	89	35	0	435
Gemeente Huizen	283	17	4	1	15	12	0	332
Gemeente Laren	1	0	3	0	0	0	0	4
Gemeente Wijdemeren	12	0	0	0	0	1	0	13
<b>De Alliantie</b>	<b>2.212</b>	<b>218</b>	<b>173</b>	<b>248</b>	<b>1.057</b>	<b>417</b>	<b>125</b>	<b>4.450</b>

Tabel 4.2 Nieuwbouw opgeleverd in 2025 naar type verhuureenheid

Oplevering nieuwbouw huur	Zelfstandige woningen	Intramuraal zorgvastgoed	Maatschappelijk onroerend goed	Bedrijfs-onroerendgoed	Parkeer-voorzieningen	Totaal
Gemeente Amsterdam	351	3	5	1	25	385
Gemeente Amersfoort	137	0	0	0	72	209
Gemeente Nijkerk	36	0	0	0	0	36
Gemeente Almere	426	0	2	2	137	567
Gemeente Hilversum	89	0	0	0	111	200
Gemeente Huizen	15	0	0	0	0	15
<b>De Alliantie</b>	<b>1.054</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>345</b>	<b>1.412</b>

Tabel 4.3 Oplevering 2025 aantal nieuwbouw huurwoningen naar prijssegment

Opleveringen nieuwbouw zelfstandige huurwoningen	≤ Kwaliteits-kortingsgrens € 477,20	> Kwaliteits-kortingsgrens ≤ Hoogste aftoppings-grens € 731,93	> Hoogste aftoppingsgrens ≤ Huurtoeslag-grens € 900,07	Midden-segment € 900,07 t/m € 1.184,82	Duur vrije sector vanaf € 1.184,82	Totaal
Gemeente Amsterdam	0	168	92	75	16	351
Gemeente Amersfoort	0	80	57	0	0	137
Gemeente Nijkerk	0	18	12	6	0	36
Gemeente Almere	10	114	171	115	16	426
Gemeente Hilversum	0	0	0	0	89	89
Gemeente Huizen	0	15	0	0	0	15
<b>De Alliantie</b>	<b>10</b>	<b>395</b>	<b>332</b>	<b>196</b>	<b>121</b>	<b>1.054</b>

Tabel 4.4 Aantallen verkochte zelfstandige woningen in 2025, naar type huursegment

Verkoop zelfstandige woningen	Sociale huurwoningen	Middensegment en vrije sector huurwoningen	Verkoop teruggekochte woningen	Totaal verkopen
Gemeente Amsterdam	162	8	0	170
Gemeente Amersfoort	60	8	17	85
Gemeente Eemnes	1	0	0	1
Gemeente Leusden	0	0	1	1
Gemeente Nijkerk	1	0	0	1
Gemeente Soest	15	3	0	18
Gemeente Almere	61	3	25	89
Gemeente Zeewolde	0	2	0	2
Gemeente Gooise Meren	2	0	0	2
Gemeente Hilversum	28	1	6	35
Gemeente Huizen	11	1	0	12
Gemeente Wijdmeren	1	0	0	1
<b>De Alliantie</b>	<b>342</b>	<b>26</b>	<b>49</b>	<b>417</b>

Tabel 4.5 Ontwikkeling vastgoedportefeuille van de Alliantie in 2025, naar aantallen en type bezit

Ontwikkeling bezit	Stand begin 2025	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	(De)liberalisatie	Overige mutaties	Stand eind 2025	Toename voorraad
Sociale huurwoningen	52.736	737	1	-342	0	-50	-10	53.072	336
Middensegmenthuurwoningen	2.568	196	0	-8	0	21	-41	2.736	168
Vrijesectorhuurwoningen	1.655	121	0	-18	0	24	48	1.830	175
Onzelfstandige huurwoningen	1.141	0	0	0	0	0	-8	1.133	-8
Intramuraal zorgvastgoed	1.188	3	0	-9	0	0	13	1.195	7
Maatschappelijk onroerend goed	168	7	0	0	0	0	-1	174	6
Bedrijfsonroerendgoed	869	3	0	-28	-2	0	-5	837	-32
Parkeervoorzieningen	9.522	345	0	-22	0	0	193	10.038	516
Overige	279	0	0	-1	-2	0	3	279	0
<b>Totaal</b>	<b>70.126</b>	<b>1.412</b>	<b>1</b>	<b>-428</b>	<b>-4</b>	<b>-5</b>	<b>192</b>	<b>71.294</b>	<b>1.168</b>

Tabel 4.6 Verdeling de Alliantie-verhuureenheden naar type vastgoed eind 2025, en per gemeente

Samenstelling bezit eind 2024	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Zorg woningen	Maatschappelijk onroerend goed	Bedrijfs-onroerendgoed	Parkeer-voorzieningen	Overig	Totaal
Gemeente Amsterdam	20.195	731	315	99	558	4.198	81	26.177
Gemeente Diemen	106	0	0	0	0	69	0	175
Gemeente Ouder-Amstel	92	0	2	3	0	0	0	97
Gemeente Amersfoort	13.601	337	393	21	130	2.906	102	17.490
Gemeente Eemnes	979	1	0	1	2	0	0	983
Gemeente Leusden	102	3	0	0	3	0	0	108
Gemeente Nijkerk	580	4	0	1	6	30	0	621
Gemeente Soest	630	0	9	0	0	36	9	684
Gemeente Almere	8.472	35	342	26	107	1.156	7	10.145
Gemeente Zeewolde	79	0	0	0	0	0	0	79
Gemeente Blaricum	211	0	0	0	0	33	0	244
Gemeente Gooise Meren	858	0	0	1	3	118	0	980
Gemeente Hilversum	5.768	22	41	19	21	1.113	79	7.063
Gemeente Huizen	5.574	0	93	3	7	360	1	6.038
Gemeente Laren	25	0	0	0	0	19	0	44
Gemeente Wijdmeren	366	0	0	0	0	0	0	366
<b>De Alliantie</b>	<b>57.638</b>	<b>1.133</b>	<b>1.195</b>	<b>174</b>	<b>837</b>	<b>10.038</b>	<b>279</b>	<b>71.294</b>

Tabel 4.7 Verdeling zelfstandige huurwoningen eind 2025, naar gereguleerde huur en vrijesectorhuur

Woningbezit naar huurprijscategorieën	≤ Kwaliteits-kortingsgrens € 477,20	> Kwaliteits-kortingsgrens ≤ Hoogste aftoppings-grens € 731,93	> Hoogste aftoppingsgrens ≤ Huurtoeslag-grens € 900,07	Boven huurtoeslag-grens € 900,07	Midden-segment € 900,07 t/m € 1.184,82	Duur vrije sector vanaf € 1.184,82	Totaal
Gemeente Amsterdam	2.160	12.627	2.768	657	1.086	897	20.195
Gemeente Diemen	0	88	17	1	0	0	106
Gemeente Ouder-Amstel	1	91	0	0	0	0	92
Gemeente Amersfoort	776	8.521	2.814	523	534	433	13.601
Gemeente Eemnes	19	524	283	66	41	46	979
Gemeente Leusden	0	51	24	26	0	1	102
Gemeente Nijkerk	12	333	158	17	43	17	580
Gemeente Soest	28	416	113	22	31	20	630
Gemeente Almere	272	5.786	1.471	183	634	126	8.472
Gemeente Zeewolde	5	40	18	5	10	1	79
Gemeente Blaricum	1	130	50	11	1	18	211
Gemeente Gooise Meren	42	608	168	22	14	4	858
Gemeente Hilversum	239	3.932	1.074	218	118	187	5.768
Gemeente Huizen	148	3.703	1.141	295	224	63	5.574
Gemeente Laren	0	4	4	0	0	17	25
Gemeente Wijdemeren	31	260	54	21	0	0	366
<b>De Alliantie</b>	<b>3.734</b>	<b>37.114</b>	<b>10.157</b>	<b>2.067</b>	<b>2.736</b>	<b>1.830</b>	<b>57.638</b>

Tabel 4.8 Maatschappelijke huisvesting in 2025 naar aantallen woningen of voorzieningen

Gehuisveste doelgroepen	Voorziening voor maatschappelijke opvang	Woning voor maatschappelijke opvang	Voorziening voor beschermd wonen	Woning voor beschermd wonen	Voorziening voor verpleging & verzorging	Woning voor verpleging & verzorging	Totaal
Gemeente Amsterdam	87	153	97	368	90	13	808
Gemeente Amersfoort	106	16	75	236	0	38	471
Gemeente Eemnes	0	0	0	9	0	0	9
Gemeente Nijkerk	0	0	2	0	0	0	2
Gemeente Soest	0	0	9	2	0	2	13
Gemeente Almere	4	12	74	73	18	183	364
Gemeente Gooise Meren	0	0	0	0	0	73	73
Gemeente Hilversum	0	0	42	20	0	47	109
Gemeente Huizen	0	0	58	97	24	0	179
Gemeente Wijdemeren	0	0	0	1	0	0	1
<b>De Alliantie</b>	<b>197</b>	<b>181</b>	<b>357</b>	<b>806</b>	<b>132</b>	<b>356</b>	<b>2.029</b>

Tabel 4.9 Huisvesting van statushouders in 2025

Gehuisveste statushouders	Aantal verhuurde woningen aan statushouders	Aantal gehuisveste statushouders
Gemeente Amsterdam	109	139
Gemeente Diemen	2	2
Gemeente Amersfoort	37	105
Gemeente Eemnes	7	22
Gemeente Nijkerk	4	14
Gemeente Soest	3	3
Gemeente Almere	44	72
Gemeente Zeewolde	1	5
Gemeente Blaricum	1	5
Gemeente Gooise Meren	4	4
Gemeente Hilversum	15	37
Gemeente Huizen	16	27
Gemeente Wijdmeren	3	10
<b>De Alliantie</b>	<b>246</b>	<b>445</b>

Tabel 4.10 Aantal nultredenwoningen van de Alliantie eind 2025 en eind 2024

Nultredenwoningen	2025	2024
Gemeente Amsterdam	9.644	8.802
Gemeente Diemen	106	106
Gemeente Ouder-Amstel	21	21
Gemeente Amersfoort	5.838	5.663
Gemeente Eemnes	253	253
Gemeente Leusden	15	15
Gemeente Nijkerk	164	128
Gemeente Soest	335	342
Gemeente Almere	3.731	3.402
Gemeente Zeewolde	42	42
Gemeente Blaricum	35	35
Gemeente Gooise Meren	332	332
Gemeente Hilversum	2.078	1.988
Gemeente Huizen	1.555	1.550
Gemeente Laren	19	19
Gemeente Wijdmeren	42	42
<b>De Alliantie</b>	<b>24.210</b>	<b>22.740</b>

Tabel 4.11 Doorstroming vanuit sociale huur naar middensegment, vrijesectorhuur en koop in 2025

Doorstroming vanuit sociale huur naar:	Middensegment		Vrije sector*		Koopwoningen**	
	Aantal	% t.o.v. alle verhuringen	Aantal	% t.o.v. alle verhuringen	Aantal	% t.o.v. totaal koopwoning
Gemeente Amsterdam	45	26%	33	34%	48	28%
Gemeente Amersfoort	20	43%	19	40%	26	31%
Gemeente Eemnes	2	50%	0	0%	0	0%
Gemeente Soest	1	25%	0	0%	3	17%
Gemeente Almere	28	29%	10	63%	12	13%
Gemeente Gooise Meren	2	100%	0	0%	0	0%
Gemeente Hilversum	6	60%	12	12%	9	26%
Gemeente Huizen	10	59%	3	75%	4	33%
<b>De Alliantie</b>	<b>114</b>	<b>31%</b>	<b>77</b>	<b>28%</b>	<b>102</b>	<b>24%</b>

\* Exclusief verkoop van teruggekochte woningen en exclusief verkoop nieuwbouwwoningen

\*\* Zie tabel 4.7 en tabel 4.17 voor aantallen

Tabel 4.12 Gerealiseerde gemiddelde contractuur (alle zelfstandige huurwoningen) in 2025, afgezet tegen de huurwaarde op de vrije markt

Contractuur versus markthuur	Gemiddelde contractuur	Gemiddelde markthuur	Gemiddelde korting	Vershil in %
Gemeente Amsterdam	€ 706	€ 1.615	€ 909	56%
Gemeente Diemen	€ 687	€ 1.516	€ 829	55%
Gemeente Ouder-Amstel	€ 567	€ 777	€ 210	27%
Gemeente Amersfoort	€ 710	€ 1.360	€ 650	48%
Gemeente Eemnes	€ 776	€ 1.410	€ 634	45%
Gemeente Leusden	€ 788	€ 1.387	€ 598	43%
Gemeente Nijkerk	€ 741	€ 1.363	€ 621	46%
Gemeente Soest	€ 714	€ 1.273	€ 560	44%
Gemeente Almere	€ 713	€ 1.231	€ 519	42%
Gemeente Zeewolde	€ 737	€ 1.300	€ 563	43%
Gemeente Blaricum	€ 778	€ 1.805	€ 1.027	57%
Gemeente Gooise Meren	€ 672	€ 1.284	€ 612	48%
Gemeente Hilversum	€ 701	€ 1.277	€ 577	45%
Gemeente Huizen	€ 710	€ 1.242	€ 532	43%
Gemeente Laren	€ 1.625	€ 1.871	€ 246	13%
Gemeente Wijdmeren	€ 645	€ 1.393	€ 748	54%
<b>De Alliantie</b>	<b>€ 709</b>	<b>€ 1.412</b>	<b>€ 702</b>	<b>50%</b>

Tabel 4.13 Realisatie wettelijke ruimte in het kader van de 92,5-7,5-regeling

Sociale huurtoewijzingen	Tot inkomensgrens sociale huur*	Boven inkomensgrens sociale huur**
Gemeente Amsterdam	98%	2%
Gemeente Diemen	100%	0%
Gemeente Ouder-Amstel	100%	0%
Gemeente Amersfoort	97%	3%
Gemeente Eemnes	100%	0%
Gemeente Leusden	100%	0%
Gemeente Nijkerk	98%	2%
Gemeente Soest	100%	0%
Gemeente Almere	98%	2%
Gemeente Zeewolde	100%	0%
Gemeente Blaricum	100%	0%
Gemeente Gooise Meren	100%	0%
Gemeente Hilversum	100%	0%
Gemeente Huizen	99%	1%
Gemeente Laren	n.v.t.	n.v.t.
Gemeente Wijdmeren	100%	0%
<b>De Alliantie</b>	<b>98%</b>	<b>2%</b>

\* Maximaal € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens

\*\* Meer dan € 49.699 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens

Tabel 4.14 Realisatie passend huisvesten (95 procentregeling)

Sociale huurtoewijzingen	Passend	Niet Passend
Gemeente Amsterdam	100%	0%
Gemeente Diemen	100%	0%
Gemeente Ouder-Amstel	0%	0%
Gemeente Amersfoort	100%	0%
Gemeente Eemnes	100%	0%
Gemeente Leusden	0%	0%
Gemeente Nijkerk	100%	0%
Gemeente Soest	100%	0%
Gemeente Almere	100%	0%
Gemeente Zeewolde	100%	0%
Gemeente Blaricum	100%	0%
Gemeente Gooise Meren	100%	0%
Gemeente Hilversum	100%	0%
Gemeente Huizen	99%	1%
Gemeente Laren	n.v.t.	n.v.t.
Gemeente Wijdmeren	100%	0%
<b>De Alliantie</b>	<b>99,8%</b>	<b>0,2%</b>

Tabel 4.15 Verhuringen naar huurklasse in 2025

Verhuringen naar huurklasse	Gereguleerde segment				Vrije sector	
	≤ Kwaliteits-kortingsgrens € 477,20	> Kwaliteits-kortingsgrens ≤ Hoogste aftoppings-grens € 731,93	> Hoogste aftoppingsgrens ≤ Huurtoeslag-grens € 900,07	Midden-segment € 900,07 t/m € 1.184,82	Duur vrije sector vanaf € 1.184,82	Totaal
Gemeente Amsterdam	326	542	153	175	98	1.294
Gemeente Diemen	0	6	0	0	0	6
Gemeente Ouder-Amstel	0	0	0	0	0	0
Gemeente Amersfoort	59	491	166	47	48	811
Gemeente Eemnes	0	34	8	4	7	53
Gemeente Leusden	0	3	2	0	0	5
Gemeente Nijkerk	4	34	20	10	2	70
Gemeente Soest	0	17	7	4	1	29
Gemeente Almere	67	304	142	95	16	624
Gemeente Zeewolde	0	3	1	0	0	4
Gemeente Blaricum	0	10	2	0	2	14
Gemeente Gooise Meren	2	27	6	2	0	37
Gemeente Hilversum	16	197	80	10	98	401
Gemeente Huizen	17	195	87	17	4	320
Gemeente Laren	1	0	0	0	3	4
Gemeente Wijdmeren	0	7	5	0	0	12
<b>De Alliantie</b>	<b>492</b>	<b>1.870</b>	<b>679</b>	<b>364</b>	<b>279</b>	<b>3.684</b>

Tabel 4.16 Ontwikkeling huurprijzen zelfstandige sociale huurwoningen eind 2025 en eind 2024

Huurprijsontwikkeling sociale huurwoningen	31 december 2025	31 december 2024	Huurprijs-ontwikkeling in 2025	Gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijke huur per 31-12-2025
Gemeente Amsterdam	€ 644	€ 608	5,9%	57%
Gemeente Diemen	€ 687	€ 655	5,0%	58%
Gemeente Ouder-Amstel	€ 567	€ 547	3,5%	203%
Gemeente Amersfoort	€ 672	€ 634	6,0%	61%
Gemeente Eemnes	€ 737	€ 706	4,4%	63%
Gemeente Leusden	€ 782	€ 740	5,8%	61%
Gemeente Nijkerk	€ 696	€ 657	6,0%	58%
Gemeente Soest	€ 672	€ 636	5,7%	63%
Gemeente Almere	€ 673	€ 639	5,4%	61%
Gemeente Zeewolde	€ 676	€ 633	6,8%	54%
Gemeente Blaricum	€ 707	€ 676	4,7%	53%
Gemeente Gooise Meren	€ 663	€ 633	4,7%	66%
Gemeente Hilversum	€ 672	€ 638	5,4%	61%
Gemeente Huizen	€ 689	€ 654	5,2%	64%
Gemeente Laren	€ 742	€ 752	-1,4%	62%
Gemeente Wijdmeren	€ 645	€ 612	5,5%	56%
<b>De Alliantie</b>	<b>€ 665</b>	<b>€ 630</b>	<b>5,7%</b>	<b>60%</b>

Tabel 4.17 Aantal bezwaren tegen de huuraanpassing, per gemeente in 2025

Bezwaren tegen huurprijsaanpassingen	Aantal sociale huurwoningen (begin 2025)	Aantal bezwaren	Aandeel ten opzichte van het totaal aantal woningen
Gemeente Amsterdam	18.145	222	1,2%
Gemeente Diemen	106	1	0,9%
Gemeente Ouder-Amstel	93	0	0,0%
Gemeente Amersfoort	12.566	146	1,2%
Gemeente Eemnes	894	11	1,2%
Gemeente Leusden	101	0	0,0%
Gemeente Nijkerk	492	5	1,0%
Gemeente Soest	594	3	0,5%
Gemeente Almere	7.480	110	1,5%
Gemeente Zeewolde	68	0	0,0%
Gemeente Blaricum	191	4	2,1%
Gemeente Gooise Meren	844	25	3,0%
Gemeente Hilversum	5.493	75	1,4%
Gemeente Huizen	5.294	84	1,6%
Gemeente Laren	8	0	0,0%
Gemeente Wijdmeren	367	8	2,2%
<b>De Alliantie</b>	<b>52.736</b>	<b>694</b>	<b>1,3%</b>

Tabel 5.1 Huisuitzettingen sociale huurwoningen 2025

Huisuitzettingen sociale huur	Huurachterstand	Wietplantage	Woonfraude	Overlast	Totaal
Gemeente Amsterdam	6	0	3	1	10
Gemeente Amersfoort	1	5	4	2	12
Gemeente Eemnes	0	1	0	0	1
Gemeente Nijkerk	0	0	0	1	1
Gemeente Almere	3	0	1	2	6
Gemeente Hilversum	7	0	1	0	8
Gemeente Huizen	2	0	0	0	2
<b>De Alliantie</b>	<b>19</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>40</b>

Tabel 5.5 Gemiddelde EP2 per gemeente, eind 2025 en eind 2024

Energie label en energieprestatie	2025	2024	2025	2024
Gemeente Amsterdam	B	B	164	177
Gemeente Diemen	A+++	A+++	36	36
Gemeente Ouder-Amstel	D	A	270	133
Gemeente Amersfoort	A	A	145	150
Gemeente Eemnes	A	A	153	156
Gemeente Leusden	A	B	132	163
Gemeente Nijkerk	A	A	141	160
Gemeente Soest	B	B	163	165
Gemeente Almere	A+	A	86	121
Gemeente Zeewolde	A+++	A+	35	83
Gemeente Blaricum	A	A	157	157
Gemeente Gooise Meren	B	B	177	178
Gemeente Hilversum	B	B	164	170
Gemeente Huizen	B	B	180	181
Gemeente Laren	B	B	166	166
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	0	nvt	nvt	nvt
Gemeente Wijdmeren	B	B	175	178
<b>De Alliantie</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>149</b>	<b>161</b>

Tabel 5.6 Aantal woningen met een energielabel E, F of G

Energie labels E, F of G	Aantal woningen	Uiterlijk verduurzamen eind 2028
Gemeente Amsterdam	2.238	793
Gemeente Amersfoort	736	351
Gemeente Eemnes	14	14
Gemeente Nijkerk	9	2
Gemeente Soest	17	6
Gemeente Almere	2	0
Gemeente Blaricum	30	3
Gemeente Gooise Meren	60	46
Gemeente Hilversum	470	277
Gemeente Huizen	223	112
Gemeente Wijdmeren	30	30
<b>De Alliantie</b>	<b>3.829</b>	<b>1.634</b>

Tabel 6.1 De status van klachten die de Onafhankelijke klachtencommissie in 2025 heeft behandeld

Gemeente	Totaal behandeld	Deels ontvankelijk	Ontvankelijk	Niet-ontvankelijk	Toegewezen (gegrond)	Deels toegewezen (gegrond)	Afgewezen	Nog onbekend	Ingetrokken
Almere	1			1					
Amersfoort	7		7			2	2	1	2
Amsterdam	19	2	13	4	1	1	4	1	8
Bussum	1			1					
Hilversum	5		4	1			1		3
Huizen	3		2	1	1	1			
<b>De Alliantie</b>	<b>36</b>	<b>2</b>	<b>26</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>13</b>

### **Aansprakelijkheid**

De informatie in het jaarverslag en de bijlagen heeft de Alliantie met de grootste zorg samengesteld. desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze publicaties. De Alliantie kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud of voor de gevolgen van het gebruik van deze informatie. Aan de gegevens op deze website kunnen geen rechten worden ontleend.

### **Copyright**

Niets van deze publicatie mag zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van de Alliantie worden gereproduceerd of gebruikt, anders dan het downloaden, en het bekijken daarvan op een enkele computer en/of het printen van een enkele hardcopy ten behoeve van persoonlijk, niet bedrijfsmatig gebruik.

© 2026, de Alliantie