



In gesprek
met Annelinda
van Dijck

Over de Alliantie

De Alliantie biedt betaalbare huizen voor mensen met een laag en middeninkomen. Het verhuurt, onderhoudt en ontwikkelt op een duurzame manier, zonder de aarde en haar natuurlijke bronnen uit te putten. Ongeveer 90% van het woningaanbod is sociale huur. Naast mensen met een (tijdelijk) bescheiden inkomen zijn wij er ook voor de kwetsbare groepen in de samenleving; daaronder bevinden zich mensen met een beperking, ex-daklozen of statushouders. De Alliantie wil écht het verschil maken; enerzijds met slimme oplossingen om doelen te behalen, zoals op het gebied van milieu en leefbare wijken. Maar ook om de wachtlijsten zo kort mogelijk te houden door extra woningen te bouwen en zodoende doorstroming te stimuleren. "Het is bijzonder om elke dag van betekenis te kunnen zijn voor mensen. Dat drijft mij, daar word ik blij van," vertelt Annelinda van Dijck, Manager Vastgoed bij de Alliantie.

De organisatie van de Alliantie

De Alliantie is een fusie-corporatie, waardoor elke regio zijn lokale oorsprong kent. Er zijn drie regio's, te weten Amsterdam-Almere, Gooi & Vechtstreek en Amersfoort. Er is heel bewust gekozen om regiokantoren aan te houden, vanwege de lokale binding en om lokaal aanraakbaar te zijn. "De sociale betrokkenheid is ontzettend groot in de wijken, hoewel dat natuurlijk varieert per stad, dorp, wijk en straat.

Ook de binding met de Alliantie is groot." Uit onderzoek blijkt dat de klanttevredenheid met een gemiddeld cijfer van 7,3 wordt beoordeeld door de huurders. Meer cijfers: bij de Alliantie werken bijna 600 mensen, de corporatie telt 63.704 verhuureenheden, waarvan 50.802 sociale huurwoningen en het levert jaarlijks in totaal 400 miljoen euro aan huuropbrengsten op.

De organisatie is volgens Van Dijck redelijk commercieel: "We kijken slim naar de bedrijfsprocessen en vragen als 'zijn ze doelmatig, is de klant hiermee geholpen, hoort het bij de bedoeling?', stellen we met regelmaat." Een serieuze en professionele benadering, met ruimte voor plezier en samenwerking. "Iedereen neemt verantwoordelijkheid, we worden niet gekenmerkt door typisch traditionele structuren. We experimenteren bijvoorbeeld met zelfsturende teams, vormen soms een cellenstructuur, maar gaan ook door voor een matrixorganisatie. Kijk, innovaties ontstaan op de werkvloer. Wij faciliteren dat iedereen elkaar op kan zoeken met een idee en vervolgens verder kan werken aan de agenda." Die approach slaat aan, want mensen blijven graag langere tijd 'binnen' bij de Alliantie: "Er zijn veel interne bewegingen, in alle lagen van de organisatie. Zo was een programmaregisseur eerder projectleider en een bewonersbegeleider was klantenservice-medewerker. Maar ook is onze voormalige Manager Wonen, inmiddels directeur van regio Gooi & Vechtstreek."

Over Annelinda van Dijck

Eén blik op haar LinkedIn-profiel en het is duidelijk; deze dame ademt vastgoed. Ze heeft ruim acht jaar bij Vesteda gewerkt, maakte een uitstap naar BOEi en zit nu op haar plek bij de Alliantie. "Vastgoed is mijn passie en mijn drijfveer is dat ik van betekenis wil zijn voor mens en natuur. Op deze manier geef ik daar een goede invulling aan. Ik gebruik mijn inhoudelijke kennis op het gebied van ontwikkeling, woningbeleggen en duurzaamheid en lever tegelijk een bijdrage. Vroeger wilde ik vooral 'mooie gebouwen maken als ontwikkelaar'. Sinds ik moeder ben en daardoor meer in verbinding sta met mijzelf en mijn omgeving, is mijn focus verschoven: ik wil mijn kinderen een gezonde wereld bieden waarin mensen met respect met elkaar omgaan."

"Vastgoed is mijn passie en mijn drijfveer is dat ik van betekenis wil zijn voor mens en natuur."

Van Dijck miste het directe effect van haar handelen op de maatschappij. "Ik vind het belangrijk dat middelen doelmatig worden ingezet om de doelgroep zo goed mogelijk te bedienen. Immers, door goed te sturen kunnen we als corporatie meer woningen maken, meer verduurzamen én slim sturen op leefbare wijken en betaalbare woningen."

Sinds 2 jaar Manager Vastgoed bij de Alliantie, regio Amersfoort en Gooi & Vechtstreek.

Natuurlijk klinkt dat allemaal heel 'logisch', toch zijn er uitdagingen: zonder wrijving geen glans. "Dat klopt, je moet continu de lijnen in de gaten houden om ze te kunnen verbinden, je moet weten wat er speelt, zowel intern als extern. En dat kost wat tijd." Aan haar energie zal het niet liggen; voor Van Dijck houdt het nooit op. "Wat daarbij helpt is af en toe de pen neer te leggen om te gaan wandelen of sporten. Want ik heb gemerkt dat je fysiek sterk moet zijn om ook mentaal sterk te zijn. Een moestuin helpt trouwens ook..." "Door de intelligente lockdown leven we met elkaar meer en intenser in onze woning. Heeft dat effect op het bewustzijn dat onze woning een duurzame woning moet worden?"

"Immers, door goed te sturen kunnen we als corporatie meer woningen maken, meer verduurzamen én slim sturen op leefbare wijken en betaalbare woningen."

"Ja, zeker. Het verbruik neemt toe en dat gaan we zien in de eindafrekening. Mensen voelen dat in hun portemonnee. Er waren al ongelooflijk veel redenen om woningen te verduurzamen, en deze is er nu bijgekomen."

Wat staat op dit moment op de innovatie-agenda?

"Dat is een hele rits! We zijn bezig met houtbouw, experimenteren met industriële bouw, tijdelijke bouw en Urgenda woningen. We richten ons op ketensamenwerking, onderzoeken inspectie met drones en robotisering. We doen inkomenschecks met blockchains en hebben een datalab ingericht zodat we fraude kunnen opsporen en voorspellend kunnen zijn rondom verhuisbewegingen en betalingsachterstanden! We zijn met hele gave dingen bezig en dat doen we om flexibel en wendbaar te zijn naar te toekomst, met het uiteindelijke doel om er voor onze klant, de huurder, te zijn. Een belangrijke innovatie op het gebied van vastgoedsturing is dat we trachten om tactische strategieën te voorspellen op basis van data. De rol van de assetmanager zal veranderen van tactisch bepalend, naar duidelijker van de data en verbinder in de organisatie."

Wat heb je nodig om verder te kunnen komen met deze agendapunten?

"We realiseren onze maatschappelijke opgave in een sneller veranderende omgeving. De technologie ontwikkelt zich razendsnel en is steeds vaker disruptief. Dat biedt kansen maar vraagt ook om slimme stappen, een brede blik en het werken in allianties."

De vraag van Annemarie Maarse, Residential & Healthcare Director bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance: Er is al tijden sprake van woningschaarste, en door de coronacrisis zal de druk op het sociale segment alleen maar groter worden. Hoe voorkomt de Alliantie dat de wachttijden voor de sociale huursector tot ongekeerde hoogte stijgen?"

"We bouwen gemiddeld bijna 1.000 woningen per jaar. Daarmee zijn we een van de grootste ontwikkelende partijen van Nederland. Daarnaast bouwen we ook nog eens 1.100 middeldure huurwoningen tot en met 2023. Vooral dat laatste draagt bij aan de doorstroming zodat sociale huurwoningen weer vrijkomen voor mensen die dat nodig hebben. Beschikbaarheid en voldoende bouwlocaties zijn essentieel om door te kunnen bouwen. Dáár zetten we ons met Team Vastgoed continu voor in, zodat we onze slogan eer aan doen: 'Hart voor wonen'."



Annelinda geeft het stokje door aan:

Maarten Vermeulen

Managing director bij MVGM

Annelinda aan Maarten:

"Vastgoedmanagement gaat onder andere over het optimaal bedienen van de klant. Dit betreft de opdrachtgever maar ook de vastgoedgebruiker. Welke innovaties van MVGM gaat de vastgoedgebruiker direct merken en blij van worden? En welke internationale ervaring gebruik je hierbij om dit te optimaliseren?"