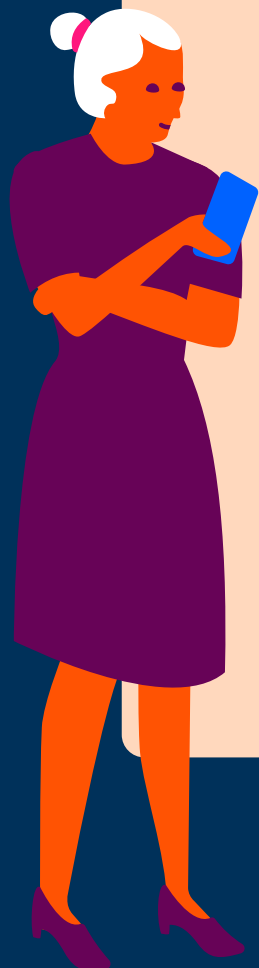


# Prestaties Almere

Afspraken en resultaten 2022



# Prestaties: afspraken en resultaten

De gemeente Almere, de Alliantie, Goede Stede, Ymere en de huurdersorganisaties ondertekenden halverwege 2020 nieuwe prestatieafspraken. Deze afspraken hebben een looptijd van vijf jaar en sluiten aan bij de nieuwe woonvisie van de gemeente Almere. Deze woonvisie werd ook in 2020 vastgesteld.

## De belangrijkste afspraken en resultaten voor 2022

1

78% van onze nieuwe verhuringen verhuurden we met een betaalbare huur van maximaal € 678,66 (tweede aftoppingsgrens). Dit is exclusief de woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. De afspraak was minimaal 70%.

2

9% van onze nieuwe verhuringen had een huur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 442,46. De afspraak was minimaal 5%.

3

We leverden 305 nieuwbouwwoningen op.

4

In 755 woningen investeerden we in energiebesparende maatregelen en we zijn met de gemeente in gesprek over energiearmoede.

5

De samenwerkingsafspraken Thuis in de Wijk zijn doorontwikkeld en geëvalueerd.

6

In de Stuurgroep Prestatieafspraken werkten we een doorstroomregeling van Hoog naar Laag uit. Dit leggen we in 2023 ter besluitvorming aan de bestuurders voor.

7

We adviseren binnen een projectgroep over een nieuwe gemeentelijke huisvestingsverordening en over het woonruimteverdeelsysteem.

# Meer huurders een passende woning met een passende huur

Via nieuwe verhuringen, nieuwbouw en verkoop hielpen we in 2022 in Almere 579 huishoudens aan een nieuwe woning.

## Aantal huishoudens met een nieuwe woning



Verhuringen sociaal	191
Verhuringen vrije sector	10
Tijdelijke verhuringen	16
Nieuwbouw huur	305
Verkopen bestaand bezit *	57
<b>Totaal</b>	<b>579</b>

\* Dit is inclusief de verkoop van 16 teruggekochte Koopgarantwoningen.

## Verhuringen sociale huur en vrije sector huur

Sociale huur	Goedkoop € 442,46	49
	Betaalbaar € 678,66	398
	Duur tot huurtoeslaggrens < € 763,47	65
Vrije sector huur	Middensegment € 763,47 t/m € 933,00	4
	Middensegment € 933,00 t/m € 1.100,00	6
	Boven > € 1.100,00	0
<b>Totaal</b>		<b>522</b>

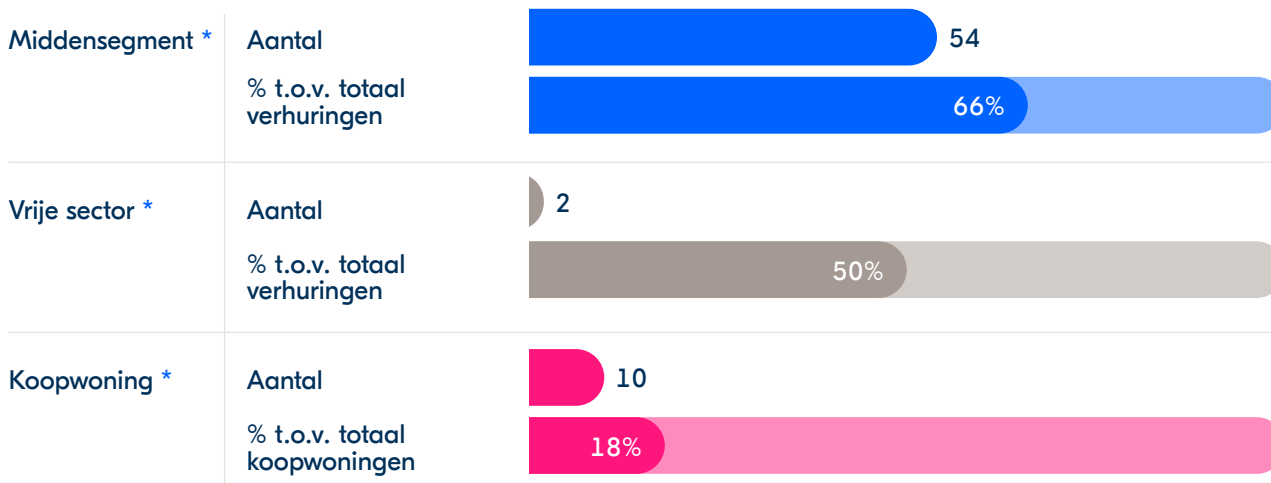
## Doorstroming

---

Huurders van een sociale huurwoning kunnen met voorrang verhuizen naar een middensegment of een vrije sector huurwoning en ze kunnen met voorrang een woning kopen. Door sociale huurders voorrang te geven, maken we sociale huurwoningen vrij. Zo helpen we de doorstroming in de sociale woningvoorraad van de gemeente op gang.

### Doorstroming vanuit de sociale huur

---



\* Inclusief de verhuringen via het Alliantie Woonfonds BV. De vrije sector woningen die we hierin verhuren zetten we in voor doorstroming vanuit de sociale huur.

## Nieuwbouw en transformatie

---

De Alliantie startte in eendrachtige samenwerking met de gemeente Almere en collega corporatie GoedeStede met het bouwen en opleveren van 210 (tijdelijke) woningen voor Oekraïense ontheemden. Begin 2023 leveren we de woningen op. Door de realisatie van dit project bieden wij een oplossing voor de korte en de middellange termijn.

### Meer dan 200 Oekraïense families krijgen onderdak in Almere

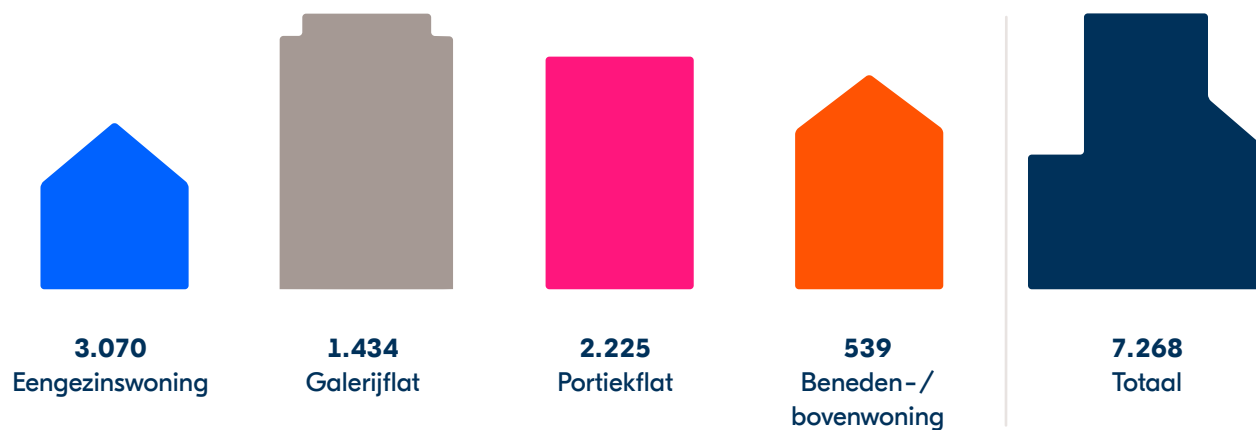
De eerste jaren verhuren we alle woningen aan de gemeente Almere, die de woningen inzet om meer dan 200 Oekraïense families onderdak te bieden. Mocht dit op enig moment niet meer nodig zijn, dan zetten we de woningen in voor andere woningzoekenden. Hiermee bieden we tien jaar lang een thuis voor 200 huishoudens op een locatie waar anders niet gewoond had mogen worden.

De goede samenwerking tussen de drie partijen leidde zorgde voor snelle besluitvorming. In een zeer kort tijdsbestek van 8 maanden – van eerste gesprek en vergunningen tot eerste paal – is alles geregeld. Bovendien staken de gemeente, GoedeStede en de Alliantie op een verantwoorde manier hun nek uit. Vooruitlopend op regelgeving en bijdragen van de Rijksoverheid toonden we doorzettingsmacht en durf om dit project tot realisatie te brengen.

## Ontwikkeling portefeuille

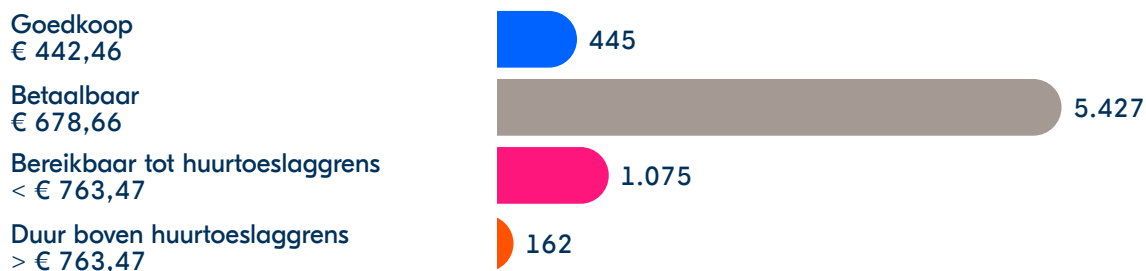
	Sociale huurwoningen	Vrije sector huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Totaal
Stand begin 2022	6.849	154	146	7.149
Nieuwbouw	305	0	0	305
Aankoop	0	0	0	0
Verkoop	-41	0	0	-41
Sloop	0	0	0	0
(De)liberalisatie	-5	5	0	0
Overige mutaties	1	0	-4	-3
Stand eind 2022	7.109	159	142	7.410
Toename voorraad	260	5	-4	261

## Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur



## Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur

### Sociale huur \*



### Vrije sector huur



### Totaal

7.268

\* Huurwoningen die we bij afsluiting van het huurcontract verhuren tegen een sociale huurprijs.

## Ontwikkeling gemiddelde huur van zelfstandige woningen

De meeste (zittende) huurders kregen in 2022 een huuraanpassing gelijk aan de inflatie van 2021. Deze bedroeg 2,3%. Naast deze jaarlijkse huuraanpassing hebben ook nieuwe verhuringen, renovaties en/of verbeteringen invloed op de huurprijsontwikkeling.

31-12-2021	31-12-2022	Huurprijsontwikkeling in 2022	Gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk huur per 31-12-2022
€ 601,50	€ 615,78	2,4%	70,2%

# Duurzame woningen in duurzame buurten

We namen in 2022 bij 755 woningen energiematregelen. Gemiddeld heeft ons woningbezit in Almere energielabel A. Veel bewoners maakten gebruik van ons aanbod om zonnepanelen te plaatsen. Dat is winst voor de bewoner zelf (lagere energierekening) én voor het milieu (verduurzaming van onze woningen).

## Verbeteren en verduurzamen

Renovatie	Label A/B	Fundering	Zon bij EGW	Zon bij MGW	PO+	Overige	Totaal	Zon bij Label A/B
0	0	0	30	94	536	95	755	0

Verklaring afkortingen:

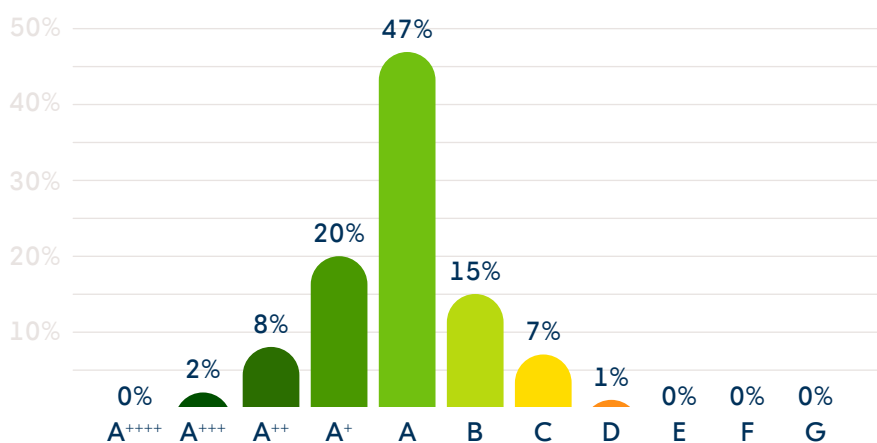
EGW: eengezinswoningen

PO+: planmatig onderhoud, inclusief verduurzamingsmaatregelen

MGW: meergezinswoningen (appartementen)

Zon: aantal woningen met zonnepanelen

## Verdeling woningvoorraad naar energielabel \*



### Gemiddelde energielabel en energieprestatie (EP2)

2021	2022
A	A
134	129

### E-F-G labels

Aantal woningen	14
Uiterlijk te verduurzamen voor 2028	4

\* In 2021 werden nieuwe meetmethodieken, indicatoren en maatstaven ingevoerd om het energielabel te bepalen. Bovenstaande labels zijn gebaseerd op de EP2.

Landelijk is afgesproken dat woningen met een E, F en G-label (met uitzondering van monumenten en woningen die reeds aangemerkt zijn voor sloop en onder voorbehoud van instemming van de VvE) uiterlijk in 2028 uit de corporatiesector moeten verdwijnen. Ook de Alliantie heeft een aantal van deze woningen in haar bezit in Almere. Hier laten we zien hoeveel we minimaal in 2028 hebben verduurzaamd. Voor de resterende woningen verkennen we hoe we ook deze zo snel mogelijk kunnen verduurzamen.

## Wijken en/of leefbaarheid

---

### Buurtpreventie in de Molenbuurt

In samenwerking met het wijkteam van de Molenbuurt is een paar jaar geleden een buurtpreventieteam opgezet van circa 20 bewoners in de buurt. Dit team werkt nog steeds met volle overgave en maakt dit jaar met zo'n 10 bewoners meerdere keren per week een rondje door de buurt. Het team spreekt mensen aan op ongewenst gedrag en onveilige situaties in de openbare ruimten melden ze bij de gemeente.

Verder was er dit jaar een 'donkere dagen offensief'. Onze Beheerder Wonen liep samen met bewoners, het buurtpreventieteam en een wijkagent een rondje door de buurt om de veiligheid van de wijk ook in de donkere uren te waarborgen.

Ook plaatsten de Alliantie en de gemeente in de Molenbuurt enkele jaren geleden naast het buurthuis een kluscontainer. Een fietsenmaker mag deze kluscontainer gratis gebruiken. De fietsenmaker knapt kinderfietsen op en deelt deze gratis uit aan de minder bedeelden in de buurt. In ruil voor het gratis gebruik van de container mogen huurders gereedschap van de fietsenmaker lenen.

### Bewoners nemen regie in de Molenwiek

Om de entree van de nieuwbouw flat de Molenwiek op te fleuren, vroegen we bewoners om input. Zo wilden de bewoners graag een bibliotheekkastje. We schaften zo'n kastje aan en deze is door de cliënten van DBA (bewoners van de Molenwiek) geschilderd. Verder sierden we de centrale entree met een muursticker van een molen. Ook dit jaar zetten bewoners weer een kerstboom in de grote hal met daaronder cadeautjes voor de minder bedeelden. In coronatijd begon een bewoner met het schrijven van een kerstkaart aan alle bewoners en hing deze op in de hal. Veel bewoners plakten daar hun kerstkaart bij. Deze traditie herhaalden bewoners ook dit jaar. Tot slot zette één van de bewoners een Facebookpagina op voor de bewoners van de Molenwiek. Op deze pagina delen ze informatie over activiteiten in de buurt.

### Havenaren en het Havenverbond

Het hart van Haven vernieuwen, daar werken al veel Havenaren aan. Op 11 september 2019 is het zogeheten Havenverbond gestart dat zich hier extra voor inzet. De Alliantie is een van de 12 partners in het Havenverbond. Dit verbond bestaat uit de bestuurders van maatschappelijke organisaties in Almere Haven. Dit zijn: de Vrijwilligers- en Mantelzorgcentrale Almere (VMCA), Gemeente Almere, Zorggroep Almere, De Schoor, BIZ Centrum Almere Haven, GoedeStede, Ymere, GGD Flevoland, Kwintes, de Almeerse Scholengroep (ASG), het Leger des Heils en de Alliantie. Samen werken zij aan de versnelling en versterking van de vernieuwing van Haven door hun krachten te bundelen.

Samen met Havenaren (van bewoners, tot ondernemers) is een toekomstverhaal voor het hart van Haven geschreven. Het Havenverbond geeft hier sturing aan.



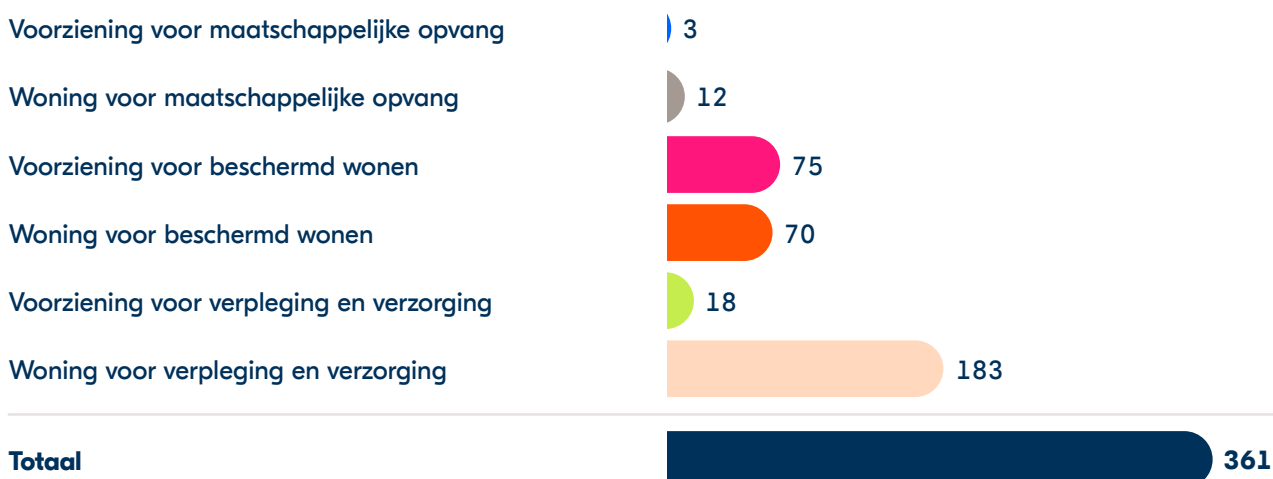
# Beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen

## Nultredenwoningen

Het aantal nultredenwoningen (zonder trappen) groeide. We hebben nu 2.671 nultredenwoningen in Almere. Dat is 37% van onze totale woningvoorraad. Deze woningen zijn goed toegankelijk voor mensen die niet zo goed ter been zijn.



## Wonen en zorg



### Thuis in de wijk in Almere

In Almere startten we eind 2021 met Thuis in de Wijk. Dit is een samenwerkingsvorm waarbij de gemeente, de corporaties en de zorgpartijen afspraken maakten om mensen vanuit de maatschappelijke opvang weer in de wijk te laten wonen. Samen willen we deze mensen een nieuwe start geven om – begeleid – een eigen thuis en een zelfstandige toekomst op te bouwen. In 2022 kreeg dit echt vorm en hebben we dit geëvalueerd. Uit de evaluatie blijkt dat Thuis in de Wijk goed loopt. Het levert een uniforme werkwijze op. Het merendeel betreft een woning binnen zes maanden en de woningen zijn verspreid over heel Almere. Er is relatief een klein aantal overlastmeldingen gedaan.

## Statushouders



# Uitgelicht project

## New Brooklyn in Almere Poort, fase I

Programma 153 sociale huurappartementen en 1 bedrijfsruimte met een maatschappelijke functie

Oplevering November 2022

Bouwtijd 2 jaar

Het Europakwartier Oost 1 is onderdeel van het plan Stadstuinen in Almere Poort. In het Europakwartier staan zo'n 1.400 woningen. Daarnaast omvat het plan een basisschool en een beperkt aantal vierkante meters ondersteunende voorzieningen. Het project bestaat uit 4 fasen. Fase 1 heeft de naam New Brooklyn. Deze wijk omvat 20 eengezinswoningen, 153 appartementen en een bedrijfsruimte met een maatschappelijke functie.



### **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.

© 2023, de Alliantie