

Prestaties Almere

Afspraken en resultaten 2021



Prestaties: afspraken en resultaten

De gemeente Almere, de Alliantie, Goede Stede, Ymere en de huurdersorganisaties hebben halverwege 2020 nieuwe prestatieafspraken ondertekend. 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 voor 2021 en de resultaten die wij boekten, zijn:

1

71% van onze nieuwe verhuringen hebben we met een betaalbare huur van maximaal € 678,66 (tweede aftoppingsgrens) verhuurd. De afspraak was minimaal 70%.

2

11% van onze nieuwe verhuringen had een huur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 442,46. De afspraak was minimaal 5%.

3

We hebben door inzet van onze wooncoach 7 huurders en door de inzet van onze voorrangregeling bij verhuur van middensegment, vrije sector en bij verkoop 42 huurders laten doorstromen en hebben daarmee in totaal 49 woningen in de sociale huur extra vrijgemaakt. Hiermee hebben we invulling gegeven aan de afspraak om doorstroming zoveel mogelijk te stimuleren.

4

We zijn met de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties in gesprek gegaan over de nieuwbouwproductie en de beschikbare locaties. Dit heeft geresulteerd in een productieakkoord. Dit is een addendum bij de prestatieafspraken.

5

Er zijn werkafspraken gemaakt en ondertekend over de huisvesting van mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en de begeleiding die daarbij hoort, onder de naam 'Thuis in de Wijk'.

6

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

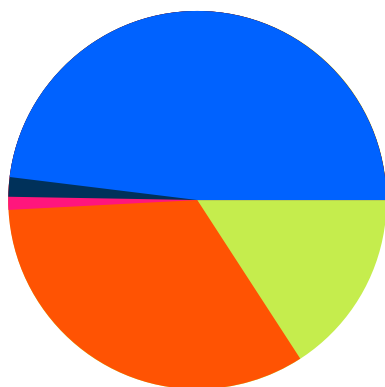
7

Een voorstel voor een gezamenlijke wooncoach is uitgewerkt en volgens de vastgestelde werkwijze zijn we – in samenwerking met de andere corporaties en de gemeente – gestart.

Meer huurders helpen aan een passend huis met een passende huur

Via nieuwe verhuringen, nieuwbouw en verkoop hebben we in 2021 in Almere 673 huishoudens aan een nieuwe woning geholpen.

Aantal huishoudens met een nieuwe woning



Verhuringen sociaal	324
Verhuringen vrije sector	12
Tijdelijke verhuringen	7
Nieuwbouw huur	226
Verkopen bestaand bezit *	104
Verkopen nieuwbouw	0
Totaal	673

* Dit is inclusief de verkoop van 39 teruggekochte Koopgarantwoningen.





Verhuringen sociale huur en vrije sector huur

Sociale huur	Goedkoop € 442,46	60
	Betaalbaar € 678,66	334
	Duur tot huurtoeslaggrens < € 752,33	163
Vrije sector huur	Middensegment € 752,33 t/m € 900,00	8
	Middensegment € 900,00 t/m € 1.065,00	4
	Boven > € 1.065,00	0
Totaal		569

Doorstroming

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

Doorstroming vanuit sociale huur naar:

Middensegment *	Aantal	 27
	% t.o.v. totaal MSH	 48%
Vrije sector *	Aantal	-
	% t.o.v. totaal VSH	0%
Koopwoning	Aantal	 15
	% t.o.v. totaal koop	 15%

* 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.

Dankzij het vastleggen van afspraken over de werkwijze van de wooncoaches in de prestatieafspraken met gemeente Almere, zetten de drie corporaties in Almere de wooncoaches sinds dit jaar op eenduidige wijze in. Hierdoor kunnen de wooncoaches hun werk optimaal uitvoeren en zoveel mogelijk senioren met een verhuishwens verder helpen.

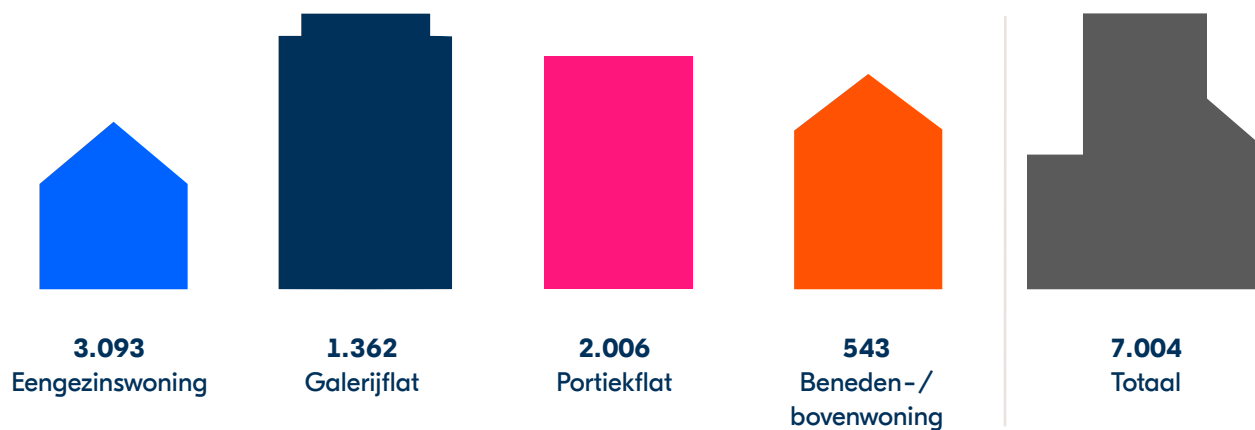
Nieuwbouw en transformatie

De eerste bewoners van de nieuwe wijk New Brooklyn hebben de sleutels van hun woning ontvangen. De komende jaren worden in de nieuwe wijk New Brooklyn ruim 1.400 woningen gebouwd. De architectuur met haar bakstenen karakter is geïnspireerd op de beroemde New Yorkse wijk. In Almere Poort komt een mix van sociale huurwoningen, vrije sector woningen en koopwoningen. Alle sociale huurwoningen worden door de Alliantie ontwikkeld. Totaal zijn dat ruim 400 woningen. De eerste 10 woningen hebben we in 2021 opgeleverd. New Brooklyn wordt een gevarieerde, stedelijke wijk op loopafstand van station Almere Poort.

Ontwikkeling portefeuille

	Sociale huurwoningen	Vrije sector huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Totaal
Stand begin 2021	6.682	152	45	6.879
Nieuwbouw	226	0	0	226
Aankoop	0	0	0	0
Verkoop	-55	-4	0	-59
Sloop	0	0	0	0
(De)liberalisatie	-5	5	0	0
Overige mutaties	1	1	-3	-1
Stand eind 2021	6.849	154	42	7.045
Toename voorraad	167	2	-3	166

Woningbezit zelfstandige woningen naar type



Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur

Sociale huur *	Goedkoop € 442,46	469
	Betaalbaar € 678,66	5.700
	Duur tot huurtoeslaggrens < € 752,33	568
	Duur boven huurtoeslaggrens > € 752,33	112
Vrije sector huur	Middensegment huur € 752,33 t/m € 1.065,00	153
	Dure vrije sector > € 1.065,00	1
Totaal		7.003

* Huurwoningen die bij afsluiting van het huurcontract verhuurd worden tegen een sociale huurprijs.

Ontwikkeling gemiddelde huur van zelfstandige woningen

In 2021 zijn als gevolg van een regeringsbesluit de huren van alle sociale huurwoningen bevroren. Daarnaast werd het voor huishoudens met een lager inkomen mogelijk om eenmalig voor een huurverlaging in aanmerking te komen. Hogere huurprijzen konden in 2021 bijvoorbeeld voorkomen na mutatie of na verbeteren en verduurzamen van de woning.

31-12-2020	31-12-2021	Huurprijsontwikkeling in 2021	Gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk huur per 31-12-2021
€ 600,70	€ 601,44	0,1%	71,8%

Duurzame woningen in duurzame buurten

We hebben in 2021 bij 1.306 woningen energiemaatregelen genomen. Gemiddeld heeft ons woningbezit in Almere energielabel A.

Veel bewoners hebben gebruik gemaakt van ons aanbod om zonnepanelen te plaatsen. Dat is winst voor de bewoner zelf (lagere energierekening) én 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	123	66	964	153	1.306	0

Verklaring afkortingen:

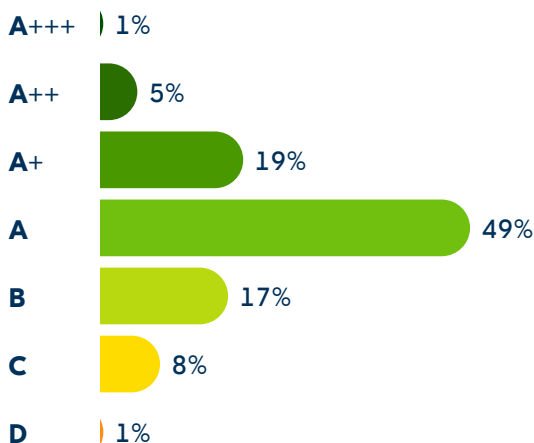
EGW: eengezinswoningen

PO+: planmatig onderhoud, inclusief verduurzamingsmaatregelen

MGW: meergezinswoningen (appartementen)

Zon: aantal woningen met zonnepanelen

Verdeling woningvoorraad naar energielabel *



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

Wijken en leefbaarheid

Aan de Oslostraat in Almere Buiten stromen bij leegkomende woningen cliënten van Philadelphia in. Daarbij is aandacht voor de leefbaarheid. Philadelphia en de Alliantie werken daarbij samen. Dit doen we door middel van community building. Daarbij gaan we uit van de kracht van ieder persoon; iedereen kan wat bijdragen. De community building is wel wat lastig gebleken in de coronaperiode: er kon weinig live doorgang vinden maar we zetten stappen. Dit project doen we met een groot aantal netwerkpartners in de wijk.

Beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen

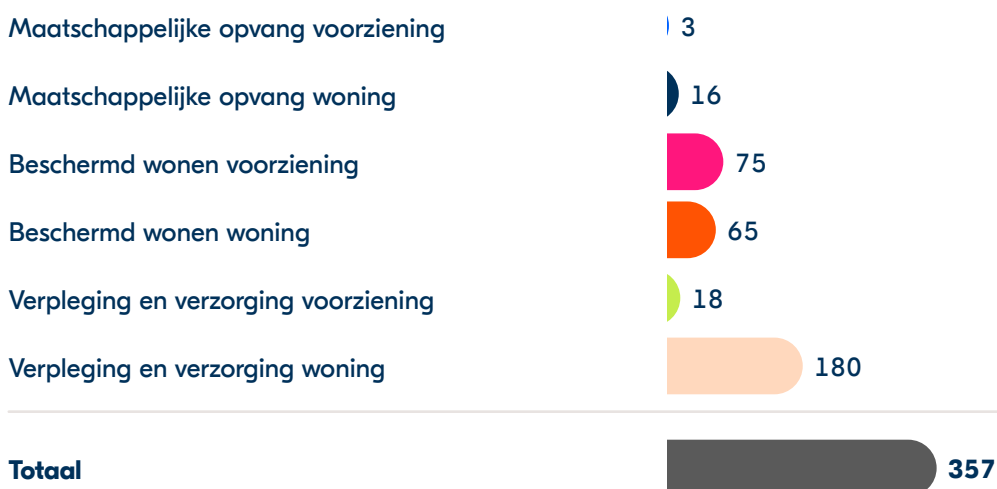
Nultredenwoningen

Het aantal nultredenwoningen (zonder trappen) is gegroeid. We hebben nu 2.399 nultredenwoningen in Almere. Dat is 34% van onze totale woningvoorraad. Deze woningen zijn goed toegankelijk voor mensen die niet zo goed ter been zijn.



Wonen en zorg

In Almere Poort hebben we het woongebouw Duinrijk opgeleverd met 78 sociale huurappartementen. 20 sleutels gingen naar Expertisecentrum DBA. In 19 van deze appartementen gaan jong volwassenen met autisme wonen die door DBA worden begeleid. De 20e woning wordt door DBA ingericht als huiskamer voor gezamenlijke activiteiten.



Statushouders



Uitgelicht project

Almere Duin Kop Noord Gebouw 5 Duinrijk

Programma 78 appartementen

Oplevering September 2021

Bouwtijd 1 jaar en 7 maanden

Stichtingskosten € 16,3 miljoen

De planlocatie ligt aan de westrand van Kop Noord in Duin, tussen de eengezinswoningen (ostrand van Duin) en het IJmeer. De ligging aan de ontsluitingsroute maakt het mogelijk om deze 78 sociale huurappartementen solitair en vooruitlopend op de rest van het gebied te realiseren.



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.

© 2022, de Alliantie