

Prestaties Almere

Afspraken en resultaten 2020



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 2020 en de resultaten die wij boekten, zijn:

1

89 % van onze nieuwe verhuringen hebben we met een betaalbare huur van maximaal € 651,03 (tweede aftoppingsgrens) verhuurd. De afspraak was minimaal 75 %.

2

11 % van onze nieuwe verhuringen had een huur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 432,51. De afspraak was minimaal 5 %.

3

We hebben door inzet van onze wooncoach 7 huurders en door de inzet van onze voorrangsregeling bij verhuur van middensegment, vrije sector en bij verkoop 62 huurders laten verhuizen en daarmee in totaal 69 woningen in de sociale huur extra vrijgemaakt. Hiermee hebben invulling gegeven aan de afspraak om doorstroming zoveel mogelijk te stimuleren.

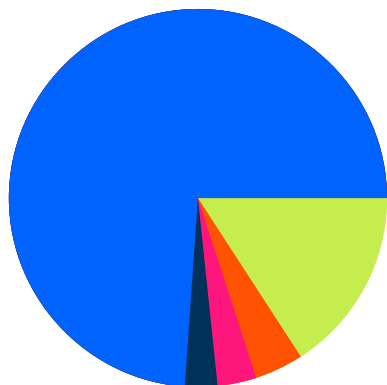
4

We hebben een start gemaakt met een aantal activiteiten uit de werkagenda. We zijn met de gemeente in gesprek over de behoefte aan nieuwbouw en de beschikbare locaties. De uitkomst van deze gesprekken wordt vastgelegd in een productieakkoord. Daarnaast maken we afspraken over de huisvesting van mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en de begeleiding die daarbij hoort, onder de naam 'Thuis in de Wijk'. We dragen bij aan een projectteam voor een nieuwe gemeentelijke huisvestingsverordening en woonruimteverdeelsysteem. De Alliantie is dit jaar ook gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden om een gezamenlijke wooncoach aan te stellen.

Meer huurders helpen aan een passend huis met een passende huur

Via nieuwe verhuringen, nieuwbouw en verkoop hebben we in 2020 in Almere 492 huishoudens aan een nieuwe woning geholpen.

Aantal huishoudens met een nieuwe woning



Verhuringen sociaal	364
Verhuringen vrije sector	14
Tijdelijke verhuringen	16
Nieuwbouw huur	21
Verkopen bestaand bezit *	77
Verkopen nieuwbouw	0
Totaal	492

* Dit is inclusief de verkoop van 33 teruggekochte Koopgarantwoningen.

Verhuringen sociale huur, middensegment huur en dure vrije sector





Sociale huur	Goedkoop € 432,51	48
	Betaalbaar € 663,40	281
	Duur tot huurtoeslaggrens < €737,14	72
Vrije sector huur	Middensegment huur € 737 t/m € 875	6
	Middensegment huur € 875 t/m € 1.050	7
	Dure vrije sector € 1.050	1
Totaal		415

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	 42
	% t.o.v. totaal MSH	 95%
Vrije sector *	Aantal	-
	% t.o.v. totaal VSH	0%
Koopwoning	Aantal	 20
	% t.o.v. totaal koop	 26%

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

Nieuwbouw en transformatie

Begin 2020 hebben we 21 nieuwbouwwoningen in het project Molenwiek in Almere Buiten opgeleverd.

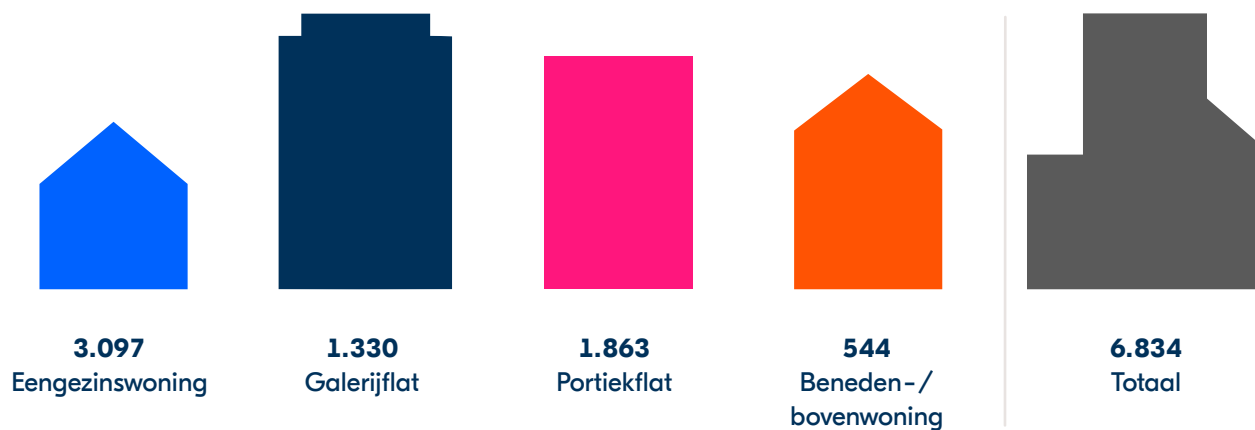
Daarnaast hebben we acht bedrijfsruimtes aan de Makassarweg getransformeerd tot woningen.

Er zijn in 2020 minder nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd dan we gemiddeld jaarlijks doen. Een deel van het nieuwbouwcomplex de Molenwiek was eind 2019 al opgeleverd. De 88 eengezinswoningen die we in Almere Duin zouden opleveren, zijn begin 2021 klaar voor de bewoners.

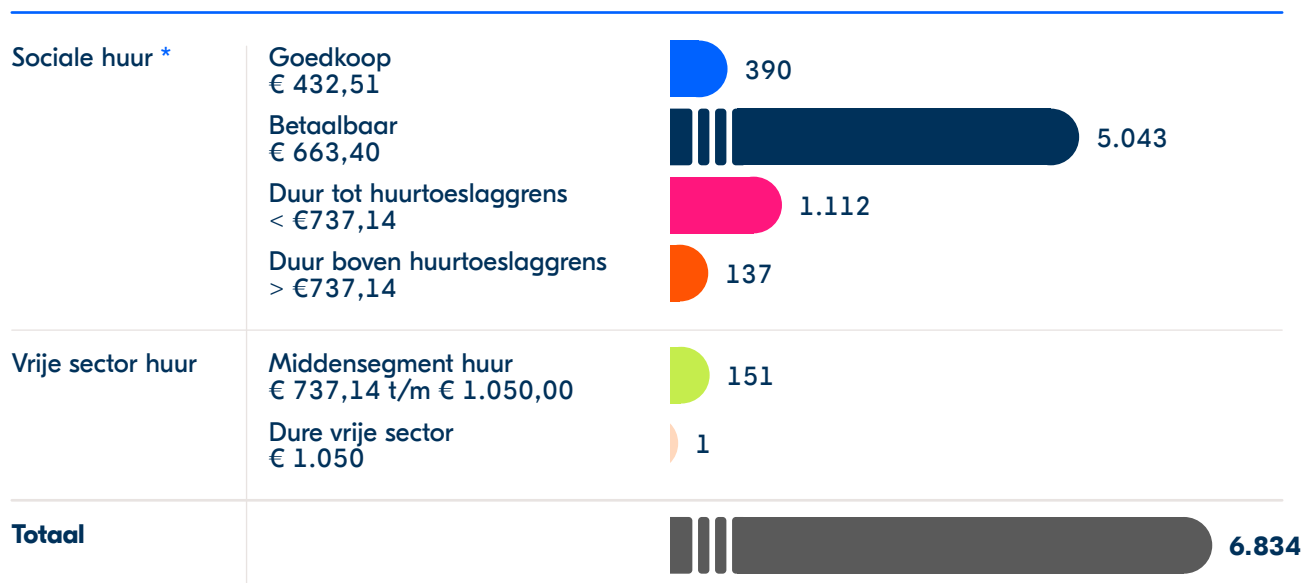
Ontwikkeling portefeuille

	Sociale huurwoningen	Vrije sector huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Totaal
Stand begin 2020	6.700	149	118	6.967
Nieuwbouw	21	0	0	21
Aankoop	0	0	0	0
Verkoop	-43	-1	0	-44
Sloop	0	0	0	0
(De)liberalisatie	4	-4	0	0
Overige mutaties	0	8	31	39
Stand eind 2020	6.682	152	149	6.983
Toename voorraad	-18	3	31	16

Woningbezit zelfstandige woningen naar type



Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur



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

Ontwikkeling gemiddelde huur van zelfstandige woningen

31-12-2019	31-12-2020	Huurprijsontwikkeling in 2020	Gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk huur per 31-12-2020
€ 590,31	€ 600,70	1,8%	73,4%

Duurzame woningen in duurzame buurten

We hebben in 2020 bij 935 woningen energiemaatregelen genomen. De gemiddelde energie-index hebben we hiermee verbeterd naar 0,90. Gemiddeld is dat label 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	Zon bij EGW	Zon bij MGW	PO+	Overige	Totaal	Zon bij Label A/B
0	0	37	221	676	1	935	0

Verklaring afkortingen:

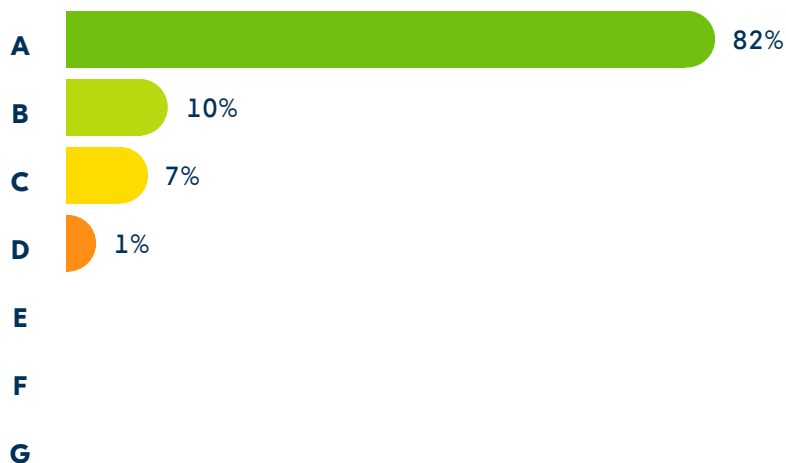
EGW: eengezinswoningen

MGW: meergezinswoningen (appartementen)

PO+: planmatig onderhoud, inclusief verduurzamingsmaatregelen

Zon: aantal woningen met zonnepanelen

Verdeling woningvoorraad naar energielabel



Gemiddelde Energie Index (EI)
Almere: **0,90**

- A EI < 1,2
- B EI 1,21 < 1,4
- C EI 1,41 < 1,8
- D EI 1,81 < 2,1
- E EI 2,11 < 2,4
- F EI 2,41 < 2,7
- G EI > 2,7

Prettige buurten

In Almere hebben we samen met de gemeente gekeken waar een groot risico bestond op inbraken aan de hand van de cijfers van de politie die wijken hebben we nieuw, veiliger, hang en sluitwerk aangebracht (via managers wonen).

Beschikbaarheid voor bijzondere groepen

Nultredenwoningen

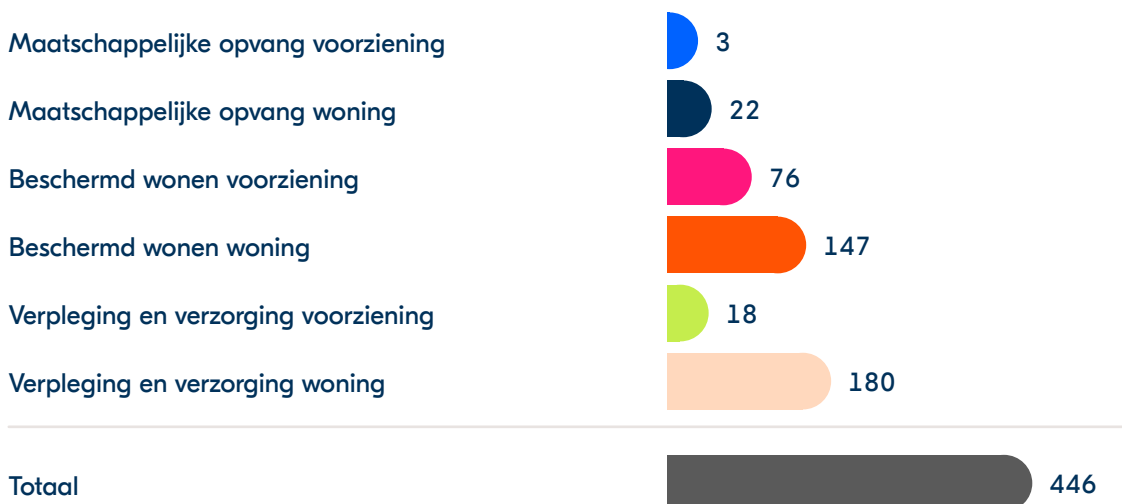
Het aantal nultredenwoningen (zonder trappen) is gegroeid. We hebben nu 2.236 nultredenwoningen in Almere. Dat is 33% van onze totale woningvoorraad. Deze woningen zijn goed toegankelijk voor mensen die niet zo goed ter been zijn.



Wonen en zorg

Aan de Chicagoweg in Almere, hebben we in 2020 19 appartementen verhuurd aan Stichting DBA. Zij begeleiden jeugd en volwassenen met verschillende uitingsvormen van autisme. Naast deze appartementen is er ook een gemeenschappelijke ruimte gecreëerd voor de bewoners en buurt.

Aan de Oslostraat in Almere, heeft de Alliantie samen met Stichting Philadelphia de samenwerking opgezocht met de Gemeente Almere en een Samenwerkingsovereenkomst getekend. We stellen hierbij 20 woningen beschikbaar aan Stichting Philadelphia die zij gebruiken voor de huisvesting en begeleiding van hun cliënten, mensen met een (licht) verstandelijke beperking. Wij renoveren hier een complex, om ervoor te zorgen dat het gebied overzichtelijk en daardoor veiliger wordt. Philadelphia heeft hier een steunpunt gefaciliteerd, waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast is de Gemeente actief betrokken bij dit project en is er een Community Builder aangesteld om verbinding te realiseren tussen de bewoners van de Oslostraat.



Statushouders



Uitgelicht project



Molenwiek

Programma 76 appartementen

Oplevering januari 2020

Bouwtijd 13 maanden

Stichtingskosten Ruim € 12 miljoen

Omschrijving De appartementen zijn onderverdeeld in 75 driekamerappartementen van 70m² en één tweekamerappartement van 50m² met individuele bergingen in het souterrain. Het gebouw is volledig gasvrij. Ieder appartement is aangesloten op een individuele warmtepomp en zonnepanelen.

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.

© 2021, de Alliantie