

Prestaties **Almere**

Afspraken en resultaten 2024



Prestaties: afspraken en resultaten

De gemeente Almere, de Alliantie, GoedeStede, Ymere en de huurdersorganisaties ondertekenden in 2020 prestatieafspraken. Deze afspraken hebben een looptijd van vijf jaar en sluiten aan op de woonvisie van de gemeente Almere. Deze woonvisie werd ook in 2020 vastgesteld. In 2024 werkten we aan nieuwe prestatieafspraken, inclusief productieafspraken: de meerjarige prestatieafspraken 2025-2029. Deze afspraken hebben we in december 2024 ondertekend.

De belangrijkste afspraken en resultaten voor 2024

Beschikbaarheid

In 2024 heeft de Alliantie ruim 600 nieuwbouwhuurwoningen opgeleverd. Dit zijn bijna 500 sociale huurwoningen (waaronder zorgwoningen) en 45 middensegmenthuurwoningen. De overige woningen zijn voor Woonfonds gebouwd. Bij de verhuur van de middensegmentwoningen kregen huurders van een sociale huurwoning voorrang. Op deze manier hebben we de doorstroming kunnen bevorderen.

In het eerste kwartaal van 2024 hebben we de productieafspraken 2024-2028 ondertekend met de gemeente Almere en de huurdersvereniging. Aan het eind van het jaar hebben we deze afspraken herijkt en opgenomen in de nieuwe prestatieafspraken 2025-2029. In de prestatieafspraken namen we ons voor om optimalisaties door te voeren in de regeling Van Groot naar Beter voor een betere doorstroming. In het vierde kwartaal van 2024 werkten we de pilot Meenemen van de oude huur verder uit, zodat die in 2025 kan starten.

Wegens een hoge taakstelling in de huisvesting van statushouders van de gemeente en een vertraging in het huisvesten van urgenten (langere wachttijden) hebben we in 2024 met de gemeente afgesproken dat we meer dan het in de prestatieafspraken benoemde streven van 30 procent verhuren aan urgenten. Dit is opgenomen in het Plan van aanpak huisvesting urgenten 2024 dat de corporaties en de gemeente gezamenlijk hebben opgesteld. Het afgelopen jaar is in Almere 39 procent van de woningen verhuurd aan urgenten.

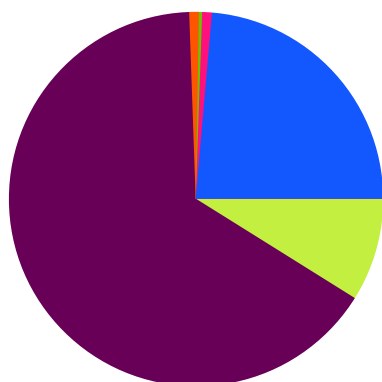
Betaalbaarheid

In de prestatieafspraken spraken we af dat we ten minste 70 procent van de sociale huurwoningen verhuren met een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag. In 2024 zat de Alliantie daar boven (circa 80 procent).

Meer huurders een passend thuis

In 2024 hielpen we 798 huishoudens aan een nieuwe woning.

Aantal huishoudens met een nieuwe woning



Verhuringen sociaal	189
Verhuringen middensegment	7
Verhuringen vrije sector	1
Tijdelijke verhuringen	6
Nieuwbouw huur	523
Verkopen bestaand bezit *	72
Verkopen nieuwbouw	0
Totaal	798

* Dit is inclusief de verkoop van teruggekochte Koopgarantwoningen.

Verhuringen sociale huur en vrije sector huur

Sociale huur	Goedkoop Wht* € 454,47	82
	Betaalbaar Wht* € 697,07	460
	Bereikbaar tot huurtoeslaggrens Wht* < € 879,66	131
Vrije sector huur	Middensegment € 879,66 t/m € 1.157,95	39
	Dure vrije sector vanaf > € 1.157,95	14
Totaal		726

* Wht: Wet op de huurtoeslag

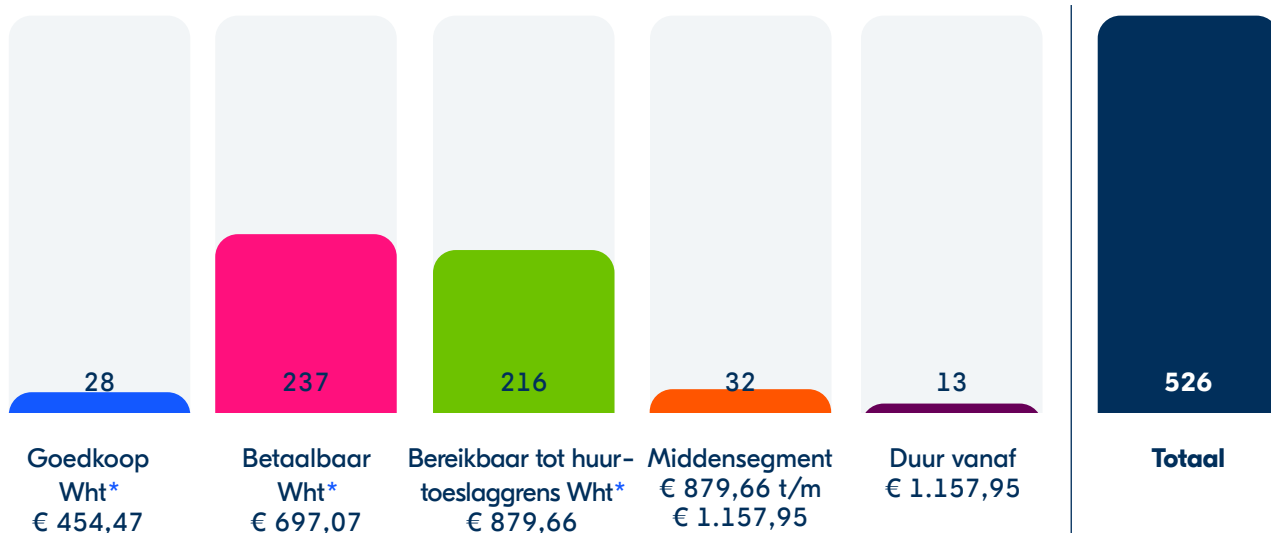
Doorstroming vanuit de sociale huur

Huurders van een sociale huurwoning kunnen met voorrang verhuizen naar een middensegment- of vrijesectorhuurwoning. 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 de sociale huur

Middensegment	Aantal	36	
	% t.o.v. totaal verhuringen		92%
Vrije sector	Aantal	7	
	% t.o.v. totaal verhuringen		50%
Koopwoning	Aantal	17	
	% t.o.v. totaal verhuringen		24%

Nieuwbouw en transformatie

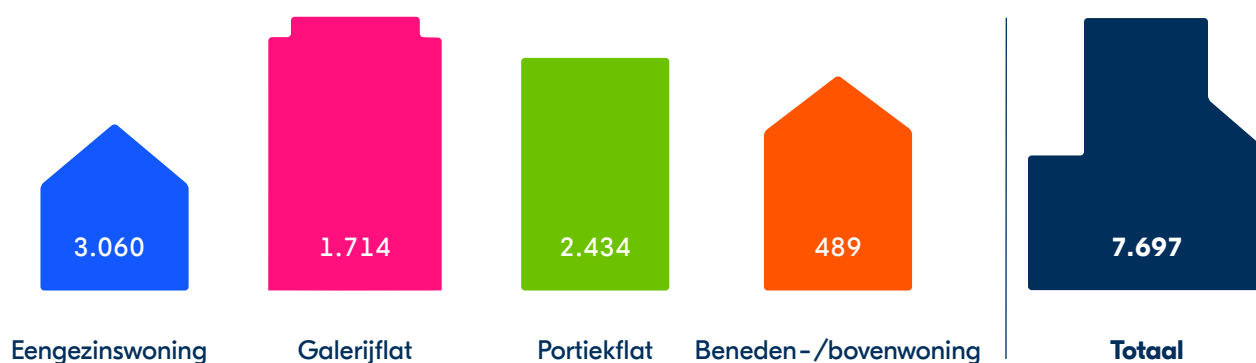


* Wht: Wet op de huurtoeslag

Ontwikkeling portefeuille

	Stand begin 2024	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	(De) liberalisatie	Overige mutaties	Stand eind 2024	Toename voorraad
Sociale huurwoningen	7.231	307	0	-57	0	-5	0	7.476	245
Vrije sector huurwoningen	172	45	0	-1	0	5	0	221	49
Onzelfstandige huurwoningen	202	174	0	0	0	0	0	376	174
Maatschappelijk onroerend goed	20	5	0	0	0	0	0	25	5
Bedrijfs- onroerend goed	111	0	0	0	0	0	0	111	0
Parkeer- voorzieningen	645	64	0	0	0	0	83	792	147
Overige	7	0	0	0	0	0	0	7	0
Totaal	8.388	595	0	-58	0	0	83	9.008	620

Woningbezit zelfstandige woningen naar type



Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur

Sociale huur

Goedkoop Wht*
€ 454,47

228

Betaalbaar Wht*
€ 697,07

5.580

Bereikbaar tot huurtoeslaggrens Wht*
< € 879,66

1.590

Duur sociale huur boven huurtoeslaggrens Wht*
> € 808,06

78

Vrije sector huur

Middensegment
€ 879,66 t/m € 1.157,95

203

Dure vrije sector
> € 1.157,95

18

Totaal

7.697

* Wht: Wet op de huurtoeslag

Ontwikkeling gemiddelde huur van zelfstandige woningen

In 2024 voerden wij een gedifferentieerde huuraanpassing door om uit te komen op een gemiddelde huursomstijging van de cao-loonontwikkeling minus 0,5 procent: 5,3 procent. Naast deze jaarlijkse huuraanpassing hebben ook nieuwe verhuringen, renovaties en verbeteringen invloed op de onderstaande huurprijsontwikkeling.

31-12-2024	31-12-2023	Huurprijsontwikkeling in 2024	Gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk huur per 31-12-2024
€ 638,75	€ 604,32	5,7%	58,8%

Duurzame woningen in duurzame buurten

In 2024 namen we bij 477 woningen energiemaatregelen. Gemiddeld heeft ons woningbezit in Almere energielabel A. Een aantal bewoners maakte gebruik 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	82	12	337	46	477	0

Verklaring afkortingen:

EGW: eengezinswoningen

MGW: meergezinswoningen (appartementen)

PO+: planmatig onderhoud, inclusief verduurzamingsmaatregelen

Zon: aantal woningen met zonnepanelen

Gemiddeld energielabel/EP2 *

Energielabel	EP2
A	124

Energielabel E, F of G

Aantal woningen	Te verduurzamen
2	0

* EP2 (Energieprestatie) - primair fossiel energiegebruik

Aan het eind van 2024 waren er nog twee woningen met een E-, F- of G-label. Deze woningen staan niet op de planning om te verduurzamen in de periode 2024 tot en met 2028. De overige woningen vallen in de uitzonderingscategorieën van de Nationale Prestatieafspraken (zoals monumenten en onderdeel van een vereniging van eigenaren). Dit betekent dat we deze woningen niet uiterlijk in 2028 hoeven te verduurzamen.

Community app

In 2024 zijn we gestart met een pilot waarbij we de community app van Area of People inzetten in onze appartementencomplexen in Duin en aan de Louis Armstrongweg. Met deze app onderzoeken we of een digitaal platform kan bijdragen aan een sterker thuisgevoel bij onze bewoners en aan een efficiëntere samenwerking met onze partners.

De app maakt het voor bewoners mogelijk om gemakkelijk met elkaar en met ons in contact te komen, buurtinitiatieven te delen en praktische woonzaken te regelen. We evalueren tussentijds de ervaringen van de bewoners met de app. Als de pilot succesvol blijkt, overwegen we om deze digitale oplossing ook bij andere woongebouwen in te zetten. Zo blijven we zoeken naar nieuwe manieren om bij te dragen aan leefbare buurten.

Samenwerking met De Schoor bij Leeghwaterhof in Waterwijk

In 2024 is een bijzondere samenwerking ontstaan tussen welzijnsorganisatie De Schoor en de Alliantie bij het nieuwbouwcomplex Leeghwaterhof in Waterwijk, Almere Buiten. Dit project is een antwoord op de vergrijzing in Waterwijk en kwam voort uit een burgerinitiatief voor meer seniorenwoningen. Door de regeling Bouwen voor de Buurt kregen wijkbewoners van 55+ voorrang bij de woningtoewijzing. Deze aanpak draagt bij aan ons streven naar vitale buurten waarin mensen prettig kunnen blijven wonen, ook als ze ouder worden.

Het complex Leeghwaterhof van 56 seniorenwoningen is meer dan alleen een woongebouw: het vormt een nieuwe ontmoetingsplek voor bewoners en buurtgenoten. Centraal in het hoofdgebouw is een buurtkamer met terras. Een opbouwwerker van De Schoor begeleidt deze ruimte professioneel. De opbouwwerker ondersteunt bewoners de komende twee jaar bij het organiseren van activiteiten. De kracht van deze samenwerking zit in het verbinden van mensen, omdat niet alleen de bewoners van Leeghwaterhof, maar ook buurtbewoners zijn welkom om deel te nemen aan deze activiteiten.

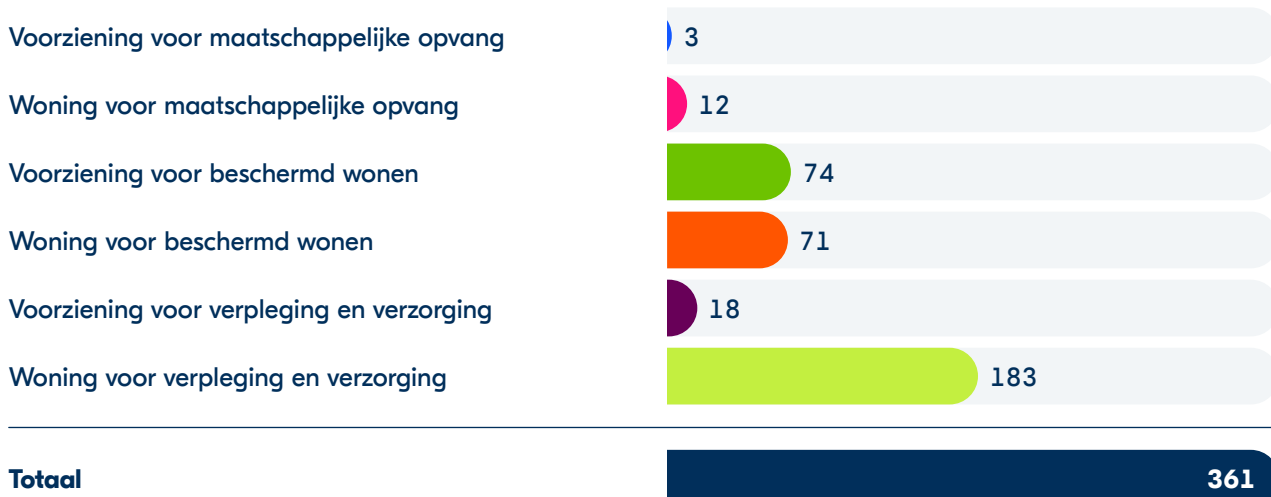
Beschikbaarheid voor specifieke doelgroepen

Nultredenwoningen

Het aantal nultredenwoningen (woningen zonder trappen) groeide. Eind 2024 hadden we 3.358 nultredenwoningen in Almere. Dat is bijna 44 procent van onze totale woningvoorraad. Deze woningen zijn toegankelijk voor mensen die minder goed ter been zijn.



Wonen en zorg



Hart van Poort

In 2024 zijn de eerste 80 woningen van Hart van Poort opgeleverd. Dit complex bestaat uit 139 woningen voor Humanitas DMH en Flevozorg, die zorg bieden aan mensen met een licht verstandelijke beperking.

Homerus Huis

In Almere Poort is het Homerus Huis opgeleverd. Dit is een woonvoorziening met 36 appartementen met gemeenschappelijke woonkamers, voor jongeren met een lichte tot matige verstandelijke beperking. Hier kunnen de bewoners zo veel mogelijk meedoen in de maatschappij en hun eigen leven leiden. Philadelphia Zorg huurt het pand van de Alliantie en levert de zorg en begeleiding aan de bewoners.

Leeghwaterhof

Voor senioren hebben we afgelopen jaar 56 zelfstandige woningen met een gemeenschappelijke ruimte opgeleverd in het complex Leeghwaterhof in Almere Buiten.

Statushouders

Verhuurde woningen aan statushouders

98

Aantal gehuisveste statushouders

147

Louis Armstrongweg

Met het verbouwde kantoorpand aan de Louis Armstrongweg in Almere Stedenwijk bieden we huisvesting aan 87 jongeren in een complex voor gemengd wonen. De helft van de jongeren is statushouder en de andere helft is verhuurd aan jongeren die gemotiveerd zijn om een actieve rol te spelen bij het vormen van een gemeenschap. Zij worden begeleid door professionele community makers.



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.

© 2025, de Alliantie