

Prestaties Almere

Afspraken en resultaten 2023



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 nieuwe woonvisie van de gemeente Almere. Deze woonvisie werd ook in 2020 vastgesteld.

De belangrijkste afspraken en resultaten voor 2023

1 We adviseerden binnen een projectgroep over een nieuwe gemeentelijke huisvestingsverordening.

2 De gemeente Almere had een grote achterstand in de huisvesting van statushouders. Gezamenlijk maakten we een plan van aanpak om het grootste deel van deze achterstand in te lopen.

	Te behalen resultaat per 31-12-2023	Realisatie/voortgang
Betaalbaarheid	Minimaal 70% van de verhuringen heeft een huurprijs van maximaal € 693,60 (tweede aftoppingsgrens).	74% van onze nieuwe verhuringen had een huurprijs van maximaal € 693,60.
Betaalbaarheid	Minimaal 5% van de verhuringen heeft een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens van € 452,20.	6% van onze nieuwe verhuringen had een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens.
Nieuwbouw	Over de periode 2020-2024 leveren we 1.610 woningen op.	In 2023 leverden we 219 nieuwbouwwoningen op.
Duurzaamheid	In 2050 hebben we een CO ₂ -neutrale woningvoorraad.	In 2023 investeerden we in energiebesparende maatregelen in 741 woningen.
Leefbaarheid	Activiteiten op het gebied van schoon, heel, veilig en groen.	We namen deel aan de Schone straten strategie. Dit betekent dat we afvaldumpingen voorkomen en bewoners informeren over het scheiden en aanbieden van afval.

Zoveel mogelijk huishoudens een woning die bij hen past

In 2023 hielpen we 679 huishoudens aan een nieuwe woning.

Aantal huishoudens met een nieuwe woning



Verhuringen sociaal	257
Verhuringen vrije sector	16
Tijdelijke verhuringen	2
Nieuwbouw huur	219
Verhuringen bestaand bezit *	104
Verhuringen nieuwbouw	81
Totaal	679

* Dit is inclusief de verkoop van teruggekochte Koopgarantwoningen.

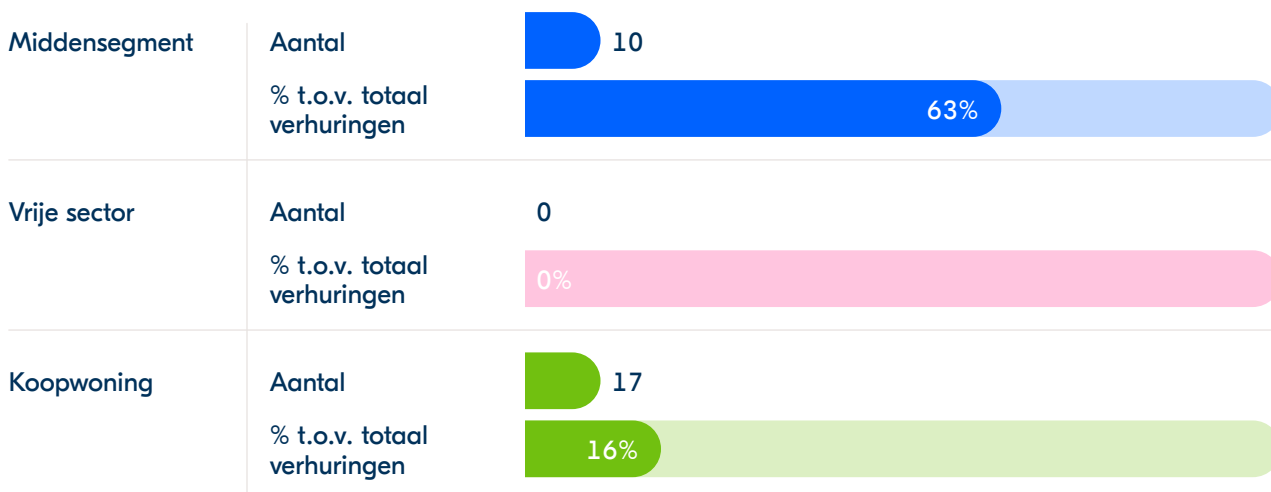
Verhuringen sociale huur en vrije sector huur

Sociale huur	Goedkoop € 452,20	37
	Betaalbaar € 693,60	318
	Duur tot huurtoeslaggrens < € 808,06	123
Vrije sector huur	Middensegment € 808,06 t/m € 970,00	11
	Middensegment € 970,00 t/m € 1.145,00	5
	Boven > € 1.145,00	0
Totaal		494

Doorstroming vanuit de sociale huur

Huurders van een sociale huurwoning kunnen met voorrang verhuizen naar een middensegment of een vrije sector huurwoning. 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 op gang.

Doorstroming vanuit de sociale huur



Op leeftijd

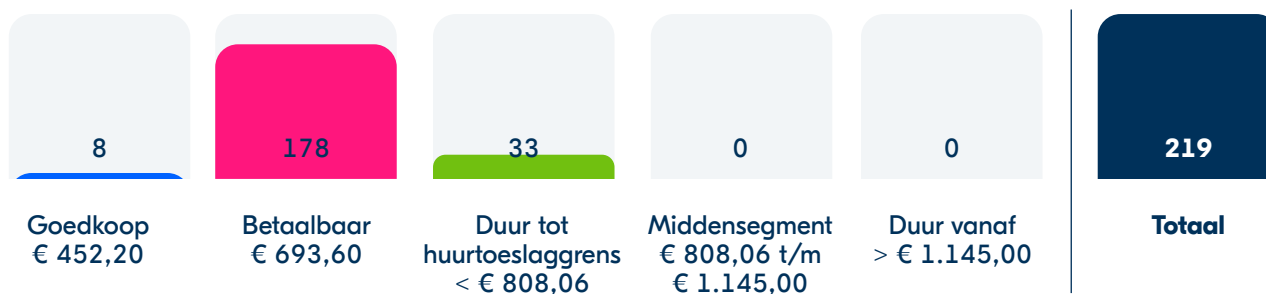
Almere Haven raakt op leeftijd. Letterlijk: de oudste delen van Haven zijn ruim 40 jaar oud. Daarom wordt er hard gewerkt aan de vernieuwing van het stadsdeel. De Alliantie wil hier de komende jaren ruim 2.500 woningen toevoegen. Ook de inwoners van Almere Haven raken op leeftijd. Veel huurders wonen al lang met veel plezier in Haven en willen graag in hun wijk blijven wonen. Daarom wilden de gemeente Almere en de Alliantie graag woningen voor bewoners van Almere Haven bouwen. De voorrangregeling Bouwen voor de Buurt maakt dit mogelijk. Van de 15 woningen aan de Leemwierde zijn er 12 toegewezen aan inwoners van De Wierden. De andere 3 huurders komen ook allemaal uit Almere Haven. Eén van de bewoners kreeg de woning door middel van de Van Groot naar Beter regeling. Binnen deze regeling kunnen huishoudens van 55 jaar en ouder met voorrang verhuizen naar een kleinere sociale huurwoning als ze een grote huurwoning achterlaten.

Nieuwbouw en transformatie

Ontwikkeling nieuwe stadswijk New Brooklyn in Almere

In 2023 leverden wij meerdere appartementen en eengezinswoningen op in de nieuwe wijk New Brooklyn in Almere. New Brooklyn kenmerkt zich door haar architectuur, met bakstenen, geïnspireerd op de beroemde New Yorkse wijk. In 2023 konden we veel doorstromers huisvesten in ruime eengezinswoningen. Daarnaast kregen veel starters de sleutel van hun nieuwe appartement. Ook de komende jaren bouwen we nog veel in New Brooklyn: wij realiseren ruim 500 woningen van de in totaal 1.400 woningen in deze wijk.

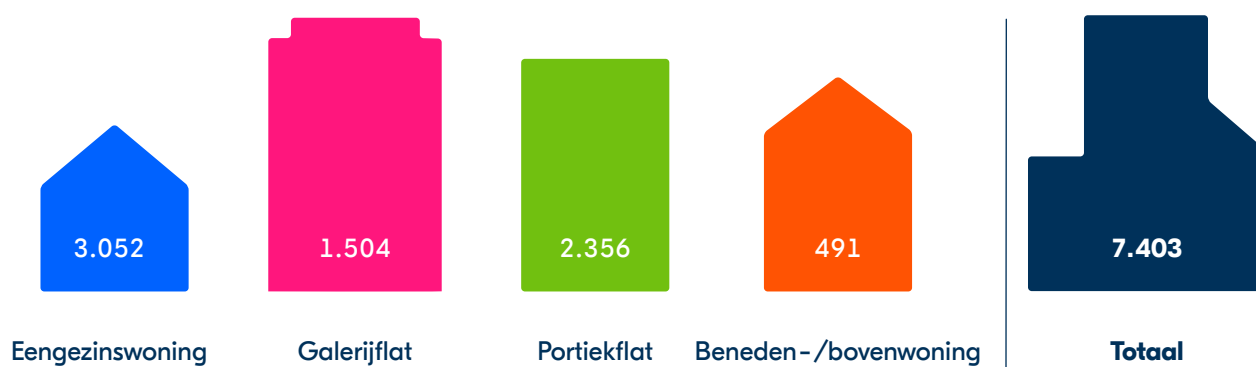
Opleveringen nieuwbouw huur



Ontwikkeling portefeuille

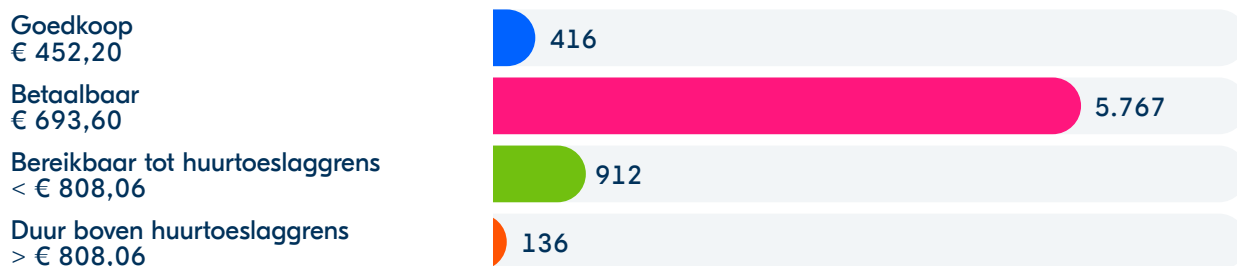
	Stand begin 2023	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	(De) liberalisatie	Overige mutaties	Stand eind 2023	Toename voorraad
Sociale huurwoningen	7.109	219	1	-86	0	-12	0	7.231	122
Vrije sector huurwoningen	159	0	0	0	0	12	1	172	13
Onzelfstandige huurwoningen	144	60	0	0	0	0	-2	202	58
Maatschappelijk onroerend goed	14	6	0	0	0	0	0	20	6
Bedrijfs-onroerend goed	111	0	0	0	0	0	0	111	0
Parkeer-voorzieningen	645	0	0	0	0	0	0	645	0
Overige	7	0	0	0	0	0	0	7	0
Totaal	8.189	285	1	-86	0	0	-1	8.388	199

Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur

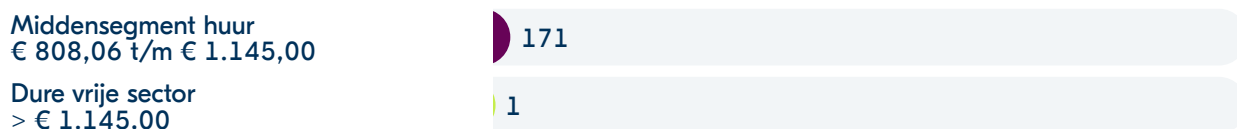


Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur

Sociale huur *



Vrije sector huur



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

Ontwikkeling gemiddelde huur van zelfstandige woningen

In 2023 voerden wij een gedifferentieerde huuraanpassing door om uit te komen op een gemiddelde huursomstijging van CAO-loonontwikkeling minus 0,5%: 2,6%. Daarnaast was er in 2023 sprake van een eenmalige huurverlaging. Huishoudens met een laag inkomen en een huur boven de € 575,03 kregen deze eenmalige huurverlaging. We verlaagden de huur naar € 575,03 per maand. Dit zorgde voor een daling in onze huurprijsontwikkeling. Naast deze jaarlijkse huuraanpassing hebben ook nieuwe verhuringen, renovaties en/of verbeteringen invloed op de huurprijsontwikkeling.

31-12-2023	31-12-2022	Huurprijsontwikkeling in 2023	Gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk huur per 31-12-2023
€ 604,22	€ 615,85	-1,9%	62,6%

Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt

In 2023 namen we bij 741 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	40	0	570	131	741	0

Verklaring afkortingen:

EGW: eengezinswoningen

PO+: planmatig onderhoud, inclusief verduurzamingsmaatregelen

MGW: meergezinswoningen (appartementen)

Zon: aantal woningen met zonnepanelen

Gemiddeld energielabel/EP2 *

Energielabel	EP2
A	129

E-F-G-labels

Aantal woningen	Te verduurzamen
5	1

* EP2 (Energieprestatie) - primair fossiel energiegebruik

Eind 2023 zijn er nog 5 woningen met een E-F-G-label. Hiervan staat 1 woning op de planning om in de periode 2024 tot en met 2028 te verduurzamen. De overige woningen vallen in de uitzonderingscategorieën van de Nationale Prestatieafspraken (o.a. monument, onderdeel van VvE). Dit betekent dat we deze woningen niet uiterlijk 2028 hoeven te verduurzamen.

Wijken en/of leefbaarheid

Mooi leven project Oslostraat

In ons wooncomplex aan de Oslostraat in Almere met 40 kleine appartementen woonden veel kwetsbare bewoners en dat zette de leefbaarheid in het complex onder druk. Er was veel overlast waardoor bewoners en buurtbewoners zich onveilig voelden en elkaar aanspreken lastig was. Om de leefbaarheid te verbeteren, zochten we de samenwerking met Philadelphia en de gemeente op. We spraken af dat Philadelphia 20 appartementen bij mutatie kreeg en een kantoorruimte in de plint van dit complex. Vanuit daar verzorgen zij de begeleiding van hun cliënten en zetten zij community building op. Dankzij dit project en de gelijktijdige renovatie van het gebouw voelen bewoners zich weer veilig. Het Mooi leven project ronden we eind 2023 af.

Woongroep Rumah Melati

In 2023 vormden we het wooncomplex Rumah Melati om tot een woongroep met 39 appartementen waar Indische ouderen wonen. Zorgpartij Nusantara, die voorheen de toewijzing van de bewoners regelde, is vertrokken. Hierdoor verjongde de instroom van nieuwe huurders met gevolg dat er een zeer actieve woongroep ontstond. Ook zijn de 'jongere' ouderen veelal mantelzorgers voor de ouderen met zorgbehoefte. Ze kijken naar elkaar om, organiseren en ondernemen samen activiteiten. Het is hier fijn en gelukkig samenleven.

Nieuwe binnentuin Wierdenstaete

Dit gebouw bestaat uit 30 appartementen met een gemengde doelgroep. De bewoners spraken de wens uit om de binnentuin te vergroenen. De binnentuin moest een fijne plek worden waar ze elkaar ontmoeten en kunnen genieten van het groen. Samen met de bewoners en een hovenier bedachten we een plan voor de nieuwe invulling van de binnentuin. Hierin kwam ook het onderhoud van de tuin aan de orde. Een aantal bewoners zet zich hiervoor in en houdt de binnentuin netjes.

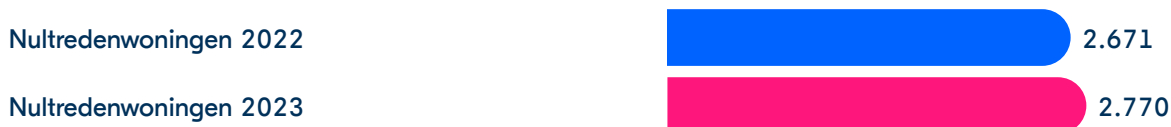
Bewonerscommissie Poëzistraat Literatuurwijk

In Literatuurwijk hebben we een zeer actieve bewonerscommissie. Zij organiseren bijvoorbeeld koffieochtenden, een snertmiddag en een jaarlijkse barbecue voor de bewoners van het gebouw. Daarnaast onderhouden ze de binnentuin. Dit jaar bestond de bewonerscommissie 20 jaar. Dit vierden we tijdens de Burendag met een Oudhollandse middag. Er was een poffertjeskraam, accordeonist en tombola met mooie prijzen.

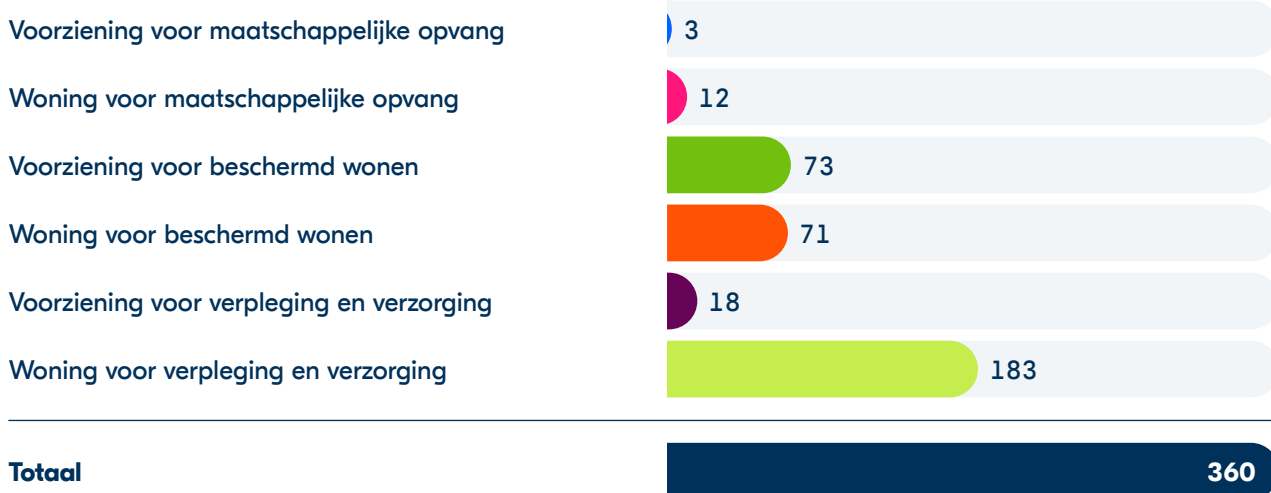
Beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen

Nultredenwoningen

Het aantal nultredenwoningen (zonder trappen) groeide. Eind 2023 hadden we 2.770 nultredenwoningen in Almere. Dat is ruim 37% van onze totale woningvoorraad. Deze woningen zijn goed toegankelijk voor mensen die minder goed ter been zijn.



Wonen en zorg



Statushouders



Louis Armstrongweg 36-42 in Almere

In 2023 kochten we een voormalig kantoorpand aan de Louis Armstrongweg 36-42 in Almere. In het pand komen 86 sociale huurwoningen. De Alliantie en de gemeente spraken af dat er in het pand een gemengd wonen-project komt. De helft van de woningen verhuren we aan reguliere woningzoekenden.

De andere helft wijzen we toe aan vergunninghouders. In een gemengd wonen-project hebben bewoners een actieve rol in het prettig samenleven. Bij het project aan de Louis Armstrongweg is dat het op weg helpen van vergunninghouders in de Almeerse maatschappij. Een community builder zal bewoners begeleiden en activiteiten organiseren.

Opvang minderjarige statushouders Rolklaverpad Kruidenwijk

Aan het Rolklaverpad 1 tot en met 7 in Almere zijn de 4 eengezinswoningen doorgebroken. Zo ontstond een pand met twaalf kamers, twee huiskamers met open keuken, vier badkamers en een groot binnenterrein. In 2023 sloten we een huurovereenkomst met NIDOS. Dit is een door de overheid aangewezen instelling die de voogdij uitvoert voor vergunninghouders die vallen onder de Jeugdwet. De jongeren stromen vanaf de leeftijd van 15 jaar in en wonen onder begeleiding van zorgpartij Leven & Zorg. In december 2023 kregen de jonge vergunninghouders een kamer toegewezen op deze bijzondere locatie.

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.

© 2024, de Alliantie