

Prestaties Hilversum

Afspraken en resultaten 2022



Prestaties: afspraken en resultaten

Met de gemeente Hilversum, corporaties Dudok Wonen en Het Gooi en Omstreken en onze huurdersorganisaties verwachten we medio 2023 prestatieafspraken te kunnen maken voor een periode van 4 jaar. De huidige prestatieafspraken van 2017 – 2021 hanteren we totdat er nieuwe afspraken zijn.

In 2022 zijn we gestart met verkennen en overleggen met de betrokken partijen. Na de gemeenteraadsverkiezingen 2022, zijn deze gesprekken hervat met een nieuwe bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente Hilversum. Onze gezamenlijke opgave en overeengekomen doelstellingen zowel in aantallen als relatief gezien zijn ongewijzigd.

Onze visie hierbij is dat we zoveel mogelijk woningen willen toevoegen aan de totale woningvoorraad. Door middel van een pakket aan maatregelen zoals doorstroming, nieuwbouw, middenhuur, sociale huur en (sociale) verkoop (selectief verkopen is hiervan een onderdeel). Samen werken we aan beschikbaarheid van sociale huurwoningen, betaalbaarheid, leefbaarheid en energie & duurzaamheid.

De belangrijkste afspraken en resultaten voor 2022

1

In 2022 leverden we 64 sociale huurappartementen in Anna's Hoeve op. Ook leverden we het voormalig telegraafkantoor aan de Bussumerstraat op. Dit monumentale pand met 24 studio's is volledig verduurzaamd. Het is het eerste gemeentelijke monument dat van het gas af is. Iedere studio heeft een eigen luchtventilatie-warmtepomp. Alle studio's hebben een eigen badkamer, keukenblok en privéberging in het souterrain. De studio's zijn bestemd voor jongeren vanaf 18 jaar. Daarnaast leverden we ook nog 3 transformatiewoningen op in het Noordse Bosje. Voorheen verhuurden we deze ruimte aan een huiswerkbegeleidingsinstituut. In 2022 transformeerden we de ruimte tot 3 nieuwe woningen.

2

Ook leverden we het 26^e én 27^e bouwhuis op. In de bouwhuizen zijn de werkzaamheden verricht door studenten.

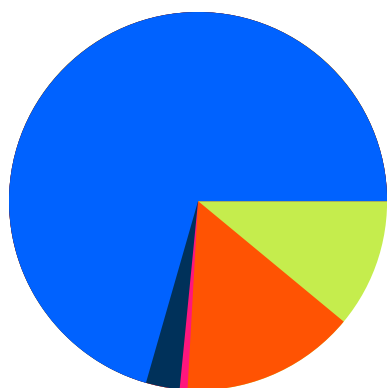
Het 26^e Bouwhuis is een woning aan de Erfgooierstraat die studenten toekomstbestendig maakten. De bewoners wonen nu in een prachtig, duurzaam en volledig gerenoveerd huis met een energielabel A. Onder andere leerlingen van het vmbo College de Brink, Hilfertsheem College werkten aan dit bouwhuis.

Het 27^e Bouwhuis staat aan de Kapteynstraat. Deze woning is volledig verduurzaamd door leerlingen van het RocvA en leerlingen die een opleiding volgen bij Bouwensen.

Meer huurders een passende woning met een passende huur

Via nieuwe verhuringen, nieuwbouw en verkoop hielpen we in 2022 in Hilversum 445 huishoudens aan een nieuwe woning. We leverden 67 nieuwbouwwoningen op.

Aantal huishoudens met een nieuwe woning



Verhuringen sociaal	314
Verhuringen vrije sector	13
Tijdelijke verhuringen	3
Nieuwbouw huur	67
Verkopen bestaand bezit *	48
Totaal	445

* Dit is inclusief de verkoop van 6 teruggekochte Koopgarantwoningen.

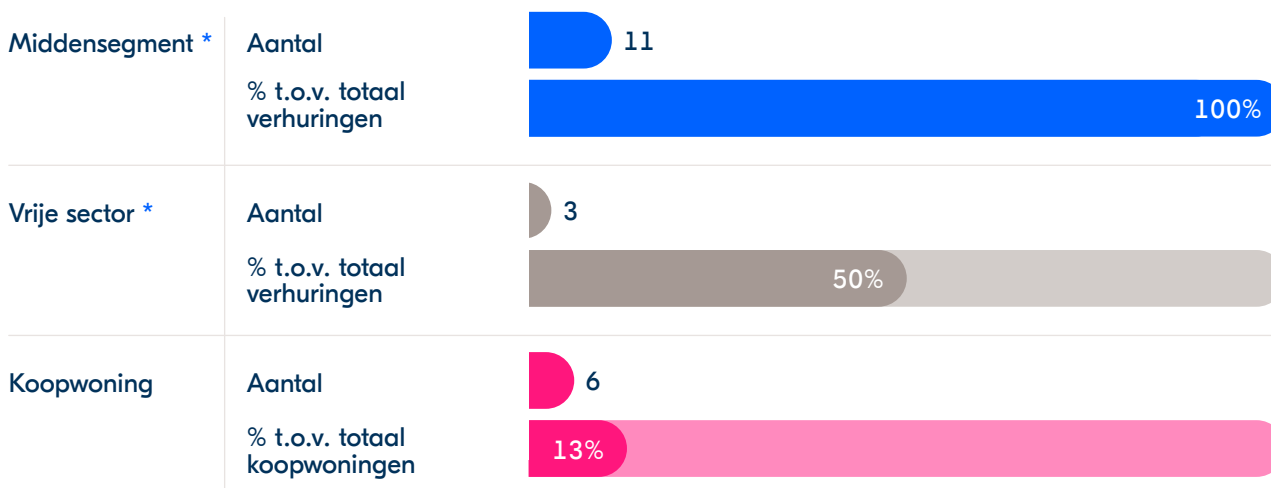
Verhuringen sociale huur en vrije sector huur

Sociale huur	Goedkoop € 442,46	27
	Betaalbaar € 678,66	266
	Duur tot huurtoeslaggrens < € 763,47	91
Vrije sector huur	Middensegment € 763,47 t/m € 933,00	5
	Middensegment € 933,00 t/m € 1.100,00	6
	Boven > € 1.100,00	2
Totaal		397

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 woningen vrij. Zo helpen we de doorstroming in de sociale woningvoorraad van de gemeente op gang. Naast deze voorrangsregels zetten wij ook wooncoaches in om doorstroming te stimuleren. In 2022 brachten onze wooncoaches 10 verhuizingen tot stand.

Doorstroming vanuit de sociale huur



* Inclusief de verhuuringen 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

Transformatie Noordse Bosje – Hilversum

In 2019 realiseerden we al 57 woningen in een voormalig kantoorpand aan het Noordse Bosje. In 2022 kwamen daar nog 3 woningen bij. Op de begane grond zat eerst een huiswerkbegeleidingsinstituut en die ruimte transformeerden we tot 3 appartementen.

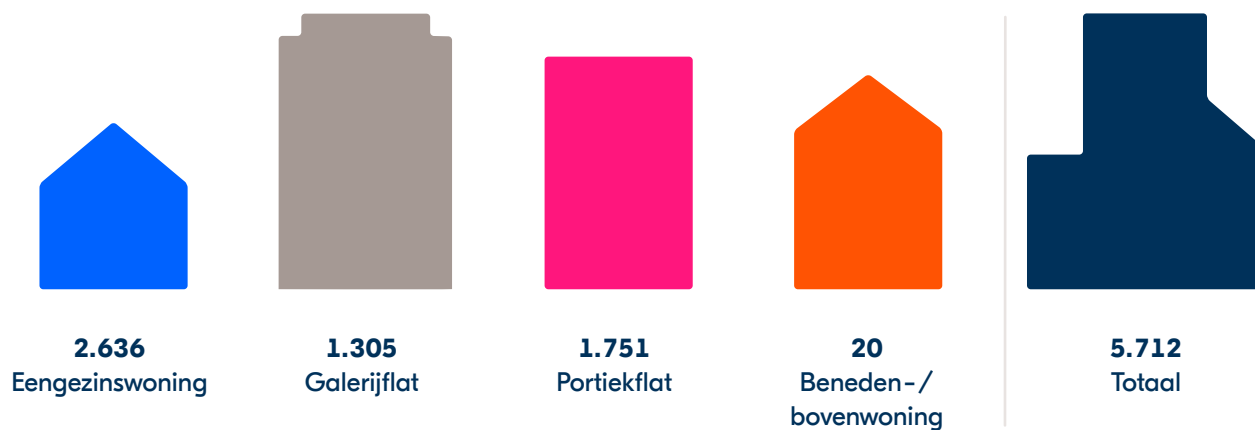
Nieuwbouw Anna's Hoeve

In de wijk Anna's Hoeve leverden we in 2022 64 sociale huurappartementen op. Meer informatie en een impressie van dit project is te vinden op pagina 10.

Ontwikkeling portefeuille

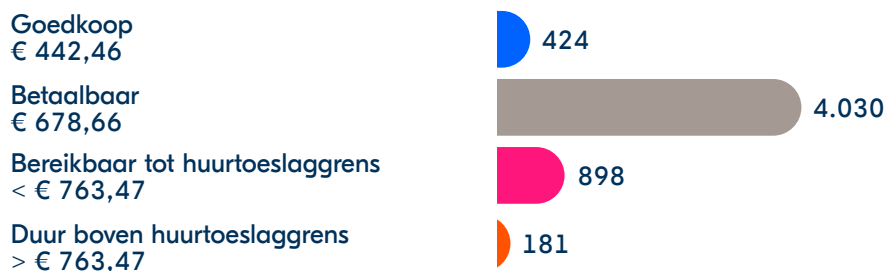
	Sociale huurwoningen	Vrije sector huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Totaal
Stand begin 2022	5.512	175	76	5.763
Nieuwbouw	67	0	0	67
Aankoop	0	0	0	0
Verkoop	-41	-1	0	-42
Sloop	0	0	0	0
(De)liberalisatie	-5	5	0	0
Overige mutaties	0	0	0	0
Stand eind 2022	5.533	179	76	5.788
Toename voorraad	21	4	0	25

Woningbezit zelfstandige woningen naar type



Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur

Sociale huur *



Vrije sector huur



Totaal

5.712

* 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
€ 589,43	€ 609,71	3,4%	69,9%

Duurzame woningen in duurzame buurten

We namen in 2022 in 584 woningen energiemaatregelen. De energieprestatie van ons bezit verbeterde hierdoor. De gemiddelde energielabel van ons bezit is label C. 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
24	119	0	131	18	292	0	584	81

Verklaring afkortingen:

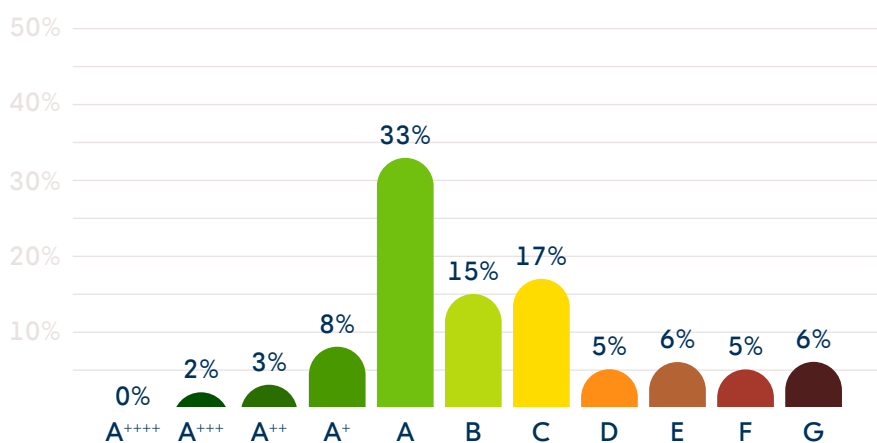
EGW: eengezinswoningen

MGW: meergezinswoningen (appartementen)

PO+: planmatig onderhoud, inclusief verduurzamingsmaatregelen

Zon: aantal woningen met zonnepanelen

Verdeling woningvoorraad naar energielabel *



Gemiddelde energielabel en energieprestatie (EP2)

2021	2022
C	C
212	196

E-F-G labels

Aantal woningen	999
Uiterlijk te verduurzamen voor 2028	544

* 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 Hilversum. 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.

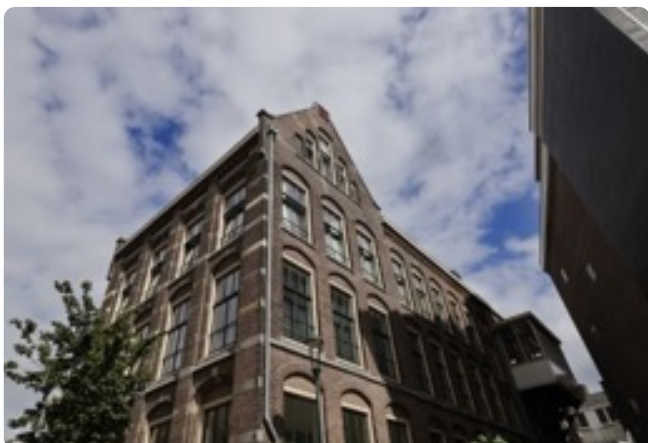
Kerkelanden

In 2022 verrichtte New Urban Networks op initiatief van de gemeente Hilversum een ontwerpend onderzoek naar klimaatadaptief verdichten in Kerkelanden. Op verzoek van de gemeente participeerde de Alliantie hierin. De Alliantie heeft veel bezit in deze naoorlogse wijk. Het klimaat verandert, de samenleving verandert maar de naoorlogse wijken veranderen onvoldoende mee. In Kerkelanden zien we ook een toename van ouderen en juist deze groep ervaart veel hinder van de hete zomers. Met ruimtelijke, sociale en klimatologische herontwikkeling en verdichting van naoorlogse wijken kunnen we inspelen op de woningnood en tegelijk de leefbaarheid en gezondheid verbeteren. Het onderzoek heeft nog geen concrete aanpak opgeleverd. Wel verwachten we dat het in aangepaste vorm een vervolg zal krijgen.

Bussumerstraat

Het pand aan de Bussumerstraat in Hilversum is een voormalig telegraafkantoor (1915). In 1976 is dit kantoor getransformeerd naar 24 wooneenheden. In 2022 verduurzaamde de Alliantie het monument volledig. Het project is een mooi voorbeeld van gebruik maken van beschikbare ruimte en het verduurzamen van een monument. Dit is het eerste gemeentelijke monument dat van het gas af is. Iedere studio heeft een eigen luchtventilatiewarmtepomp. In goed overleg met de gemeente – aan een monument worden immers behoorlijk strenge eisen gesteld – kregen alle ramen dubbel glas en zijn de oude, houten kozijnen vervangen door nieuwe exemplaren in precies dezelfde stijl. Er zijn zelfs zonnepanelen op een deel van het dak gelegd. Ook binnen zijn stijlkennissen zo veel mogelijk behouden en bij de sloop kwam er een aantal zelfs weer tevoorschijn. Alles is op maat gemaakt en goed geïsoleerd, dat maakt dit een heel uniek en bijzonder project. Het wooncomfort is enorm verbeterd.

De studio's zijn bestemd voor jongeren vanaf 18 jaar. Zelfs de allerkleinste studio's hebben een eigen badkamer, een keukenblok en een privéberging in het souterrain. De helft is bedoeld voor jongeren tot en met 22 jaar. Voor de kleinere studio's komen jongeren onder de 23 jaar in aanmerking voor huurtoeslag. De grotere studio's van 30 tot 40 m² zijn via loting toegewezen aan jongeren tot 26 jaar.



Wijken en/of leefbaarheid

In het najaar van 2022 pakten we het terrein achter de Buisweg/Verschurestraat aan. In samenwerking met de gemeente plantten we het groen rondom het speeltuintje opnieuw, waardoor het speeltuintje beter zichtbaar is en meer gebruikt wordt.

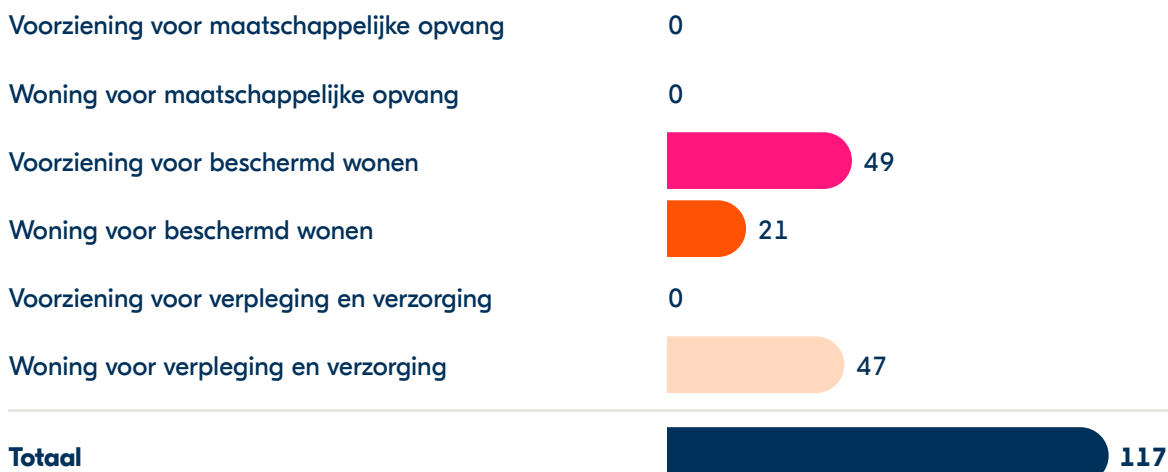
Beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen

Nultredenwoningen

Het aantal nultredenwoningen (zonder trappen) nam toe. We hebben nu 1.896 nultredenwoningen in Hilversum. Dat is 33% van onze totale woningvoorraad. Deze woningen zijn goed toegankelijk voor mensen die niet zo goed ter een zijn.



Wonen en zorg



Statushouders



Uitgelicht project

Anna's Hoeve

Programma 64 sociale huurappartementen,
56 parkeerplaatsen

Oplevering Juni 2022

Bouwtijd 1 jaar en 7 maanden

Stichtingskosten € 15,2 miljoen

In de wijk Anna's Hoeve realiseerden we 64 meergezinswoningen over 3 lagen. De bijbehorende 56 parkeerplaatsen hebben groene bestrating, wat waterdoorlatend is. Er is volledige hemelwaterinfiltratie en op de daken zijn zonnepanelen geplaatst. Daarnaast is er een collectieve warmte-koude-opslaginstallatie.



Uitgelicht project

Verduurzaming Graaf Wichmannstraat eo

Aantal woningen 126 portieketagewoningen

Oplevering November 2022

Uitgevoerde maatregelen O.a. pilot gevelisolatie met biofoampearls

Labelsprong Van label D naar label B

De 126 woningen van het project Graaf Wichmanstraat eo liggen in het '13 Tuinen gebied'. De voorgevels van deze flats uit 1958 zijn in 1992 geïsoleerd. Het verduurzamingsproject in 2022 bestond uit onderhoud, verduurzaming en verbetering. Dakisolatie, nieuwe dakpannen, HR++glas en biobased isolatiemateriaal in de achtergevel. Voor iedere woning plaatsten we 6 zonnepanelen op het schuine dak.



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