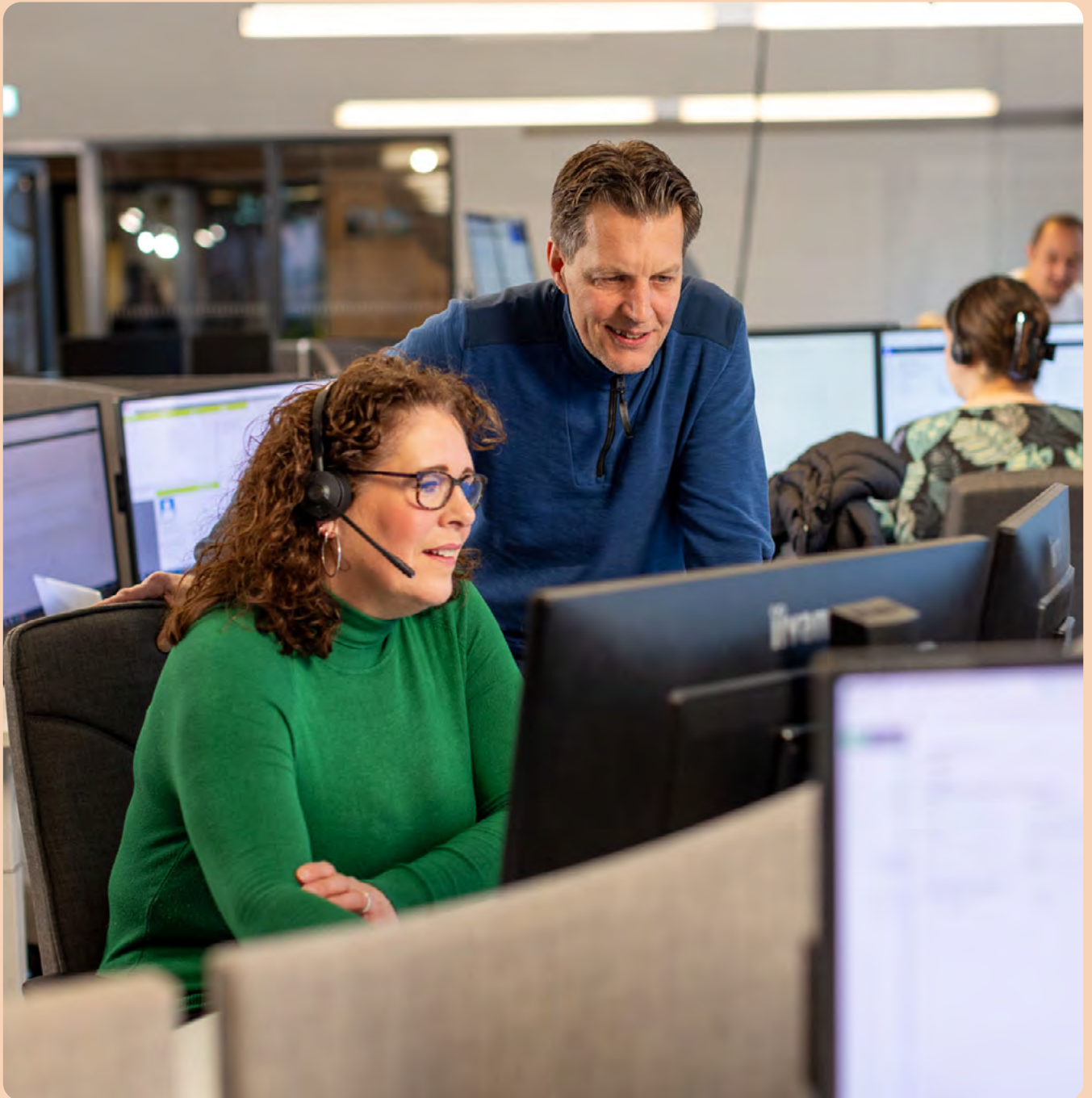


Prestaties Eemnes

Afspraken en resultaten 2024



Prestaties: afspraken en resultaten

De gemeente Eemnes, de Alliantie en de huurdersorganisatie maakten prestatieafspraken voor de periode 2025-2027. We spraken af om de komende periode te werken aan meer betaalbare woningen, passend en duurzaam wonen en een thuis bieden aan specifieke doelgroepen.

De belangrijkste afspraken en resultaten voor 2024

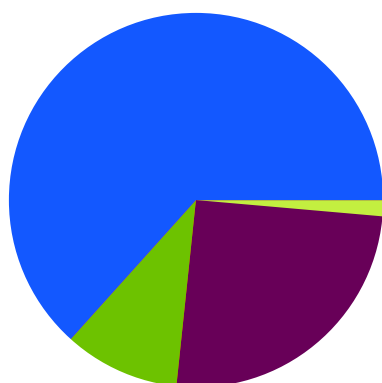
	Te behalen resultaat per 31-12-2027	Realisatie prestatieafspraken 2024
Voorraad sociale huurwoningen	Nettogroei met 46 woningen.	We hadden een nettogroei van 20 woningen.
Verkoop sociale huurwoningen	Maximaal 16, met minimaal energielabel D en een verkoopprijs tot de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie.	We verkochten geen sociale huurwoningen.
Nieuwbouw-woningen middensegment en vrije sector	De gemeente positioneert de Alliantie als partner.[Wat bedoelen jullie met 'positioneren als partner'?	We realiseerden geen woningen in de middenhuur vrije sector.
Duurzaamheid	Verdere verduurzaming van ongeveer 200 woningen.	We verduurzaamden 47 woningen.
Doorstroming	Stimuleren van doorstroming.	Samen met de gemeente hebben we de afgesproken maatregelen uitgevoerd.

De bovengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) stijgt in 2025 met 3,5 procent naar € 450.000. Die verhoging weegt niet op tegen de waardeontwikkeling van onze woningen in Eemnes die in aanmerking komen voor verkoop (dat is 15 procent van de woningen). Door deze waardeontwikkeling zijn er in Eemnes namelijk nauwelijks woningen met een waarde tot de NHG-grens. Bij de ontwikkeling van nieuwe huurwoningen in het middensegment lopen we tegen relatief hoge grondprijzen aan.

Meer huurders een passend thuis

In 2024 hielpen we 79 huishoudens via nieuwe verhuringen en nieuwbouw aan een nieuwe woning.

Aantal huishoudens met een nieuwe woning



Verhuringen sociaal	50
Verhuringen middensegment	0
Verhuringen vrije sector	8
Tijdelijke verhuringen	0
Nieuwbouw huur	20
Verkopen bestaand bezit *	1
Verkopen nieuwbouw	0
Totaal	79

* Dit is inclusief de verkoop van teruggekochte Koopgarantwoningen.

Verhuringen sociale huur en vrije sector huur

Sociale huur	Goedkoop Wht* € 454,47	0
	Betaalbaar Wht* € 697,07	38
	Bereikbaar tot huurtoeslaggrens Wht* < € 879,66	32
Vrije sector huur	Middensegment € 879,66 t/m € 1.157,95	0
	Dure vrije sector vanaf > € 1.157,95	8
Totaal		78

* 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. We geven daarbij de voorkeur aan doorstromers uit Eemnes. 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. In 2024 kwamen beide verhuisingen in de vrije sector door doorstromers uit een sociale huurwoning.

Doorstroming vanuit de sociale huur

Middensegment	Aantal	6
	% t.o.v. totaal verhuisingen	86%
Vrije sector	Aantal	0
	% t.o.v. totaal verhuisingen	0%
Koopwoning	Aantal	0
	% t.o.v. totaal verhuisingen	0%

Nieuwbouw en transformatie

0	1	19	0	0	20
Goedkoop Wht* € 454,47	Betaalbaar Wht* € 697,07	Bereikbaar tot huur- toeslaggrens Wht* € 879,66	Middensegment € 879,66 t/m € 1.157,95	Duur vanaf € 1.157,95	Totaal

* Wht: Wet op de huurtoeslag

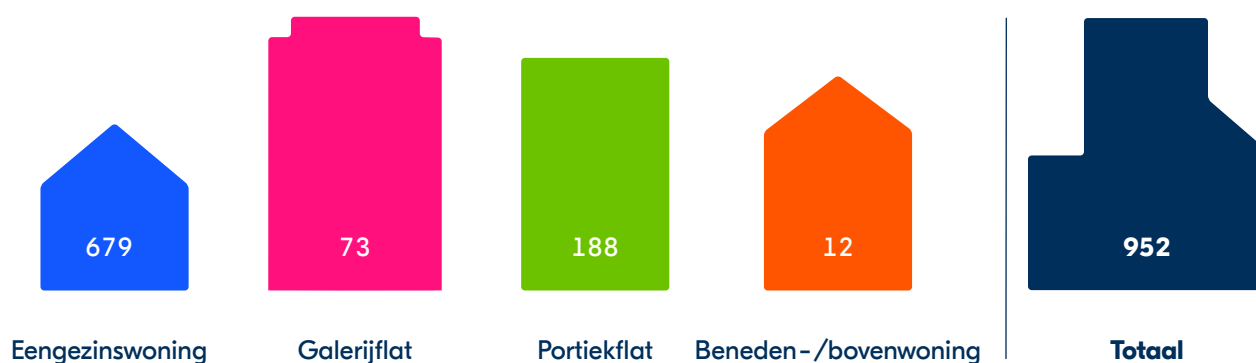
We hebben in Eemnes de eerste fase afgerond van de Lindetuin met 41 koop- en huurwoningen. Lindetuin ligt centraal in Zuidpolder en bestaat in totaal uit 82 woningen.



Ontwikkeling portefeuille

	Stand begin 2024	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	(De) liberalisatie	Overige mutaties	Stand eind 2024	Toename voorraad
Sociale huurwoningen	870	20	0	0	0	0	0	890	20
Vrije sector huurwoningen	62	0	0	0	0	0	0	62	0
Onzelfstandige huurwoningen	1	0	0	0	0	0	0	1	0
Maatschappelijk onroerend goed	1	0	0	0	0	0	0	1	0
Bedrijfs- onroerend goed	1	0	0	0	0	0	0	1	0
Parkeer- voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	935	20	0	0	0	0	0	955	20

Woningbezit zelfstandige woningen naar type



Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur

Sociale huur

Goedkoop Wht*
€ 454,47

18

Betaalbaar Wht*
€ 697,07

413

Bereikbaar tot huurtoeslaggrens Wht*
< € 879,66

430

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

29

Vrije sector huur

Middensegment
€ 879,66 t/m € 1.157,95

39

Dure vrije sector
> € 1.157,95

23

Totaal

952

* 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: 2,6 procent. Naast deze jaarlijkse huuraanpassing hebben ook nieuwe verhuringen, renovaties en verbeteringen, en de eenmalige huurverlaging in 2024 invloed op de huurprijsontwikkeling.

31-12-2024	31-12-2023	Huurprijsontwikkeling in 2024	Gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk huur per 31-12-2024
€ 705,86	€ 663,91	6,3%	62,2%

Duurzame woningen in duurzame buurten

We namen in 2024 bij 47 woningen energiemaatregelen. Gemiddeld heeft ons woningbezit in Eemnes energielabel B.

Verbeteren en verduurzamen

Renovatie	Label A/B	Fundering	Zon bij EGW	Zon bij MGW	PO+	Overige	Totaal	Zon bij Label A/B
0	46	0	0	0	1	0	47	0

Verklaring afkortingen:

EGW: eengezinswoningen

MGW: meergezinswoningen (appartementen)

PO+: planmatig onderhoud, inclusief verduurzamingsmaatregelen

Zon: aantal woningen met zonnepanelen

Gemiddeld energielabel/EP2 *

Energielabel	EP2
A	157

Energielabel E, F of G

Aantal woningen	Te verduurzamen
14	14

* EP2 (Energieprestatie) – primair fossiel energiegebruik

Beschikbaarheid voor specifieke doelgroepen

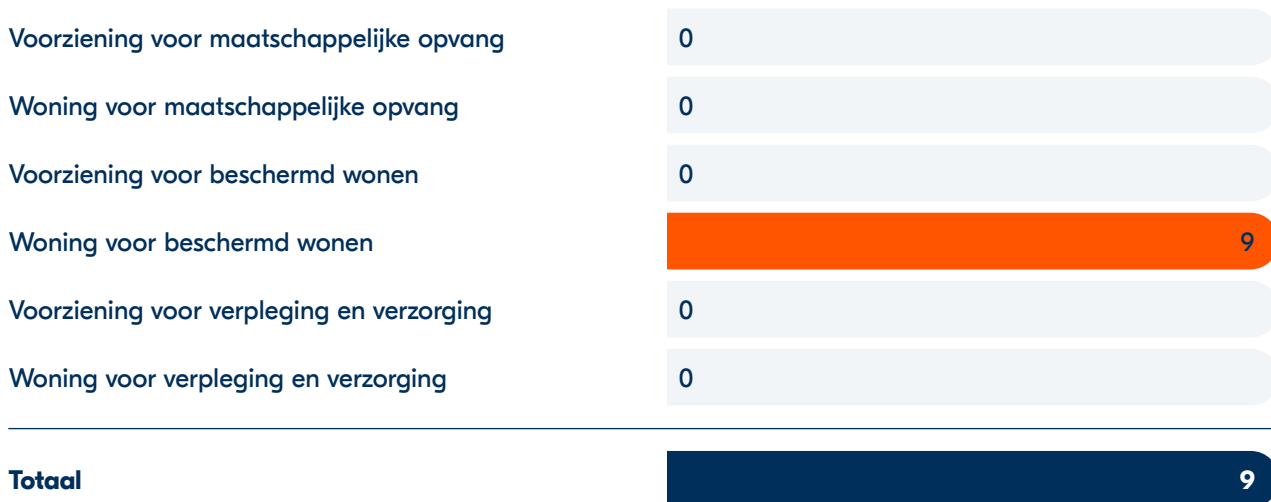
Nultredenwoningen

Het aantal nultredenwoningen (woningen zonder trappen) in Eemnes is gelijk gebleven. Deze woningen zijn toegankelijk voor mensen die niet zo goed ter been zijn.

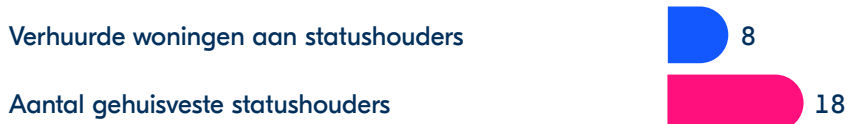


Wonen en zorg

In De Ploegvore verhuren we negen appartementen waar ouderen met een lichamelijke beperking of niet-aangeboren hersenletsel met ondersteuning van zorginstelling Sherpa zelfstandig wonen.



Statushouders



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