

Prestaties Amsterdam

Afspraken en resultaten 2023



Prestaties: **afspraken en resultaten**

De gemeente Amsterdam, Amsterdamse woningcorporaties en de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) maakten samenwerkingsafspraken voor de periode 2020 tot en met 2023. De afspraken betreffen door de Amsterdamse woningcorporaties gezamenlijk te behalen resultaten. De hieronder vermelde door de Alliantie te behalen resultaten zijn daar een afgeleide van.

De belangrijkste afspraken en resultaten voor 2023

	Te behalen resultaat per 31-12-2023	Realisatie/voortgang
Voorraad sociale huurwoningen	<p>Bruto toevoeging van 1.528 woningen over de periode 2020-2023.</p> <p>Netto groei met 80 woningen.</p>	<p>We voegden 1.307 woningen toe. Dat is minder dan de prestatieafspraken. Dit komt door de vertraging in de bouw van 302 sociale huurwoningen in de projecten Tafelberg en Jacob Geelbuurt Oost fase 1. In deze cijfers tellen we ook de 93 woningen aan de Wenckebachweg mee. De woningen liggen officieel in de gemeente Ouder-Amstel, maar de grond is wel eigendom van de gemeente Amsterdam en de woningen zijn in nauwe samenwerking met de gemeente Amsterdam gerealiseerd. De woningen worden in het jaarverslag in tabellen 4.2 en 4.3 genoemd onder de gemeente Ouder-Amstel.</p> <p>De netto groei is met 200 woningen groter dan afgesproken. Dit komt doordat we, naast minder nieuwbouw, ook minder woningen verkochten en sloopten.</p>
Verkoop sociale huurwoningen	Maximaal 880 sociale huurwoningen over de periode 2020-2023.	We verkochten 624 woningen.
Voorraad huurwoningen voor middeninkomens	Groei naar 876 midden-segmenthuurwoningen.	Gerealiseerd met groei naar 972 middensegmenthuurwoningen.
Betaalbaarheid	Tenminste 70% verhuringen sociale huurwoningen onder lage en hoge aftoppingsgrens.	Gerealiseerd met ruim 86%.
Duurzaamheid	In de prestatieafspraken staan afspraken over CO ₂ -reductie, hoeveelheid woningen aardgasvrij, aantal mW zonne-energie en te realiseren labelstappen. We maakten echter cumulatieve afspraken en niet een onderlinge verdeling per woningcorporatie.	Doordat we geen onderlinge verdeling maakten per woningcorporatie is er geen door de Alliantie te behalen resultaat waarvan kan worden bepaald of die is gerealiseerd.
Specifieke doelgroepen	234 van de sociale verhuring zijn aan kwetsbare doelgroepen.	We verhuurden 249 woningen aan kwetsbare doelgroepen.

Zoveel mogelijk huishoudens een woning die bij hen past

In 2023 hielpen we in Amsterdam 1.546 huishoudens aan een nieuwe woning. Bijna 400 van hen betrokken een nieuwbouwwoning en bijna 700 een bestaande sociale huurwoning of middensegment huurwoning. Daarnaast vonden ruim 180 kopers bij ons een nieuw huis en boden we 276 huishoudens een tijdelijke woning. Betaalbaarheid is belangrijk voor de Alliantie. Ruim 80% van onze verhuringen had in 2023 een huurprijs onder de grens voor passend toewijzen (€ 693,60).

Aantal huishoudens met een nieuwe woning



Verhuringen sociaal	579
Verhuringen vrije sector	120
Tijdelijke verhuringen	276
Nieuwbouw huur	388
Verkopen bestaand bezit *	183
Verkopen nieuwbouw	0
Totaal	1.546

* Dit is inclusief de verkoop van teruggekochte Koopgarantwoningen.

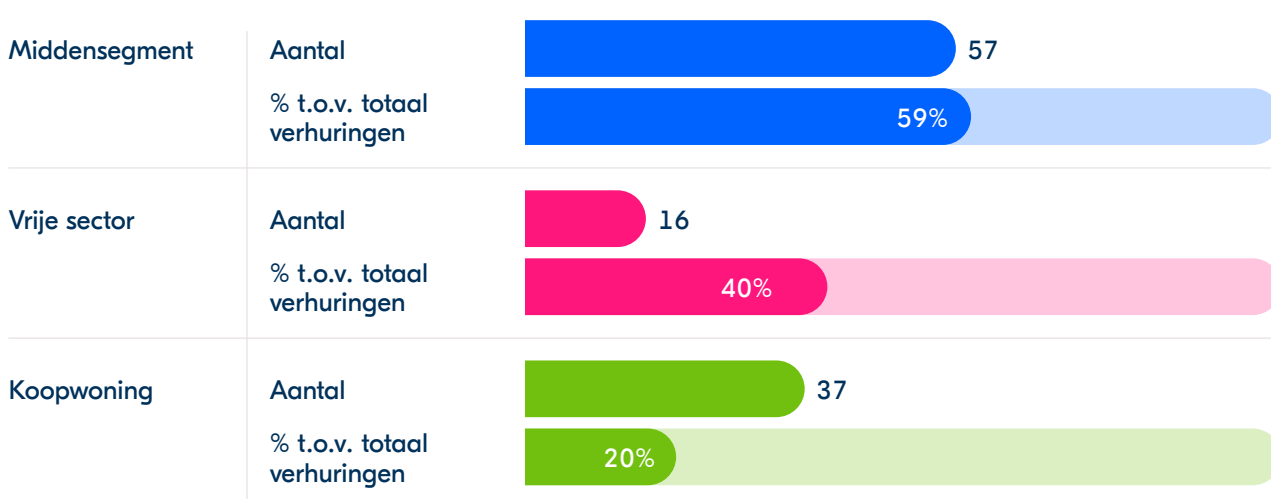
Verhuringen sociale huur en vrije sector huur

Sociale huur	Goedkoop € 452,20	403
	Betaalbaar € 693,60	721
	Duur tot huurtoeslaggrens < € 808,06	102
Vrije sector huur	Middensegment € 808,06 t/m € 970,00	71
	Middensegment € 970,00 t/m € 1.145,00	26
	Boven > € 1.145,00	40
Totaal		1.363

Doorstroming vanuit de sociale huur

Huurders van een sociale huurwoning kunnen met voorrang verhuizen naar een middensegmenthuurwoning of een vrije sector huurwoning. Ook kunnen ze met voorrang een woning kopen. Door sociale huurders voorrang te geven, maken we sociale huurwoningen vrij. Op die manier helpen we de doorstroming in de sociale woningvoorraad van de gemeente op gang en kunnen we meer mensen aan een passende woning helpen. Zo voegden we in het sloop- en nieuwbouwproject Jacob Geelbuurt Oost middensegmenthuurwoningen toe, die we met voorrang verhuren aan huurders van sociale huurwoningen.

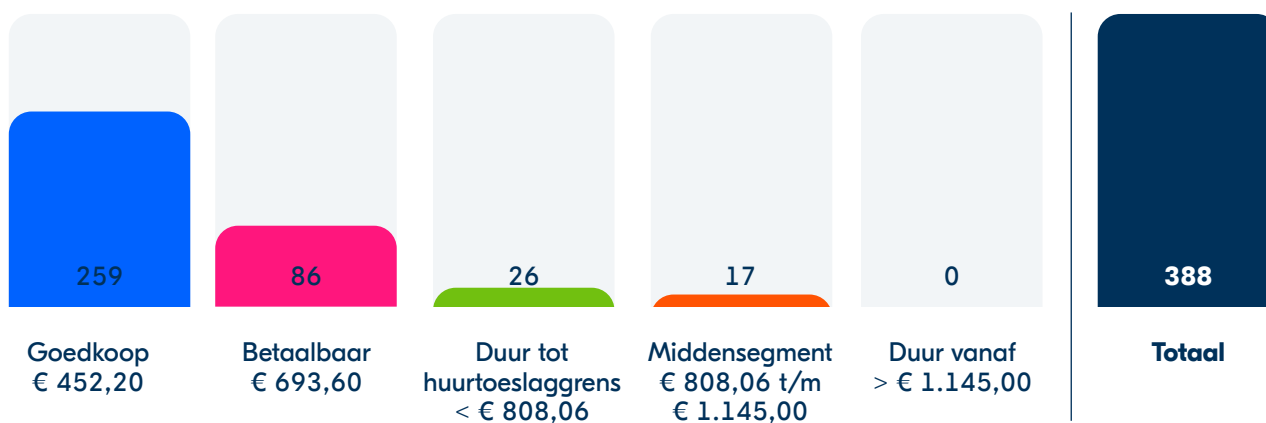
Doorstroming vanuit de sociale huur



Nieuwbouw en transformatie

In het Bajeskwartier, waar een energieneutrale en bruisende wijk van circa 1.350 woningen wordt gerealiseerd, leverden we in de zomer van 2023 het nieuwbouwcomplex 'De Toekomst' op. Hiermee voegden we 280 woningen voor studenten aan onze voorraad toe. Het gaat om zelfstandige studio's. De energie voor verwarming, koeling en warm water wordt opgewekt met zonnepanelen en een WKO-installatie.

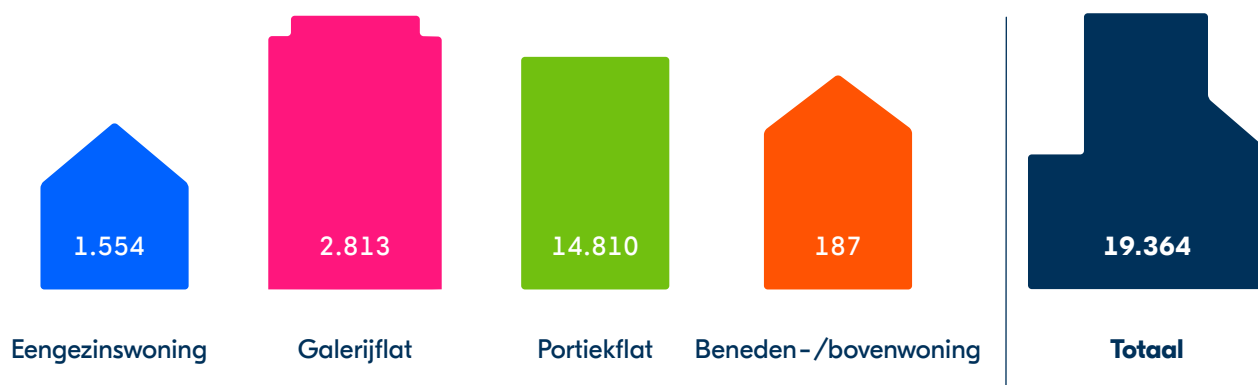
Opleveringen nieuwbouw huur



Ontwikkeling portefeuille

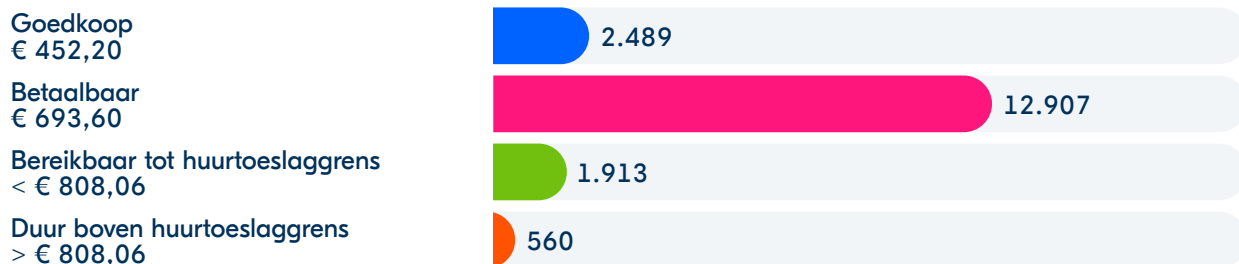
	Stand begin 2023	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	(De) liberalisatie	Overige mutaties	Stand eind 2023	Toename voorraad
Sociale huurwoningen	17.706	371	0	-181	-21	-25	19	17.869	163
Vrije sector huurwoningen	1.450	17	0	-2	0	26	4	1.495	45
Onzelfstandige huurwoningen	1.120	0	0	0	0	0	-8	1.112	-8
Maatschappelijk onroerend goed	81	1	0	0	0	0	0	82	1
Bedrijfs- onroerend goed	605	0	0	-10	-7	0	-7	581	-24
Parkeer- voorzieningen	3.481	28	0	-9	0	0	-1	3.499	18
Overige	83	0	0	0	0	0	0	83	0
Totaal	24.526	417	0	-202	-28	1	7	24.721	195

Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur

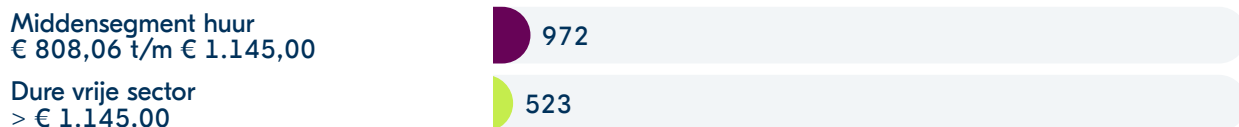


Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur

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
€ 577,16	€ 586,18	-1,5%	59,0%

Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt

In 2023 namen we bij 1.432 woningen energiemaatregelen. Gemiddeld heeft ons woningbezit in Amsterdam energielabel B. Bijna 15% van onze woningen in Amsterdam heeft een E-F-G-label. Hiermee gaan we de komende jaren aan de slag.

Verbeteren en verduurzamen

Renovatie	Label A/B	Fundering	Zon bij EGW	Zon bij MGW	PO+	Overige	Totaal	Zon bij Label A/B
0	0	49	60	46	1.197	80	1.432	0

Verklaring afkortingen:

EGW: eengezinswoningen

PO+: planmatig onderhoud, inclusief verduurzamingsmaatregelen

MGW: meergezinswoningen (appartementen)

Zon: aantal woningen met zonnepanelen

Gemiddeld energielabel/EP2 *

Energielabel	EP2
B	189

E-F-G-labels

Aantal woningen	Te verduurzamen
2.917	1.073

* EP2 (Energieprestatie) - primair fossiel energiegebruik

Er zijn nog 2.917 woningen met een E-F-G-label. Hiervan staan er 1.073 op de planning om de komende jaren 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

Wij willen onze bewoners niet alleen een huis bieden, maar ook een thuis. Daarom hechten wij belang aan leefbare wijken en complexen. Wij ondernemen samen met bewoners en soms ook andere partners jaarlijks verschillende grote en kleine acties om de leefbaarheid te vergroten. Een voorbeeld daarvan in 2023 is de oplevering van de geheel vernieuwde binnentuin in Geuzenveld. De binnentuin is ontworpen met het idee om de verbinding tussen huurders, cliënten van de zorginstelling en andere omwonenden te versterken. Ook is de tuin toegankelijk gemaakt voor minder mobiele mensen. De opening van de tuin is feestelijk met bewoners gevierd. Vrijwilligers uit de omliggende woningen helpen bij het onderhouden van de tuin.



Beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen

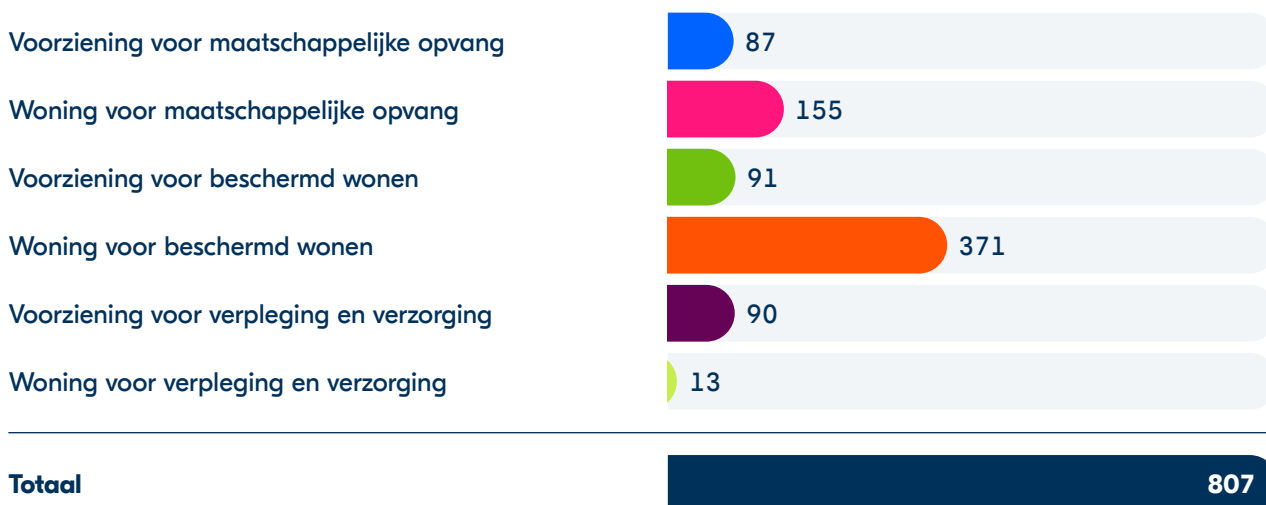
In Amsterdam heeft de Alliantie vijf gemengd-wonen complexen. Hier wonen jonge statushouders en jongeren samen. Van de reguliere jongeren verwachten we dat zij een bijdrage leveren aan het samen leven met en inburgeren van statushouders. Ook wordt in deze complexen extra aandacht gegeven aan gemeenschapsopbouw. Als gevolg van mutaties binnen deze complexen kon de Alliantie in 2023 opnieuw een grote bijdrage leveren aan de huisvesting van statushouders. De Alliantie heeft daarmee meer statushouders gehuisvest dan afgesproken.

Nultredenwoningen

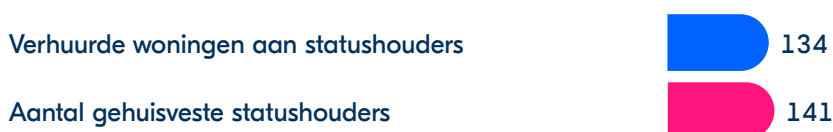
Het aantal nultredenwoningen (zonder trappen) nam toe. Er zijn 8.081 nultredenwoningen in Amsterdam. Dat is 40% van onze totale woningvoorraad in deze gemeente. Deze woningen zijn goed toegankelijk voor mensen die minder goed ter been zijn.



Wonen en zorg



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.

© 2024, de Alliantie