

Prestaties Eemnes

Afspraken en resultaten 2023



Prestaties: afspraken en resultaten

De gemeente Eemnes, de Alliantie en de huurdersorganisatie maakten afspraken voor 2023 over de volkshuisvestelijke opgave in Eemnes.

De afspraken hebben betrekking op diverse thema's: meer betaalbare woningen, passend wonen, betaalbaarheid, specifieke doelgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid.

De belangrijkste afspraken en resultaten voor 2023

	Te behalen resultaat per 31-12-2023	Realisatie/voortgang
Voorraad sociale huurwoningen	Netto groei met 76 woningen.	Het aantal sociale huurwoningen groeide netto met 80 woningen.
Verkoop sociale huurwoningen	Maximaal 3 sociale huurwoningen.	Er zijn geen woningen verkocht.
Duurzaamheid	92 woningen verduurzamen.	We verduurzaamden 61 woningen. Ons voornemen om meer woningen te verduurzamen liep door capaciteitsproblemen bij de uitvoerder vertraging op.
Doorstroming	Stimuleren van doorstroming.	We zetten de samenwerking met de gemeente om de doorstroming te stimuleren in 2023 door. Ook met onze voorrangregeling voor huurders die een sociale huurwoning achterlaten voor een huurwoning in de vrije sector, hebben we meer mensen een passend thuis kunnen bieden.

Zoveel mogelijk huishoudens een woning die bij hen past

In 2023 hielpen we 115 huishoudens via nieuwe verhuringen en nieuwbouw aan een nieuwe woning.

Aantal huishoudens met een nieuwe woning



Verhuringen sociaal	23
Verhuringen vrije sector	2
Tijdelijke verhuringen	0
Nieuwbouw huur	81
Verkopen bestaand bezit	0
Verkopen nieuwbouw	9
Totaal	115

Verhuringen sociale huur en vrije sector huur

Sociale huur	Goedkoop € 452,20	5
	Betaalbaar € 693,60	63
	Duur tot huurtoeslaggrens < € 808,06	36
Vrije sector huur	Middensegment € 808,06 t/m € 970,00	0
	Middensegment € 970,00 t/m € 1.145,00	2
	Boven > € 1.145,00	0
Totaal		106

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 van de gemeente op gang. In 2023 kwamen beide verhuringen in het middensegment door doorstromers uit een sociale huurwoning.

Doorstroming vanuit de sociale huur

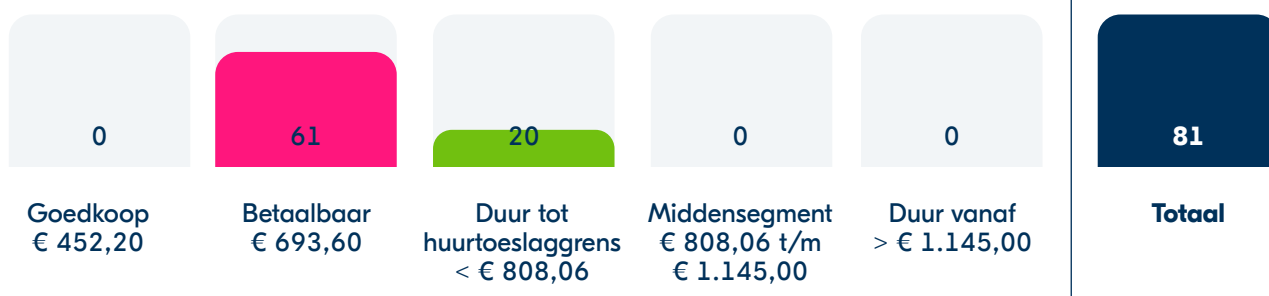
Middensegment	Aantal	2
	% t.o.v. totaal verhuringen	100%
Vrije sector	Aantal	0
	% t.o.v. totaal verhuringen	0%
Koopwoning	Aantal	0
	% t.o.v. totaal verhuringen	0%

Nieuwbouw en transformatie

Ontwikkeling De Hink Stap Sprong in Eemnes

Op de plek van de voormalige basisschool De Hink Stap Sprong in Eemnes realiseerden we 29 twee- en driekamerappartementen voor de sociale verhuur. Dit project leverden we in 2023 op met daarnaast ook negen koopwoningen voor starters. Aan beide segmenten is veel behoefte in Eemnes. Zo reageerden er meer dan 600 huishoudens op het aanbod sociale huur.

Opleveringen nieuwbouw huur



Nieuwbouw Barbeelstraat

Naast De Hink Stap Sprong en Plukveld realiseerden we in 2023 aan de Barbeelstraat 8 tiny houses voor Eemnesser starters op de woningmarkt en 32 appartementen voor Oekraïense vluchtelingen. De woningen zijn een mooie, flexibele en betaalbare oplossing in deze tijden van krapte op de woningmarkt.

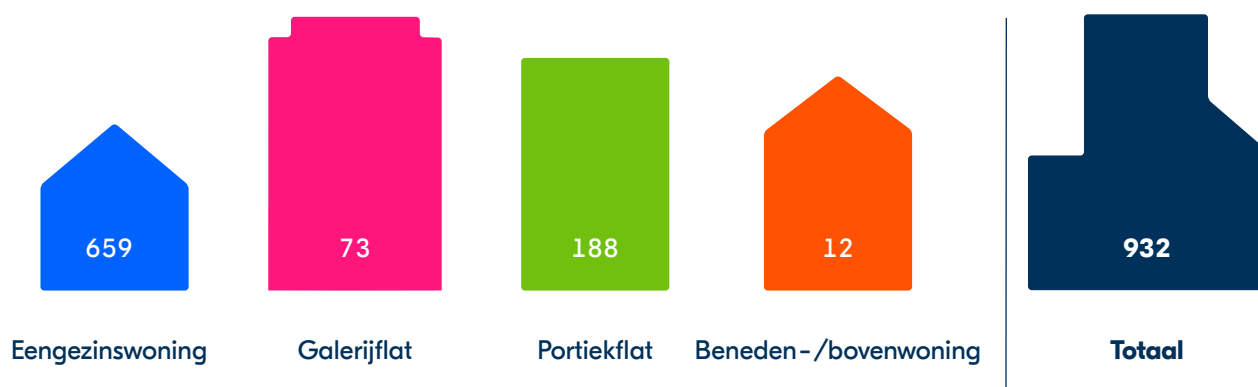
In het appartementengebouw kunnen bewoners samenkomen in een gemeenschappelijke grote woonkamer en keuken. Kunstenaar Boxie uit Hoorn maakte tijdens de oplevering een muurtekening. Hij kreeg hierbij hulp van Oekraïense kinderen, hun ouders, omwonenden en bezoekers van de open dag.



Ontwikkeling portefeuille

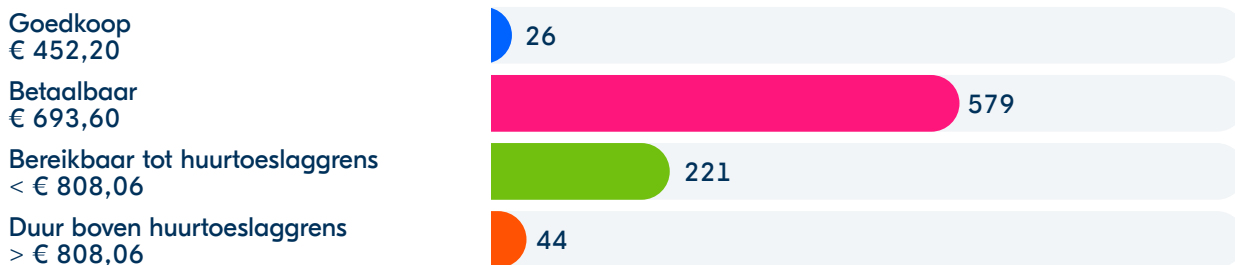
	Stand begin 2023	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	(De) liberalisatie	Overige mutaties	Stand eind 2023	Toename voorraad
Sociale huurwoningen	790	81	1	0	0	-2	0	870	80
Vrije sector huurwoningen	60	0	0	0	0	2	0	62	2
Onzelfstandige huurwoningen	1	0	0	0	0	0	0	1	0
Maatschappelijk onroerend goed	0	1	0	0	0	0	0	1	1
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	852	82	1	0	0	0	0	935	83

Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur

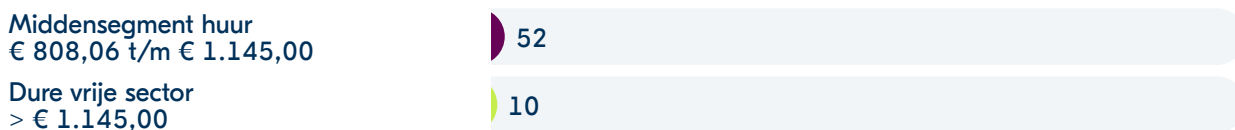


Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur

Sociale huur *



Vrije sector huur



Totaal

932

* 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%. Naast deze jaarlijkse huuraanpassing hebben ook nieuwe verhuringen, renovaties en/of verbeteringen en de eenmalige huurverlaging in 2023 invloed op de huurprijsontwikkeling.

31-12-2023	31-12-2022	Huurprijsontwikkeling in 2023	Gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk huur per 31-12-2023
€ 663,90	€ 653,31	1,6%	64,4%

Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt

In Eemnes gaven we – na de succesvolle pilot met 10 woningen in 2021 – vervolg aan de Urgenda aanpak. Urgenda is een organisatie voor duurzaamheid en innovatie. Zij helpen bijvoorbeeld door met hun aanpak andere organisaties en maatschappelijke instanties sneller duurzaam te maken. We namen in 2023 bij 61 woningen energiemaatregelen. Gemiddeld heeft ons woningbezit in Eemnes energielabel B. Door een verandering in de systematiek van labelbepaling nam het aantal woningen met een label slechter dan D iets toe.

Verbeteren en verduurzamen

Renovatie	Label A/B	Fundering	Zon bij EGW	Zon bij MGW	PO+	Overige	Totaal	Zon bij Label A/B
0	15	0	3	12	0	31	61	0

Verklaring afkortingen:

EGW: eengezinswoningen

MGW: meergezinswoningen (appartementen)

PO+: planmatig onderhoud, inclusief verduurzamingsmaatregelen

Zon: aantal woningen met zonnepanelen

Gemiddeld energielabel/EP2 *

Energielabel	EP2
B	170

E-F-G-labels

Aantal woningen	Te verduurzamen
20	20

* EP2 (Energieprestatie) – primair fossiel energiegebruik

Eind 2023 zijn er nog 20 woningen met een E-F-G-label. Hiervan staan 20 woningen op de planning om in de periode 2024 tot en met 2028 te verduurzamen.

Beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen

Nultredenwoningen

Het aantal nultredenwoningen (zonder trappen) groeide. Eind 2023 hadden we 225 nultredenwoningen in Almere. Dat is ruim 24% van onze totale woningvoorraad. Deze woningen zijn goed toegankelijk voor mensen die minder goed ter been zijn.

Nultredenwoningen 2022



Nultredenwoningen 2023



Wonen en zorg

In De Ploegvore verhuren we 9 appartementen waar ouderen met een lichamelijke beperking of niet aangeboren hersenletsel met ondersteuning van Sherpa zelfstandig kunnen wonen.

Statushouders

Verhuurde woningen aan statushouders



Aantal gehuisveste 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