

Prestaties **Amsterdam**

Afspraken en resultaten 2021



Prestaties: afspraken en resultaten

Gemeente Amsterdam, Amsterdamse woningcorporaties en de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) hebben Samenwerkingsafspraken gemaakt voor de periode 2020 t/m 2023. Elk jaar komt een stedelijke monitor met de resultaten uit.

De belangrijkste afspraken voor 2021 en de resultaten die wij boekten, zijn:

1

Nieuwbouw sociale huur: gezamenlijk 2.500 sociale huurwoningen per jaar.
De Alliantie leverde 108 sociale huurwoningen op.

2

Aanbiedingsafpraak: minimaal 70% van de sociale verhuringen onder de huurtoeslag
aftoppingsgrenzen. Dit hebben we (ruim) behaald.

3

Huisvesting van kwetsbare groepen: gezamenlijk leveren wij 1.800 woningen.
De Alliantie bood bijna 220 woningen aan en leverde hiermee haar aandeel.

Meer huurders helpen aan een passend huis met een passende huur

Via nieuwe verhuringen, nieuwbouw en verkoop hebben we in 2021 in Amsterdam 1.405 huishoudens aan een nieuwe woning geholpen.

Aantal huishoudens met een nieuwe woning



Verhuringen sociaal	569
Verhuringen vrije sector	277
Tijdelijke verhuringen	249
Nieuwbouw huur	108
Verkopen bestaand bezit *	202
Verkopen nieuwbouw	0
Totaal	1405

* Dit is inclusief de verkoop van 1 teruggekochte Koopgarantwoning.

Het aantal gehuisveste huishoudens is met 1.405 lager dan vorig jaar. Het aantal mutaties in de bestaande bouw was in 2021 beperkt en het aantal opleveringen in de nieuwbouw met 108 ook. De komende jaren verwachten wij aanzienlijk meer nieuwbouw op te leveren.

Verhuringen sociale huur en vrije sector huur

Sociale huur	Goedkoop € 442,46	269
	Betaalbaar € 678,66	569
	Duur tot huurtoeslaggrens < € 752,33	88
Vrije sector huur	Middensegment € 752,33 t/m € 900,00	44
	Middensegment € 900,00 t/m € 1.065,00	131
	Boven > € 1.065,00	102
Totaal		1.203

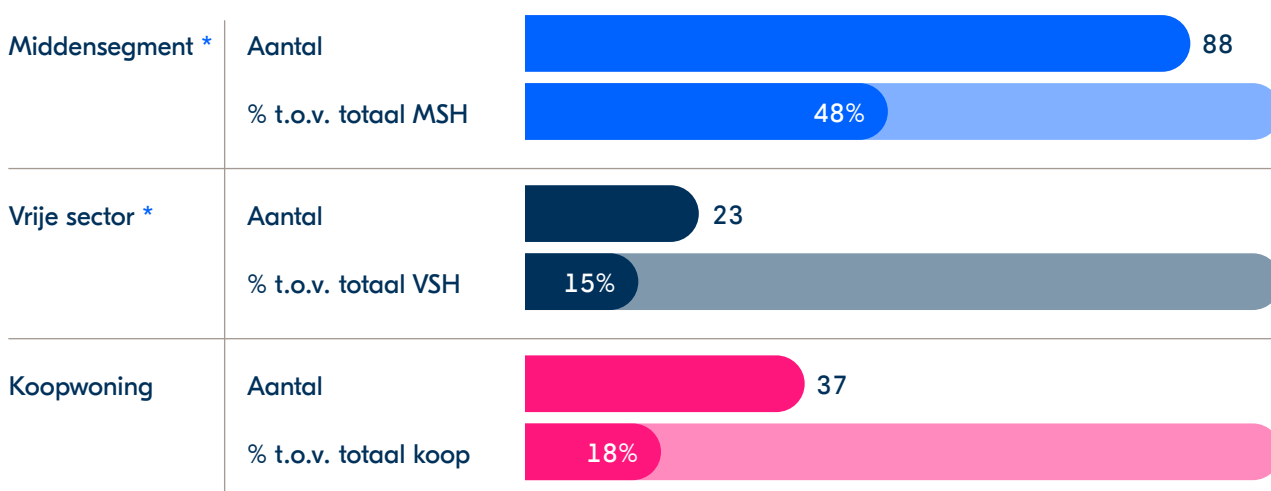
Wij verhuurden 90% van onze sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Hiermee voldoen wij ruimschoots aan onze aanbiedingsafpraak van minimaal 70%. Wij pasten in 2021 ons huurbeleid aan, zodat we een iets groter deel in het hogere sociale segment zullen verhuren – en in het lagere sociale segment nog altijd voldoende voor de aanbiedingsafpraak.

63% van onze vrije sector verhuringen deden wij in het middensegment, waarvan $\frac{1}{4}$ in het lage en $\frac{3}{4}$ in het hoge middensegment. Wij pasten in 2021 ons huurbeleid aan, zodat we in de toekomst een groter deel in het lage huursegment zullen verhuren.

Doorstroming

Huurders van een sociale huurwoning kunnen met voorrang verhuizen naar een middensegment of een vrije sector huurwoning, maar 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.

Doorstroming vanuit sociale huur naar:



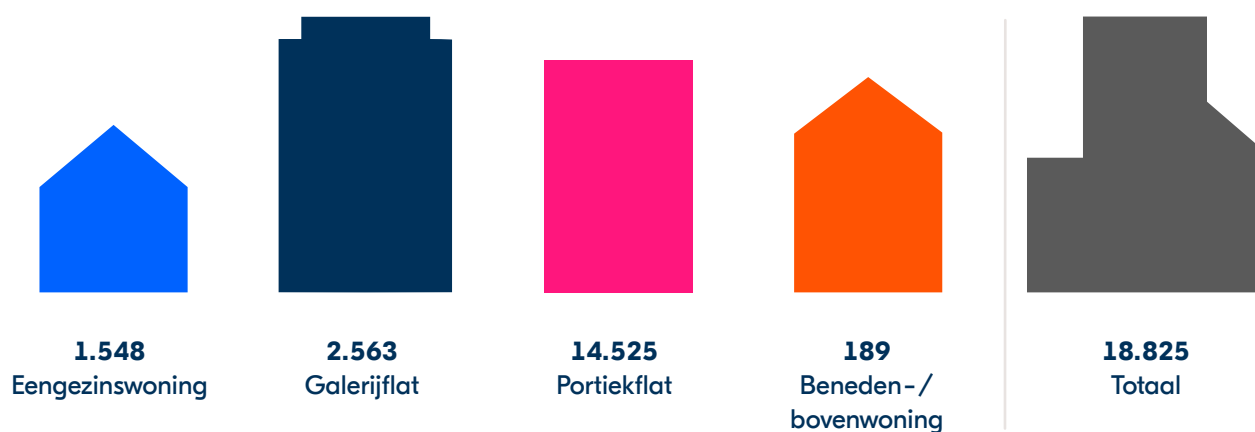
* Inclusief de verhuringen via het Alliantie Woonfonds BV. De vrije sector woningen die we hierin verhuren zetten we in voor doorstroming vanuit de sociale huur.

Ontwikkeling portefeuille

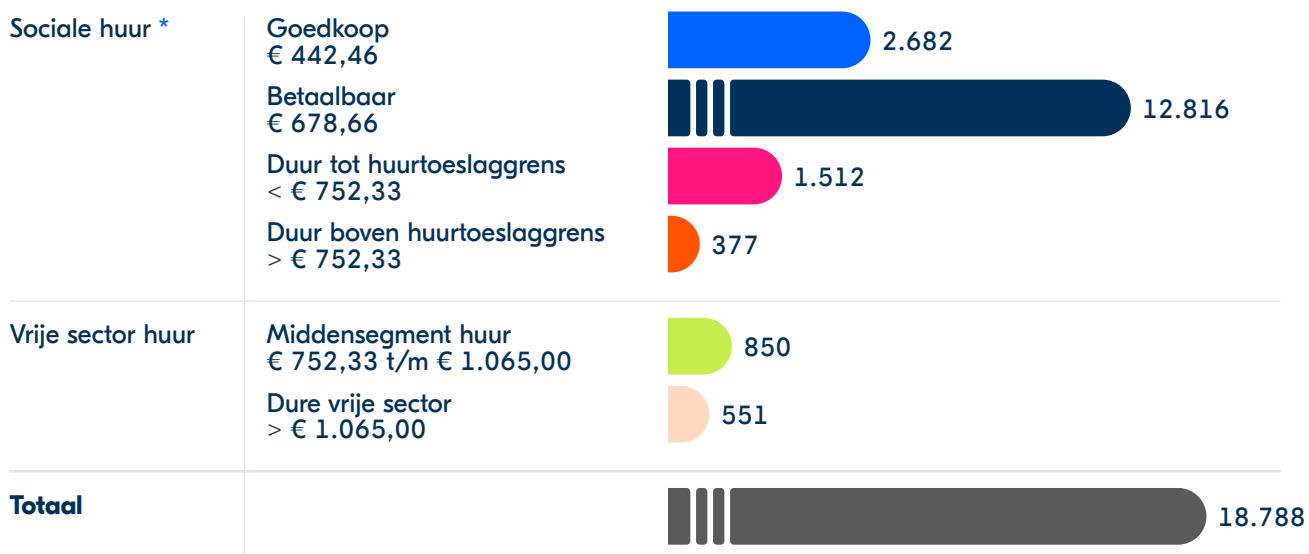
	Sociale huurwoningen	Vrije sector huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Totaal
Stand begin 2021	17.689	1.335	763	19.787
Nieuwbouw	108	0	0	108
Aankoop	0	0	0	0
Verkoop	-200	-1	-7	-208
Sloop	-146	0	0	-146
(De)liberalisatie	-62	62	0	0
Overige mutaties	-2	5	-6	-3
Stand eind 2021	17.387	1.401	750	19.538
Toename voorraad	-302	66	-13	-249

Over 2021 nam onze sociale huurwoningvoorraad af. De nieuwbouw opleveringen zijn dit jaar beperkt ten opzichte van het totaal aan verkoop, sloop en liberalisatie. De komende jaren verwachten wij aanzienlijk meer nieuwbouw op te leveren, waarmee we onze voorraad sociale huurwoningen over de periode van de Samenwerkingsafspraken (2020-2023) kunnen laten groeien.

Woningbezit zelfstandige woningen naar type



Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur



* Huurwoningen die bij afsluiting van het huurcontract verhuurd worden tegen een sociale huurprijs.

Ontwikkeling gemiddelde huur van zelfstandige woningen

In 2021 zijn als gevolg van een regeringsbesluit de huren van alle sociale huurwoningen bevroren. Daarnaast werd het voor huishoudens met een lager inkomen mogelijk om eenmalig voor een huurverlaging in aanmerking te komen. Hogere huurprijzen konden in 2021 bijvoorbeeld voorkomen na mutatie of na verbeteren en verduurzamen van de woning.

31-12-2020	31-12-2021	Huurprijsontwikkeling in 2021	Gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk huur per 31-12-2021
€ 561,53	€ 567,09	1,0%	61,2%

Duurzame woningen in duurzame buurten

We hebben in 2021 bij 660 woningen energiemaatregelen genomen. Dat is goed voor de energieprestatie van ons bezit.

Een aantal bewoners heeft gebruik gemaakt 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
115	0	65	82	154	227	17	660	0

Verklaring afkortingen:

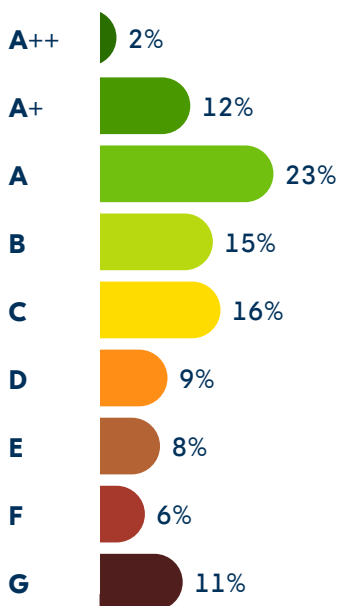
EGW: eengezinswoningen

MGW: meergezinswoningen (appartementen)

PO+: planmatig onderhoud, inclusief verduurzamingsmaatregelen

Zon: aantal woningen met zonnepanelen

Verdeling woningvoorraad naar energielabel *



* In 2021 werden nieuwe meetmethodieken, indicatoren en maatstaven ingevoerd om het energielabel te bepalen. Bovenstaande labels zijn gebaseerd op de EP2.

Wijken en leefbaarheid

In het renovatieproject Staalmanplein is op initiatief van onze partner Logchies Renovatie en Onderhoud een aantal circulaire maatregelen toegepast. De dakbedekking is mechanisch bevestigd zodat deze aan het eind van de levensduur goed gerecycled kan worden. In een deel van de woningen zijn circulaire keukens toegepast, die gemaakt zijn van biobased materialen en losmaakbare onderdelen, die makkelijk vervangen en hergebruikt kunnen worden. En een deel van de badkamers kreeg hergebruikte sanitair objecten.

Ook duurzaamheid draagt bij aan betere leefbaarheid. Het dak van het pand aan de Riouwstraat 5-37 in de Amsterdam wordt vervangen door een blauw-groen dak. Een groen dak met een geïntegreerde waterberging. Door middel van een 'slimme klep' kan het water geloosd worden. Deze slimme klep reageert op de weersverwachting en gaat op de juiste momenten automatisch open en dicht. Zo kan op strategische momenten water worden geloosd of juist opgeslagen, afhankelijk van verwachte regen of droogte. Door dit extra water kunnen verschillende planten op de daken groeien, dat goed is voor de biodiversiteit van de stad. De daken koelen ook de omgeving eromheen en eronder.

Beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen

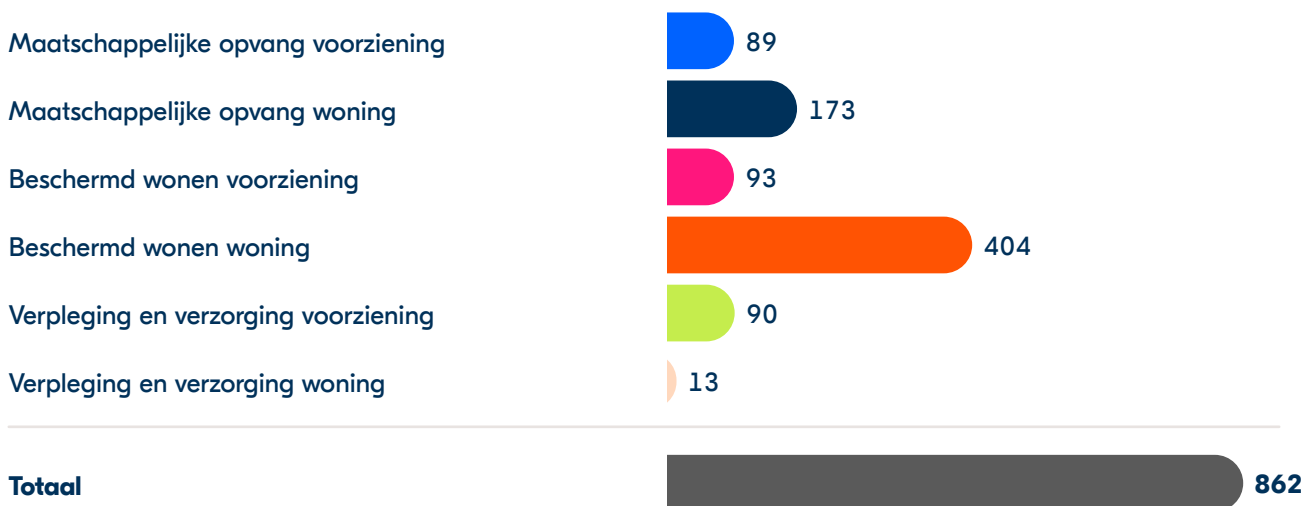
Nultredenwoningen

Het aantal nultredenwoningen (zonder trappen) is gegroeid. We hebben nu 7.560 nultredenwoningen in Amsterdam. Dat is 40% van onze totale woningvoorraad. Deze woningen zijn goed toegankelijk voor mensen die niet zo goed ter been zijn.

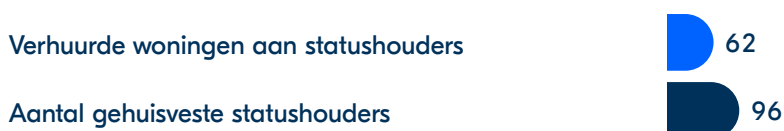


Wonen en zorg

Kwetsbare Groepen. Een deel hiervan is in samenwerking met HvO Querido gehuisvest in ons nieuwbouwproject aan de Kop Grasweg in Noord.



Statushouders



Uitgelicht project

Kop Grasweg

Programma	108 appartementen
Oplevering	December 2021
Bouwtijd	1 jaar en 4 maanden
Stichtingskosten	€ 23,7 miljoen

De locatie Kop Grasweg ligt tegenover ons project Buiksloterham Cityplots ligt tussen het Tolhuiskanaal en het IJ. Deze ontwikkeling is samen met partners Amvest en Hurks gerealiseerd. Zij nemen het marktprogramma voor hun rekening, de Alliantie neemt de sociale huur (33%) in portefeuille. In het project Kop Grasweg is net als bij Cityplots veel aandacht voor duurzaamheid met onder andere een WarmteKoude-Opslag.



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.

© 2022, de Alliantie