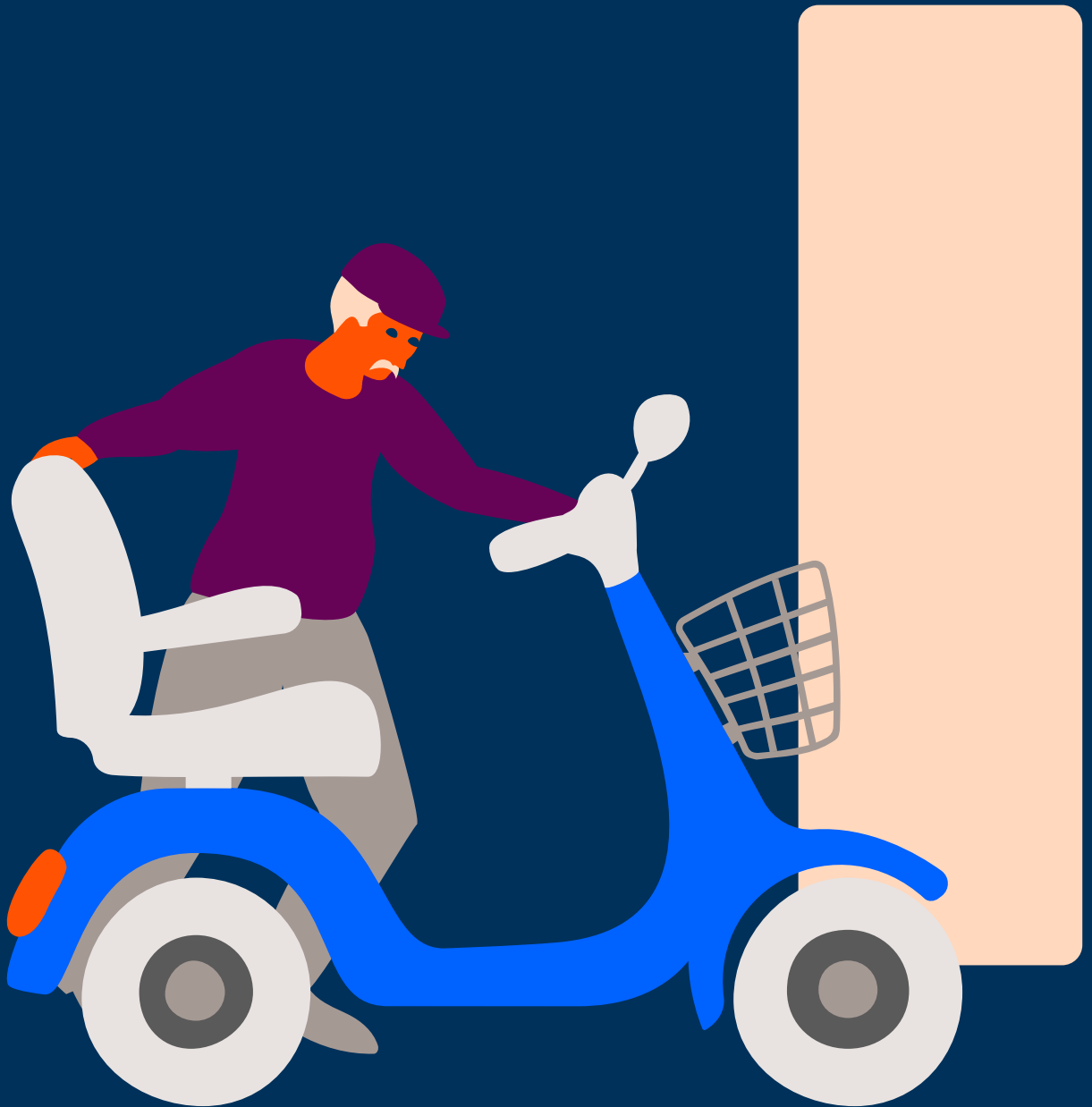


Prestaties **Amsterdam**

Afspraken en resultaten 2022



Prestaties: afspraken en resultaten

Gemeente Amsterdam, Amsterdamse woningcorporaties en de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) maakten samenwerkingsafspraken voor de periode 2020 tot en met 2023. Elk jaar komt een stedelijke monitor met de resultaten uit.

De belangrijkste afspraken en resultaten voor 2022

1

Nieuwbouw sociale huur: de Alliantie leverde 474 sociale huurwoningen op. Daarnaast bouwden we 35 middensegment huurwoningen. Zo dragen we bij aan de nieuwbouwdoelstelling uit de samenwerkingsafspraken.

2

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

3

Huisvesting van kwetsbare groepen: gezamenlijk leverden de Amsterdamse corporaties 1.950 woningen. De Alliantie bood ruim 280 woningen aan en leverde hiermee ruimschoots haar aandeel.

Meer huurders een passende woning met een passende huur

Via onze verhuringen, nieuwbouw en verkoop hielpen we in 2022 in Amsterdam 1.666 huishoudens aan een nieuwe woning. Ruim 500 van hen betrokken een nieuwbouwwoning, bijna 800 een bestaande sociale huurwoning of middensegment huurwoning. Daarnaast vonden 130 kopers bij ons een nieuw huis en boden we 265 huishoudens een tijdelijke woning. Betaalbaarheid is belangrijk voor de Alliantie. Ruim driekwart van onze verhuringen had in 2022 een huurprijs onder de grens voor passend toewijzen (€ 678,66).

Aantal huishoudens met een nieuwe woning



Verhuringen sociaal	579
Verhuringen vrije sector	183
Tijdelijke verhuringen	265
Nieuwbouw huur	509
Verkopen bestaand bezit	130
Totaal	1.666

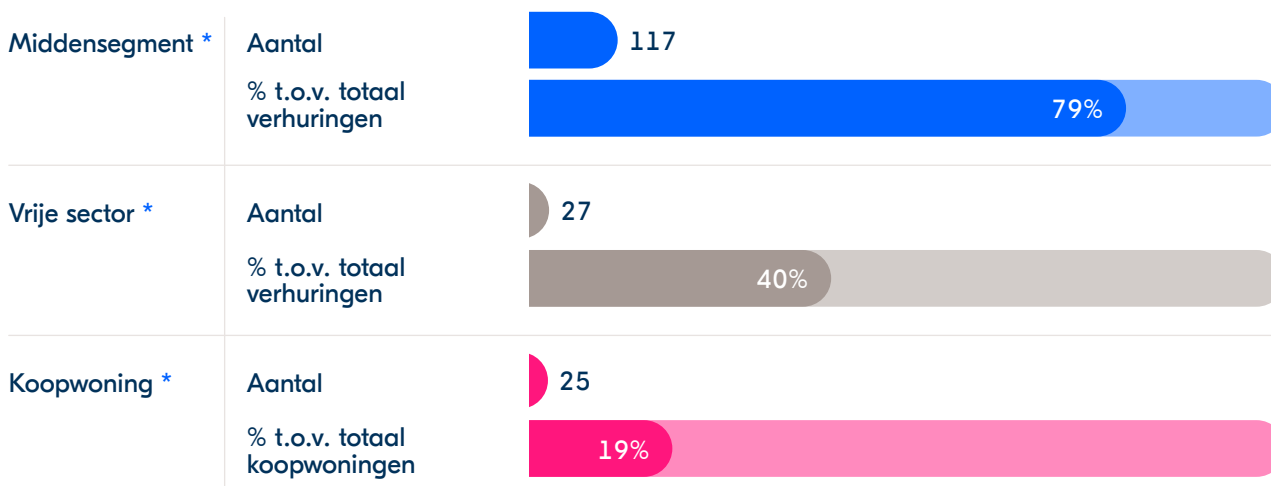
Verhuringen sociale huur en vrije sector huur

Sociale huur	Goedkoop € 442,46	74
	Betaalbaar € 678,66	1.155
	Duur tot huurtoeslaggrens < € 763,47	89
Vrije sector huur	Middensegment € 763,47 t/m € 933,00	76
	Middensegment € 933,00 t/m € 1.100,00	69
	Boven > € 1.100,00	38
Totaal		1.501

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 en kunnen we meer mensen aan een passende woning helpen.

Doorstroming vanuit de sociale huur



* 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.

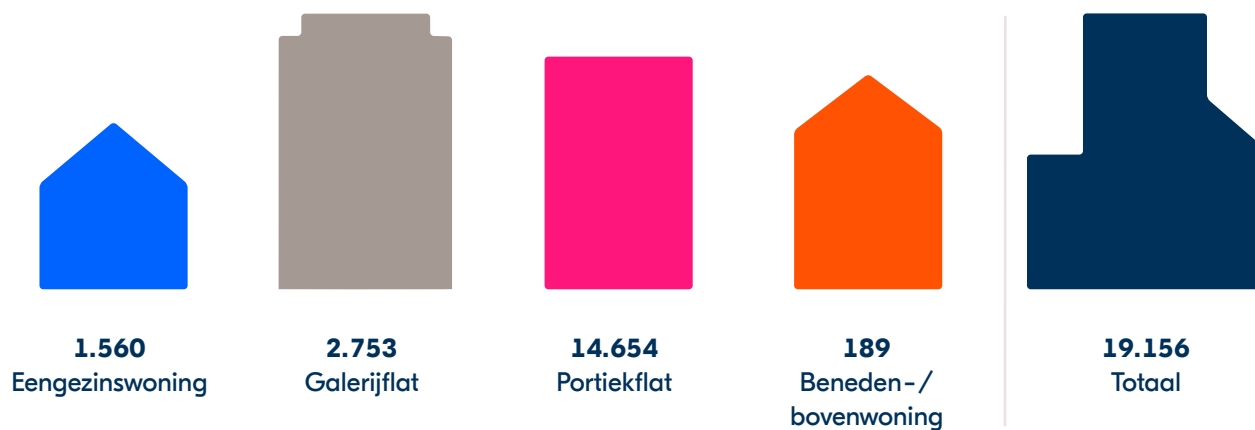
Nieuwbouw en transformatie

In 2022 ging de eerste paal de grond in voor de vernieuwing van de Jacob Geelbuurt in Slotervaart. We slopen iets meer dan 300 kwalitatief slechte sociale huurwoningen en bouwen hier ruim 500 energiezuinige woningen voor terug. Het grootste deel van de nieuwe buurt zal bestaan uit sociale huurwoningen. We bouwen ook middensegment huurwoningen, vrije sector huurwoningen, betaalbare koopwoningen en duurdere koopwoningen. In 2023 ontvangen de eerste bewoners de sleutel van hun woning in deze groene, gemengde buurt.

Ontwikkeling portefeuille

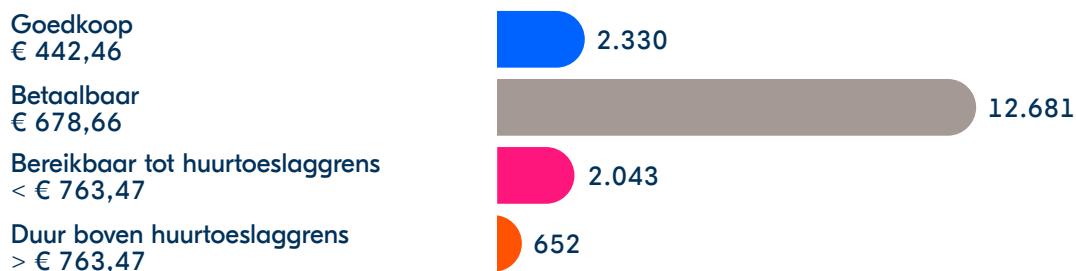
	Sociale huurwoningen	Vrije sector huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Totaal
Stand begin 2022	17.387	1.401	1.120	19.908
Nieuwbouw	474	35	0	509
Aankoop	0	0	0	0
Verkoop	-128	-2	-1	-131
Sloop	0	0	0	0
(De)liberalisatie	-16	16	0	0
Overige mutaties	-11	0	0	-11
Stand eind 2022	17.706	1.450	1.119	20.275
Toename voorraad	319	49	-1	367

Woningbezit zelfstandige woningen naar type



Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur

Sociale huur *



Vrije sector huur



Totaal

19.156

* 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%. Toch is de totale huurprijsontwikkeling in 2022 een procentpunt hoger (3,3%). Dit komt door huurstijgingen bij nieuwe verhuringen, en na renovaties en/of verbeteringen.

31-12-2021	31-12-2022	Huurprijsontwikkeling in 2022	Gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk huur per 31-12-2022
€ 567,19	€ 586,05	3,3%	66,6%

Duurzame woningen in duurzame buurten

We namen in 2022 bij 688 woningen energiemaatregelen. Gemiddeld heeft ons woningbezit in Amsterdam energielabel C. Ruim de helft van onze woningen heeft een energielabel van B of hoger. Ongeveer een kwart van onze woningen in Amsterdam heeft een EFG-label. Hiermee gaan we de komende jaren aan de slag.

Veel bewoners maakten gebruik 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
0	180	6	9	125	331	17	668	0

Verklaring afkortingen:

EGW: eengezinswoningen

MGW: meergezinswoningen (appartementen)

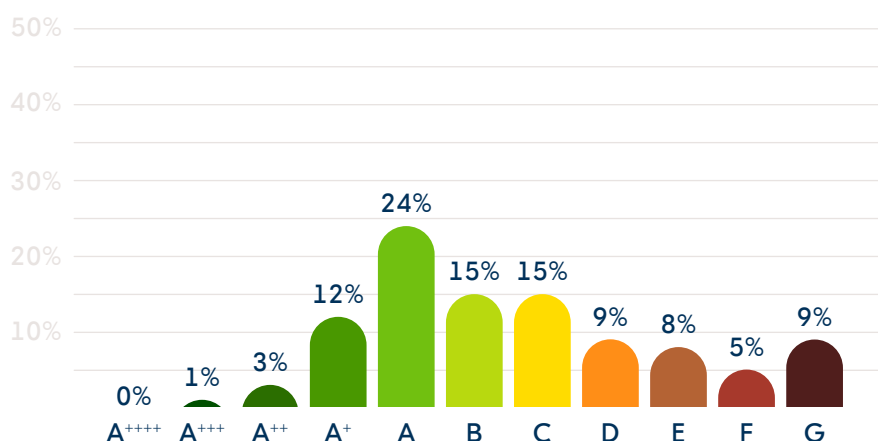
PO+: planmatig onderhoud, inclusief verduurzamingsmaatregelen

Zon: aantal woningen met zonnepanelen

Testen, testen en testen in het ketellab

In de Staalmanpleinbuurt in Amsterdam transformeerden we een oud ketelhuis tot 'het ketellab'. Dit ketellab gebruiken we ook als wijkkantoor. In dit living lab testen verschillende partners hun innovatieve product in de praktijk. We testten hier onder andere een circulaire voorzetmuur gemaakt met zeewierplaten, een circulaire keuken, een nieuw type detentiedak dat opgevangen water over een periode van 54 uur vertraagd afgeeft, maar ook een slimme waterzak in de kruipruimte die wordt gevuld met regenwater en het ketellab voorziet van spoelwater.

Verdeling woningvoorraad naar energielabel *



Gemiddelde energielabel en energieprestatie (EP2)

2021	2022
C	C
216	207

E-F-G labels

Aantal woningen	4.216
Uiterlijk te verduurzamen voor 2028	1.694

* 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 uiterlijk in 2028 uit de corporatiesector moeten verdwijnen. Een uitzondering vormen monumenten en woningen die reeds aangemerkt zijn voor sloop en VvE's waar de benodigde instemming niet wordt bereikt. Bijna een kwart van de woningen van de Alliantie in Amsterdam heeft een energielabel E, F of G. Ongeveer 1.700 hiervan verduurzamen we uiterlijk in 2028. Voor de resterende woningen verkennen we hoe we ook deze zo snel mogelijk kunnen verduurzamen.

Wijken en/of leefbaarheid

Wij willen dat bewoners zich thuis voelen in hun buurt. Op dagelijkse basis werken we samen met maatschappelijke partners om de leefbaarheid te bevorderen. Soms maken kleine acties het verschil. In Osdorp bijvoorbeeld gaat onze beheerder samen met medewerkers van EigenWijks, de wijkagent en de gebiedscoördinator van de gemeente op stap om met bewoners in gesprek te gaan over hun wensen. Hierdoor weten wij wat ons te doen staat en kunnen we onze partners aanspreken als dat nodig is.

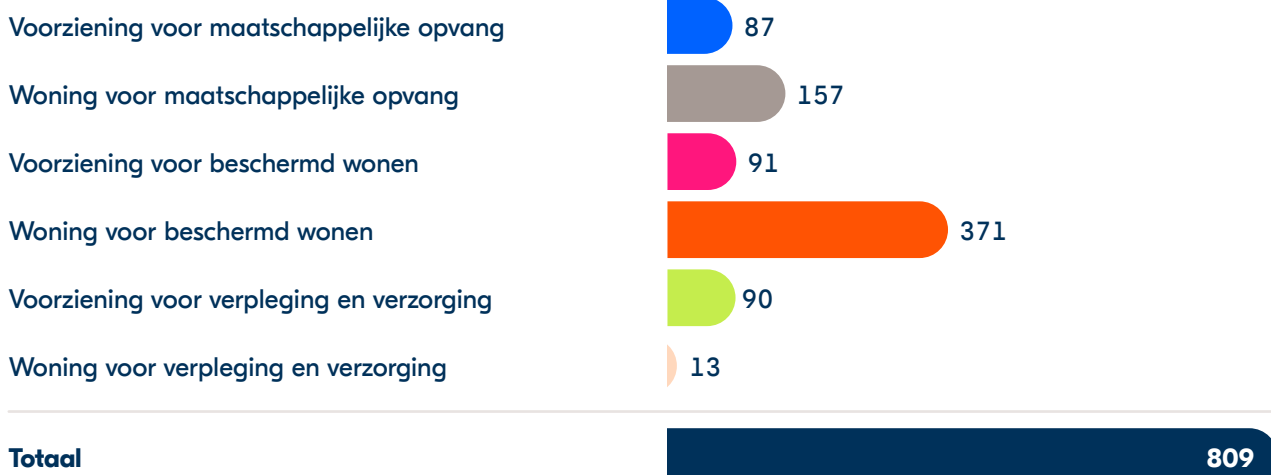
Beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen

Nultredenwoningen

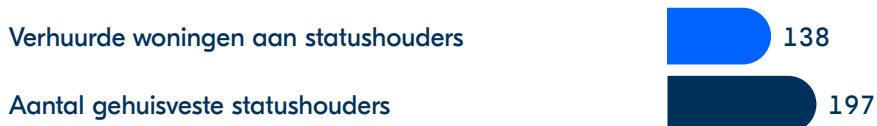
Het aantal nultredenwoningen (woning zonder trappen bereikbaar) groeide. We hebben nu 8.016 nultredenwoningen in Amsterdam. Dat is 42% van onze totale woningvoorraad. Deze woningen zijn goed toegankelijk voor mensen die niet zo goed ter been zijn. Door nultredenwoningen toe te voegen, is onze woningvoorraad voorbereid op de vergrijzing.



Wonen en zorg



Statushouders



Gemengd-wonencomplexen jongeren en statushouders

In Amsterdam heeft de Alliantie drie gemengd-wonencomplexen waar jonge statushouders en jongeren samenwonen in flexwoningen. Van de reguliere jongeren verwachten we dat zij een bijdrage leveren aan het samen leven met en inburgeren van statushouders. Hiervoor schrijven zij een motivatiebrief die meeweegt in het toewijzen van de woningen. In elk complex zijn er zogenaamde 'gangmakers'. Dit zijn bewoners die zich extra inzetten voor de gemeenschap (community) in het complex. Dit doen zij in samenwerking met medewerkers van ons. Dit zijn de community-maker en een locatiebeheerder. In 2022 organiseerden de gangmakers onder andere een iftar en een zomerfeest. Op deze momenten komen de bewoners samen en leren buren elkaar beter kennen.

Verder organiseerden we samen met de gemeente en sociale partners in de complexen spreekuren om de bewoners te ondersteunen met de uitvoer van de ruggensteunregeling. Hierdoor was iedereen op tijd aangemeld bij de gemeente om een nieuw woningaanbod te krijgen.

Uitgelicht project

Woontoren Z1

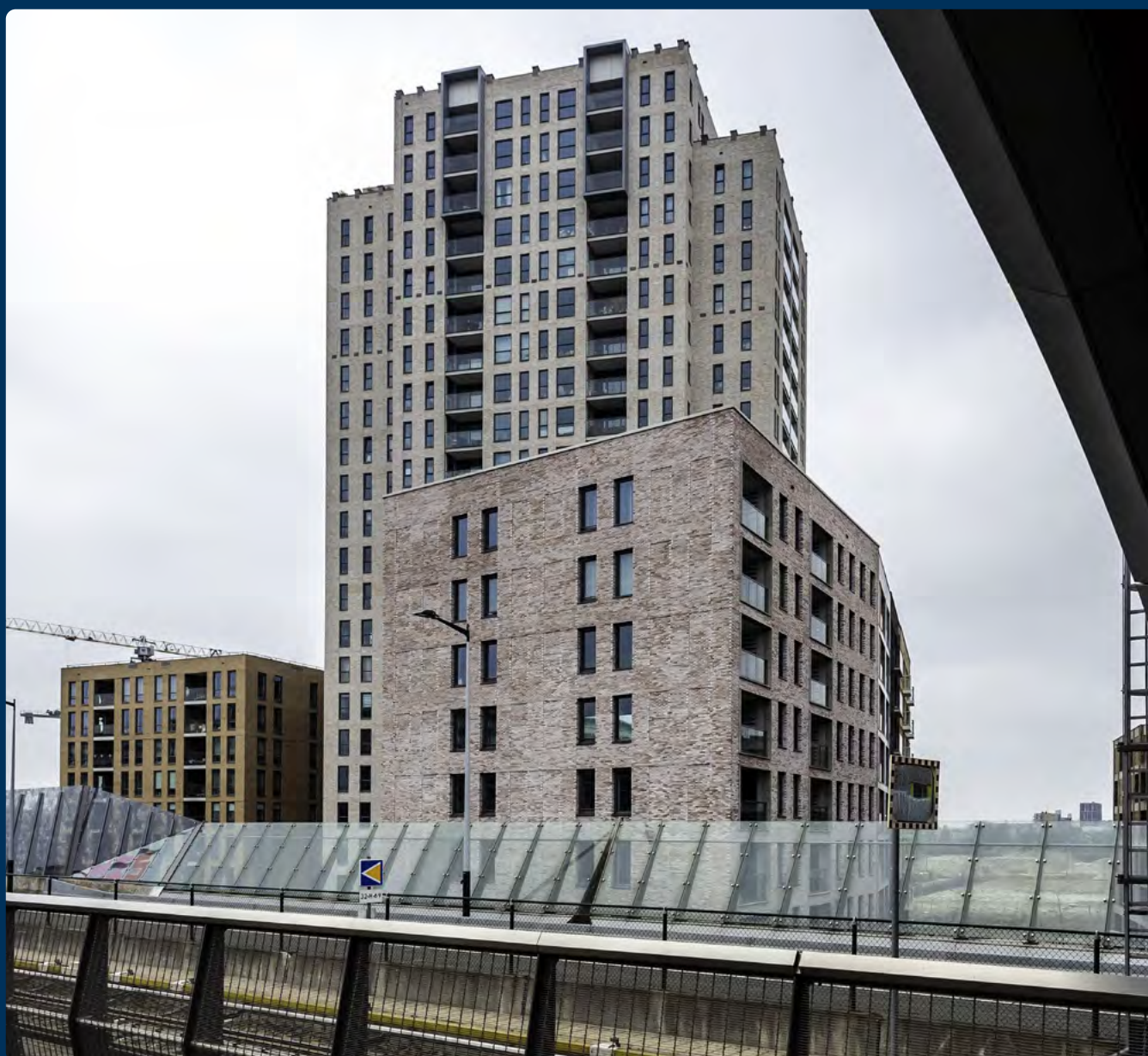
Programma 288 sociale huurappartementen,
990 m² bedrijfsruimte,
9 parkeerplaatsen

Oplevering Augustus 2022

Bouwtijd 2 jaar en 8 maanden

Stichtingskosten € 68 miljoen

Nabij de eindhalte van de Noord-Zuidlijn in de nieuwbouwwijk Elzenhagen ontwikkelden AM/Blauwoed en Van Wijnen een 22 verdiepingen tellend woongebouw. Woningcorporatie Eigen Haard zou het project in zijn geheel afnemen, maar zag hier vanaf in verband met de gestegen bouwkosten. Vervolgens is de Alliantie benaderd om het gebouw turnkey af te nemen.



Uitgelicht project

Klarenburg aardgasvrij

Aantal woningen 180

Oplevering November 2022

Uitgevoerde maatregelen

- Aardgasvrij maken
- Leidingwerk vervangen
- Plaatsen individuele afleverset
- Borstweringen isoleren
- Mechanische ventilatie plaatsen

Energieindex van 2.6 naar 1.4

Klarenburg is een seniorencomplex met 180 woningen en ligt in de Wildemanbuurt. De Wildemanbuurt is door de gemeente als een van de eerste buurten aangewezen om van het gas af te gaan. Het complex werd verwarmd met twee collectieve gasketels. Om de vastrechtkosten laag te houden is het complex collectief aangesloten op stadswarmte. Het leidingwerk is in alle woningen vervangen en in elke woning zijn individuele afleversets geplaatst om het verbruik individueel te kunnen meten. Verder zijn de borstweringen geïsoleerd en is er mechanische ventilatie geplaatst in de keuken, badkamer en toilet.



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