

Prestaties Huizen

Afspraken en resultaten 2023



Prestaties: afspraken en resultaten

De gemeente Huizen, de Alliantie en de huurdersorganisatie maakten prestatieafspraken voor de periode 2020 tot 2023. We werkten samen aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, betaalbaarheid, leefbaarheid en energie en duurzaamheid.

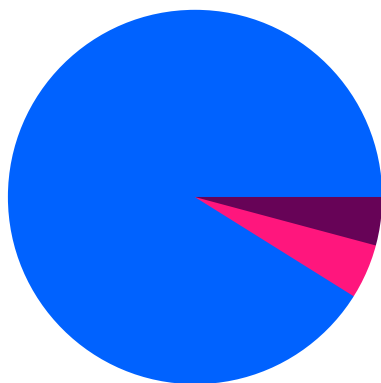
De belangrijkste afspraken en resultaten voor 2023

	Te behalen resultaat per 31-12-2023	Realisatie/voortgang
Voorraad sociale huurwoningen	Netto groei.	Er is een toename van 88 woningen over de prestatieperiode 2020 tot en met 2023.
Verkoop sociale huurwoningen	We maakten geen specifieke afspraken over het aantal te verkopen woningen. We hebben afspraken gemaakt over de voorraadontwikkeling van sociale huurwoningen.	We verkochten 12 woningen in 2023.
Voorraad huurwoningen voor middeninkomens	Hier maakten we geen afspraken over.	N.v.t
Duurzaamheid	In de Nationale Prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het aantal te verduurzamen woningen. We namen hierover in de lokale prestatieafspraken geen aantallen op.	We verduurzaamden 1.067 woningen in de prestatieperiode.
Specifieke doelgroepen	We spelen in op de vraag.	We plaatsten 60 Oekraïners en 18 eenheden voor jongeren met een beperking (Huizemaatjes).

Zoveel mogelijk huishoudens een woning die bij hen past

In 2023 hielpen we 280 huishoudens aan een nieuwe woning.

Aantal huishoudens met een nieuwe woning



Verhuringen sociaal	255
Verhuringen vrije sector	13
Tijdelijke verhuringen	0
Nieuwbouw huur	0
Verkopen bestaand bezit *	12
Verkopen nieuwbouw	0
Totaal	280

* Dit is inclusief de verkoop van teruggekochte Koopgarantwoningen.

Verhuringen sociale huur en vrije sector huur

Sociale huur	Goedkoop € 452,20	12
	Betaalbaar € 693,60	180
	Duur tot huurtoeslaggrens < € 808,06	63
Vrije sector huur	Middensegment € 808,06 t/m € 970,00	7
	Middensegment € 970,00 t/m € 1.145,00	4
	Boven > € 1.145,00	2
Totaal		268

Doorstroming vanuit de sociale huur

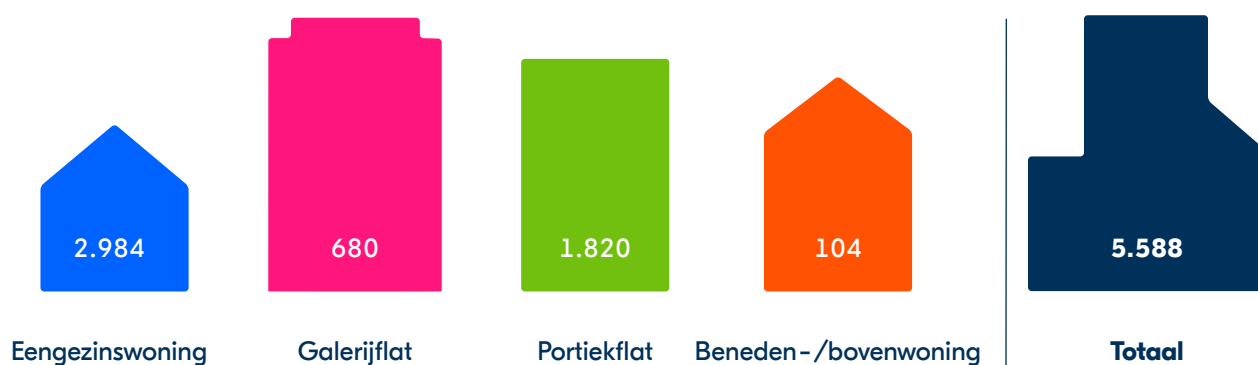
Huurders van een sociale huurwoning kunnen met voorrang verhuizen naar een middensegment- of een vrije sector huurwoning. Ook kunnen ze met voorrang een woning kopen. Door sociale huurders voorrang te geven, maken we sociale woningen vrij. Zo helpen we de doorstroming in de sociale woningvoorraad van de gemeente op gang. In 2023 schreven we in Huizen 140 ouderen aan voor een gesprek met de wooncoach. Die gesprekken vinden in 2024 plaats. Er vonden 14 verhuizingen plaats van huurders die eerder een gesprek met de wooncoach hadden.

Ontwikkeling portefeuille

	Stand begin 2023	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	(De) liberalisatie	Overige mutaties	Stand eind 2023	Toename voorraad
Sociale huurwoningen	5.315	0	0	-10	0	1	0	5.306	-9
Vrije sector huurwoningen	281	0	2	0	0	-1	0	282	1
Onzelfstandige huurwoningen	123	0	0	-6	0	0	-25	92	-31
Maatschappelijk onroerend goed	3	0	0	0	0	0	0	3	0
Bedrijfs- onroerend goed	8	0	0	0	0	0	0	8	0
Parkeer- voorzieningen	363	0	2	-2	0	0	0	363	0
Overige	1	0	0	0	0	0	0	1	0
Totaal	6.094	0	4	-18	0	0	-25	6.055	-39

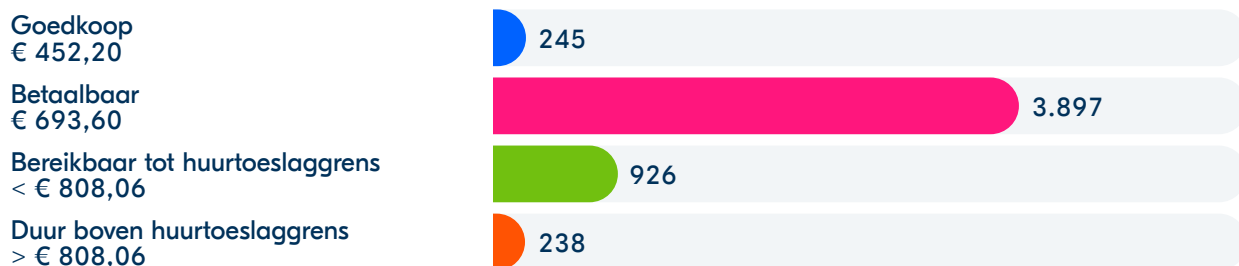
Opmerking: De afname van de onzelfstandige woningen in de tabel is het gevolg van een administratieve wijziging. De Bovenmaatweg is door de gemeente gehuurd voor Oekraïners. Dit voeren we als één contract op en niet als aparte onzelfstandige eenheden.

Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur

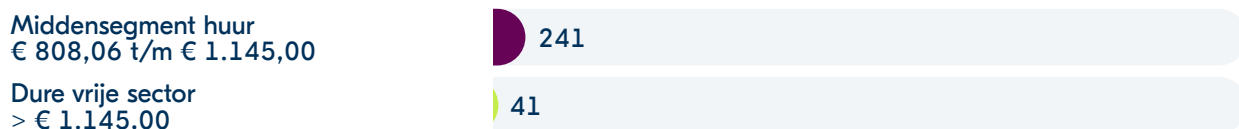


Woningbezit zelfstandige woningen naar type huur

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
€ 617,22	€ 626,10	-1,4%	63,3%

Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt

In 2023 namen we bij 398 woningen energiemaatregelen. Gemiddeld heeft ons woningbezit in Huizen energielabel B. 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	11	0	16	24	101	246	398	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
338	189

* EP2 (Energieprestatie) - primair fossiel energiegebruik

Er zijn nog 338 woningen met een E-F-G-label. Hiervan staan er 189 op de planning om tussen 2024 en 2028 te verduurzamen. De overige woningen vallen in de uitzonderingscategorieën van de NPA (o.a. monument, onderdeel van VvE). Dit betekent dat we deze woningen niet uiterlijk 2028 hoeven te verduurzamen.

Wijken en/of leefbaarheid

In Huizen zijn we trots op onze gemeenschappelijke tuinen. Veel inzet, veel investeringen, veel kennis opdoen en samenwerken met in ons achterhoofd onder andere de biodiversiteit. Dit leidde tot een prachtig resultaat waarnaast de effecten van de zintuigelijke beleving (horen, ruiken, proeven) ook merkbaar zijn. Onze bewoners genieten volop!



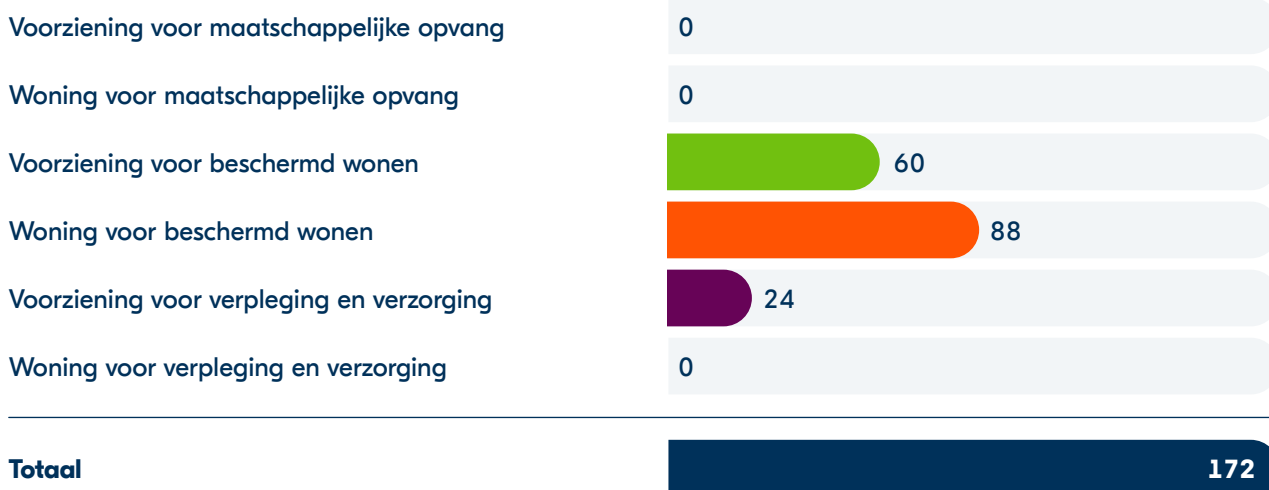
Beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen

Nultredenwoningen

Het aantal nultredenwoningen (zonder trappen) bleef gelijk. We hebben nu 1.466 nultredenwoningen in Huizen. Dat is 26% van onze totale woningvoorraad. Deze woningen zijn goed toegankelijk voor mensen die niet zo goed ter been zijn.



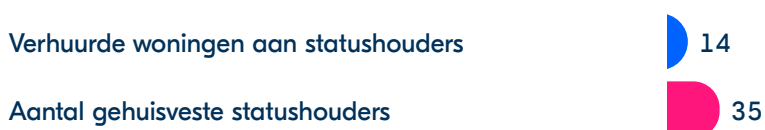
Wonen en zorg



Wonen met begeleiding voor Oekraïense vluchtelingen

Sinds maart 2022 krijgen zo'n 60 Oekraïense vluchtelingen onderdak op de Bovenmaatweg en Oostkade in Huizen. Het gaat om mensen met een beperking en hun mantelzorger. Op de Bovenmaatweg woont een samengestelde groep. Deze groep krijgt begeleiding van 2 verzorgers die zijn meegekomen uit Oekraïne. In de appartementen op de Oostkade wonen mensen die onafhankelijk van elkaar hier zijn gekomen. Ook zij hebben beperkingen, maar wonen zelfstandig. Het gaat om beperkingen als blindheid, dwarslaesie, autisme, spasme of psychische problemen. Deze groep krijgt ondersteuning van Sherpa en van mantelzorgers. In 2023 realiseerde de gemeente op een nieuwe locatie (Ellertsveld in Huizen) tijdelijke woonunits voor deze 60 bewoners. De groep verhuisde begin 2024.

Statushouders



Huren onder voorwaarden

Steeds vaker signaleren we woonproblemen bij kwetsbare huurders en hebben we kandidaat huurders waarbij een redelijke kans op woonproblemen aanwezig is. Deze woonproblemen, zoals vervuiling, overlast en het niet betalen van de huur kunnen in de meeste gevallen voorkomen of opgelost worden als de huurders de juiste hulp en begeleiding ontvangen.

Een voorbeeld hiervan is huurders die een nieuwe kans kregen in de vorm van een tijdelijke Huren onder Voorwaarden overeenkomst. Dit is een tijdelijke huurovereenkomst, die onderdeel is van het beleid regionale Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen. In dit beleid maakten wij samenwerkingsafspraken met andere woningcorporaties, gemeenten en zorginstanties. In dit geval betreft het de samenwerking met de Alliantie, de gemeente Huizen en Stichting Kwintes. Het doel van die afspraken is woonproblemen bij kwetsbare huurders te voorkomen, zodat ze niet dakloos worden.

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