

# Prestatieafspraken 2020-2023

## Jaarplan 2022

**Stichting Eemland Wonen**  
**Gemeente Baarn**  
**Huurdersraad Eemland**

Versie 13-12-2021

**EEMLAND**  
WONEN



*gemeente Baarn*



De gemeente Baarn, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, en daartoe gevolmachtigd door de burgemeester, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T.G.W. Jansma, in zijn hoedanigheid van wethouder, hierna te noemen “de gemeente”

en

Stichting Eemland Wonen, te dezen vertegenwoordigd door de heer F. Claessens, in zijn hoedanigheid als directeur-bestuurder, hierna te noemen “Eemland Wonen”

en

Huurdersraad Eemland, te dezen vertegenwoordigd door de heer C. van Essen in zijn hoedanigheid als bestuurslid, hierna te noemen “Huurdersraad Eemland” komen het volgende overeen:

“Prestatieafspraken 2020-2023” met aanvulling van Jaarplan 2022

Aldus overeengekomen te Baarn

De gemeente,

Eemland Wonen,

Huurdersraad Eemland,

de heer T.G.W. Jansma

de heer F. Claessens

de heer C. van Essen

In dit document, Prestatieafspraken Baarn 2020 – 2023 met toevoegingen Jaarplan 2022, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Baarn, Eemland Wonen en Huurdersraad Eemland met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden vanaf 1 januari 2022.

### **Thema's en opzet van de prestatieafspraken**

Deze prestatieafspraken bevatten de volgende thema's:

- 1) Beschikbaarheid sociale voorraad
- 2) Betaalbaarheid
- 3) Huisvesting specifieke doelgroepen
- 4) Leefbaarheid
- 5) Duurzaamheid

Bovenstaande thema's zijn nader uitgewerkt in deze prestatieafspraken met de herijking van de Visie Wonen van de gemeente Baarn als een belangrijke onderlegger.

Er is voor gekozen om te werken met kaderafspraken geldend voor een periode van vier jaar (2020 tot en met 2023) en jaarschijven, geldend voor steeds één jaar. Jaarlijks wordt een jaarschijf voor het volgende jaar opgesteld, waarin afspraken over concrete werkzaamheden en activiteiten voor het komende jaar zijn opgenomen. De jaarschijven maken onderdeel uit van deze prestatieafspraken.

De prestatieafspraken worden tussentijds, in ieder geval begin 2022, geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie wordt bepaald of de prestatieafspraken moeten worden herijkt.

Voor een overzicht van begrippen en definities wordt verwezen naar bijlage I.

<b>Status 2021</b>	<b>Betekenis kleuren</b>
	Afspraak uitgevoerd/afgerond
	Afspraak niet uitgevoerd/vervalt
tekst	Resultaat ligt achter op planning en/of is gewijzigd
tekst	Resultaat nog in lijn met afspraak
tekst	Geen bijzonderheden, afspraken lopen en worden gecontinueerd

## 1) Beschikbaarheid sociale voorraad

### Ambitie/Doel

Om verschillende inkomensgroepen reële kansen te bieden om in Baarn te (blijven) wonen is een gevarieerde opbouw van de betaalbare huur- en koopvoorraad wenselijk. Er wordt een structureel tekort aan sociale huurwoningen gezien. Tegelijkertijd zijn er tekorten in de middenhuur en goedkopere koopsector. Corporaties die Baarn tot hun werkgebied mogen rekenen worden uitgedaagd om mee te helpen aan het invullen van de opgaven. Dit kan door nieuwbouw maar ook door een herschikking in de bestaande woningvoorraad om in wijken meer variatie te krijgen. Te denken is aan omzetten van sociale huur naar middenhuur of betaalbare koop, en toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen.

### Prestatieafspraken

Nr.	Beschrijving	Periode	Wie	Type	Stand van zaken oktober 2021	Jaarplan 2022
1	<u>Verkoop woningen</u> Eemland Wonen voert een terughoudend verkoopbeleid Het verkoopcontingent is in 2020 aangepast. Eemland Wonen verkoopt maximaal 80 woningen in vier jaar tijd. De te verkopen sociale huurwoningen met een taxatiewaarde lager dan €300.000 zullen de eerste 8 weken worden aangeboden aan huishoudens met een maximaal inkomen tot circa € 55.000,- (conform Visie Wonen 2019, prijspeil 2019).	2020-2023	Corporatie	Resultaat-afpraak	2021 10 woningen (DAEB) verkocht (excl. doorverkoop Koopgarant) 7 woningen aan <55.000 en 3 aan zittende huurder.	Loopt door
2	<u>Verkoop grote woning</u> Eemland Wonen zal een vrijkomende en voor verkoop gelabelde woning niet verkopen, indien zich op dat moment een huishouden aandient dat gezien het inkomen en de gezinssamenstelling dringend een grote sociale huurwoning nodig heeft. Eemland Wonen levert deze woning aan de gemeente voor het grote gezin.	2020-2023	Corporatie gemeente	Inspannings-afpraak	In 2021 1 grote woning gecheckt.	Loopt door
3	<u>Doelgroep menging</u> Bij nieuwbouwcomplexen van meer dan tien woningen wordt gestreefd om een gedifferentieerd woningaanbod te creëren. Bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen worden scenario's opgesteld waarbij een combinatie van sociale huur (met huren tot € 651,03, prijspeil 2019) en geliberaliseerde huur (met huren tot € 950,- (conform Visie Wonen 2019, prijspeil 2019) worden besproken. Hierbij wordt ingestoken op het principe van maximaal 30% geliberaliseerde huur. Sociale koop is voor Eemland Wonen niet de core business vanwege het beperkte aantal locaties en middelen.	2020-2023	Corporatie gemeente	Inspannings-afpraak	Bij de Troelstralaan zijn diverse scenario's onderzocht. Uiteindelijk worden alle woningen sociale huurwoningen vanwege de mogelijkheid om beroep te doen op de regeling vermindering verhuurdersheffing.  Bij herontwikkelingsproject Kemphaanstraat onderzoeken we de mogelijkheid om middenhuur (op termijn) toe te voegen	Loopt door
4	<u>Jongerencontracten</u> Eemland Wonen handhaaft het aantal woningen dat specifiek is gelabeld voor jongeren met een tijdelijk contract om toekomstige stagnatie in de doorstroming te voorkomen. Deze afspraak staat los van het labelen van woningen voor jongeren zonder tijdelijk contract.	2020	Corporatie	Resultaat-afpraak	Het aantal in 2021 is gelijk aan het niveau in 2020. In 2022 na de evaluatie doorstroming in de Oude Werf bepalen of het aantal moet wijzigen.	Loopt door
5	<u>Doorstroming 'De Oude Werf'</u> Eemland Wonen en de gemeente Baarn onderzoeken in 2020 of en hoe de huurders met een tijdelijk huurcontract van het project 'De Oude Werf' zijn doorgestroomd naar reguliere huisvesting aangezien de tijdelijke contracten van de eerste huurders in 2022 aflopen.	2020-2022	Corporatie	Inspannings-afpraak	Onderzoek is afgerond. Ongeveer 33% is inmiddels doorgestroomd naar andere huisvesting. Met de nog zittende huurders van de eerste verhuringen worden in 2021 woonadviesgesprekken gevoerd. In 2021/2022	Gereed en vervolg in afspraak II

					wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd over de resterende, door te stromen huurders.	
6	<u>Woningsplitsing</u> Eemland Wonen onderzoekt binnen haar bezit welke mogelijkheden er zijn om woningen te splitsen. Eemland Wonen en de gemeente onderzoeken samen de randvoorwaarden die gelden bij woningsplitsing.	2020	Corporatie gemeente	Inspannings-afpraak	In 2021 is gebleken dat woningsplitsing een te kostbare zaak is. Eemland Wonen gaat niet meer woningen splitsen.	Gereed
7	<u>Experiment meerstemmig bouwen Troelstralaan en omgeving</u> Eemland Wonen bereidt de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen voor op het terrein van de Troelstralaan en omgeving voor een mix van doelgroepen. Bij de scenario's wordt ook de mogelijkheid van toevoeging van 20% middenhuur onderzocht. De gemeente, Huurdersraad Eemland en de omwonenden participeren actief in het ontwikkeltraject.	2020	Corporatie gemeente huurders-raad	Inspannings-afpraak	Gemeente, huurdersraad Eemland, omwonenden en woningzoekenden participeren actief in het ontwikkeltraject. Er is een mix van verschillende types woningen in de sociale huur. Zie ook toelichting punt 3.	Gereed
8	<u>Herstructurering seniorenwoningen Kemphaanstraat</u> Eemland Wonen is in 2021 de herstructurering van de seniorenwoningen aan de Kemphaanstraat gestart. De gemeente stelt hiervoor capaciteit beschikbaar op het gebied van ruimtelijke ordening en infrastructuur. Tevens overleggen de partijen integraal en vroegtijdig over de uitvoering van het plan. Eemland Wonen betreft de gemeente tijdig bij de ontwikkelingen.	2020-2023	Corporatie gemeente huurders-raad	Inspannings-afpraak	De verwachting is dat er eind 2021/begin 2022 een basisplan ligt met de ingrediënten voor een herontwikkelingsplan waarop de omgeving kan meedenken. Eerste verkennende gesprekken met de gemeente zijn gevoerd.	Loopt door
9	<u>Toevoeging van sociale huurwoningen*</u> De gemeente Baarn zet in op het toevoegen van per saldo 225 sociale huurwoningen gericht op een omvang van de sociale huurvoorraad van 3.000 sociale huurwoningen in 2025. Eemland Wonen wil gemiddeld 30 nieuwbouwwoningen per jaar (laten) bouwen en onderzoekt samen met de gemeente de mogelijkheden om deze woningen te (laten) realiseren. De gemeente Baarn zal in overleg en per project voldoende en tijdig capaciteit beschikbaar stellen. Een sociale grondprijs wordt per project bekeken. Eemland Wonen en de gemeente zoeken actief naar locaties waar woningen gerealiseerd kunnen worden.	2020-2023	Gemeente corporatie	Inspannings-afpraak	Door vertraging is De Loef in 2021 opgeleverd en de splitsing van de Verbindingsweg wordt in 2022 opgeleverd.	Loopt door, zie tabel met nieuwbouuw
10	<u>Doelgroepenverordening</u> De gemeente gaat een doelgroepenverordening opstellen voor o.a. sociale huur, middenhuur en sociale koop.	2020	Gemeente	Resultaatafspraak	In december 2020 is de doelgroepenverordening vastgesteld.	Gereed

**Tabel met concrete en ingerekende 'nieuwbouw' projecten Eemland Wonen in Baarn:**

Verwachte oplevering	Projectnaam	Aantal	Netto toevoeging sociale woningen	Fase
2021	De Loef	28 appartementen	28	afgerond – verhuurd in 2021
2022	Verbindingsweg	9 studio's	6	Uitvoeringsfase – verhuur in 2022
2023	Troelstralaan eo	39 woningen	15	Voorbereiding, bestemmingsplan vastgesteld
2024	Tuinen van Noord	12 appartementen	12	Voorbereiding
2026	De Tolweg	67 appartementen	67	Voorbereiding; afwachting raad
2025	Kemphaanstraat	42 appartementen	18	Voorbereiding;
2027-2029	Baarnsche Zoom <sup>1</sup>	105 woningen	105	Verkenning

#### TOEGEVOEGDE PRESTATIEAFSPRAKEN 2021

<sup>1</sup> Uitvoering is mede afhankelijk van het aanbestedingstraject.

11	<u>Doorstroming 'De Oude Werf'</u> De gemeente Baarn en Eemland Wonen spreken in 2021 samen een plannings- en inspanningstraject af met betrekking tot de uitstroom van jongeren met een tijdelijk contract uit het complex 'De Oude Werf'. Eemland Wonen stelt in 2022 beleid doorstroming op voor het verhuren met jongerencontracten van 5 jaar.	2021 en 2022	Gemeente corporatie	Inspanningsafpraak	Corporatie voert woonadviesgesprekken met huurders. De woonadviesgesprekken zijn proactief aangeboden aan huurders (2x) een aantal huurders heeft hier ook gebruik van gemaakt.	Loopt door
----	--	--------------	---------------------	--------------------	---	------------

#### TOEGEVOEGDE PRESTATIEAFSPRAKEN 2022

12	<u>Middenhuur</u> Eemland Wonen onderzoekt de financiële mogelijkheden voor het creëren van middenhuurwoningen. De gemeente denkt mee bij de ontwikkeling van middenhuurwoningen in projecten Tolweg en toekomstige locaties.. De ontwikkeling van middenhuur gaat niet ten koste van, maar is altijd aanvullend op de aantallen sociale huur.	2022-2023	Corporatie gemeente	Inspanningsafpraak		
13	<u>Baarnsche Zoom</u> Gemeente neemt in het aanbestedingsdocument voor de uitbreidingslocatie Baarnsche zoom op dat Eemland Wonen de gewenste corporatie is om alle sociale huurwoningen af te nemen. Eemland Wonen hanteert haar eigen kaders en randvoorwaarden voor afname van de sociale huur. Dit kader is bekend bij gemeente Baarn.	2022-2023	Gemeente corporatie	Inspanningsafpraak		

## 2) Betaalbaarheid

### Ambitie/Doel

Baarn kent twee gezichten. Enerzijds zijn er de wijken met relatief veel (sociale) huurwoningen, anderzijds wijken met vooral grote duurdere woningen. Er is een structureel tekort aan sociale huurwoningen. Mensen in een kwetsbare positie blijven langer thuis wonen en zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Tegelijkertijd zijn er tekorten in de middenhuur en goedkopere koopsector. Om verschillende inkomensgroepen reële kansen te bieden om in Baarn te (blijven) wonen is een gevarieerde opbouw van de betaalbare huur- en koopvoorraad nodig. De gemeente daagt corporaties uit om mee te helpen aan het invullen van deze opgaven.

### Prestatieafspraken

Nr.	Beschrijving	Periode	Wie	Type	Stand van zaken	Jaarplan 2022
1	<u>Huurverhoging</u> Eemland Wonen zet in op betaalbare huren. Eemland Wonen past daarnaast de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De besteding van de extra huurinkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt volledig aangewend ter invulling van de prestatieafspraken. Wijzigingen in de wetgeving kan aanleiding zijn om deze prestatieafspraken tussentijds te wijzigen.	2020-2023	Corporatie	Resultaat-afpraak	Er wordt voldaan aan de voorgeschreven regels van de overheid. In 2021 is op last van het ministerieBZK geen huurverhoging doorgevoerd en geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast	Loopt door
2	<u>Tweehurenbeleid</u> Eemland Wonen zorgt er, mede door toepassing van tweehurenbeleid of meerhurenbeleid, voor dat van het hele bezit minimaal 80% van de sociale huurwoningen bereikbaar zijn voor de primaire doelgroep.	2020-2023	Corporatie	Resultaat-afpraak	Door het tweehurenbeleid is in 2021 91% van de woningvoorraad bereikbaar voor de primaire doelgroep.	Loopt door
3	<u>Nieuwbouw sociale koop</u> Om sociale koopwoningen voor (jonge) huishoudens met een inkomen tot circa € 55.000,- toegankelijk te maken gaan gemeente en Eemland Wonen onderzoeken welke alternatieve financieringsvormen gewenst zijn zodat deze woningen ook beschikbaar blijven als betaalbare woning voor ten minste 10 jaar conform het Bro (2017).	2020	Gemeente corporatie	Inspannings-afpraak	Sociale koop is voor Eemland Wonen niet de core business vanwege het beperkte aantal locaties en middelen.	Vervalt
4	<u>Starterslening</u> De gemeente gaat de inzet van de starterslening per project bekijken, waardoor de financierbaarheid van woningen wordt verbeterd.	2020-2023	Gemeente	Resultaat-afpraak	Dit kan worden ingezet bij de nieuwbouw van sociale koop. In 2021 was er geen project waarbij de starterslening is toegepast.	Loopt door
5	<u>Huurgewenning</u> Eemland Wonen onderzoekt of en zo ja, hoe zij 'huurgewenning' toe gaat passen voor één- en tweepersoons ouderenhuishoudens met een pensioengerechtigde leeftijd die van een eengezinswoning naar een passende toegankelijke woning verhuizen.	2020-2023	Corporatie	Inspannings-afpraak	Onderzoek zal plaatsvinden in 2021. Bij het doorstroomexperiment in De Loef hebben de kandidaten hun oude huur kunnen meenemen zonder gewenning. Dit is drukkend voor de inkomsten in het nieuwe project, maar verhoogt het effect van het doorstroomexperiment	Loopt door

					waardoor andere woningen kunnen worden geharmoniseerd. Nog advies formuleren.	
--	--	--	--	--	---	--



### 3) Huisvesting specifieke doelgroepen

#### Ambitie/Doel

Baarn heeft een relatief groot aantal inwoners van 65 jaar en ouder. De meeste ouderen zijn lang(er) gezond en participeren actief in de samenleving. Bovendien zijn zij doorgaans gehecht aan de woning waarin zij wonen. Laat onverlet dat een deel van de 65-plussers aanpassing aan de woning, een andere woning of omgeving wensen; vaak makkelijker toegankelijk, comfortabel en nabij voorzieningen. Hieraan besteden we preventief aandacht in de bestaande woningvoorraad en door nieuwbouw ten behoeve van doorstroming. Een deel van de ouderen krijgt te maken met een zorgvraag. Doorgaans blijven zij ook (langer) zelfstandig thuis wonen.

Dit geldt daarnaast ook voor andere groepen die een zorgbehoefte hebben, zoals mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische aandoening (GGZ). Voor mensen die zelfstandig thuis wonen, met een behoefte aan zorg en ondersteuning, willen we enerzijds zorg aan huis beter mogelijk maken, anderzijds ook ruimte bieden voor nieuwe woonconcepten met zorg nabij.

Op grond van de taakstelling Statushouders biedt de gemeente Baarn huisvesting aan statushouders.

#### Prestatieafspraken

Nr.	Beschrijving	Periode	Wie	Type	Stand van zaken	Jaarplan 2022
1	<u>Directe bemiddeling zorgdoelgroepen</u> Ten behoeve van uitstroom uit beschermd Wonen en de opvang van kwetsbare jongeren waarover afspraken zijn gemaakt met erkende hulpverleningsinstellingen, jaarlijks circa 10 woningen beschikbaar te stellen via directe bemiddeling voor deze doelgroepen in een betaalbare prijsklasse.	2020-2023	Gemeente Corporatie	Resultaat- afpraak	Dit is afhankelijk van of er een verzoek komt van een instelling om een woning voor uitstroom. In de praktijk blijkt dat mensen ook uitstromen via de reguliere weg (via eigen inschrijving Woningnet). In 2021 één woning op deze manier toegewezen.	Loopt door
2	<u>Geclusterd wonen</u> Als onderdeel van de +225 sociale huurwoningen is er behoefte aan geclusterd wonen van minimaal 25 woningen. Gemeente en Eemland Wonen onderzoeken samen welke bijdrage Eemland Wonen aan deze toevoeging kan bijdragen in haar bouwplannen.	2020-2023	Gemeente Corporatie	Inspannings- afpraak	Dit hangt samen met de nieuwbouwplannen. Baarnhuis waarvoor een intentie-afpraak loopt met Eemland Wonen is een vorm van geclusterd wonen. Geclusterd wonen voor senioren zonder zorg zit nog niet in de plannen.	Loopt door
3	<u>Directe bemiddeling statushouders</u> Eemland Wonen huisvest statushouders conform de taakstelling van de gemeente Baarn.	2020-2023	Gemeente Corporatie	Resultaat- afpraak	Het huisvesten van personen voor de taakstelling 2021 ligt op schema. De verwachting is dat per 1 januari 2022 de taakstelling 2021 is gerealiseerd.	Loopt door
4	<u>Informatievoorziening prettig langer thuis wonen</u> We zetten in op informatievoorziening over de mogelijkheden om prettig langer thuis te wonen.	2020-2023	Gemeente	Inspannings- afpraak	Campagne in uitvoering vanaf Q4 2020 o.a. gratis online huistest en magazine. Samenhang wordt gezocht met andere lopende projecten in Baarn zoals het TOMproject (valpreventieproject)	Loopt door
5	<u>Verhuiscoach</u> In 2017 is gezamenlijk een verhuiscoach aangesteld voor de duur van 3 jaar. Doel is bevordering van verhuizing naar een geschiktere woning indien de huidige woning qua gezondheidsredenen niet meer voldoet (op termijn).	2020-2022	Gemeente corporatie	Resultaat- afpraak	In 2021 zijn tot nu toe 3 mensen met behulp van de verhuiscoach verhuisd naar een seniorenwoning van Eemland Wonen, 1 persoon naar Wonen met zorg in de particuliere	Loopt door

	Gemeente en Eemland Wonen hebben besloten om vanaf 2020 de inzet van de verhuiscoach te verlengen met een periode van twee jaar. In 2022 zal de verhuiscoach in een andere vorm worden ingezet. Gezamenlijk zal deze vorm worden uitgewerkt.				sector en 1 persoon naar een appartement in de particuliere sector met lift.	
--	--	--	--	--	--	--

#### TOEGEVOEGDE PRESTATIEAFSPRAKEN 2021

6	<u>Doorstroming</u> Bij nieuwbouw wordt in overleg met de gemeente gekeken naar de mogelijkheden om de doorstroming van ouderen te bevorderen. Dit kan door bij toewijzing van nieuwbouwappartementen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekende ouderen die een (sociale) huurwoning van een corporatie in Baarn achterlaten. Gedachte hierbij is dat een oudere in een appartement langer zelfstandig kan blijven wonen en dat de eengezinswoning dan vrijkomt voor jonger huishouden.	2021-2023	Gemeente corporatie	Resultaat-afpraak	In De Loef zijn 9 van de 10 woningen uit het doorstroomexperiment verhuurd aan een ouderhuishouden die in Baarn een grote eengezinswoning achterlaat. In de toekomst meer in zetten op experimenten. Per pilot worden nieuwe afspraken gemaakt.	Loopt door
7	<u>Huren onder Voorwaarden en Tweede Kans beleid</u> Afsluiten convenant over Huren onder Voorwaarden en Tweede Kans beleid.	2021-2023	gemeente corporatie	Resultaat-afpraak	Dit moet nog worden opgepakt. Het gaat onder andere over het geven van gedragsaanwijzingen bij regulier wonen en begeleid wonen bij een zorgaanbieder	Loopt door

#### TOEGEVOEGDE PRESTATIEAFSPRAKEN 2022

8	<u>Voorlichting statushouders</u> Eemland Wonen spant zich in om statushouders tijdig goede voorlichting te geven over de aan te wijzen woning. De gemeente pakt de regierol op in het ketenoverleg tussen gemeente, COA en Eemland Wonen over woongedrag	2022-2023	gemeente corporatie	Inspannings-afpraak		
9	<u>Vastgoedtafel Wonen en Zorg Baarn</u> Eemland Wonen participeert in initiatieven die te maken hebben met de combinatie van wonen en zorg. Gemeente heeft de regie, de partijen dragen gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor de Vastgoedtafel Wonen en Zorg Baarn.	2022-2023	gemeente corporatie	Inspannings-afpraak		

#### 4) Leefbaarheid

##### Ambitie/Doel

Leefbaarheid in wijken en buurten is een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeenten woningcorporaties en een groot aantal andere organisaties (zoals welzijnsinstellingen). Partijen hebben hierin ieder hun eigen specifieke verantwoordelijkheid. Gemeente Baarn, Eemland Wonen en Huurdersraad Eemland streven daarin naar betrokkenheid bij de woonomgeving van de inwoners. Dit zien we als een gezamenlijke inspanning van alle inwoners van Baarn.

##### Prestatieafspraken

Nr.	Beschrijving	Periode	Wie	Type	Stand van zaken	Jaarplan 2022
1	<u>Integratie zorgdoelgroepen</u> Om integratie en het prettig wonen in de wijk van zorgdoelgroepen te bevorderen vanuit de VG- en GGZ-zorg gaan we in gesprek met zorgpartijen die een rol spelen in de (ambulante) begeleiding van deze doelgroepen.	2020-2023	Gemeente Corporatie	Resultaat- afpraak	Is onderdeel van samenwerken in de wijk. Corporatie overlegt periodiek met aanbieders ambulante begeleiding, lokaal team, wijkagenten en zorgorganisaties.	Loopt door
2	<u>Jaarlijkse leefbaarheidskosten</u> Er wordt jaarlijks een bedrag begroot als stimulans voor de leefbaarheid van buurten en wijken waar Eemland Wonen woningen heeft staan. De inzet bestaat uit verschillende onderdelen zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>- participatieprojecten huurders,</li> <li>- buurtbemiddeling (waaronder zorg voor verwarde huurders),</li> <li>- verhuiscoach, in nieuwe vorm</li> <li>- inzet twee wijkbeheerders.</li> <li>- Schoon, heel en veilig</li> </ul>	2020-2023	Gemeente Corporatie	Inspannings- afpraak	Begroting 2021 Eemland Wonen voor leefbaarheid: € 108.000,- + inzet twee wijkbeheerders  Begroting 2022 Eemland Wonen voor leefbaarheid: € 120.000 + inzet twee wijkbeheerders	Loopt door
3	<u>Buurtbemiddeling</u> Partijen willen het project buurtbemiddeling gezamenlijk blijven dragen.	2020-2023	Gemeente corporatie	Resultaat- afpraak	Budget buurtbemiddeling Eemland Wonen € 15.000 in 2022	Loopt door
4	<u>Inbraakpreventie</u> De gemeente heeft als doel het aantal woninginbraken (geslaagd en pogingen) terug te dringen tot onder de 100 woningen per jaar. Eemland Wonen zal bij iedere woning die leegkomt voor nieuwe verhuring waar nog geen SKG** sluitwerk aanwezig is, SKG** sluitwerk aanbrengen. Bij nieuwbouw wordt standaard hang- en sluitwerk met classificatie SKG*** aangebracht	2020-2023	Corporatie	Resultaat- afpraak	Kwaliteit van hang en sluitwerk is onderdeel van de basiskwaliteit die Eemland Wonen bij mutatie hanteert. De nieuwbouw van de Loef is opgeleverd met SKG***. In 2020 is in kader van het project 'inbraakwerende voorzieningen' bij 50 zittende huurders sluitwerk vervangen door SKG ** sluitwerk.	loopt door
5	<u>Vereenzaming</u> Gemeente en Eemland Wonen gaan samen onderzoeken hoe zij signalen van eenzaamheid om kunnen zetten in actie om huishoudens die het betreft weer meer onderdeel te laten worden van de maatschappij dit conform het actieplan Eenzaamheid.	2020-2023	Gemeente corporatie	Inspannings- afpraak	In 2020 zijn contacten gelegd tussen de dagbestedingscoach/projectleider eenzaamheid, de wijkwerkers en de wijkbeheerders Eemland Wonen. Als de wijkbeheerders eenzaamheid signaleren bij huurders wordt dit met elkaar besproken en wordt er een passende actie op ondernomen.	gereed

TOEGEVOEGDE PRESTATIEAFSPRAKEN 2021

6	<u>Brandveiligheid</u> Eemland Wonen voorziet haar woningen van rookmelders voor zover deze niet al aanwezig zijn.	2021 -2022	Corporatie	Resultaat-afspraken	In 2021 is gestart met het aanbrengen van rookmelders waar deze nog niet in de woningen zaten. In 2022 loopt dit door en wordt het afgerond.	Loopt door
---	---	------------	------------	---------------------	--	------------

TOEGEVOEGDE PRESTATIEAFSPRAKEN 2022

7	<u>Samenwerkingsproject Leefbaarheid Vogelbuurt.</u> Binnen het sociale domein werken organisaties samen aan het opstellen van een integraal plan van aanpak om de leefbaarheid in de Vogelbuurt te verbeteren. Daarbij zit een vertegenwoordiging van buurtbewoners aan tafel. Het resultaat is een plan van aanpak, een wijkscan en een inschatting van de benodigde budgetten.	2021 -2023	Corporatie Gemeente huurdersraad	Resultaatafspraak		
8	<u>Convenant Vroeg eropaf.</u> Eemland Wonen sluit samen met de gemeente en Welzijn Baarn een convenant met samenwerkingsafspraken om schuldenproblematiek vroegtijdig te signaleren en op te vangen.	2022	Corporatie Gemeente	Resultaatafspraak		
9	<u>Proactieve leefbaarheidsaanpak</u> De partijen Eemland Wonen, de gemeente, welzijn, zorginstanties en politie sluiten een convenant gericht op het bestrijden en voorkomen van woonoverlast. Hierin zijn het werkproces, eventueel inzet van middelen en capaciteit en een structureel signaleringsoverleg vastgelegd. Eemland Wonen pakt hierin de regiorol.	2022	Gemeente Corporatie	Resultaatafspraak		

## 5) Duurzaamheid

### Ambitie/doel

De Baarnse woningvoorraad is doorgaans van hoogwaardige kwaliteit. Er liggen desalniettemin opgaven om de voorraad meer toekomstbestendig te maken. Belangrijk daarbij is de verduurzaming van woningen. Hiermee wil de gemeente klimaatdoelen bereiken (minder uitstoot CO<sub>2</sub>) en er zorg voor dragen dat de afhankelijkheid van energie afneemt. Dit leidt uiteindelijk tot besparing op de totale woonlasten van huishoudens. De gemeente ziet de verduurzaming primair als verantwoordelijkheid van huiseigenaren zelf; inwoners en verhuurders. Waar nodig ondersteunt de gemeente dit door informatievoorziening.

### Prestatieafspraken

Nr.	Beschrijving	Periode	Wie	Type	Stand van zaken	Jaarplan 2022
1	<u>Mutatiewoningen</u> Eemland Wonen voorziet dat er gemiddeld twintig mutatiewoningen per jaar verduurzaamd worden naar een EI-index lager dan 1,4, waarbij in relatie met de portefeuillestrategie per woning wordt bekeken of een EI-index lager dan 1,0 gerealiseerd wordt.	2020-2023	Corporatie	Inspanningsafpraak (want aantal mutaties niet te beïnvloeden)	In 2020 is het verduurzamen van mutatiewoningen gestopt vanwege te lange leegstandstermijnen. In het nieuwe duurzaamheidsbeleid kiest Eemland Wonen ervoor om projectmatig te verduurzamen. Bij mutatie wordt alleen nog in de woning verduurzaamd indien dit binnen de reguliere leegstandstermijn past.	VERVALT aangepast in nieuwe afpraak 12
2	<u>Bewustwordingscampagne</u> Om de deelname aan het programma 'Verbeter mee naar label B' te verhogen, voert Eemland Wonen een bewustwordingscampagne, waarbij gebruik wordt gemaakt van kwantitatieve gegevens over de gerealiseerde energiebesparing bij huurders waarvan de woning al is verduurzaamd, en kwalitatieve gegevens over de positieve ervaringen van deze huurders.	2022-2023	Corporatie	Resultaatafpraak	In 2020 is de Klimaatkrant verspreid onder inwoners van Baarn. Deze is opgesteld in samenwerking met BKA, Energiek Baarn en gemeente Baarn.  Bewustwordingscampagne wordt gecontinueerd met de uitvoering van de Regeling Reductie Energie Woningen	Gereed, loopt door in afspraak 15
3	<u>Volgen ontwikkelingen collega-corporaties</u> Eemland Wonen zet zich actief in om een pilot te volgen die door woningcorporaties in het UI6 gebied is gestart. In deze pilot werken woningcorporaties samen om een passende aanpak voor lage etagebouw te ontwikkelen. Doordat corporaties samen optrekken, kunnen succesvolle resultaten van de pilot sneller door de deelnemende corporaties overgenomen worden en geïmplementeerd in het eigen bezit.	2020 e.v.	Corporatie	Inspanningsafpraak	Eemland Wonen volgt continu alle ontwikkelingen van collega-corporaties om te zien waar mogelijkheden zijn tot zinvolle samenwerking en kennisuitwisseling voor het verduurzamen van het eigen woningbezit.	Loopt door
4	<u>Pilotprojecten nul-op-de-meter</u> Eemland Wonen onderzoekt voor 5 woningen (woningtypen) wat de mogelijkheden zijn om deze nul-op-de-meter te krijgen. Als de middelen die hiervoor zijn gereserveerd in de begroting het toelaten, is het de intentie om deze panden ook daadwerkelijk naar het genoemde niveau te brengen. Op basis van het kostenplaatje dat volgt uit het onderzoek, wordt de meerjarenbegroting van Eemland Wonen aangepast, rekening houdend met de diverse doelstellingen waaraan Eemland Wonen bijdraagt.	2020 e.v.	Corporatie	Resultaatafpraak	Vanwege nieuwe inzichten en vernieuwing van het duurzaamheidsbeleid is deze pilot vervallen. Eemland Wonen heeft er in haar nieuwe beleid voor gekozen om pas vanaf 2030 te beginnen met het installatietechnisch verduurzamen van haar woningen. Om een woning NOM te maken zijn de te maken installatietechnische keuzes erg belangrijk. Een NOM-pilot doen met de technieken van nu betekent hoge investeringen in slechts enkele woningen. Eemland Wonen heeft voor nu de keuze gemaakt om eerst te investeren in het isoleren van haar hele woningbezit tot 2030. Op deze manier kunnen meer huurders een verlaging van hun energierekening realiseren, wat bijdraagt aan de betaalbaarheid van het wonen van onze doelgroep. Tegelijk leveren we hiermee ook een	Vervalt

					besparing op de CO2-uitstoot. Eemland Wonen vraagt voor deze isolerende maatregelen geen huurverhoging aan de huurders.	
5	<u>Onderzoek gasloos maken stapelbouwcomplex</u> Eemland Wonen onderzoekt in 2020 wat de mogelijkheden zijn om een bestaand stapelbouwcomplex gasloos te maken en wat hiervan het effect is voor de ambitie CO2-neutraal 2050.	2020	Corporatie	Resultaatafspraak	Het complex Turfstraat wordt gasloos gemaakt omdat daar al een collectief verwarmingssysteem aanwezig is. Er komt een collectieve warmtepomp. Realisatie is in 2021 gereed.	Gereed
6	<u>Verminderen aantal woningen met label D en slechter</u> Eemland Wonen verduurzaamt binnen haar portefeuillestrategie en financiële mogelijkheden haar bestaande woningvoorraad tot een niveau dat er in 2030 geen sociale huurwoningen zijn met een label slechter dan C.	2020-2023	Corporatie	Resultaatafspraak	Eind 2020 voldoet 76% van de huurwoningen van Eemland Wonen in Baarn hieraan. Eind 2021: voldoet 73% van de huurwoningen hieraan.  NB. Door de gewijzigde berekeningsmethode voor energieprestatie, NTA 8800, zijn de labels van 2020 en eerder niet meer vergelijkbaar met de labels zoals die vanaf 2021 worden bepaald. Elk jaar vernieuwt Eemland Wonen de energielabels die ouder zijn dan 10 jaar. Dit kan effect hebben op het aantal energie labels van C of beter.	Loopt door
7	<u>Transitievisie warmte</u> Eemland Wonen is voor een deel van de keuzes die zij maakt, afhankelijk van keuzes van de gemeente Baarn. Gemeente en corporatie werken daarom nauw samen bij het opstellen van de transitievisie warmte. Deze is in 2020 gereed. In de periode daarna werken beide partijen samen met andere belanghebbenden verder aan het concretiseren van de plannen.	2020	Gemeente corporatie	Resultaatafspraak en inspanningsafspraken	De gemeente heeft in 2020 de transitievisie warmte vastgesteld.	Gereed. Pilot Staatslieden buurt is een nieuw toegevoegde afspraak 13
8	<u>Onderzoek 'conflicterende' regelgeving</u> De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om regelgeving aan te passen, zodat deze aansluit op de verschillende ambities van de gemeente en andere overheden, zoals verduurzaming, maar ook het behouden van panden met een historische waarde.	In 2021 oppakken of 2022	Gemeente	Inspanningsafspraken	Wordt opgepakt in 2021. Concreet maken met casus het Rode Dorp.	
9	<u>Nieuwbouw en EPC-norm</u> Eemland Wonen zet zich bij nieuwbouw maximaal in om een EPC-norm van 0,2 te realiseren. Als de realisatie van deze EPC-norm binnen de bedrijfsmatige kaders van Eemland Wonen niet haalbaar is, volgt per project overleg met de gemeente Baarn over mogelijke oplossingen.	2020 - 2023	Corporatie	Inspanningsafspraken	Bij nieuwbouwproject De Loef is aan de norm voldaan. Het complex is na goedkeuring nog gasloos gemaakt ondanks dat dit van oorsprong niet was opgenomen in de financiering van dit project – project was voor 1 juli 2018 ingediend. Vanaf 1 januari 2021 is BENG wettelijk verplicht dus deze afspraak is niet meer nodig.	Gereed en vervalt
10	<u>Onderzoek haalbaarheid energieneutrale nieuwbouw</u> Eemland Wonen onderzoekt per complex de mogelijkheden om energieneutrale woningen te bouwen met behoud van een financieel gezonde corporatie	2020-2023	Corporatie	Inspanningsafspraken	Vanaf 1 januari 2021 is BENG wettelijk verplicht, deze vervangt de intentie van deze prestatieafspraken..	Vervalt ivm nieuwe wetgeving
11	<u>Klimaatadaptatie</u> De gemeente Baarn en Eemland Wonen denken na over de mogelijkheden om in te zetten op klimaatadaptatie.	2020-2023	Gemeente Corporatie	Inspanningsafspraken	Eemland Wonen heeft meegedacht over het bewustwordingstraject hittestress en wateroverlast in de Vogelbuurt. Tuin mag bij nieuwe verhuur maximaal voor 75% bestaan uit verharde ondergrond en het terras moet afwaterend zijn.	Loopt door en tevens nieuwe afspraak 17 en 18

## TOEGEVOEGDE PRESTATIEAFSPRAKEN 2021

12	<u>Duurzaamheidsbeleid</u> Eemland Wonen zal conform de trias energetica tot 2030 haar woningen projectgewijs voorzien van isolerende maatregelen waarmee het woningbezit wordt voorbereid op de energietransitie.	2021-2023	Corporatie	Inspannings-afspraken	Met de verduurzamingsprojecten in 2021 worden 78 woningen verduurzaamd. Eemland Wonen verduurzaamt in 2021 t/m 2025 gemiddeld 134 woningen per jaar	Loopt door
13	<u>Wijkuitvoeringsplan Staatsliedenbuurt</u> Uit de transitievisie warmte vloeit voort dat er een kans ligt voor de energietransitie van de wijk Staatsliedenbuurt. Op uitnodiging van de gemeente Baarn participeert Eemland Wonen actief bij het tot stand komen van een wijkuitvoeringsplan voor de Staatsliedenbuurt. Gemeente voert de regie. Eemland Wonen kan afwijken van haar verduurzamingsbeleid op het moment dat hier een concrete aanleiding voor is in het kader van de Wijkuitvoeringsplannen.	2021-2022	Gemeente corporatie	Inspannings-afspraken	Eemland Wonen heeft in 2021 constructief deelgenomen aan de bijeenkomsten over de Staatsliedenbuurt.	Loopt door
14	<u>Participatie overlegstructuur energietransitie</u> Eemland Wonen participeert in het maandelijks overleg tussen de gemeente Baarn, BKA, Energiek Baarn en POB. Door deelname aan deze overlegstructuur is er een sterk platform waar in overleg gekeken wordt waar een ieder staat in zijn/haar ambitie en wat de volgende stappen van een ieder zijn richting de energietransitie. Een platform waarbij een goede kruisbestuiving tussen partijen mogelijk is.	2021-2023	corporatie	Inspannings-afspraken	Eemland Wonen heeft constructief deelgenomen aan dit overleg in 2021	Loopt door

## TOEGEVOEGDE PRESTATIEAFSPRAKEN 2022

15	<u>RREW subsidie</u> Eemland Wonen stimuleert de besteding van de subsidie uit de Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) en geeft de Huurdersraad daarin een actieve rol. Gemeente voert de regie.	2022-2022	Gemeente Huurdersraad corporatie	Inspannings-afspraken		
16	<u>Ledverlichting</u> Eemland Wonen brengt ledverlichting aan in de algemene ruimten van alle complexen.	2022-2023	Corporatie	Resultaat-afspraken		
17	<u>Klimaatadaptatie</u> Gemeente onderzoekt de mogelijkheden om bij rioolvervanging ook particuliere percelen af te koppelen van het gemengde riool. Corporatie onderzoekt om, met assistentie van de gemeente, haar huurwoningen mee af te koppelen. Dit betreft in ieder geval de voorkanten van de woningen en, zo mogelijk, ook de achterkanten.	2022-2023	Gemeente corporatie	Inspannings-afspraken		
18	<u>Klimaatadaptatie</u> Gemeente onderzoekt samen met de corporatie of bij huurwoningen buurtacties kunnen worden uitgevoerd ihkv het project 'Heuvelrugtuinen'.	2022-2023	Gemeente corporatie	Inspannings-afspraken		

## Bijlage I: begrippenlijst

Grote woningen: woningen met minimaal drie slaapkamers en een vaste trap naar de zolder.

Twee-hurenbeleid: voor 2016 heeft Eemland Wonen als gevolg van de per 1 januari 2016 ingestelde norm van passend verhuren een beperkt twee-hurenbeleid ingevoerd. Huren werden in verband met het bereikbaar houden van meer woningen voor alle woningzoekenden omlaag bijgesteld indien een huurtoeslaggerechtigd huishouden als eerste kandidaat werd aangewezen voor een woning waarvoor volgens het verhuurmutatiebeleid van Eemland Wonen eigenlijk een hogere huur werd gevraagd.

Leefbaarheid: het bijdragen aan de leefbaarheid houdt uitsluitend in:

- a. woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling;
- b. aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en
- c. bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.  
(Bron: artikel 51 BTIV 2015)

Specifieke (onzelfstandige) woongelegenheden: onzelfstandige verhuureenheden, verhuureenheden met een intramuraal karakter en woonwagendplaatsen.

NOM-woning: Met een NOM-woning wordt een woning bedoeld die net zoveel energie opwekt als deze verbruikt, een nul-op-de-(elektriciteits)meter-woning.

U16 gebied: Dit gebied bestaat uit 16 gemeenten die een samenwerkingsverband hebben. Het betreft de gemeente Utrecht, Bunnik, De Bilt, Woerden, IJsselstein, Houten, Stichtse Vecht, Nieuwegein, Vianen, Zeist, Wijk bij Duurstede, Utrechtse Heuvelrug, Oudewater, Montfoort, De Ronde Venen, Lopik. De corporaties in deze gemeenten werken ook samen in dit U-16-verband en delen o.a. kennis in het verduurzamen van hun woningbezit.

Starterslening: De Starterslening is bedoeld voor aanvragers die voor het eerst een woning willen kopen, maar die niet genoeg hypotheek krijgen. De gemeente heeft de volgende voorwaarden vastgesteld:

- De Starterslening geldt in Baarn alleen voor nieuwbouwwoningen die de gemeente daarvoor aanwijst. Wanneer bij een nieuwbouwproject de Starterslening van toepassing is, wordt dit in plaatselijke kranten aangekondigd.
- De aanvrager moet veertig jaar of jonger zijn op het moment van sluiting van de inschrijftermijn van het nieuwbouwproject.
- Op het moment van de aanvraag voor een Starterslening moet de aanvrager minimaal drie jaar aaneengesloten een zelfstandige huurwoning in Baarn bewonen en/of minimaal drie jaar aaneengesloten inwonend zijn in Baarn (bijvoorbeeld bij ouders of op kamers).
- Volgens de gemeentelijke verordening bedraagt de hoogte van de Starterslening maximaal 20% van de totale aankoopkosten van de woning, met een maximum van €37.500.



**Bijlage 2: overzicht omvang DAEB-bezit corporaties in Baarn (op 1-1-2021)**

	Alle DAEB (woningen en eenheden)	Specifieke (onzelfstandige) woongelegenheden	alleen DAEB-woningen
Dudok	43		43
Eemland Wonen	2.637	-104	2.533
Habion	23		23
Vestia	9	-9	0
Woonzorg	123	-70	53
Gooi en Omstreken	157	-41	116
<b>Totaal</b>	<b>2.992</b>	<b>- 224</b>	<b>2.768</b>