



Gemeente Baarn - Concept-visie Wonen 2016

Burgemeester en wethouders van Baarn maken, gelet op de Inspraakverordening 2003, bekend dat de concept-visie Wonen 2016 ter inzage ligt. De concept-visie Wonen beschrijft waar Baarn voor de periode tot 2030 behoefte aan heeft op het gebied van wonen. Het college van burgemeester en wethouders maakt zich de komende periode sterk voor het realiseren van (sociale) huurwoningen en koopwoningen tot €220.000.

De concept-visie is samen met inwoners en partners opgesteld. Binnen de termijn van ter inzagelegging kan eenieder zijn mening over de visie schriftelijk of mondeling kenbaar maken. De concept-visie ligt tot en met vrijdag 2 september ter inzage in het gemeentehuis, Stationsweg 18 te Baarn, op werkdagen van 08.00 uur tot 12.00 uur. Tevens is de concept-visie te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl.

Binnen de termijn van ter inzagelegging kan eenieder zijn mening over de visie schriftelijk danwel mondeling kenbaar maken.

Zienswijzen kunnen worden gericht aan Burgemeester en wethouders van Baarn, Postbus 1003, 3740 BA te Baarn. De inspraak wordt afgerond met een eindverslag met daarin een reactie op de zienswijzen. Tevens wordt bezien in hoeverre de concept-visie moet worden gewijzigd naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen. In november 2016 wordt de visie behandeld in de gemeenteraad.

Collegebesluit

Openbaar

Onderwerp: Visie Wonen 2016

Burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn

b e s l u i t e n :

1. De concept-visie Wonen 2016 vast te stellen en vrij te geven voor inspraak
2. De raad te informeren middels bijgaande brief

Baarn, 5 juli 2016.

burgemeester en wethouders van Baarn,

secretaris burgemeester

Visie Wonen 2016

Concept

28 juni 2016

Inhoud

Samenvatting

1 Inleiding

2 Wonen in Baarn

2.1 Analyse Wonen in Baarn

2.2 Perspectief Wonen in Baarn in 2040

3 Uitwerking thema's

3.1 Huisvestingskansen jonge huishoudens vergroten

3.2 Woonaanbod dat aansluit bij de veranderende vraag

3.3 Verbeteren slaagkansen in sociale huurvoorraad

4 Uitvoeringsagenda

4.1 Uitvoeringsprogramma

4.2 Woningbouwprogrammering

Samenvatting

Voor u ligt de Visie Wonen 2016-2020 van de gemeente Baarn. Deze visie geeft richting aan actuele woningmarktopgaven in Baarn. De gemeente heeft deze visie in nauwe samenspraak met maatschappelijke partners en inwoners opgesteld.

Woningmarktopgaven in een notendop

De woningmarkt staat onder druk. Met name nieuwkomers vinden in Baarn moeilijk een woning, in het bijzonder omdat in het segment tussen huur en koop op dit moment aanbod mist. Dan gaat het om goedkope koopwoningen, en in beperkte mate vrije-sectorhuurwoningen.

Baarn kent momenteel al een relatief vergrijsde bevolking. De vergrijzing gaat de komende jaren verder. Hierdoor komt een aantal voorzieningen voor jongere groepen, zoals (sport)verenigingen, onder druk te staan. Hierdoor wordt de woonaantrekkelijkheid van Baarn minder. Om de woonaantrekkelijkheid te ondersteunen zet de gemeente met prioriteit in op vestiging van gezinnen met kinderen. Voor de zeer diverse groep senioren zien we de huisvestingsopgave vooral in de bestaande woningvoorraad, en veel minder in nieuwbouw. Mensen zijn vaak zeer gehecht aan hun omgeving. Aanpassen van de bestaande woning aan veranderende woonwensen verdient dan ook de voorkeur. Tot slot zien we de komende jaren een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen: van 2.840 woningen in 2015 naar ruim 3.000 sociale huurwoningen in 2020; vooral in het goedkopere huursegment (onder de aftoppingsgrens van circa €600).

Perspectief Wonen in Baarn

In Baarn, Lage Vuursche en Eembrugge is het goed wonen in een landschappelijke groene omgeving. Elke generatie en inkomensgroep vindt een passend thuis in Baarn. Mensen vinden in Baarn een plek om de hectiek van de stad te ontvluchten.

Wij geven invulling aan dit perspectief vanuit de volgende ontwikkelingsrichtingen:

1. Een meer evenwichtige bevolkingsopbouw.
2. Toegankelijke, comfortabele woningen nabij voorzieningen voor de vergrijzende bevolking.
3. Verduurzaming van woningen.
4. Invullen van de sociale huisvestingsopgave en het opvullen van het segment tussen sociale huur en koop.

In het vervolg gaan we in op de prioriteiten die we stellen om aan dit perspectief inhoud te geven.

Huisvestingskansen jonge huishoudens vergroten

Door voldoende en gerichte nieuwbouw de huisvestingskansen voor jonge huishoudens vergroten, waaronder voor gezinnen met kinderen (ouders 30 tot 40 jaar, kinderen tot 5 jaar).

Om dit te realiseren zetten we de komende jaren in op voldoende nieuwbouw om de woningbehoefte in Baarn op te kunnen vangen (830 à 1.150 woningen tot 2030). Bij nieuwbouw geven we vervolgens prioriteit aan koopwoningen voor gezinnen tot € 220.000 en in beperkte mate woningen in de vrije huursector; woningen die in trek zijn bij jonge huishoudens. Om dit te kunnen realiseren is wel eerst onderzoek nodig naar nieuwe locaties om de ambitie te realiseren.

Woonaanbod dat aansluit bij de veranderende vraag

Bestaande woningvoorraad kwalitatief beter laten aansluiten bij de veranderende woonwensen en kwaliteitsnormen, onder meer ten aanzien van levensloopgeschiktheid, wonen met zorg, en duurzaamheid.

Deze opgave valt in twee delen uiteen: in de eerste plaats de toekomstkwaliteit in relatie tot de veranderende bevolkingssamenstelling, in de tweede plaats duurzame toekomstkwaliteit.

Met de vergrijzing wint de woningvraag van ouderen aan belang. De meeste mensen blijven wonen in hun huidige woning, ook als zij minder goed ter been worden. De gemeente wil mensen stimuleren hun woning tijdig geschikt te maken voor de oude dag. Dit vraagt bewustwording door informatievoorziening. Een deel van de senioren wil wel verhuizen naar een passende woning. Zij ervaren emotionele en praktische belemmeringen. Een goede informatievoorziening in combinatie met gevarieerd passend aanbod kan deze belemmeringen beperken. Daarnaast is flexibele en aanpasbare nieuwbouw nodig, om op toekomstige vragen te kunnen blijven inspelen. Dit geldt nu in het bijzonder voor mensen die met een zwaardere zorgvraag (langer) zelfstandig wonen.

Er ligt bovendien een opgave om het woningaanbod toekomstbestendig te maken door verduurzaming. De gemeente hanteert hiertoe bij nieuwbouw aanvullende eisen ten aanzien van de energieprestatie van woningen. De grootste winst is echter te halen in de bestaande woningvoorraad. In de bestaande voorraad is het verduurzamen primair de verantwoordelijkheid van de woningeigenaar; particulier of verhuurder. De gemeente ondersteunt dit door informatievoorziening. Voor de sociale huursector geldt als ontwikkelingsrichting gemiddeld label B in 2020. Voor de langere termijn formuleert de gemeente haar ambitie in de Visie Duurzaamheid die in 2017 wordt opgesteld.

Verbeteren slaagkansen in sociale huurvoorraad

Slaagkansen in de sociale huurvoorraad voor de verschillende inkomensgroepen (ondanks beperkende regelgeving) minimaal gelijk houden en waar mogelijk verbeteren.

Vanuit de Woningwet wordt van de gemeente gevraagd expliciet richting aan te geven voor de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in de gemeente. Het volkshuisvestingsbeleid is daarmee de basis voor te maken prestatieafspraken met corporaties.

Tot 2020 wil de gemeente ruim 3.000 sociale huurwoningen (Daeb) in Baarn, met een accent op woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Na 2020 is onvoldoende inzichtelijk hoe de behoefte

zich verder ontwikkelt. Nieuwbouw in de periode na 2020 moet ook bijdragen aan de verdere ontwikkeling van de sociale huurvoorraad. Binnen de sociale voorraad moeten verschillende inkomensgroepen en doelgroepen gelijke slaagkansen hebben. Dit vraagt variatie in huurprijzen, passend bij het inkomensniveau van de doelgroepen. Veranderingen in de sociale huurvoorraad, bijvoorbeeld door verkoop of liberalisatie (van Daeb-woningen) kan alleen als dit het streven van 3.000 sociale huurwoningen niet in de weg zit.

Realisatie visie samen met partners

De Visie Wonen komt ten uitvoer in samenwerking tussen gemeente en maatschappelijke partners. De gemeente neemt verantwoordelijkheid door de uitvoering te stimuleren en in voorkomende gevallen te faciliteren. De uiteindelijke uitvoering (het hoe) ligt voor een belangrijk deel bij onze partners, zoals de corporaties. Op basis van de Visie Wonen nodigt de gemeente de corporaties uit om haar bijdrage aan de realisatie van de visie kenbaar te maken. Op basis hiervan willen we komen tot concrete prestatieafspraken.

1 Inleiding

Voor u ligt de Visie Wonen 2016-2020 van de gemeente Baarn. Deze Visie geeft richting aan tal van actuele woningmarktopgaven in Baarn; zoals de woningbouwambities, betaalbaarheidsopgave, hergebruik van bestaande panden en nieuwe wetgeving. De Visie Wonen biedt de gemeente houvast bij haar verantwoordelijkheden vanuit de (nieuwe) Woningwet en invulling van het ruimtelijk beleid, in het bijzonder vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

In het licht van deze ontwikkelingen heeft de gemeente deze visie uitgewerkt, als basis voor onder andere prestatieafspraken en woningbouwafspraken. De visie is tot stand gekomen via een interactief proces met betrokkenheid van belangrijke maatschappelijke partners (bedrijven, instellingen en inwoners) en gemeenteraad.

Actualiteiten voor de Visie Wonen

De naweeën van de recente economische crisis, inperking van hypotheekmogelijkheden voor starters, beperkte inkomensgroei bij grote groepen en huurverhogingen leiden tot een complexe woningmarktopgave; het meest pregnant in de sociale huur- en goedkope koopsector. Zijn sociale huurwoningen in voldoende mate betaalbaar en beschikbaar? Hierbij spelen de effecten van nieuwe wetgeving, zoals passend toewijzen, een belangrijke rol. Kunnen jongeren nog op de koopmarkt hun eerste stap zetten? Deze ontwikkelingen leiden potentieel tot verschuiving in de vraag-aanbodverhouding op de woningmarkt. Maar ook de positie van urgente groepen op de woningmarkt en de taakstelling van vluchtelingen met een verblijfstatus vragen aandacht.

Ook thema's die samenhangen met het wonen, zijn voor mensen van betekenis. Dan gaat het om wonen met zorg en leefbaarheid. Al deze aspecten dragen bij aan prettig wonen. Bovendien verwacht de Woningwet dat gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid op deze thema's uitspraken doet als basis voor prestatieafspraken met de corporaties.

Tot slot noemen we het brede begrip duurzaamheid, waarbij het gaat om kwaliteit van de woning en woonomgeving, energiebesparing en goed gebruik van bestaand vastgoed.

Visie voor lange termijn, beleid voor vijf tot vijftien jaar

De toekomst laat zich moeilijk voorspellen. Wat nu zeker lijkt, kan over enkele jaren achterhaald zijn. In deze Visie Wonen schetsen we een gewenst perspectief op Baarn voor 2040. Wat voor woongemeente wil Baarn dan zijn? De uitwerking naar beleid en maatregelen doen we voor de periode tot 2030 of op onderdelen 2020. Daarmee bieden we namelijk ruimte om continu op veranderingen in te kunnen spelen; met onze vaste focus op het gewenste perspectief van 2040.

Betrokkenheid van partners en gemeenteraad

Omdat de visie moet kunnen rekenen op draagvlak bij de gemeenteraad, de ambtelijke organisatie, maatschappelijke partners en inwoners, is gekozen voor de nodige interactie bij de totstandkoming met verschillende betrokkenen. Dit heeft vorm gekregen in de 'dag van het wonen', waarin met partners en inwoners gesproken is over de woningmarktopgave. Gelet op de uitwerking naar prestatieafspraken is nader afstemming gezocht met Eemland Wonen en de huurdersorganisatie. Tot slot heeft de gemeenteraad gesproken over de tussentijdse peilnota. De resultaten van deze verschillende momenten zijn verwerkt in deze Visie Wonen.

2 Wonen in Baarn

Wat is de ambitie met wonen in Baarn? Wat voor gemeente willen we zijn?

Voordat we onze ambitie formuleren brengen we eerst enkele cijfermatige achtergronden rond wonen in Baarn in beeld. Bij de voorbereiding van de Visie Wonen waren reeds de nodige (regionale) onderzoeken beschikbaar. Wij hebben ervoor gekozen om hierop voort te borduren, en dus geen nieuw onderzoek te doen.

In het tweede deel van dit hoofdstuk beschrijven we onze ambities op hoofdlijnen; het gewenste toekomstperspectief voor 2040. Wij benoemen hierin wat we belangrijk vinden om het wonen in Baarn duurzaam aantrekkelijk te houden. Maar ook leggen we daarbij verbanden met ander beleid.

1.1 Analyse Wonen in Baarn Druk op de Baarnse woningmarkt vanwege aantrekkingskracht
De bevolking van Baarn is de afgelopen jaren nagenoeg gelijk gebleven, rond 24.400 inwoners. Zonder vestiging van buiten Baarn was de bevolking tussen 2010 en 2015 met 500 inwoners afgenomen: circa 100 per jaar. Baarn blijkt de afgelopen vijf jaar als vestigingsplaats in trek. Met name gezinnen met jonge kinderen (ouders 30 tot 40 jaar, kinderen tot 5 jaar) en 50-plussers vestigden zich in Baarn. Jongeren tussen 15 en 25 verlieten per saldo de gemeente. De meest waarschijnlijke reden is studie of werk elders. Baarn heeft potentie om extra woningbehoefte op te vangen.

[Figuur 1 Gemeente Baarn. Binnenlands migratiesaldo naar leeftijd 2010-2014
Bron: CBS 2016]

De toekomstige ontwikkeling van de bevolking in Baarn is daarmee mede afhankelijk van woningbouw. Vanuit de provinciale prognose zou Baarn in de periode 2015 tot 2030 naar inwonertal nagenoeg gelijk blijven. Daarvoor zijn in die periode circa 830 extra woningen nodig: gemiddeld 55 per jaar. Onderzoeksorganisatie EIB heeft in regionaal onderzoek de behoefteraming voor Baarn bepaald in deze jaren bepaald op gemiddeld 75 per jaar: dus 1.150 extra woningen tussen 2015 en 2030[1]. In dat geval zou de bevolking nog iets groeien. In 2015 zijn slechts vijf woningen toegevoegd, waardoor de behoefteraming afhankelijk van de raming tot 2030 nog tussen 830 en 1.150 woningen is.

Behoefte groeit, opbouw bevolking eenzijdiger

Baarn is al relatief een vergrijsde gemeente. 22% van de bevolking is 65 jaar of ouder. In de provincie Utrecht is dit 16%, landelijk 18%. Volgens alle prognoses vergrijsd de bevolking (verder) en ontgroent enigszins: het aantal ouderen (65+) neemt fors toe, terwijl het aantal schoolgaande kinderen van 5 tot 15 jaar, jongeren van 15 tot 30 jaar en 30 tot 50-jarigen gelijkblijven of wat afnemen.

1. Tot 5 jaar: 1.140 inwoners in 2015, 1.220 in 2030 --> +80
2. 5 tot 15 jaar: 2.780 inwoners in 2015, 2.490 in 2030 --> -290
3. 15 tot 30 jaar: 3.620 inwoners in 2015, 3.600 in 2030 --> -20
4. 30 tot 50 jaar: 5.865 inwoners in 2015, 5.180 in 2030 --> -685
5. 50 tot 65 jaar: 5.410 inwoners in 2015, 4.880 in 2030 --> -530
6. 65-plus: 5.371 inwoners in 2015, 7.210 in 2030 --> +1.840

(bron: provinciale prognose 2013)

Ambities woonaantrekkelijkheid Baarn als uitgangspunt van het woonbeleid

Op basis van de verandering in bevolkingssamenstelling komt een aantal voorzieningen mogelijk onder druk te staan. Er is minder schoolgaande jeugd en jongeren die naar (sport)verenigingen gaan. Bovendien houdt de bevolkingsgroei de gangbare schaalvergroting bij commerciële voorzieningen niet bij. Risico is een verschraling in het voorzieningenaanbod, en daarmee een mindere woonaantrekkelijkheid. Dat zou de toekomstige groei van Baarn onder druk kunnen zetten. Behoud van de woonaantrekkelijkheid is essentieel voor wonen in de toekomst. Woonbeleid moet daarom vooral ingaan op behoud van voorzieningen en woonaantrekkelijkheid; dus kansen voor groepen die nu in aantal afnemen: door vestiging van gezinnen met kinderen, een groep die graag in Baarn komt wonen.

Woningbouwprogramma: meer dan woningaanbod alleen

Wil Baarn gezinnen met kinderen aantrekken dan is voor deze groep nieuwbouw nodig. Een alternatief is dat door doorstroming woningen voor gezinnen beschikbaar komen. In de Visie Wonen uit 2012 was dit een speerpunt. Met nieuwbouw in de periode 2012-2014 beoogde de gemeente deze doorstroming op gang te brengen. De gemeente heeft samen met Eemland Wonen de effectiviteit van dit beleid onderzocht.

Uit dit onderzoek bleek dat ongeveer 40% van de nieuwbouw heeft geleid tot doorstroming binnen Baarn, en dus het vrijkomen van woningen in de bestaande voorraad. Vanuit de vorige Visie Wonen was de verwachting dat nieuwbouw voor senioren doorstroming teweeg zou brengen, waardoor woningen voor jonge huishoudens vrij zouden komen. De praktijk laat zien dat de beperkte doorstroming die ontstond juist woningen vrij maakte voor gezinnen met kinderen; omdat de vrijgekomen koopwoningen vaak financieel niet haalbaar bleken voor de echt jonge huishoudens. Nieuwbouw daarentegen heeft wel directe kansen opgeleverd voor jongeren. Conclusie in dat onderzoek was dan ook dat een strategie van zowel bouwen voor doorstroming, als aanbod van huurwoningen direct voor starters het meest evenwichtig is.

De periode van het onderzoek betrof een economisch zwakke periode, waarbij belangrijke delen van de woningmarkt op slot zaten. Inmiddels trekt de woningmarkt aan, en neemt de verkoopbaarheid van woningen toe. Hierdoor nemen de doorstroommogelijkheden ook weer toe. Tegelijkertijd leert de praktijk dat het bevorderen van doorstroming niet alleen nieuwbouwaanbod vraagt.

Druk op de woningmarkt vraagt om keuzes

De Baarnse woningmarkt staat onder druk, vanwege de aantrekkelijke woonkwaliteit. Met name voor nieuwkomers op de woningmarkt (starters en jonge gezinnen rond 25 tot 40 jaar) zijn er beperkte mo-

gelijkheden op de woningmarkt. De wachttijd voor een sociale huurwoning is lang. Sommige jongere huishoudens verdienen bovendien teveel voor een sociale huurwoning (maximale inkomen € 35.739, tijdelijk 39.874[2]) maar te weinig voor een koopwoning, vanwege hoge prijzen. Er zijn nauwelijks eengezinswoningen onder € 220.000 beschikbaar. De prijzen van tussenwoningen en het aantal transacties stijgen ondertussen weer.

In hogere segmenten is de markt herstellende van de crisis op de woningmarkt: er is een stijging van de prijs en het aantal transacties van twee-onder-een-kappers zichtbaar. In het duurste segment (vrijstaande woningen) is het herstel zichtbaar in het aantal transacties, maar (nog) niet in de prijs. Het volgende overzicht geeft een indicatie van de belangrijkste opgaven op de Baarnse woningmarkt.

Tabel 1 Indicatie aanvullende woningbehoefte per marktsegment tot en met 2020

Huur	Belangrijkste doelgroep (niet enige)	
Eengezinswoning < € 711	Gezinnen	++
Appartement < € 711	Jongeren /senioren	++
Grondgebonden nultredenwoning < € 711	Senioren	+
Grondgebonden nultredenwoning > € 711	Senioren	+
Overig > € 711	Middeninkomens/ senioren	0/+
Koop		
Eengezinswoning < € 200.000	Jongeren /koopstarters	++
Eengezinswoning € 200 -220.000	Jongeren /gezinnen	++
Appartement < € 200.000	Jongeren /koopstarters	+
Appartement € 200 -300.000	Koopstarters / senioren	+
Overig koop	Gezinnen	+

Indicaties: 0/+ : aanvullende behoefte beperkt aanwezig (vraag iets groter dan het aanbod), + : aanvullende behoefte (vraag groter dan aanbod), ++ : grote aanvullende behoefte (vraag veel groter dan het aanbod).

Bron: woningbehoefteonderzoek van de gemeente Baarn; verhuisonderzoek Eemland Wonen en de gemeente Baarn, Companen, 2015, woningmarkt cijfers.nl, 2016.

Woonbeleid voor senioren houdt rekening met diversiteit binnen deze groep

Het aantal senioren dat zelfstandig woont, groeit door de bevolkingsontwikkeling en extramuralisering. De woningvoorraad bestaat grotendeels uit gezinswoningen. Veel mensen zien hun woning als passend en blijven er graag wonen. Er zijn echter ook mensen die juist wel willen verhuizen naar een toegankelijke woning; soms een huurwoning, soms een woning in de directe nabijheid van zorg, soms ook expliciet niet. De groep senioren is divers en dat blijkt ook uit de woonvoorkeuren. Woonbeleid moet ruimte bieden voor de verschillende keuzes die deze groep maakt, dus ook voor aanpassing / geschikt maken van de huidige woningen.

Maak in verband met passend toewijzen afspraken over huurprijsofbouw sociale voorraad

De druk op de sociale huurwoningmarkt is hoog. De gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing in Baarn bedroeg in 2015 ruim drie jaar. Die is het hoogst bij eengezinswoningen (4 jaar). Er zijn meerdere signalen dat de druk op de sociale huurmarkt op blijft lopen. Het aantal reacties neemt sinds 2011 iets toe. Het aantal ingeschreven woningzoekenden groeit, al is de variatie in aantal ingeschreven woningzoekenden mede het gevolg van het periodiek 'opschonen' van het inschrijfregister, waarna het aantal ingeschrevenen weer is toegenomen.

Volgens regionaal onderzoek uit 2015 groeit de doelgroep voor de sociale huur. Hierdoor ontstaat een behoefte aan ten minste 3.000 sociale huurwoningen tot en met 2020 (bron: gemeente Amersfoort O&S, 2015). Inmiddels is door wetgeving de doelgroep voor de sociale huursector afgebakend (zie voetnoot ²).

Daarnaast zien we dat landelijk de scheefheid van hogere inkomens de afgelopen jaren afneemt. Door deze ontwikkelingen is de potentiële doelgroep voor de sociale huursector ingeperkt. Anderzijds groeit de potentiële doelgroep door bijvoorbeeld de komst van vergunninghouders. Er zijn dan ook de nodige onzekerheden. Vooralsnog gaan we ervan uit dat de verschillende trends elkaar in evenwicht houden en dat de gewenste omvang van ruim 3.000 tot 3.050 sociale huurwoningen in 2020 nog altijd de richting aangeeft. De behoefte na 2020 is nog niet exact te bepalen, want sterk afhankelijk van economische ontwikkelingen en regelgeving.

Tabel 2 Ingeschreven woningzoekenden en reacties sociale huurwoningen

	2009	2011	2015
Ingeschrevenen	2.528	3.146	2.540
Gemiddeld aantal reacties	62	22	31

Bron: gemeente Baarn 2015, Eemland Wonen, 2014

Tabel 3 Ontwikkeling doelgroep voor sociale woningen

	Kernvoorraad 2015	Benodigde kernvoorraad 2020	Saldo 2015-2020
2015	2.840[3]		-200
2020		3.035	

Bron: O&S gemeente Amersfoort, 2015, aanbod 2015 op basis opgave corporaties

Er dreigt een mismatch tussen de prijs van de sociale voorraad en het inkomen van de actief woningzoekenden. Sinds 2016 dienen woningcorporaties 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een betaalbare huurwoning toe te wijzen (alleenstaanden: inkomen tot €23.000, huur maximaal € 587; meerpersoonshuishoudens: €30.000, huur maximaal €629). In 2015 was circa 70% van de vrijkomende woningen goedkoop of betaalbaar. Op betaalbare woningen werd relatief minder gereageerd. Dit gaat waarschijnlijk veranderen door het passend toewijzen, omdat de huurtoeslaghuishoudens alleen nog in dit segment terecht kunnen.

Om de slaagkansen van huurtoeslaggerechtigden te waarborgen is het van belang dat de betaalbare voorraad op peil blijft. In 2014 liet de huurprijsopbouw van Eemland Wonen zien dat ruim 80% van de woningen betaalbaar is en voldoet aan de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. Sindsdien zijn huurprijzen gestegen, maar heeft de corporatie ook tweehurenbeleid ingevoerd (experimenteel voor 2016), met als insteek dat woningzoekenden gelijke kansen houden ten opzichte van de periode voor 'passend toewijzen' (huurtoeslaggerechtigden betalen een huur onder aftoppingsgrens, niet-huurtoeslaggerechtigden betalen meer).

2.2 Perspectief Wonen in Baarn in 2040

In Baarn, Lage Vuursche en Eembrugge is het goed wonen in een landschappelijke groene omgeving. Elke generatie en inkomensgroep vindt een passend thuis in Baarn. Mensen vinden in Baarn een plek om de hectiek van de stad te ontvluchten.

Baarn kent een grote diversiteit tussen de kernen en wijken, het landschap én naar inwoners: op de overgang van zandgronden (bos) naar veen (weilanden), benadrukt door landgoederen. De gemeente heeft een variatie aan bewoners: van jong tot oud, van hoog- tot laagopgeleid en van geboren Baarnaar tot nieuwkomer. Het dorpse karakter van Baarn mét goede voorzieningen wordt gewaardeerd. De gunstige ligging in de Randstad is een aantrekkelijke vestigingsfactor, met de nabijheid van werk en (groot)stedelijke voorzieningen. Baarn biedt bovendien zelf ook de nodige bedrijvigheid.

Visie op wonen in Baarn

In onze visie beschrijven we welke **opgaven** er liggen om ons wensbeeld voor 2040 te bereiken:

1. Door veranderende bevolkingssamenstelling, met minder jongeren en meer ouderen, staat de variatie in het voorzieningenaanbod onder druk. Met name voorzieningen voor jeugd en jongeren (scholen, verenigingen) hebben hier potentieel last van. De gemeente wil dan ook het **evenwicht in de bevolkingsspiramide** versterken door meer kansen te bieden aan jongeren en gezinnen met kinderen. Het Baarnse woonmilieu is hiervoor passend. Het woningaanbod is echter nu nog te beperkt. Toevoegingen zijn gewenst om bevolkingsomvang en –opbouw op peil te houden.
2. Tegelijkertijd heeft Baarn 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 vooral aandacht in de bestaande woningvoorraad. Voor groepen die te maken krijgen met behoefte aan zorg en ondersteuning bij of nabij huis, willen we verzorgd wonen realiseren.
3. 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 CO₂) 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.
 - 1.
4. Baarn kent twee gezichten. Enerzijds zijn er de wijken met relatief veel (sociale) huurwoningen, anderzijds wijken met vooral grote duurdere woningen. Op dit moment is er vooral een tekort aan sociale huurwoningen. Dit tekort loopt op door de huisvestingsopgave van vergunninghouders. Om verschillende (lage) inkomensgroepen reële kansen te bieden om in Baarn te (blijven) wonen, willen we een gevarieerde opbouw van de huurvoorraad naar verschillende prijsklassen. Wij dagen

de corporaties die Baarn tot hun werkgebied mogen rekenen uit om mee te helpen aan de **sociale huisvestingsopgave**. Daarnaast willen we het ontbrekende **segment tussen sociale huur en koop** opvullen; door goedkope koopwoningen en vrije sector huur; niet alleen door nieuwbouw, maar ook door hergebruik of anders benutten van bestaand vastgoed.

[1] Het verschil tussen beide prognoses ontstaat door verschillende uitgangspunten. De provinciale prognose gaat uit van historische trends. De prognose van EIB is gestoeld op een verwachte (positieve) economische ontwikkeling van de regio, waardoor de woningbehoefte in de toekomst sneller groeit dan in het verleden.

[2] Corporaties dienen 90% van hun voorraad toe te wijzen aan de doelgroep: huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Deze toewijzingsregel is tot 2021 gewijzigd in de 80-10-10 regel. 80% van de woningen moet worden verhuurd aan de doelgroep; maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en 39.874 en maximaal 10% buiten de toewijzingsruimte.

[3] Betreft totale sociale huurbezit van Eemland Wonen, Gooi en Omstreken, Mooiland, Vestia, Habion en Woonzorg.

3 Uitwerking thema's

Voor de realisatie van de visie pakken we een aantal maatschappelijke woonopgaven met prioriteit op. Dan gaat het om het bieden van kansen voor jonge huishoudens, waaronder gezinnen met kinderen. Daarnaast is een betere aansluiting van de kwaliteit van het woningaanbod op de veranderende vraag nodig. In de derde plaats zetten we in op het verbeteren van slaagkansen in de sociale huurvoorraad. In het vervolg beschrijven we de inzet rond deze prioriteiten: naar doelstelling, strategische richtingen en instrumentarium.

3.1 Huisvestingskansen jonge huishoudens vergroten

Doel:

Door voldoende en gerichte nieuwbouw de huisvestingskansen voor jonge huishoudens vergroten, waaronder voor gezinnen met kinderen (ouders 30 tot 40 jaar, kinderen tot 5 jaar).

Beschrijving:

De woningmarkt van Baarn staat onder druk. Zonder aanvullende nieuwbouw, ten behoeve van per saldo vestiging, daalt enerzijds het aantal inwoners. Nog belangrijker is dat anderzijds het aantal jongeren in Baarn dan sterk terugloopt. Dit zet voorzieningen voor jeugd en jongeren onder druk, met negatieve gevolgen voor de woonaantrekkelijkheid van Baarn.

Maximale inzet op nieuwbouw is nodig om het verlies aan gezinnen met kinderen te compenseren. Volgens de ramingen is de woningbehoefte tot 2030 830 à 1.150 woningen. Met deze nieuwbouw kan de gemeente het evenwicht in de bevolkingspiramide versterken. Deze nieuwbouw moet direct ruimte bieden aan de wens van jonge gezinnen, maar ook aan de lokale behoefte waardoor doorstroming ontstaat. Deze directe nieuwbouw vraagt het bieden van een aanbod dat nu in Baarn nog beperkt aanwezig is. Met name het (nu ontbrekende) segment tussen sociale huur- en koopwoningen is voor deze groep interessant. Daarbij gaat het om koopwoningen voor gezinnen tot €220.000 en in beperkte mate woningen in de vrije huursector van €710 tot €850.

Naast de juiste typologie zijn er ook voldoende bouw mogelijkheden nodig om 830 à 1.150 woningen tot 2030 toe te voegen (zie kader). De huidige planningslijsten (bestemmingsplan en structuurvisie) bieden maar onvoldoende mogelijkheden, en zal door tegenvallers bij ontwikkelingen waarschijnlijk verder achterblijven. Om aan de behoefte te kunnen voldoen, is aanvullende nieuwbouw gewenst. Naast genoemde locaties kan dat op plekken die hun functie verliezen, of bijvoorbeeld waar sprake is van kantorenleegstand. Bovendien vraagt dit van de gemeente dat plannen vlot ten uitvoer worden gebracht en specifieke wensen beperkt worden.

De mogelijkheden om plannen te ontwikkelen voor jonge huishoudens liggen bij locaties waar nog geen concrete invulling met de ontwikkelaar is afgesproken. Bovendien leiden de genoemde segmenten niet tot een financiële optimalisatie voor de ontwikkelende partij. Dit speelt in het bijzonder op kleine locaties, waar weinig mogelijkheden zijn voor schaalvoordelen, vaak hoge kosten voor inpassing nodig zijn en er door de schaal weinig compensatie mogelijk. De opgave concentreert zich op grotere locaties.

Voor de realisatie van 830 à 1.150 woningen zijn er op dit moment nog onvoldoende locaties beschikbaar. Een analyse van bekende en potentiële locaties laat de volgende mogelijkheden zien:

In de pijplijn (vergund/in procedure/schetsplan):

1. Netto-toevoeging: 150 woningen

Locaties uit de structuurvisie waar nog geen plan voor is (het aantal genoemde woningen is een inschatting wat op basis van de grootte van de locatie mogelijk zou kunnen zijn of is op basis van een eerder schetsplan):

1. Noordschil: 270-350 (*eerste inschatting op basis van optimalisering van het plan uit 2009, dat plan ging uit van 270 woningen*)
2. vrijkomende schoollocaties Montini, Gaspard de Coligny en De Loef: 60-80
3. Bedrijfspanl Van Heemstralaan: 5-10
4. De Speeldoos 30
5. Omgeving parkeerterrein Laanstraat: 50
6. Bedrijfspanl Schoolstraat 30-40
7. Bedrijfspanl Oosterstraat: 6-8
8. Bedrijfspanl Ericastraat: 30-40
9. Zandvoortweg 60: 6-8
10. Heuveloordstraat/Boemerang: 20-30

Locaties uit de pijplijn en structuurvisie bieden samen ruimte aan 650 tot 800 woningen. Dit sluit onvoldoende aan op de behoefte tot 2030. Om de geambieerde toevoeging van 830 à 1.150 woningen te realiseren onderzoekt de gemeente ook andere locaties.

Mogelijke (nieuwe) locaties:

Marechausseeterrein, Eemerwaard, Zusterflat Ziekenhuis, Roosterbos, Zandheувelweg, transformatie kantoren Drie Eiken, transformatie kantoren Stationsbuurt, Torenlaan (naast school), Poorthuys.

Strategische richtingen

1. Voldoende nieuwbouw toevoegen (830 à 1.150 woningen tot 2030) om de woningbehoefte in Baarn op te kunnen vangen.
2. Richtten op koopwoningen voor gezinnen tot € 220.000 en in beperkte mate woningen in de vrije huursector.
3. Onderzoek doen naar nieuwe locaties om ambitie te realiseren.

Instrumenten

- Grondbeleid
- Herbestemming van kantoren
- Anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen
- Investeerders in vrije sectorhuur werven (eventueel met toepassing van markttoets conform de Woningwet, zodat eventueel corporaties in de toekomst hierin een rol kunnen spelen)

3.2 Woonaanbod dat aansluit bij de veranderende vraag

Doel:

Bestaande woningvoorraad kwalitatief beter laten aansluiten bij de veranderende woonwensen en kwaliteitsnormen, onder meer ten aanzien van levensloopgeschiktheid, wonen met zorg, en duurzaamheid.

Beschrijving:

Het grootste deel van de woningvoorraad van 2030 bestaat al. Die voorraad voldoet grotendeels aan de wensen van de huidige bewoners. Daarnaast is een aantal veranderingen nodig om ook in te spelen op de wensen van toekomstige bewoners, of de toekomstige woonsituatie. Hierbij zien we drie opgaven die bijzonder aandacht verdienen: de toekomstkwaliteit die de groeiende groep senioren vraagt, de opgave rond wonen en zorg en de verduurzaming van de woningvoorraad.

Toekomstkwaliteit senioren

In Baarn wonen relatief veel ouderen, met hoge en lage inkomens. Het aandeel oudere huishoudens neemt de komende jaren aanzienlijk toe. Door veranderende regels in de zorg is het voor ouderen steeds moeilijker om naar een verpleeghuis te verhuizen. Dit betekent in Baarn het volgende:

- Een afname met circa 120 intramurale zorgplaatsen (zorgplaats in een instelling met verpleegzorg).
- De behoefte aan extramurale zorg groeit tot 2020 met 200 huishoudens. Extramuraal betekent dat ouderen zorg ontvangen in een reguliere zelfstandige woning of woonruimte. De helft van dit aantal betreft de vraag naar Verzorgd wonen. De andere helft betreft zorg die ouderen in hun reguliere woning ontvangen. Het huidige aanbod aan Verzorgd Wonen is net wat kleiner dan deze behoefte en wordt tot 2020 uitgebreid met 26 eenheden in het complex Amaris Schoonoord. In 2020 zal een tekort zijn ontstaan van circa 90 eenheden Verzorgd wonen.

Ouderen blijven grotendeels wonen in hun huidige woning. Naast dat veel mensen die huidige woning waarderen, ervaren sommige inwoners ook belemmeringen bij mogelijke doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad. Te denken is aan de potentiële huursprong bij verhuizing, inkomenseisen bij toewijzing van sociale huur, gedoe en kosten van de verhuizing, gehechtheid aan de bestaande situatie. Omdat de woonvoorkeuren verschillen is een gedifferentieerde aanpak voor senioren nodig.

Daarbij gaat het aan de ene kant om het toegankelijker maken van bestaande woningen. Hiertoe zet de gemeente in op informatievoorziening richting oudere bewoners; de aanpassingen zijn primair de verantwoordelijkheid van mensen zelf. De gemeente kan mogelijk aanpassingen door ouderen ondersteunen door de inzet van blijversleningen. Deze lening van de SvN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) biedt (oudere) woningeigenaren de mogelijkheid om levensloopbestendige aanpassingen in hun woningen te financieren. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden hiervoor en de inzet van middelen. Aan de andere kant zullen doorstroombmogelijkheden vergroot moeten worden. Dit vraagt enerzijds nieuwbouw van aanpasbare (flexibele) woningen. De gemeente Baarn maakt hierbij gebruik van het instrument GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn), waarbij de kwaliteiten van te bouwen woningen worden gemeten aan de hand van vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Ook ten aanzien van aanpasbaar en flexibel bouwen geeft GPR een norm onder de categorie gebruikskwaliteit. De gemeente waardeert plannen van ontwikkelaars met een gunstige score op deze categorie. Anderzijds moet nieuwbouw samen gaan met het gericht ondersteunen van doorstromers om mensen te ondersteunen bij hun verhuizing. Dit kan door inzet van verhuiscoaches (actief begeleiden bij verhuizing), dienstverlening (verhuishulp), gunstige vestigingsvoorwaarden in het nieuwe huis (bijvoorbeeld een gelijke huurprijs als het vorige huis, of vormen van huurgewenning). Maar ook de inzet van tijdelijke huurcontracten voor een afgebakend deel van de woningvoorraad kan bijdragen aan meer doorstroming en daarmee een passender bewoning van de huidige woningvoorraad. Effectief doorstroombbeleid vraagt dan ook dat het woningbouwprogramma ondersteund wordt met diverse instrumenten. Overigens is hiermee de schaarste aan huurwoningen niet opgelost. Doorstroming zal dan ook samen moeten gaan met voldoende toevoeging van sociale huurwoningen.

Bij deze maatregelen is de gemeente niet verantwoordelijk voor de uitvoering, maar ondersteunt zij binnen begrotingskaders initiatieven voor langer thuis wonen die gedragen worden door de Baarnse samenleving. De gemeente verwacht daarbij dat de corporaties het initiatief nemen om hun huurders te informeren door bewustwording en de inzet van een verhuiscoach.

Wat is de effectiviteit van nieuwbouw op doorstroming?

In 2014 hebben de gemeente Baarn en Eemland Wonen onderzoek gedaan naar doorstroomeffecten. De verwachting was dat nieuwbouw voor senioren indirect leidt tot het vrijkomen van woningen voor jonge huishoudens in de bestaande voorraad.

De praktijk laat zien dat nieuwbouw slechts beperkte doorstroming heeft opgeleverd. Er waren bij nieuwbouw juist veel kansen voor jongeren/starters. Doorstroombwoningen in de bestaande voorraad gingen relatief veel naar gezinnen; omdat die woningen financieel niet haalbaar waren voor jonge huishoudens.

Senioren zijn meer blijven zitten dan vooraf beoogd. Duidelijk is dat het zoekgedrag van senioren zich anders manifesteert dan bij jonge huishoudens. Het aantal reacties op geadverteerde woningen en het aantal advertenties laat zien dat de verhuur van seniorenwoningen moeizaam is gegaan. Senioren verhuizen pas als de noodzaak daarvoor echt aanwezig is. Ook moet het aanbod uitermate passend zijn.

Toekomstkwaliteit wonen en zorg

In Baarn woont een groot aantal mensen met een verstandelijke beperking. Zij wonen voornamelijk op de instellingsterreinen van Sherpa en Amerpoort. Hier is het beleid van extramuralisering al langere tijd ingezet. Dit leidt tot meer opvang in kleinschalige woonvormen in de wijk, zoals Thomashuizen, ouderinitiatieven, etc. waarin in een 'gezinssituatie' wordt gewoond. De gemeente Baarn werkt mee aan initiatieven voor de lokale behoefte.

Ook in de psychiatrische zorg is opname in een instelling minder vanzelfsprekend. Meer mensen met een psychiatrische aandoening wonen in de wijken, al dan niet in een begeleide woonvorm. Regionaal zijn zo'n 200 wooneenheden nodig voor de uitstroom uit beschermd wonen (bron: regionale samenwerking beschermd wonen Eemland). Baarn levert naar rato haar bijdrage aan deze huisvestingsopgave. Veel mensen met een psychiatrische aandoening hebben beperkte financiële mogelijkheden en zijn dan aangewezen op een sociale huurwoning. Dit leidt ertoe dat in wijken met veel sociale huurwoningen verhoudingsgewijs veel sociaal kwetsbare mensen komen wonen. Wij zetten ten behoeve van leefbaarheid in alle wijken in op woonbegeleiding en (woon)maatschappelijk werk voor deze groepen.

Toekomstkwaliteit verduurzaming

Er ligt een opgave om het woningaanbod toekomstbestendig te maken door verduurzaming. Bij nieuwbouw liggen de eisen hiervoor vast in het Bouwbesluit. De gemeente Baarn hanteert vanuit haar Richtlijn Duurzaam Bouwen enkele aanvullende wensen ten opzichte van het Bouwbesluit: dit heeft betrekking op de energieprestatie en andere milieuaspecten. Hiervoor hanteert de gemeente aangescherpte EPC-normen en een minimaal te behalen GPR-score. Dit neemt zij mee als eis in anterieure overeenkomsten.

In de bestaande voorraad is het verduurzamen primair de verantwoordelijkheid van de woningeigenaar; particulier of verhuurder. De gemeente ondersteunt dit door informatievoorziening. Voor de sociale huursector wil de gemeente in prestatieafspraken het nationale akkoord als doelstelling aanhouden; gemiddeld label B in 2020. Voor de langere termijn formuleert de gemeente haar ambitie in de Visie Duurzaamheid die in 2017 wordt opgesteld.

Strategische richtingen

4. Toekomstbestendig woonaanbod realiseren door in de bestaande voorraad variëteit en doorstroommogelijkheden te bieden. En bij nieuwbouw flexibel / aanpasbaar te bouwen.
5. Ondersteunen van maatregelen die mensen helpen bij doorstroming en zo het realiseren van hun verhuishwens.
6. Ondersteunen van initiatieven gericht op informatievoorziening aan bewoners van bestaande woningen, om hen te stimuleren de woning toekomstbestendig te maken.
7. Toevoegen van specifieke woonvormen voor zelfstandig wonen met een zwaardere zorgvraag, circa 90 eenheden tot 2020.
8. Bij nieuwbouw aanvullende eisen stellen ten aanzien van de energieprestatie van woningen.
9. Door informatievoorziening bewoners verleiden om woningen te verduurzamen, waarbij voor de sociale huurvoorraad het streven is gemiddeld label B in 2020.

Instrumenten

- Informatievoorziening over aanpassen en verduurzamen van bestaande woningen.
- Duurzaam Bouwloket.
- Anterieure overeenkomsten om nieuwbouw op centrale locaties flexibel / aanpasbaar te maken (GPR gebruikskwaliteit).
- (onderzoek) Blijverslening.
- Verhuiscoach.
- Huurgewenning, gelijk oversteken naar huurprijs (waardoor achter te laten woning naar prijs geharmoniseerd kan worden).
- Inzet tijdelijke huurcontracten op basis van de Wet Doorstroming voor een afgebakend deel van de woningvoorraad, mits in combinatie met toevoeging van voldoende sociale huurwoningen.
- Anterieure overeenkomsten om nieuwbouw energiezuinig te maken (GPR energie en milieu).

3.3 Verbeteren slaagkansen in sociale huurvoorraad

Doel:

Slaagkansen in de sociale huurvoorraad voor de verschillende inkomensgroepen (ondanks beperkende regelgeving) minimaal gelijk houden en waar mogelijk verbeteren.

Beschrijving:

Vanuit de Woningwet wordt van de gemeente gevraagd expliciet richting aan te geven voor de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in de gemeente. Het volkshuisvestingsbeleid is daarmee de basis voor te maken prestatieafspraken met corporaties. Dit hoofdstuk is dan ook naast een beleidsparagraaf ook een 'uitvraag' aan de corporaties voor hun bod.

De druk in de sociale huursector neemt toe. De gemeente wil om de druk niet te vergroten in 2020 ruim 3.000 sociale huurwoningen in Baarn. Na 2020 is onvoldoende inzichtelijk hoe de behoefte zich verder ontwikkelt. Nieuwbouw in die periode moet ook bijdragen aan de verdere ontwikkeling van de sociale huurvoorraad. Dit heeft hoe dan ook financiële consequenties voor de gemeente, door verminderde grondopbrengsten. Dit wordt per locatie nader afgewogen.

Voor woningzoekenden is echter niet zozeer de omvang van de sociale huurvoorraad bepalend, maar vooral het beschikbaar komen van sociale huurwoningen. Dat bepaalt de kans op de toewijzing van een woning (de slaagkans). Daarom is het beter om in de toekomst te gaan sturen op beschikbaarheid van woningen voor bepaalde doelgroepen in plaats van op de totale woningvoorraad. Omdat er nu nog geen data beschikbaar zijn rond het sturen op beschikbaarheid, wil de gemeente samen met de corporaties eerst monitoren welke woningen beschikbaar komen, en hoe dit zich verhoudt tot de samenstelling van de groep woningzoekenden. Ook elders in de regio wordt deze beweging gemaakt. Daarom wil de gemeente dit samen met andere regiogemeenten en corporaties oppakken.

De behoefte aan sociale huurwoningen is niet gelijk gespreid over alle prijsklassen. Mede door de wettelijke verplichting om aan mensen met recht op huurtoeslag woningen passend toe te wijzen (lees onder de aftoppingsgrenzen: rond €600, exacte bedrag afhankelijk van huishoudenstype), is er vooral behoefte aan woningen onder €600. Maar ook voor mensen die net geen recht meer hebben op huurtoeslag is de betaalbaarheid van het wonen in de sociale huursector een belangrijk doel. Daarom willen we dat nieuw aanbod onder de aftoppingsgrenzen wordt toegevoegd; ook als dit gevolgen heeft voor de kwaliteit van de woningen (bijvoorbeeld: beperkt oppervlak of minder welstandseisen). Voor de betaalbaarheid voor verschillende inkomensgroepen is aanbod in verschillende huurprijsklassen noodzakelijk. Door een voldoende gevarieerd aanbod naar huurprijzen, kunnen kansen evenwichtiger verdeeld worden. Dit kan door een generieke huurprijsverlaging of door de inzet van tweehurenbeleid, waarbij alleen de laagste inkomens een lage passende huurprijs krijgen. Het gebruik van deze instrumenten is primair de verantwoordelijkheid van de corporaties. De gemeente stelt wel dat de instrumenten moeten bijdragen aan een evenwichtige verdeling van beschikbare woningen voor verschillende inkomensgroepen, waarmee zij invulling geeft aan haar verantwoordelijkheid vanuit de Huisvestingswet voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse sociale huurwoningen. Omdat het

nieuwe regelgeving betreft, is nog niet te zeggen in welke mate dit knelpunt zich voordoet, wel dat het knelpunt zich voor zal doen. Dit is onderwerp van gezamenlijke monitoring door gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

Naast toevoeging wil de gemeente in de bestaande huurvoorraad meer woningen beschikbaar krijgen, door doorstroming van mensen die onvoldoende passend wonen naar huishoudenstype of inkomen. Deze doorstroming is moeilijk te sturen, omdat op dit moment namelijk veel huurders een aantrekkelijke woning hebben tegen een gunstige prijs. Bij verhuizing stijgt de prijs, zonder dat er een evenredige stijging van wooncomfort tegenover staat. Verhuizing is dan geen aantrekkelijk perspectief. In het land zijn succesvolle initiatieven om huurders te ondersteunen bij hun verhuizing, bijvoorbeeld via een verhuiscoach. Dit vraagt maatwerk en de nodige investeringen (ook in een lagere huurprijs). Daarnaast maakt zij afspraken met corporaties over maximale huurverhoging voor scheefwonders. Deze strategieën samen leiden tot een grotere beschikbaarheid en betere benutting van de bestaande sociale woningvoorraad.

Het streven naar 3.000 sociale huurwoningen in Baarn beperkt de mogelijkheden voor verkoop of liberalisatie van sociale huurvoorraad. Alleen als corporaties kunnen aantonen dat verkoop een alternatieve keuze biedt voor de sociale doelgroep (bijvoorbeeld door verkoop aan de doelgroep of aanwenden van opbrengsten voor ten minste compenserende nieuwbouw), kan verkoop overwogen worden. Mocht verkoop ingezet worden, dan vragen we de opbrengsten hiervan in te zetten voor beschikbaarheid van sociale huurwoningen elders in Baarn. De schaarste in de sociale huursector is dermate groot dat een combinatie van strategieën het meeste effect heeft.

Wij vragen de corporaties in Baarn op basis van hun investeringsmogelijkheden hun redelijke bijdrage te leveren aan de hier genoemde ambities. In het jaarlijkse overzicht van voorgenomen activiteiten verwachten we deze inzet terug te zien, als basis voor te maken prestatieafspraken.

Taak woningcorporaties: Daeb

De Woningwet voorziet in een striktere taakafbakening van en toezicht op woningcorporaties. De taak van corporaties is gericht op Daeb-activiteiten (Diensten van algemeen economisch belang). Niet-Daeb-activiteiten zullen corporaties in een afzonderlijke administratie moeten onderbrengen (scheiden). Hiertoe maken zij een scheidingsplan.

Corporaties staan onder toezicht van de Autoriteit Wonen (AW). Zij beoordeelt ook de scheidingsplannen van corporaties, op basis van een afwegingskader. Gemeenten geven hierop hun zienswijze op basis van hun Visie Wonen.

Strategische richtingen: de volkshuisvestingsagenda

De strategische richtingen in deze paragraaf hebben betrekking op de onderwerpen waarop wij van de corporaties een 'bod' verwachten. Dat zijn onderwerpen uit deze paragraaf, maar ook uit voorgaande paragrafen. Wij nodigen corporaties uit om hun bijdrage te leveren aan deze volkshuisvestelijke opgave.

10. Tot 2020 inzetten op ruim 3.000 sociale huurwoningen (Daeb) in Baarn, met een accent op woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Waarbij de corporaties in het kader van scheiden van Daeb/niet-Daeb in 2016 hun wensportefeuille inzichtelijk maken, conform het beoordelingskader van de Autoriteit Wonen.
11. Toewerken naar een benadering die uitgaat van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, in de vorm van slaagkansen voor verschillende inkomensgroepen. Deze moeten binnen de sociale huurvoorraad op peil blijven door variatie te bieden in huurprijzen, passend bij het inkomensniveau van de doelgroepen.
12. Verkoop en liberalisatie (van Daeb-woningen) alleen als dit het streven van 3.000 sociale huurwoningen niet in de weg zit, als er voldoende compensatie in sociale huursegment mogelijk is. Bij eventuele verkoop (ook van niet-Daeb), door inzet van opbrengsten de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Baarn op peil houden.
13. Investeren in verduurzaming op basis van bekende programma's en beperkt of geen aanvullende maatregelen, gericht op gemiddeld label B in 2020.
14. Corporaties gaan met bewoners in gesprek om op te halen welke leefbaarheidsinzet per buurt nodig is; in de directe nabijheid van haar bezit. Als leefbaarheidsinzet nodig is, overleggen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente hoe en waar dit vertaald wordt naar investeringen, tot een maximum van €125 per verhuureenheid; met daarbij aandacht voor investeringen in (woon)maatschappelijk werk in het kader van wonen met zorg.

Instrumenten

- Anterieure overeenkomsten gericht op toevoegen sociale huurwoningen om te komen tot 3.000 sociale huurwoningen in 2020.
- Prestatieafspraken over:
 - * Toevoeging van woningen

- * Gelijke slaagkansen (beschikbaarheid) van verschillende inkomensgroepen binnen de sociale huurvoorraad, inclusief inzet tijdelijke huurcontracten afgebakend deel woningvoorraad
 - * Verkoop en liberalisatie, als er voldoende compensatie in sociale huursegment mogelijk is
 - * Inzet verkoopopbrengsten ten behoeve van sociale volkshuisvestingsopgave in Baarn
 - * Gemiddeld label B in 2020.
 - * Leefbaarheidsopgaven 'ophalen' bij bewoners van wijken, met aandacht voor (woon)maatschappelijk werk. Op basis daarvan investeringen bepalen.
- Vanuit paragraaf 3.2:
- * Informatievoorziening over aanpassen en verduurzamen van bestaande woningen.
 - * Maatregelen als verhuiscoach en huurgewenning (gelijk oversteken naar huurprijs).

4 Uitvoeringsagenda

Van visie naar actie, dat is de kern van dit laatste hoofdstuk. In het uitvoeringsprogramma beschrijven we welke activiteiten we uitvoeren. Waar de activiteiten betrekking hebben op nieuwbouw vertalen we dit in het tweede deel van dit hoofdstuk naar een woningbouwprogrammering voor de komende jaren.

1.1 Uitvoeringsprogramma

In het onderstaande schema is uitgeschreven welke activiteiten we ondernemen in samenwerking met verschillende partners. De activiteiten zijn per doel uitgeschreven. Daarbij is per activiteit opgenomen wie de betrokken partijen zijn en wat de rol van de gemeente is.

Doelstelling	Inzet	Partijen (trekker)	Rol gemeente
Huisvestingskansen jonge huishoudens vergroten	1. Grondbeleid	Ontwikkelaars/ corporaties	Sturend in anterieure overeenkomsten
Onderzoek naar bouwlocaties			
1. Herbestemming van kantoren	Gebouweigenaren	Faciliterend/ ondersteunend	
1. Investeerders in vrije sectorhuur werken	Investeerders	Faciliterend	
Toepassen markttoets			
Woonaanbod dat aansluit bij de veranderende vraag	1. Informatievoorziening over aanpassen en verduurzamen van bestaande woningen	Woningcorporaties, Stichting Welzijn, Zorgpartijen, Burgerinitiatief	Stimulerend, faciliterend en ondersteunend
1. Onderzoek doen naar toepassing blijverslening.	Gemeente	Uitvoerend	
1. Anterieure overeenkomsten om nieuwbouw op centrale locaties flexibel / aanpasbaar te maken	Ontwikkelaars/ corporaties	Sturend in anterieure overeenkomsten (GPR gebruikskwaliteit)	
1. Verhuiscoach	Corporaties, Stichting Welzijn	Ondersteunend	
1. Verminderen doorstroombelemmerende factoren door bijvoorbeeld huurgewenning, gelijk oversteken naar huurprijs, inzet tijdelijke huurcontracten	Corporaties	Prestatieafspraken	
1. Anterieure overeenkomsten om nieuwbouw energiezuinig te maken	Ontwikkelaars/ corporaties	Sturend in anterieure overeenkomsten (GPR energie en milieu)	
Verbeteren slaagkansen in sociale huurvoorraad	1. Ruim 3.000 sociale huurwoningen in 2020, met name onder aftoppingsgrenzen	Woningcorporaties (met wensportefeuille vanuit scheidingsplan)	Prestatieafspraken
Sturend in anterieure overeenkomsten			
1. Komen tot benaderingswijze sociale huurvoorraad op basis van beschikbaarheid	Woningcorporaties, Regio-partners	Ondersteunend	

- | | | | |
|----|--|--|-----------------------|
| 1. | Uitwerken prestatieafspraken | Woningcorporaties, huurders-organisaties | Gelijkwaardig partner |
| 1. | Procesaanpak om leefbaarheidsopgave op te halen bij inwoners | Woningcorporaties, inwoners | Prestatieafspraken |

1.2 Woningbouwprogrammering

Nieuwbouw in Baarn gebeurt grotendeels op grond van ontwikkelaars. De sturing van de gemeente richt zich op het bereiken van beleidsdoelen. De gemeente wil niet exact aangeven hoe plannen gerealiseerd moeten worden, dat is immers de expertise van de ontwikkelende partij. Wel wil zij plannen die zo maximaal mogelijk bijdragen aan de gemeentelijke ambities prioriteit geven bij de ontwikkeling/mewerking aan ruimtelijke procedures. De gemeente beoordeelt plannen aan de hand van de volgende uitgangspunten:

Punt 1: bijdrage aan actuele regionale behoefte

Uitgangspunt is 830 tot 1.150 woningen toevoegen tot 2030. Jaarlijks komt dit neer op gemiddeld 55 a 75 woningen.

Punt 2: kwalitatieve bijdrage

Plannen beoordelen we op ambities vanuit deze woonvisie. Hiertoe hanteren we de volgende uitgangspunten:

1. Plannen voorzien in de behoefte van jonge gezinnen door aanbod in de goedkope koop tot € 220.000
2. Plannen dragen bij aan de opgave in de sociale huursector om tot 3.000 woningen te komen
3. Hergebruik bestaande functies, zoals kantoorlocaties
4. Woningen hebben hoge mate van toegankelijkheid/flexibiliteit
5. Woningen hebben hoge mate van energieprestatie
6. Woningen specifiek voor zelfstandig wonen met zware zorg

Bijlage: feiten rond sociale huurvoorraad

Vraag naar sociale huur

De druk op de sociale huurwoningmarkt is hoog. De gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing in Baarn bedroeg in 2015 ruim drie jaar. Die is het hoogst bij eengezinswoningen (4 jaar). De variatie in aantal inschrijvingen komt door actief 'opschonen' van het inschrijfregister.

Tabel 1 Inschrijvingen en reacties sociale huurwoningen

*

Bron: gemeente Baarn en Eemland Wonen, 2014

De primaire doelgroep voor sociale huurwoningen heeft een inkomen tot € 35.739. De economie trekt voorzichtig aan, waardoor deze groep in omvang kan gaan afnemen. Tegelijkertijd zien we dat de laagste inkomens het minst profiteren van de economische omslag. Met de taakstelling voor vergunninghouders groeit de doelgroep voor de sociale huur.

Tabel 2 Ontwikkeling doelgroep voor sociale woningen

	Omvang doelgroep	Kernvoor-raad	Benodigde kernvoorraad	Saldo
2013	4.350			
2015		2.840		
2020	4.925		3.035	-200

Bron: O&S gemeente Amersfoort, 2015

Voor de termijn na 2020 is de behoefte moeilijk te ramen en sterk afhankelijk van allerlei onzekerheden als conjuncturele ontwikkeling, opleidings-niveau, scheefheid, instroom asielzoekers, etc.

Samenstelling vraag

Tabel 3 Ingeschrevenen en toewijzingen 2012-2014

	Ingeschrevenen	Verhuringen 2012-2014
18-30 jaar	31%	39%
31-64 jaar	47%	46%

*)

	2009	2011	2015
Inschrijvingen	2.528	3.146	2.540
Gemiddeld aantal reacties	62	22	31

65-plussers	22%	15%
Totaal	100%	100%

Bron: Companen, 2015

We vergelijken inschrijvingen met toewijzingen. Dat biedt zicht op slaagkansen per doelgroep:
Starters : Relatief veel woningen gaan naar 18-30- jarigen, zij zijn actiever op zoek naar een woning.
Senioren: stellen hun vraag uit totdat verhuizen urgent is.

Passend toewijzen

Woningcorporaties zijn verplicht om 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag (inkomen tot €23.000 voor alleenstaanden en €30.000 voor meerpersoonshuishoudens) een huurwoning tot €587 / €629 toe te wijzen. In 2015 had circa 70% van de vrijkomende woningen een huurprijs onder deze grens. Op woningen tot deze prijsklasse werd in 2015 relatief minder gereageerd. Dit gaat waarschijnlijk veranderen door het passend toewijzen, waardoor de huurtoeslaghuishoudens alleen nog in dit segment terecht kunnen.

Tabel 4 Vrijkomende woningen en aantal reacties naar prijs woningen eerste helft 2015

Prijsklasse	Vrijkomende woningen	Gemiddeld aantal reacties
Goedkoop tot € 410	4	7
Betaalbaar tot € 587	62	26
Betaalbaar tot € 629	16	44
tot max. huurprijs € 711	34	35
Totaal	116	31

Bron: gemeente Baarn, 2016

De huidige huurprijsopbouw van Eemland Wonen laat zien dat ruim 80% van de woningen voldoet aan de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag.

Tabel 5 Huurwoningvoorraad naar prijs

	Aantal woningen
Goedkoop (€ 410)	494
Betaalbaar (€ 629)	1.621
Tot max huurprijs (€ 711)	403
Vrije sector	78
Totaal	2.596

Bron: Eemland Wonen, 2015

Bijlage: begrippenlijst

Huurtoeslag

Op basis van het inkomen wordt bepaald wat een huurder minimaal zelf aan huur moet voldoen. Het bedrag dat daarboven uitkomt, komt voor de berekening van huurtoeslag in aanmerking. Hiervoor zijn twee grenzen van belang:

1. **Kwaliteitsgrens:** Bij de berekening van de huurtoeslag wordt een kwaliteitsgrens of kwaliteitskortingsgrens gehanteerd. De kwaliteitsgrens is voor 2016 vastgesteld op € 409,92. Deze geldt onder andere voor jongeren jonger dan 23 jaar. Wanneer de feitelijke huur lager is dan dit bedrag, dan krijgt de huurder het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur (de huur die hij kan betalen op grond van zijn inkomen) en de feitelijke huur vergoed. Is de huur hoger dan deze kwaliteitsgrens, dan komen de aftoppingsgrenzen in werking.
2. **Aftoppingsgrens:** De aftoppingsgrens is de maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag verkregen kan worden. Er wordt niet één vast tarief gehanteerd. In plaats daarvan is de aftoppingsgrens gebaseerd op leeftijd en huishoudensgrootte.

De aftoppingsgrenzen in 2016:

1. huishouden met 1/2 personen: € 586,68;
2. huishouden met 3 of meer personen: € 628,76 (hoge aftoppingsgrens).

De huurtoeslag bedraagt voor het bedrag tussen de kwaliteitsgrens en de aftoppingsgrens 65%.

Liberalisatiegrens

Deze grens geeft aan wanneer een woning in de sociale huursector of in de vrije sector thuis hoort. Op dit moment is de liberalisatiegrens vastgesteld op € 710,68 per maand. Dit bedraagt kale huur, dus ex-

clusief servicekosten, gas, water en licht. Woningen met een kale huurprijs boven deze grens behoren tot de vrije sector, woningen op of onder deze grens behoren tot de sociale huursector.

Doelgroepen en hun regelingen

Corporaties dienen 90% van hun voorraad aan te bieden aan de doelgroep: huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Deze toewijzingsregel is tot 2021 gewijzigd in de 80-10-10 regel. 80% van de woningen moet worden verhuurd aan de doelgroep; maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tussen tot € 39.874 en maximaal 10% buiten de toewijzingsruimte.

Daarnaast is de passendheidstoets van toepassing. 95% van de woningen die worden toegewezen aan huurtoeslaggerechtigden, dienen passend te zijn. Dit betekent dat deze woningen voor hen betaalbaar moeten en een prijs onder de aftoppingsgrens dienen te hebben.

Binnen de doelgroep wordt onderscheid gemaakt tussen de primaire en de secundaire doelgroep.

Primair: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt (prijsspeil 2016):

1. Eenpersoonshuishouden tot 65 jaar: € 22.100 (aftoppingsgrens: € 586,68)
2. Eenpersoonshuishouden vanaf 65 jaar: € 22.100 (aftoppingsgrens: € 628,76)
3. Meerpersoonshuishouden tot 65 jaar: € 30.000 (aftoppingsgrens: € 628,76)
4. Meerpersoonshuishouden vanaf 65 jaar: € 30.050 (aftoppingsgrens: € 628,76)

Secundair: Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 35.739.

Scheefheid

Een deel van het goedkope woningaanbod wordt bewoond door mensen die niet tot die doelgroep behoren. Zij betalen zo veel minder voor hun woning dan zij volgens de regels gezien hun inkomen kunnen betalen. Dit wordt scheef wonen dan wel goedkope scheefheid genoemd.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Verhuurders mogen sinds 2013 een extra huurverhoging berekenen aan huurders van zelfstandige woonruimte met een middeninkomen of hoger inkomen. Deze komt bovenop de maximale huurverhoging die even groot is als de inflatie. Op deze manier probeert het Rijk doorstroming te bevorderen zodat er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de doelgroep.

Markttoets

Indien een gemeente een niet-daebinvestering noodzakelijk acht, maakt de zij dit algemeen bekend. Dit is de markttoets. De gemeente beoordeelt met een markttoets of er andere partijen dan de woningcorporatie belangstelling hebben om een gewenste niet-daebactiviteit uit te voeren. Dit kunnen ook dochters van woningcorporaties zijn, aangezien die volledig marktconform werken. Pas als dit niet het geval is, komt de woningcorporatie in aanmerking om de activiteit vanuit de niet-daebtak te doen. Als de gemeente na deze markttoets aan een woningcorporatie vraagt het niet-daebproject op zich te nemen, is goedkeuring vereist van de Autoriteit Woningcorporaties.

De markttoets is niet verplicht wanneer het een herstructureringsproject betreft (sloop gevolgd door nieuwbouw) die plaatsvindt op grond die de woningcorporatie voor 1 januari 2015 in bezit heeft gekregen. De markttoets is wel verplicht als de te slopen woningen op grond staan die de woningcorporatie in erfpacht heeft.

Starter

Een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.

Beschermd wonen

Het 'beschermd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (ZZP 5-8; ZZP staat voor zorgzwaartepakket). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het beschermd wonen, in het bijzonder voor mensen met een psychiatrische aandoening.

Extramuralisering

Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Hiervoor is de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) hervormd; voor deze wet is in 2015 de afgeslankte Wet langdurige zorg (Wlz) in de plaats gekomen. Doel is om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Zo nodig met ondersteuning van de gemeente (vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning) of zorg via de zorgverzekering. Alleen mensen met een zwaardere zorgvraag komen in aanmerking voor het ontvangen van zorg in een intramurale instelling.

EPC

EPC staat voor Energie Prestatie Coëfficiënt en is een maat voor de energiezuinigheid van een gebouw. Verzorgd wonen

Het 'verzorgd wonen' heeft betrekking op de situatie, waarbij een huishouden in een (ouderen)woning gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt ('zorg op afroep').

Geschikt wonen/toegankelijke woning

Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige, toegankelijke woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Hierbij gaat het om de als zodanig aan te duiden ouderenwoningen, waarbij de woningen ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten, zoals maaltijdverzorging, gemeenschappelijke recreatieruimte etc. ('wonen met diensten'). Ook (ingrijpend) aangepaste woningen en de (overige) nultredenwoningen vallen onder het geschikt wonen.