

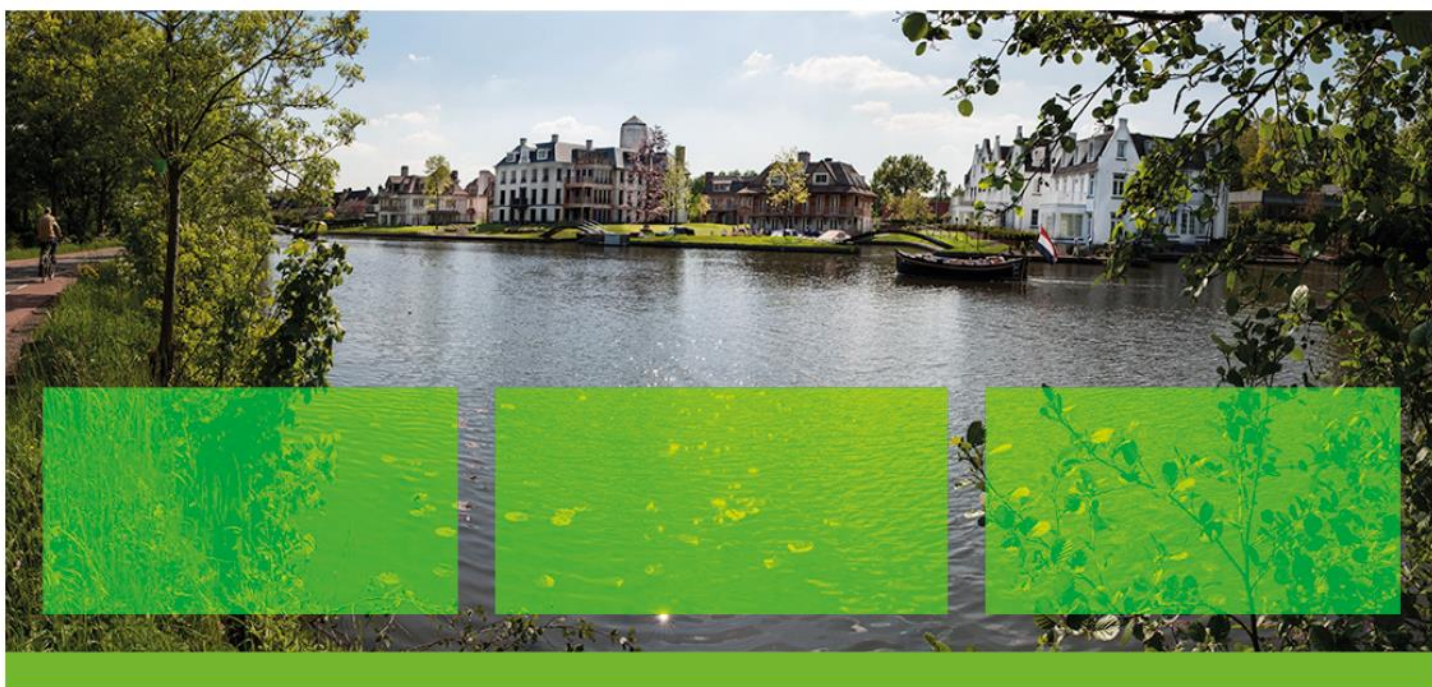


Visie Wonen 2019, een actualisatie

Gemeente Baarn

25 september 2019

Definitief



DATUM	25 september 2019
TITEL	Visie Wonen 2019, een actualisatie
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Baarn
AUTEUR(S)	Bram Klouwen
PROJECTNUMMER	308.114
STATUS	Definitief

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Visie Wonen op hoofdlijnen	3
3	Actuele opgaven en inzet bij de Visie Wonen	5
3.1	Inzet voor een evenwichtige bevolkingsopbouw	5
3.2	Inzet voor toegankelijk en comfortabel wonen in Baarn	7
3.3	Inzet voor verduurzaming van woningen	9
3.4	Inzet voor sociale huur en tussen huur en koop	10
3.5	Inzet voor alternatieve woonvormen	11
4	Uitvoeringsprogramma	14
4.1	Activiteitenoverzicht	14
4.2	Afwegingskader woningbouw	16
4.3	Onderwerpen prestatieafspraken	18
	Bijlagen:	19

1 Inleiding

In 2016 heeft de gemeente Baarn haar Visie Wonen vastgesteld. In deze visie beschrijft de gemeente haar gewenste perspectief voor wonen in 2040 in Baarn, Lage Vuursche en Eembrugge; waar het goed wonen is in een landschappelijke en groene omgeving. Dit perspectief kent vier opgaven: De gemeente wil het evenwicht in de bevolkingspiramide versterken. Zij wil dat 65-plussers toegankelijk comfortabel en nabij voorzieningen kunnen wonen. Verduurzaming van woningen is nodig om de uitstoot van CO₂ te beperken. Een vierde opgave zit in het kunnen bieden van voldoende sociale huurwoningen en het segment tussen huren en kopen.

Inmiddels zijn we verder in de tijd. De woningmarkt is ten opzichte van 2016 verder aangetrokken. De druk op de woningmarkt in en rond Baarn is groot. Woningzoekers hebben het daardoor in 2019 wellicht nog moeilijker dan in 2016. De gemeente Baarn herijkt daarom haar Visie Wonen. Zo wil zij grip houden op actuele vraagstukken en kansen. Deze herijking heeft vorm gekregen via een actuele lokale woningmarktverkenning.

Coalitieakkoord: duurzaam en Ondernemend vooruit

De geactualiseerde Visie Wonen bouwt voort op de Visie Wonen uit 2016. Wel is met name in de middencategorie huur en koop aanvulling gewenst, zodat jongeren en gezinnen met kinderen niet noodgedwongen de gemeente verlaten. Maar ook de verduurzaming en energietransitie verdienen meer en meer aandacht. Aanvullend hierop zien we vraag ontstaan naar nieuwe woonvormen. Dan gaat het om de wijze waarop we samenleven, onder de titel 'participatiewijken'. En het gaat om woonconcepten als tiny houses, mantelzorgwoningen, etc.

Deze punten komen terug in de verdere doorontwikkeling van de Baarnse woningmarktaanpak.

In aanvulling op het coalitieakkoord heeft de raad van de gemeente Baarn in het najaar 2018 de motie Vervolg Raad op Pad Wonen voor Twintigers vastgesteld. Daarin is gevraagd om expliciet in het woonbeleid in te gaan op het instrumentarium om de mogelijkheden voor jongeren tot 30 jaar op de woningmarkt betere kansen te geven; door doorstroming of gerichte toewijzing.

Keuzes op basis van goede onderbouwing

Om afgewogen keuzes te kunnen maken, heeft de gemeente Baarn ter voorbereiding op de actualisatie een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in de woningbehoefteontwikkeling; zowel kwantitatief als kwalitatief. Hoeveel huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning? Voldoet het aanbod voor hen? Hoe is de behoefte aan middenhuur, en aan goedkope koop? Welke behoefte is er aan specifieke (innovatieve) woonconcepten als tiny-houses, knarrenhofjes, coöperatief wonen, autarkisch wonen, etc.?

Vooraf aandacht voor de uitvoering

De Visie Wonen 2016 vormt de basis voor de nieuwe visie. Dit uitgangspunt zorgt voor continuïteit en biedt zo de gelegenheid om bestaande inzichten te verdiepen en te concretiseren en nieuwe inzichten vanuit de woningmarkt hieraan te verbinden. Van daaruit gaan we in deze actuele Visie Wonen vooral in op de uitvoering van het beleid. Hoe kunnen we nog scherper stappen zetten in het realiseren van de ambitie uit de Visie Wonen.

De Visie Wonen heeft daarom vooral het karakter van een uitvoerings- en woningbouwprogramma. Dat betekent minder ver vooruit kijken, en meer kijken naar wat tot 2024 aan activiteiten nodig is om actuele opgaven aan te pakken. Daarbij zoeken we slimme combinatie van maatregelen om onze doelen te

bereiken. In grote lijnen hebben wij bij de uitwerking van de Visie Wonen als volgt rekening gehouden met de ontwikkeling van de Baarnsche Zoom: circa 500 woningen in onder andere de categorieën sociale huur (circa 105 woningen), middenhuur (circa 60 woningen) en sociale koop (deel van 104 betaalbare koopwoningen).

2 Visie Wonen op hoofdlijnen

De Visie Wonen bouwt voort op de eerdere visie uit 2016. Daarin stonden vier ambities centraal: het werken aan een evenwichtiger bevolkingsopbouw, een toegankelijker en comfortabeler woningvoorraad, verduurzaming van die woningvoorraad en ruimte voor het segment tussen huren en kopen (middenhuur en goedkope koop). Deze vier ambities staan nog overeind. Wel hebben we deze iets aangescherpt, passend bij de huidige tijd. Een vijfde ambitie is toegevoegd: het ruimte bieden aan alternatieve woonwensen.

In dit hoofdstuk beschrijven we deze ambities. In de volgende hoofdstukken werken we dit uit naar concrete opgaven en instrumenten.

Evenwicht in de bevolkingsspiramide

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 blijven inzetten op het versterken van het **evenwicht in de bevolkingsspiramide** door meer kansen te bieden aan jongeren en gezinnen met kinderen. Daarmee sluit de visie aan op de motie Wonen voor Twintigers. 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.

Toegankelijk comfortabel wonen

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 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.

Verduurzaming van woningen

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.

Ruimte in sociale huur en tussen huur en koop

Baarn kent twee gezichten. Enerzijds zijn er de wijken met relatief veel (sociale) huurwoningen, anderzijds wijken met vooral grote duurdere woningen. We zien een structureel tekort aan **sociale huurwoningen**.

Tegelijkertijd zien we tekorten in de **middenhuur en goedkopere koopsector** (zie vervolg). Om verschillende inkomensgroepen reële kansen te bieden om in Baarn te (blijven) wonen, willen we een gevarieerde opbouw van de betaalbare huur- en koopvoorraad. Wij dagen de corporaties die Baarn tot hun werkgebied mogen rekenen uit om mee te helpen aan het invullen van deze opgaven. Dit kan door nieuwbouw, maar ook door een herschikking in de bestaande woningvoorraad mede 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.

Kansen voor het verwezenlijken van alternatieve woonwensen

Bij al de geschetste ontwikkelingen voor Baarn zijn de meer traditionele woonwensen leidend: een huis met een tuintje, of een appartement met ruim balkon. Tegelijkertijd zien we op dit moment dat mensen kiezen voor andere woonvormen: meer collectief in hofjes, minder groot passend bij de leefstijl en om het wonen betaalbaar te houden, duurzamer. Wij willen in Baarn ook ruimte geven aan het verwezenlijken van deze **alternatieve woonwensen**. Woningbouwlocaties bieden hier ruimte voor.

3 Actuele opgaven en inzet bij de Visie Wonen

De ambities uit de Visie Wonen hebben continu de aandacht van de gemeente. Andere tijden leiden daarbij wel tot andere accenten in de aanpak om deze ambities waar te maken. In een woningmarktanalyse heeft de gemeente Baarn de actuele stand van zaken rond de ambities opgemaakt en vastgesteld aan welke opgaven nu prioriteit gegeven moet worden. In dit hoofdstuk beschrijven we de inzet van de gemeente voor de komende periode, tot 2024. Welke accenten plaatsen we bij de woningmarktaanpak en welk instrumentarium zetten we daarvoor in.

3.1 Inzet voor een evenwichtige bevolkingsopbouw

Wat speelt er

Een belangrijk doel is het toewerken naar een evenwichtiger bevolkingsopbouw. De gemeente Baarn telt door de jaren een vrij stabiel aantal inwoners. Baarn is de afgelopen jaren niet dichterbij het regionale gemiddelde toe gegaan. De verschillen blijven ongeveer gelijk. Toch liggen er kansen voor Baarn. Als we kijken naar de huishoudens die zich de afgelopen jaren in de gemeente Baarn vestigden, zijn hieronder relatief veel jonge huishoudens tot 30 jaar. Makelaars zien dat jonge gezinnen kiezen voor Baarn vanwege het rustige groene woonmilieu en de goede bereikbaarheid op de as Amsterdam-Amersfoort.

Er zijn daardoor kansen om toe te werken naar een evenwichtiger bevolkingsopbouw. Voldoende passende nieuwbouw is hierbij het belangrijkste middel. Vanuit de wens van de woningzoeker is dit ook haalbaar. Dit vraagt blijvende inzet op toevoegen van woningen, passend bij deze vraag. Meest kansrijk is het daarbij in te zetten op de kwaliteiten van Baarn: rust en ruimte. Daaraan doen woningzoekers slechts beperkt concessies.



De gemeente Baarn heeft als ambitie om tussen 2016 en 2030 circa 1.000 woningen aan de voorraad te willen toevoegen. Sinds 2016 tot en met 2018 zijn hiervan circa 150 woningen gerealiseerd. Om de ambitie van 1.000 woningen te bereiken zouden tot 2030 nog 850 woningen moeten worden toegevoegd: ruim 75 woningen per jaar. Dit vraagt een verhoging van de productie. Hiervoor zijn de afgelopen periode belangrijke stappen gezet door plannen in voorbereiding te nemen. De gemeente heeft daartoe in haar woningbouwplanning ruimte gevonden voor circa 1.000 tot 1.050 woningen. Ruim 330 woningen zijn reeds in procedure. Om de ambitie te behalen zal er dan geen verdere planuitval mogen zijn.

Waarom geven we prioriteit

De inzet voor de komende jaren vertalen we vanuit de analyses naar de volgende opgaven:

- **Opgave 1:** toevoegen van woningen voor jonge huishoudens die zich willen vestigen in Baarn, met aandacht voor het rustige en ruimtelijke woonmilieu waar zij in Baarn voor kiezen. Dit moet niet alleen op nieuwbouwlocaties als Baarnsche Zoom, maar ook in andere meer groene woonmilieus door toevoeging van middenhuur tot € 950 en koop tot € 300.000. Daarmee vullen we het gat tussen huur en koop, en maken we doorstroming op de woningmarkt makkelijker mogelijk.
- **Opgave 2:** faciliteren van een betere benutting van het bestaande vastgoed in de gemeente: door a) splitsen van grote woningen, b) toepassen van het afwegingskader transformatie kantoorpanden.
- **Opgave 3:** Inzet op realisatie van woningen, door prioriteit te geven aan woningbouwprojecten die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden.

Wat gaan we daarvoor doen

- Bij nieuwbouw op grotere locaties (vanaf 10 woningen) zetten we in op een gedifferentieerd woningbouwprogramma, passend bij de schaal van de locatie.
- Om woningen voor jonge huishoudens toegankelijk te maken, zijn alternatieve financieringsvormen gewenst. Enerzijds gaat het om de inzet van verkoopvormen als Koopgarant of Koopstart, waardoor woningen op termijn beschikbaar blijven als betaalbare woning. Anderzijds gaat het om de inzet van bijvoorbeeld de starterslening waardoor de financierbaarheid van woningen verbetert.
- Ongeveer de helft van de jonge huishoudens tot 30 jaar wil een huurwoning, de andere helft een koopwoning.
 - In de sociale huur komt door doorstroming aanbod beschikbaar, al is veel aanbod relatief groot en beperkt passend voor jonge huishoudens. Dit vraagt een omslag naar meer toegankelijke en kleinere woningen, in trek bij zowel doorstromende ouderen (die woningen voor jonge huishoudens achterlaten) als bij jonge huishoudens.
 - Met name in de goedkope koopsector is er onvoldoende aanbod. Goedkopere koopwoningen zijn in de gespannen woningmarkt van Baarn moeilijk goedkoop te houden. Om nieuwbouwwoningen niet alleen bij eerste verkoop betaalbaar te hebben voor jonge huishoudens, maar ook bij doorverkoop, zetten we in op ontwerpen met een marktconformer prijs-kwaliteitverhouding. Een concept als skinny-houses voldoet hieraan, en nemen we derhalve op in onze programmering en afspraken met ontwikkelende partijen.
 - Wij ondersteunen het initiatief van Eemland Wonen van Meerstemmig Bouwen in Baarn, waarbij zij met jongeren een planontwikkeling opstarten aansluitend bij hun wensen.
 - Wij willen met Eemland Wonen afspraken maken om de labeling van woningen voor starters vooralsnog te handhaven en nu niet uit te breiden. Immers uitbreiding van labeling ten gunste van starters zou de ook gewenste doorstroming belemmeren.
- Om voldoende woningbouwruimte te hebben en ook woningen te realiseren met een grootte die past bij de wens van jonge huishoudens zien we kansen bij splitsing van villa's of transformatie kantoren, en eventueel verplaatsing van bedrijven uit de bebouwde kom. Wij werken hier aan mee vanuit het principe 'ja, mits'; passend binnen het ruimtelijk afwegingskader van de geldende structuurvisie (bijvoorbeeld ten aanzien van verdichting).
- Om voldoende tempo te hebben in de planrealisatie werken we met een beknopt kwalitatief afwegingskader gericht op prioriteit voor snel te realiseren woningbouwlocaties. Hierdoor kunnen we prioriteit geven bij de ambtelijke inzet voor plannen met maatschappelijke meerwaarde. In hoofdstuk 4 is dit uitgewerkt.

3.2 Inzet voor toegankelijk en comfortabel wonen in Baarn

Wat speelt er

De bevolking wordt steeds ouder. Het grootste deel van de ouder wordende bevolking blijft wonen in hun vertrouwde woning, ook als zij een zorgvraag krijgen. Op latere leeftijd wordt daarbij de toegankelijkheid van de woning belangrijker. Tegelijkertijd is er een groep ouderen die wil verhuizen, blijkend uit een groeiende vraag naar toegankelijke woningen, vooral van doorstromers in Baarn.

- Uit het onderzoek naar de behoefte aan thuis wonen met zorg (bijlage bij deze Visie Wonen), blijkt dat de meeste 65-plus huishoudens in een reguliere woning wonen, ruim 3.000 van de bijna 3.800; 80%.
- Uit de woningmarktanalyse blijkt dat er tot 2025 een tekort is aan ruim 200 toegankelijke huurwoningen (circa 150 sociaal en 50 middelduur) en ruim 100 toegankelijke koopwoningen is; vooral appartementen. De vraag van ouderen naar toegankelijke woningen richt zich in hoofdzaak op locaties rond het centrum van Baarn. Als we de ontwikkeling doortrekken naar de toekomst zou het tekort aan toegankelijke woningen verder oplopen.
- Een deel van de groep die zich richt op toegankelijke woning wil in een beschutte woonomgeving wonen. Dat blijkt uit een behoefte aan geclusterde woonvormen. Deze vraag betreft zowel mensen die (nog) geen zorgvraag hebben, als mensen die al wel behoefte aan zorg in de nabijheid. Uit het onderzoek huisvestingsopgave wonen en zorg blijkt tot 2028 een gewenste toevoeging van ongeveer 100 à 200 woningen. Het tekort aan geclusterd wonen voor ouderen ligt voor ongeveer de helft in de sociale huur (45 tot 110 woningen tekort in 2028). Dit is onderdeel van het tekort aan toegankelijke woningen.
- Naast ouderen wonen ook andere mensen met een zorgvraag zelfstandig, mede als gevolg van veranderende regelgeving. We voorzien een uitstroom uit Beschermd Wonen (mensen met een psychiatrische achtergrond) en een woonvraag van kwetsbare jongeren (waaronder uitstroom uit de jeugdzorg met verblijf) van jaarlijks circa 10 huishoudens. Zij hebben bijna allemaal behoefte aan een *betalbare* woning. Veel van de genoemde kwetsbare doelgroepen hebben een inkomen op of net boven bijstandsniveau en kunnen zonder hulp van huurtoeslag hun maandelijkse woonlasten niet opbrengen. Een woning met een huurprijs tot € 400 à € 500 is voor hen het maximaal haalbare.

Toegankelijke woning

In een toegankelijke woning zijn alle primaire vertrekken als woonkamer, keuken, badkamer en een slaapkamer zonder traplopen bereikbaar. Het gaat dan bijvoorbeeld om appartementen (met lift) of bungalows. Deze woningen zijn geschikt voor bewoning door ouderen (met mogelijk functiebeperkingen), maar niet uitsluitend. Ook andere leeftijdsgroepen (bijvoorbeeld jonge stellen) kiezen voor een dergelijke woning.

Geclusterd wonen

Het gezamenlijk kenmerk van de geclusterde woonvormen is dat ze een zekere mate van beschutting en gemeenschap bieden. In de Visie Wonen gaat het om:

- geclusterd wonen met zorg nabij: appartementen of seniorenwoningen in de nabijheid van een zorginstelling, waaronder aanleunwoningen;
- geclusterd wonen zonder zorg: seniorenwoningen, hofjeswoningen etc. die niet in de directe nabijheid van een zorginstelling liggen.

Waaraan geven we prioriteit

De inzet voor de komende jaren vertalen we vanuit de analyses naar de volgende opgaven:

- **Opgave 4:** Bestaande woningvoorraad kwalitatief beter laten aansluiten bij de veranderende woonwensen gericht op het langer zelfstandig kunnen wonen van ouderen en andere huishoudens met een (intensieve) zorgvraag.
- **Opgave 5:** Toevoegen van woonvormen voor ouderen en mensen met een zorgvraag:
 - Voor de reguliere huisvestingsvraag inzetten op meer toegankelijke huur- en koopwoningen. Bij locaties nabij voorzieningen geldt als wens levensloopgeschiktheid.
 - Als onderdeel van de vraag naar 'toegankelijke woningen' inspelen op de behoefte aan geclusterd wonen op locaties nabij voorzieningen, waarbij tot 2025 de opgave minimaal 25 sociale huurwoningen betreft en na 2025 dergelijke woonzorgontwikkelingen op centrum-locaties de voorkeur hebben.
 - ten behoeve van de uitstroom uit Beschermd Wonen en Jeugdzorg jaarlijks circa 10 (zeer) betaalbare sociale huurwoningen.

Wat gaan we daarvoor doen

- Bij nieuwbouw op centrale locaties in de kern zetten we in op de realisatie van levensloopgeschikte woningen, waar alle primaire voorzieningen zonder traplopen bereikbaar zijn. Een deel van deze locaties wordt benut voor geclusterde woonvormen voor mensen die een meer beschutte woonomgeving wensen of nodig hebben. Ook dan blijven aanvullende initiatieven nodig.
In dit verband kan het voorkomen dat een gebouw beter geschikt wordt voor wonen met zorg door in de plint (gezondheids)voorzieningen aan te brengen. Wij staan hier als gemeente in beginsel positief tegenover.
- We zetten in op informatievoorziening over de mogelijkheden van prettig langer thuis wonen. Hierbij onderzoeken we de meerwaarde van inzet van een blijverslening of verzilverlening vanuit de SVN. In voorkomende gevallen kan langer thuis wonen ondersteund worden door de mogelijkheid om mantelzorgunits bij de woning te plaatsen. Wij overwegen de inzet van de verhuiscoach te continueren.
- Voor mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen of uit de Jeugdzorg met verblijf is het belangrijk dat er in de gemeente aanbod is van (zeer) goedkope sociale huurwoningen, van circa € 400 à € 500 (prijsspeil 2019). Bovendien is begeleiding van deze doelgroepen (en hun omgeving) wenselijk. Een 'zachte landing in de wijk' betekent ook dat er goede afspraken met de politie, de woningcorporatie en het lokaal team gemaakt moeten worden. Dat er dergelijke afspraken zijn, geeft omwonenden de zekerheid dat er goed omgegaan wordt met eventuele signalen van overlast en draagt daarmee bij aan draagvlak en tolerantie in de buurt.
- De samenwerking rond wonen en zorg vraagt inzet van woon- en zorgaanbieders. Om hier verder richting aan te geven, werken we een strategische uitvoeringsagenda wonen en zorg uit, waar voornoemde punten in terug komen.

Potentiële woningbouwlocaties voor invulling wonen met zorg:

• Gasontvangstation	5-10
• Zusterflat /terrein Meander	PM
• Pasveer/Eemstraat	10-15
• Pasveer/Schoolstraat	20

3.3 Inzet voor verduurzaming van woningen

Wat speelt er

Zuinig energieverbruik is nodig om verantwoord met het klimaat om te gaan. Het aan de woning gebonden energieverbruik heeft hierin een belangrijke rol. Een energiezuinige woning en woonomgeving belasten de omgeving minder.

De gemeente Baarn werkt aan haar programma duurzaamheid. Dit programma wordt in 2019-2020 verder geconcretiseerd. Een van de onderdelen hierin is de noodzakelijke energietransitie binnen de bestaande woningvoorraad. In 2050 zullen alle woningen een aardgasloze warmtevoorziening moeten hebben. Om dat te halen zijn nu reeds stappen nodig richting een alternatieve warmtevoorziening. Dit pakken we op in regionaal verband, vanuit de regionale energiestrategie en uiterlijk in 2021 in een lokale transitievisie warmte, die een wijkgerichte uitwerking krijgt. Naast alternatieve warmtevoorziening is een energiezuinige woningvoorraad van belang. Wij maken met de corporaties afspraken over het tempo van de verduurzaming, gericht op geen woningen slechter dan label C in 2030. In de particuliere sector (bij woningbezitters) is de opgave minstens zo complex, en vraagt het een behoorlijke inspanning om individuen hierin mee te krijgen.

Naast de energietransitie speelt ook de klimaatadaptatie een belangrijke rol. Een goed ingerichte ruimte helpt bij het omgaan met klimaatveranderingen als toenemende hitte en meer wateroverlast. Ook dit vraagt in woongebieden aandacht.

Waaraan geven we prioriteit

De inzet voor de komende jaren vertalen we vanuit de analyses naar de volgende opgaven:

- **Opgave 6:** Inzet op energietransitie binnen de bestaande woningvoorraad gericht op verduurzaming van de woningvoorraad tegen aanvaardbare kosten, via een combinatie van collectieve maatregelen (bijvoorbeeld een warmtenet) en individuele maatregelen (bijvoorbeeld warmtepompen en isolatie). Dit vraagt bovendien dat mensen meer bewust zijn van de noodzaak van verduurzaming van hun woning.
- **Opgave 7:** Inrichting van een klimaatbestendige woon- en leefomgeving.

Wat gaan we daarvoor doen

- Bij nieuwbouw willen we verduurzaming structureel een plek geven, zowel vanuit de energietransitie als vanuit klimaatadaptatie. Om initiatiefnemers van woningbouwprojecten hier duidelijkheid over te geven nemen we wensen (dwingend bij eigen grondposities) ten aanzien van duurzaam bouwen op in het afwegingskader woningbouw. Daarbij betrekken we ervaringen vanuit de regio.
- Voor de bestaande wijken zetten we in op operatie Steenbreek, gericht op het vergroenen van de openbare ruimte; ter vermindering van wateroverlast, verdroging en hittestress. Daarbij geven we voorlichting over een klimaatrobuuste tuin en leefomgeving. Ook geven we subsidie voor groene daken en afkoppelen van hemelwater.
- We zetten in op voorlichting over energetische verbeteringen van (particuliere) woningen, gericht op informatie over regelgeving en techniek, subsidies en financiering. Hierbij zetten we bijvoorbeeld in op advies over verduurzamingsmaatregelen per woningtype en zorgen we voor een toegankelijk, onafhankelijk en deskundig energieloket. Hierbij leggen we ook verbindingen met de informatievoorziening rond preventieve woningaanpassing (zie vorige paragraaf). We onderzoeken mogelijkheden om minima te ondersteunen bij de verduurzaming van hun woning, huur of koop.
- We treden als gemeente op als regisseur om kennis en uitvoerende partijen bij elkaar te brengen, bijvoorbeeld door de ondersteuning van lokale energiecoöperaties of initiatieven als een postcoderoos.

- Vanuit de energietransitievisie warmte zal in 2021 duidelijk moeten zijn welke wijken we willen aanpakken voor 2030, om deze aardgasloos te maken. Daarbij zoeken we samenwerking met netbeheerders en woningeigenaren in de wijk, waaronder de corporatie om gelijktijdig de bestaande woningvoorraad en woonomgeving in die wijk aan te pakken.

3.4 Inzet voor sociale huur en tussen huur en koop

Wat speelt er

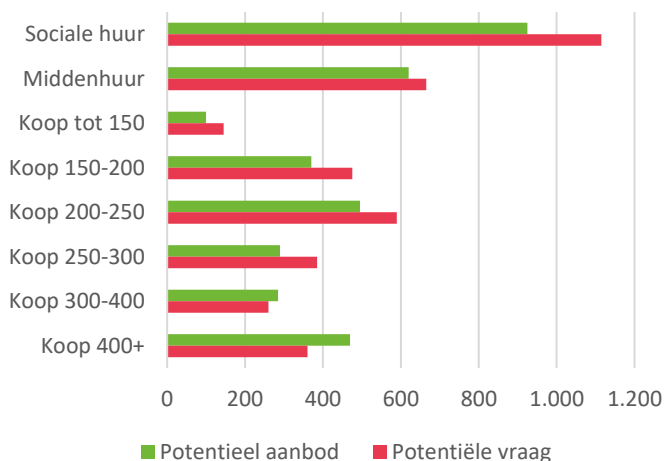
Vanuit de Visie Wonen 2016 zouden in Baarn in 2020 circa 3.000 sociale huurwoningen moeten zijn. Deze doelstelling zou op basis van de analyses overeind moeten blijven, zij het dat realisatie op langere termijn haalbaar is (rond circa 2025). Deze opgave wordt mede gevoed doordat mensen in een kwetsbare positie langer zelfstandig wonen en vaak zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Anno 2019 zijn er in Baarn circa 2.775 sociale huurwoningen, waarvan ruim 90% van Eemland Wonen.

Er is volgens het onderzoek vanuit de lokale behoefte (naast de sociale huur)

aanvullend behoefte aan middenhuur tot € 950 (50 tot 100 woningen extra tot 2030). Bij koopwoningen zien we dat er behoefte is tot € 300.000. Boven € 400.000 is er voor de lokale vraag voldoende aanbod. Wij willen met deze Visie Wonen aansluiten bij de wettelijke grens in het Besluit Ruimtelijke Ordening voor sociale koop van € 200.000. Ook in dat segment is er in de gemeente een duidelijk tekort.

Voor deze behoefte aan middenhuur en betaalbare koopwoningen biedt Baarnsche Zoom een kans. De vraag naar appartementen betreft ook een doorstroomvraag van ouderen. Om de doorstroming op gang te brengen, vraagt inzet van aanvullend instrumentarium, zoals de inzet van de verhuiscoach of huurgewenning.

potentiële lokale vraag en aanbod in de gemeente Baarn 2018-2025



Waaraan geven we prioriteit

De inzet voor de komende jaren vertalen we vanuit de analyses naar de volgende opgave:

- **Opgave 8:** toevoegen van sociale huurwoningen, gericht op 3.000 woningen richting 2025. Deze opgave in samenhang zien met de wens voor meer middenhuur (+50 tot 100 woningen tot 2030) en sociale koop (+150 woningen tot € 200.000 conform Besluit ruimtelijke ordening), en middelduur (tot € 300.000).
- **Opgave 9:** Borgen dat nieuwbouw in de categorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop duurzaam beschikbaar blijven voor de doelgroepen waarvoor deze woningen zijn gerealiseerd.

Wat gaan we daarvoor doen

- Eerder noemden we al de inzet voor gedifferentieerde wijken, en de inzet voor goedkope koop, zodat deze woningen duurzaam beschikbaar blijven voor de doelgroep. Naast specifieke woonvormen en financieringsconstructies zetten we ook gericht juridisch instrumentarium in. Daarbij gaat het om voorwaarden in tenders bij uitgifte van eigen grond, afspraken in anterieure overeenkomsten en een

samenhangende inzet van het publiekrechtelijke instrumentarium van enerzijds de doelgroepenverordening en anderzijds de verankering hiervan in het benoemen van de financieringscategorieën (sociale huur, middenhuur en sociale koop) in bestemmingsplannen. Wij richten ons hiermee op de doelgroep middeninkomens tot circa € 55.000 (in de verordening nader vast te stellen), die anders tussen de wal en het schip terecht komen. We willen zo borgen dat woningen die op basis van een bestemmingsplan voor bepaalde doelgroepen ook voor die doelgroepen behouden blijven. Het gaat daarbij om doelgroepen voor de sociale huur, middenhuur (tot € 950) en sociale koop (tot € 200.000). Wij stellen daarbij een termijn vast voor behoud van deze woningen voor de betreffende doelgroep. Bij sociale huur en middenhuur is deze termijn conform het Bro ten minste 10 jaar, bij sociale koop maximaal 10 jaar.

- Over de ontwikkeling van de sociale huur in onze gemeente maken we prestatieafspraken met de lokaal werkzame corporaties. Daarbij gaan we specifiek in op de voorraadontwikkeling in relatie tot de doelstelling van 3.000 sociale huurwoningen in 2025.
- We zullen ons, naast sociale huur en sociale koop, ook richten op middeldure koop tussen € 200.000 en € 300.000 om zo jonge gezinnen meer ruimte te geven in Baarn.

Potentiële woningbouwlocaties voor invulling met sociale huur:

- Baarnsche Zoom 105
- Gasontvangstation 5-10
- Troelstralaan PM
- Kempphaanstraat PM
- Tolweg 35-55

Let op: de gewenste toevoeging van circa 225 sociale huurwoningen om te voorzien in de behoefte betreft een netto-toevoeging. Binnen lopende plannen en potentiële locaties is nu ruimte voor circa 200 sociale huurwoningen. Als door verkoop, sloop of liberalisatie woningen aan de bestaande sociale huurvoorraad onttrokken worden, zal dit elders gecompenseerd moeten worden om de ambitie uit deze Visie Wonen waar te kunnen maken.

Potentiële woningbouwlocaties voor invulling met middenhuur:

- Tolweg PM
- Baarnsche Zoom ca 60

Potentiële woningbouwlocaties voor invulling met sociale koop:

- Nieuw Baarnstraat +3
- Baarnsche Zoom (deel van) +104

3.5 Inzet voor alternatieve woonvormen

Wat speelt er

Tot slot is er een groeiende behoefte aan alternatieve woonvormen. Ruim 400 inwoners van Baarn hebben kenbaar gemaakt belangstelling voor een dergelijke woonvorm. Het meest populair onder deze groep zijn 'hofjeswoningen'; kleinschalig wonen met eigen voorzieningen en een gemeenschappelijke buitenruimte. Doorgaans gaat het zowel om belangstelling in de huur- als in de koopsector. Locaties nabij het centrum zijn in trek, vanwege gewenste nabijheid van supermarkt en winkels.

Waaraan geven we prioriteit

De inzet voor de komende jaren vertalen we vanuit de analyses naar de volgende opgave:

- **Opgave 10:** Stimuleren en faciliteren ontwikkeling van specifieke alternatieve woonvormen met een breed maatschappelijk belang.

Wat gaan we daarvoor doen

- Wij geven ruimte aan alternatieve woonvormen. In overeenkomsten met ontwikkelende partijen nemen we hiervoor bewust ruimte op. Daarbij kan het gaan om hofjes wonen, skinny-houses.

Voorwaarde is wel dat de woonvorm niet één enkele individu moet aanspreken, maar een bredere vraag vanuit de markt bedient.

- Een specifieke woonvorm betreft ook het wonen in een woonwagen. De woonwagens in de gemeente Baarn zijn in het bezit / beheer van corporatie Gooi en Omstreken. Zij houden ook een wachtlijst bij. Op basis van vergelijking met andere gemeenten en op basis van de wachtlijst voorzien we geen urgente uitbreidingsbehoefte aan standplaatsen.

Potentiële woningbouwlocaties voor invulling alternatieve woonvormen:

- Baarnsche Zoom
- Zusterflat / terrein Meander

	Maatregelen nieuwbouw	Maatregelen bestaande voorraad	Maatregelen overig
evenwicht bevolkingspiramide 1. toevoegen woningen jonge huishoudens 2. betere benutting bestaande voorraad 3. prioriteit voor realisatie woningen	•Kans Koopgarant / Koopstart •Gemengd bouwen	•Binnen bestemmings-/ omgevingsplan mogelijkheden transformatie kantoren of splitsing grotere woningen •Begeleiden bedrijven naar nieuwe plekken	•Inzet starterslening
wonen en zorg 4. aanpassen bestaande woningen 5. toevoegen wonen met zorg	•Appartementen met lift (bij voorzieningen) •Geclusterde woonvormen zonder zorg en met zorg nabij	•Gelegenheid voor plaatsen mantelzorgwoning •Informatievoorziening toekomstbestendig maken woningen •Aanbod zeer betaalbare huurwoningen tbv uitstroom uit beschermd wonen en jeugdzorg	•Inzet verhuiscoach •Onderzoek inzet blijvers-/ verzilverlening •Meewerken aan voorzieningen in de plint •Begeleiding bij integratie zorgdoelgroepen •Strategische uitvoeringsagenda Wonen en Zorg
verduurzaming van woningen 6. Inzet voor energietransitie 7. inzet klimaatbestendige woon- en leefomgeving	•Wensen en eisen duurzaam bouwen integreren in afwegingskader woningbouw	•Informatievoorziening en verleiding tot verduurzaming, o.a. via advisering per woningtype en inzet van een energieloket •Uitwerken wijkgerichte aanpak aardgasloos / alternatieve warmtevoorziening	•Inzet duurzaamheidslening •Operatie steenbreek en subsidie groene daken en afkoppelen hemelwater •Faciliteren lokale initiatieven, als het samen aanbesteden van energiemaatregelen
sociale huur, middenhuur, goedkope koop 8. toevoegen sociale huur, middenhuur en goedkope koop 9. Duurzaam behouden woningen in genoemde segmenten	•Nieuwbouw sociaal: +225 woningen •Nieuwb. middenhuur: +50-100 woningen •Via juridisch instrumentarium (privaat- en publiekrecht) inzet voor sociale huur, middenhuur, sociale koop borgen •Kleiner bouwen (skinny, tiny)	•Herschikken sociale huur en middenhuur, mits door nieuwbouw voldoende sociaal is.	•Prestatieafspraken sociaal •Prestatieafspraken middenhuur
alternatieve woonvormen 10. stimuleren en faciliteren alternatieve woonvormen	•Skinny houses, ruimte voor hofjeswonen		

4 Uitvoeringsprogramma

De Visie Wonen willen we ten uitvoer brengen via een uitvoeringsprogramma. Dit programma vormt de leidraad bij de activiteiten die de gemeente oppakt. Tweejaarlijks monitort en actualiseert de gemeente het programma. Daarbij gaat zij na in welke mate de gestelde doelen zijn bereikt en of actuele ontwikkelingen vragen om bijstelling van de uitvoering, gericht op het bereiken van de doelen.

Het uitvoeringsprogramma valt in een aantal delen uiteen.

- In de eerste plaats gaat het om een overzicht van activiteiten, inclusief een prioriteitstelling. Daarbij besteden we ook aandacht aan de monitoring.
- In de tweede plaats gaat het om een afwegingskader woningbouw.
- In de derde plaats hebben we de bouwstenen voor de prestatieafspraken vanuit deze Visie Wonen benoemd.

4.1 Activiteitenoverzicht

In de onderstaande schema beschrijven we de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit deze woonvisie te realiseren. Per maatregel is een prioriteitstelling aangegeven, en is aangegeven welke partijen een rol spelen en wie trekker is. Overigens nemen we maatregelen met betrekking tot de woningbouwdifferentiatie per project niet op in dit activiteitenoverzicht. Dit vindt u terug in het afwegingskader.

Prioriteitstelling:

- I. Op korte termijn oppakken (komende 2 jaar)
- II. Op langere termijn oppakken
- D. Doorlopend of terugkerend

Betrokken partijen

- G = Gemeente
- C = Woningcorporatie
- B = Bewoners (belangenorganisaties)
- W = Welzijns- en zorgaanbieders
- M = Marktpartijen, projectontwikkelaars

	Trekker / initiatief	Partners	Prioriteit
Evenwichtige bevolkingspiramide			
• Ondersteunen woningbouwinitiatieven, conform het afwegingskader, gericht op realisatie circa 850 woningen tot 2030.	G	M, C	D.
• Vanuit houding 'ja, mits' faciliteren van herontwikkeling naar wonen van leegkomende kantoren (volgens afwegingskader transformatie kantoren), bedrijfsverplaatsingen, of splitsen van grote woningen.	B, M	G	I.
• Inzet starterslening bij nieuwbouw	G	M	D.

	Trekker / initiatief	Partners	Prioriteit
Toegankelijk en comfortabel wonen			
• Realiseren geclusterde woonvormen zonder zorg en met zorg nabij bij voorkeur nabij centrumvoorzieningen.	G, (W, C)	G, M	II.
• Gelegenheid bieden voor bijplaatsen mantelzorgunits bij woningen	B	G	D.
• Informatievoorziening over preventief toegankelijk wonen en tijdige woningaanpassing. Met aandacht voor leningen, subsidiemogelijkheden, regelgeving en techniek. Mogelijk vanuit continueren inzet verhuiscoach (<i>in samenhang met voorlichting over energetische verbetering</i>).	G	W, C, B	D.
• Onderzoek over inzet blijverslening / verzilverlening in aanvulling op informatievoorziening	G		I.
• Aandacht voor integratie van zorgdoelgroepen in de wijken, met aandacht voor voorkomen woonoverlast	G	W, C	I.
• Opstellen strategische uitvoeringsagenda wonen en zorg	G	B, M, W, Z, C	I.
Verduurzaming van de voorraad			
• Integreren wensen en eisen ten aanzien van duurzaam bouwen in het afwegingskader woningbouw	G	M, C	I.
• Informatievoorziening over energetische verbetering van bestaande woningen, gericht op particulieren. Met aandacht voor subsidiemogelijkheden, regelgeving en techniek. (<i>in samenhang met voorlichting over preventieve woningaanpassing</i>)	G	B, M	D.
• Uitwerken plan van aanpak programma verduurzaming, met aandacht voor energietransitie en klimaatadaptatie.	G	B, M, C	I.
• Inzet duurzaamheidslening	G		D.
• Inzet van operatie Steenbreek en subsidie voor groene daken en afkoppelen van hemelwater	G		D.
• Faciliteren van initiatieven gericht op verduurzaming, zoals energiecoöperaties	B	G	D.
Sociale huur, middenhuur en sociale koop			
• Inzet van instrumentarium voor borgen woningen in sociale huur, middenhuur en sociale koop, onder meer via het opstellen van een doelgroepenverordening; verankeren toepassing in bestemmingsplannen.	G	C, M	I.
• Prestatieafspraken over sociale huur en middenhuur	C	G, B	D.
Alternatieve woonvormen			
• Ruimte bieden aan alternatieve woonvormen	B	G, M	D.

• Monitoring en actualisatie

Na twee jaar kijkt de gemeente terug of en in welke mate met de uitvoering ook de doelen uit de Visie Wonen bereikt zijn. Daarbij gaat zij in het bijzonder in op actuele ontwikkelingen, met de vraag of dit noodzaakt tot bijstelling van voorgenomen activiteiten.

Op grond van deze monitoring actualiseert de gemeente het activiteitenoverzicht en de prioriteitstelling.

4.2 Afwegingskader woningbouw

De gemeente toetst vanuit deze Visie Wonen woningbouwplannen aan het afwegingskader woningbouw.

Voldoende woningen: 850 woningen tot 2030

In dit afwegingskader is het vertrekpunt toevoeging van circa 850 woningen tot 2030. Dit aantal woningen vraagt een forse inspanning om te realiseren. De praktijk laat zien dat bij veel plannen enige vertraging optreedt. Daarom zullen we enerzijds voldoende planologische ruimte voor nieuwbouw moeten hebben, gericht op continuïteit in woningbouw de komende tien jaar. Daartoe willen we minimaal 1.000 woningen in de planning hebben. Hiermee houden we rekening met de potentiële planuitval of vertraging in planontwikkeling door de veelheid aan kleinere en soms ook complexere locaties. Ook biedt dit nog enige gelegenheid voor sturing op de gewenste kwalitatieve ontwikkeling van woningbouw, aansluitend bij de verschillende mogelijkheden per locatie. Anderzijds zullen we onze inzet moeten richten op die plannen die voor de korte termijn gerealiseerd kunnen worden.

Uitgaande van de volgende bekende planlocaties halen we de gewenste toevoegingen net (aantallen zijn indicatief):

• Lopende plannen (in uitvoering of vergund)	324 woningen
• Baarnsche Zoom	ruim 500 woningen
• Marechaussee-terrein	PM
• Laanstraat	30-40 woningen
• Ericastraat	30 woningen
• Zandvoortweg 60 / Nolenslaan	24 woningen
• Pasveer – Schoolstraat	20 woningen
• Amaliaan 39	18 woningen
• Pasveer - Eemstraat	10-15 woningen
• Troelstralaan	PM
• Kemphaanstraat	PM
• Poorthuys	5-10 woningen
• Gasontvangstation	5-10 woningen
• Zandvoortweg 63	5-10 woningen
• Heemstralaan 2-4/Boskamp	5-10 woningen
• Nieuwstraat 5	9 woningen
• Oosterstraat 42-46	6-8 woningen
• Boemerang/ Eemnesserweg 58-60	6 woningen
• Zandvoortweg 11	3 woningen
• Cantonlaan 17	2-5 woningen
• Garage Pegtol/ Wibautstraat	0 woningen (saldo)
• Diverse transformaties kantoorpanden	> 20 woningen
• Zusterflat / terrein Meander	PM
• Roosterbos	PM
• Torenlaan	PM

Met deze locaties is voorzien in toevoeging van 1.000 tot 1.050 woningen, waarvan 324 zeker.

De juiste woningen: kwalitatief afwegingskader

Naast locaties gaat het ook om de kwalitatieve invulling van de locaties. Vanuit de Visie Wonen geven we een aantal maatschappelijke kaders mee waar woningbouw in moet voorzien. In grote lijnen hebben we

hierbij als volgt rekening gehouden met de ontwikkeling van Baarnsche Zoom: circa 500 woningen in onder andere de volgende categorieën sociale huur (105 woningen), middenhuur (circa 60), sociale koop (deel van 104 goedkope koop).

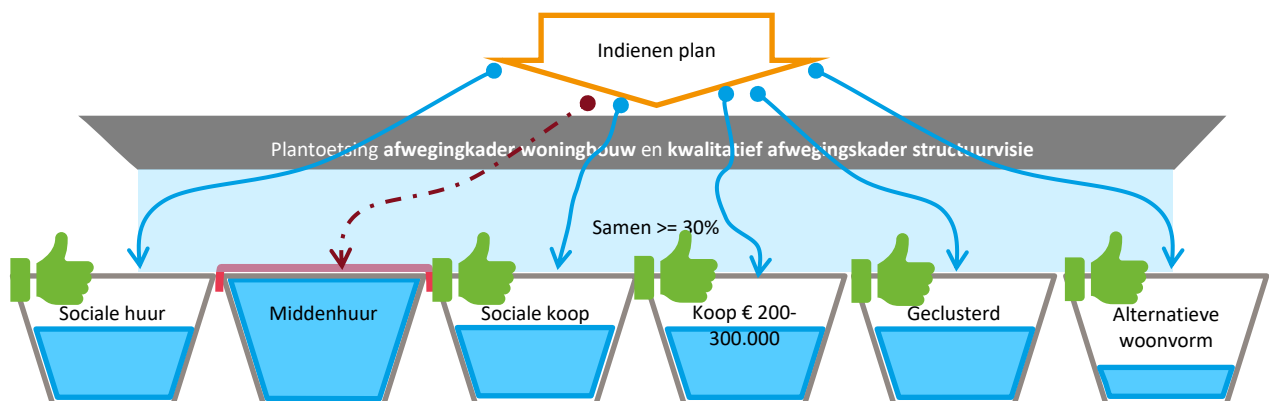
We willen binnen deze kaders initiatiefnemers de ruimte geven om het eigen plan tot ontwikkeling te brengen. Daar werken we aan mee als een initiatiefnemer aantoonbaar bijdraagt aan één van de genoemde maatschappelijke segmenten, door minimaal 30% van het programma in een of meerdere van de volgende segmenten te realiseren (dit passen we toe op plannen van minimaal 10 woningen):

- **Voldoende sociale huur:** richting 2025 per saldo toevoeging van circa 225 woningen, waarvan een deel als geclusterd wonen voor ouderen (zie hierna).
- **Voldoende middenhuur:** toevoeging van circa 100 woningen tot 2030
- **Voldoende sociale koop:** toevoeging van circa 150 woningen tot 2030
- **Voldoende middeldure koop:** toevoeging van circa 190 woningen tot 2030
- **Aanbod geclusterde woonzorgvormen:**
 - Tot 2025 is toevoeging van minimaal 25 geclusterde woonvormen gewenst als onderdeel van het nieuwbouwprogramma in de sociale huur.
 - Over periode 2025 tot 2030 op locaties nabij voorzieningen kansen benutten voor de aanvullende vraag die ontstaat.

Op basis van de huidige planinventarisaties zien we vooral een tekort aan plannen bij geclusterde woonzorgvormen, en passende locaties hiervoor. Planontwikkelingen die hierin voorzien, verdienen daarom prioriteit.

Als op enig moment (op basis van jaarlijkse monitoring) blijkt dat in voldoende mate wordt voorzien in een van deze segmenten, dan vervalt deze optie voor een initiatiefnemer en resteren de andere segmenten om maatschappelijk aan bij te dragen.

In de volgende illustratie is dit schematisch weergegeven, met een fictief voorbeeld waarin het mandje 'middenhuur' volledig vol is, en alleen nog gekozen kan worden uit de andere segmenten.



Samengevat:

We wegen woningbouwplannen als volgt af:

	Criteria
• Ruimtelijke opzet	Passend binnen het kwalitatief afwegingskader van de gemeentelijke structuurvisie
• Duurzaamheid	Passend binnen nader te bepalen eisen rond duurzaam bouwen
• Voor jonge huishoudens	Sociale koopwoningen tot € 200.000 (grens Bro) En middeldure koop tussen € 200.000 en € 300.000
• Sociale huur door toegelaten instelling	Netto toevoeging circa 225 woningen tot 2025
• Middenhuur tot € 950	+50 à 100 woningen tot 2030
• Woonzorg	Geclusterde woonvormen, deels zonder zorg, deels met zorg nabij; met gedeelde voorzieningen.
• Alternatieve woonvormen	Skinny- / friendshouses Meerstemmig bouwen Hofjes, met gemeenschappelijk gebruik van ruimten

4.3 Onderwerpen prestatieafspraken

Op basis van deze woonvisie willen we met de corporaties en hun huurdersorganisaties, prestatieafspraken maken over in elk geval de volgende onderwerpen:

1. Toevoegen van per saldo 225 sociale huurwoningen gericht op een omvang van de sociale huurvoorraad van 3.000 sociale huurwoningen in 2025 (DAEB-woningen van een toegelaten instelling, tot de liberalisatiegrens van € 720). Met afspraken over nieuwbouw en over herschikking richting middenhuur binnen dit aantal gewenste sociale huurwoningen.
2. Tot 2025 bijdragen aan de behoefte aan geclusterd wonen van minimaal 25 woningen (onderdeel van de +225 uit het vorige punt), voor de behoefte na 2025 bij voorkeur in te vullen op locaties nabij het centrum (bijvoorbeeld door transformatie binnen de bestaande portefeuille).
3. In bestaande sociale huur minder grote woningen en meer kleinere woningen die levensloopgeschikt zijn; passend bij de woonwens van jonge huishoudens en van ouderen. Hiertoe nadere afspraken maken over rol gemeente bij initiatief Meerstemmig bouwen.
4. Labelen van woningen voor starters vooralsnog niet verder uitbouwen, in verband met behoud van voldoende mogelijkheden voor doorstromers. Jaarlijks 10 woningen beschikbaar ten behoeve van de uitstroom uit beschermd wonen en jeugdzorg met verblijf. Een woning met een huurprijs tot € 400 à € 500 is daarbij voor deze doelgroepen het maximaal haalbare.
5. Informatievoorziening richting huurders over (preventief) toegankelijk maken en verduurzaming van de woning. Als blijkt dat blijven wonen in de huidige woning niet mogelijk is, ondersteuning bij doorstroming (bijvoorbeeld door het continueren van de verhuiscoach).
6. Begeleiden integratie van zorgdoelgroepen vanuit de VG- en GGZ-zorg, met aandacht voor voorkomen van woonoverlast.
7. Verduurzamen bestaande woningvoorraad tot een niveau dat in 2030 geen sociale huurwoningen zijn met een label slechter dan C. Afstemmen verduurzaming van de voorraad op de gemeentelijke transitievisie warmte (wijkgerichte aanpak).

Bijlagen:

1. Marktanalyse Wonen in Baarn, dd. 29 maart 2019
2. Gespreksnotitie Wonen in Baarn, dd. 2 april 2019
3. Onderzoek huisvestingsopgave wonen en zorg, dd 20 juni 2019