

Meerjarige Prestatieafspraken 2024 – 2027

Jaar 2025

**Stichting Omthuis
Gemeente Baarn
Huurdersraad Eemland**



gemeente Baarn



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

en

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

en,

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

“Prestatieafspraken 2024-2027, jaar 2025”

Aldus overeengekomen te Baarn, 6 februari 2025

Omthuis,

De Gemeente Baarn,

Huurdersraad Eemland,

De heer F. Claessens

Wethouder M.R. Veldhuizen

De heer C. van Essen

In dit document, Prestatieafspraken Baarn 2024 – 2027, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Baarn, Omthuis en Huurdersraad Eemland met elkaar hebben gemaakt. De afspraken die gelden vanaf 1 januari 2024 vormen de basis. Voor 2025 zijn hierin enkele aanpassingen gedaan. De bijgewerkte afspraken gelden vanaf 1 januari 2025.

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

Deze prestatieafspraken bevatten de volgende thema's:

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

Bovenstaande thema's zijn nader uitgewerkt in deze prestatieafspraken op basis van de Visie Wonen 2019 en het Volkshuisvestingsprogramma 2023-2027 van de gemeente Baarn. Er is voor gekozen om te werken met kaderafspraken geldend voor een periode van vier jaar (2024 tot en met 2027) en daarbij actuele jaarschijven. Deze gelden voor steeds één jaar. Jaarlijks wordt een jaarschijf voor het volgende jaar opgesteld, waarin bestaande afspraken gereed of vervallen worden verklaard en nieuwe afspraken worden toegevoegd. De jaarschijven maken onderdeel uit van deze prestatieafspraken.

De prestatieafspraken worden jaarlijks geëvalueerd.

Status 2024 Betekenis kleuren

	Prestatieafpraak gereed / op schema
	Prestatieafpraak vervalt
	Prestatieresultaat ligt achter op planning en/of is gewijzigd
	Prestatieafpraak wordt niet gehaald

I) Beschikbaarheid sociale voorraad

Ambitie/Doel

De gemeente Baarn wil ruimte bieden voor alle soorten doelgroepen op de woningmarkt. Een gevarieerde opbouw van de betaalbare huur- en koopwoningen is wenselijk. Op dit moment is er een groot tekort aan woningen in het algemeen, maar specifiek aan sociale huur, middenhuur woningen en betaalbare koopwoningen. Daarnaast is er een tekort aan gelijkvloerse appartementen en grondgebonden seniorenwoningen. Gemeente Baarn, Omthuis en de Huurdersraad zetten zich gezamenlijk in om het tekort te reduceren door nieuwbouw in Baarnsche Zoom en overige inbreidingslocaties. Daarnaast kunnen nieuwe woonproducten zoals nieuwe woonvormen voor ouderen worden ingezet, waardoor de samenstelling van de woningvoorraad wijzigt. De inzet is om meer variatie in de bestaande woningvoorraad te krijgen.

Het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma en de Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zijn in ontwikkeling, Samen vormen deze de grondslag om in te grijpen op gemeentelijke niveau. Samen volgen we deze ontwikkelingen en waar nodig passen we de inhoud van deze prestatieafspraken daarop aan.

Prestatieafspraken

Nr.	Beschrijving	Periode	Wie	Type	Stand van zaken									
1	<u>Verkoop woningen</u> Omthuis verkoopt in de gemeente Baarn maximaal 80 woningen in vier jaar tijd. Indien er verkoopbeperkende bepalingen op de woning rusten legt Omthuis de verkoop gemotiveerd voor aan de gemeente. De gemeente stuurt een gemotiveerde keuze binnen twee weken aan Omthuis. In 2025 werken de gemeente en Omthuis aan het verbeteren van het proces rondom verkoop.	2024-2027	Corporatie	Resultaat-afsprak										
2.	<u>Doelgroep bij verkoop</u> De te verkopen sociale huurwoningen met een waarde lager dan de betaalbaarheidsgrens die jaarlijks wordt vastgesteld door de rijksoverheid (in 2024: €390.000) zullen met voorrang worden aangeboden aan huurders van Omthuis in de onderstaande volgorde: 1. Een huishouden met een laag middeninkomen, die met het vertrek een huurhuis achterlaat; 2. Een huishouden met een hoog middeninkomen, die met het vertrek een huurhuis achterlaat; 3. Een starter met laag middeninkomen 4. Een starter met hoog middeninkomen Als binnen 4 weken hieruit geen geschikte kandidaat volgt, wordt de woning op de vrije markt verkocht. Laag en middeninkomen zoals aangegeven in het huurprijsbeleid van het ministerie. Voor 2024 is dat: <table><tr><th>Inkomensgrenzen 2024</th><th>Lage midden inkomens</th><th>Hoge midden inkomens</th></tr><tr><td>Eenpersoons</td><td>Tot € 52.753</td><td>Tot € 62.191</td></tr><tr><td>Meerpersoons</td><td>Tot € 61.046</td><td>Tot € 82.921</td></tr></table>	Inkomensgrenzen 2024	Lage midden inkomens	Hoge midden inkomens	Eenpersoons	Tot € 52.753	Tot € 62.191	Meerpersoons	Tot € 61.046	Tot € 82.921	2024-2027	Corporatie	Resultaatafspraak	
Inkomensgrenzen 2024	Lage midden inkomens	Hoge midden inkomens												
Eenpersoons	Tot € 52.753	Tot € 62.191												
Meerpersoons	Tot € 61.046	Tot € 82.921												

	Een starter is een huishouden dat bij verhuizing geen woning achterlaat.				
3	<u>Doelgroep menging Volkshuisvestingsprogramma 2023-2027</u> Bij nieuwbouwprojecten vanaf 15 woningen wordt een gedifferentieerd woningaanbod gecreëerd. Nieuwbouwplannen moeten de verdeling volgen uit het Volkshuisvestingsprogramma 2023-2027 van sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en dure koop. Deze verdeling is 30% sociaal en 40% betaalbaar. Indien een nieuwbouwplan geen sociale huur bevat, wordt een afdracht gedaan in het vereveningsfonds volgens de bepaling in de Verordening sociale woningbouw.	2024-2027	Corporatie gemeente	Inspannings-afspraken	
4	<u>Herstructurering seniorenwoningen Kemphaanstraat</u> Sinds 2021 is Omthuis bezig met het voorbereiden van de herstructurering van de seniorenwoningen aan de Kemphaanstraat. De gemeente vindt verdichtingsopgave wenselijk. In 2022 zijn de eerste gesprekken gevoerd met omwonenden over vorm, positie en hoogte. Deze zijn in 2023 vervolgd. Omthuis streeft naar ongeveer 60 woningen op deze locatie. De gemeenteraad beslist in november 2024 over dit project.	2024-2027	Corporatie, Gemeente, Huurdersraad	Inspannings-afspraken	
5	<u>Toevoeging van sociale huurwoningen</u> De gemeente en Omthuis hebben de Woondeal regio Amersfoort ondertekend. Daarin is de ambitie opgenomen dat 324 sociale huurwoningen moeten worden gebouwd in de periode 2022 tot en met 2030. Daarvan zijn er 67 reeds gebouwd. Momenteel staan er 196 sociale woningen gepland in concrete projecten. Hiervoor zal nog wel een sociale grondprijs en/of huur- en stichtingskostenniveau per project moeten worden afgesproken. Tijdens het periodiek overleg moet besproken worden hoe er invulling wordt gegeven aan de opgave om de 61 resterende sociale woningen te realiseren tot 2030.	2024-2027	Gemeente corporatie	Inspannings-afspraken	
6	<u>Baarnsche Zoom</u> In de uitbreidingslocatie Baarnsche Zoom worden alle sociale huurwoningen afgenomen door een woningcorporatie, waarbij Omthuis de voorkeur heeft. Omthuis zal hierbij haar randvoorwaarden hanteren waaronder de woningen afgenomen kunnen worden. Deze randvoorwaarden zijn bij de gemeente Baarn bekend. De gemeente, de ontwikkelaar en Omthuis overleggen over verdichting binnen de sociale huur op deze locatie indien dat nog mogelijk is in het proces van ontwikkeling.	2024-2027	Gemeente corporatie	Resultaatafspraak	
7	<u>Kantoor Omthuis De Geerenweg 4</u> Het huidige kantoor van Omthuis aan de Geerenweg 4 is een mogelijke ontwikkellocatie voor nieuwbouw van (sociale) huurwoningen. De gemeente en Omthuis blijven met elkaar in gesprek over de mogelijkheden	2025-2027	Corporatie Gemeente	Inspanningsafspraken	
8	<u>Toevoeging van middenhuur woningen</u> De gemeente Baarn en Omthuis hebben de Woondeal Amersfoort ondertekend waarin een ambitie staat van het bouwen van 45 woningen in de middenhuur tot 2030 met maximale huurprijs van €1.157,95 (het niveau dat de minister wil gaan stellen). Tijdens het periodieke overleg bespreken zij de voortgang en invulling van deze opgave.	2024-2027	Gemeente corporatie	Inspanningsafspraken	
9	<u>Bouwprojecten bespreken met gemeenteraad</u> Eén keer per jaar wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van de bouwprojecten in samenspraak met de afdeling Ruimtelijke Ordening en afdeling Wonen.	2024- 2027	Gemeente, corporatie	Inspanningsafspraken	

10	<u>Locatieonderzoek</u> Gemeente, voert in gezamenlijk overleg een locatieonderzoek uit voor het bouwen van meer woningen. Het gehele grondgebied van de gemeente wordt daarbij meegenomen voor het in kaart brengen van kansrijke locaties. Ook zal hier worden gekeken naar vernieuwende mogelijkheden binnen en buiten de rode contouren. De afdeling RO van de gemeente neemt daarin het initiatief.	2024/2025	Gemeente, corporatie, Huurdersraad	Inspanningsafpraak	
11	<u>Netcongestie</u> Gemeente houdt Omthuis op de hoogte van de ontwikkelingen rondom netcongestie en voert lobby uit om de negatieve gevolgen te beperken. Gemeente zoekt bij nieuwbouw zoeken naar mogelijkheden om het net zo min mogelijk te belasten en is hierover met Omthuis in gesprek	2025-2027	Gemeente	Inspanningsafpraak	
12	<u>Aangepaste Parkeernorm</u> De gemeente onderzoekt bij specifieke woningbouwprojecten voor bijvoorbeeld jongerenwoningen of seniorenappartementen in het centrum of er een lagere parkeernorm kan worden toegepast, omdat er invulling wordt gegeven aan maatschappelijke opgave voor speciale doelgroepen en duurzaamheid. Hierbij worden de overwegingen van de Huurdersraad meegenomen over de bereikbaarheid van Baarn in het algemeen.	2024- 2027	Gemeente, corporatie	Inspanningsafpraak	
13	<u>Bindingseisen</u> In de huisvestingsverordening kan jaarlijks maximaal 50% van het woningaanbod worden toegewezen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding in de gemeente. Maximaal 25% mag worden toegewezen aan de kern. Omthuis past de afgesproken bindingseisen conform de huisvestingsverordening toe op de volgende manier: • Grotere eengezinswoningen (5 kamer of meer): lokale binding • Nieuwbouwwoningen: 1/3 lokaal en 1/3 regionaal • Jongerenwoningen: 50% van woningtoewijzingen met lokale binding • Lage Vuursche: 25% van de woningtoewijzingen met binding Lage Vuursche	2024-2027	Corporatie	Resultaatafspraak	
14	<u>Loting</u> Omthuis en de gemeente maken afspraken over het toepassen van loting bij woningtoewijzing. Maximaal 20% van de woningtoewijzingen komt hiervoor in aanmerking volgens de huisvestingsverordening Baarn.	2024-2027	Gemeente corporatie	Inspanningsafpraak	
15	<u>Toewijzing aan middeninkomens</u> Wettelijk mag Omthuis 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan middeninkomens en is het mogelijk deze ruimte te vergroten naar 15%. Omthuis zet de 15% alleen in voor woningen met een huur op de liberalisatiegrens in speciale projecten zoals bewonersdifferentiatie in de Vogelenbuurt, project aan de Kemphaanstraat en Uphill. Hierbij treedt Omthuis in overleg met de gemeente.	2024-2027	Corporatie	Resultaatafspraak	

Tabel met concrete en ingerekende nieuwbouwprojecten Omthuis in Baarn:

Verwachte oplevering	Projectnaam	Aantal	Netto toevoeging sociale woningen	Fase
2025	Uphill	30 appartementen	30 middenhuur	Realisatie
2025	Uphill	29 appartementen	29	Realisatie
2025	Baarnhuis, zorg	16 appartementen	16 met daarnaast 3 algemene ruimtes, later om te bouwen tot appartementen	Voorbereiding
2025/2026	Tuinen van Noord	12 appartementen	12*	Voorbereiding
2026	Kemphaanstraat	60 appartementen	36	Voorbereiding
2027-2029	Baarnsche Zoom	105 woningen	105	Voorbereiding

*Mogelijk uitbreiding naar 21 appartementen

2) Betaalbaarheid

Ambitie/Doel

De betaalbaarheid van wonen staat in Baarn onder druk. Omthuis kiest voor een gematigd huurbeleid dat past binnen de voorwaarden van het Rijk. De prijzen van woningen in de koopsector en de vrije huursector zijn verder gestegen. Daardoor is er een groter gat tussen de sociale huurwoningen en overige woningen ontstaan. De gemeente en Omthuis spannen zich in om dit 'gat in de woningmarkt' te verkleinen om de gemeente Baarn voor alle inkomensgroepen toegankelijker te maken. Daarnaast zetten we gezamenlijk in op verschillende woningtypen en prijscategorieën per wijk om verschillende inkomensgroepen reële kansen te bieden om in Baarn te (blijven) wonen. Een gevarieerde opbouw van de betaalbare huur- en koopvoorraad is hiervoor nodig.

Prestatieafspraken

Nr.	Beschrijving	Periode	Wie	Type	Stand van zaken
1	<u>Huuraanpassing</u> Omthuis zet in op betaalbare huren door de landelijke bepalingen over de jaarlijkse huuraanpassing te volgen. Omthuis past daarbij de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De inkomsten die met de inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen worden gegenereerd, worden ingezet voor de bouw van nieuwe huurwoningen en/of de verduurzaming van de woningvoorraad. Voor 2025 is de huuraanpassing afhankelijk van landelijke ontwikkelingen en wordt hierover gesprek met de huurdersorganisatie gevoerd..	2024-2027	Corporatie	Resultaatafspraak	
2	<u>Tweehurenbeleid</u> Omthuis houdt de verdeling van de streefhuren over de groepen primaire doelgroep, secundaire doelgroep en vrije sector ongeveer gelijk. Bij het opstellen van de nieuwe portefeuillestrategie in 2024 wordt deze verdeling herzien afhankelijk van de marktomstandigheden. Omthuis zet hiervoor het meerhurenbeleid in. In bestuurlijk overleg 2025 krijgt de gemeente inzicht in de verdeling van de woningen aan de diverse doelgroepen en kan op basis daarvan input geven.	2024-2025	Corporatie	Resultaatafspraak	
3	<u>Doorstroming senioren</u> Doorstroming van ouderen brengt de langste verhuisketen op gang. In de nieuwe huisvestingsverordening wordt geregeld dat er voorrang mag worden verleend aan huishoudens die een grote eengezinswoning achterlaten onder het motto van 'groot naar beter'. Omthuis spant zich in om doorstroming van senioren huishoudens vanuit grote eengezinswoningen te stimuleren. Zij past daarvoor doorstroomvoorrang toe voor senioren bij nieuwbouwprojecten en bestaande woningen in overleg met de gemeente. Huurdersraad Eemland besteedt op de website en in de nieuwsbrief aandacht aan de doorstroomregeling.	2024-2027	Corporatie Huurdersraad Eemland	Inspanningsafspraken	
4	<u>Startersleningen</u> De gemeente onderzoekt in de eerste helft van 2024 wat de mogelijkheden zijn, om een structurele post 'starterslening' op te nemen. Hierdoor helpen we starters op de woningmarkt in de gemeente Baarn. Genoemd onderzoek heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft een post 'starterslening'. Dit houdt in dat een inwoner uit Baarn (minimaal drie jaar woonachtig in de gemeente) met een leeftijd tot 40 jaar € 37.500 kan lenen onder voorwaarde dat de woning een koopprijs heeft onder de NHG grens. Het college moet hiervoor nieuwbouwprojecten aanwijzen. Partijen stellen voor de starterslening in te zetten voor de Baarnsche Zoom.	2024	Gemeente	Inspanningsafspraken	

5	<u>Lobby betaalbaarheid huren</u> Partijen zetten zich allemaal in via de respectievelijke koepelorganisaties (VNG, Aedes en de Woonbond) om de betaalbaarheid van wonen onder de aandacht te brengen bij de landelijke politiek. Dit met als doel om huurverhogingen te beperken en de impact hiervan op inwoners te minimaliseren. Specifiek onderdeel van de lobby is stelling nemen tegen het in rekening brengen van de ATAD bij woningcorporaties.	2025-2027	Gemeente Omthuis Huurdersraad Eemland	Inspanningsafpraak	

3. Huisvesting specifieke doelgroepen

Ambitie/Doel

In Baarn zijn er veel inwoners van 67 jaar en ouder. De meeste ouderen zijn gezond en participeren actief in de samenleving. Ze zijn gehecht aan de woning en de omgeving. Uiteindelijk heeft een deel behoefte aan een verbeterde toegankelijkheid en comfort. Hieraan besteden de gemeente en Omthuis preventief aandacht in de bestaande woningvoorraad en door nieuwbouw ten behoeve van doorstroming. Daarnaast zijn er groepen met een zorgbehoefte, mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische aandoening (GGZ). Voor mensen die zelfstandig thuis wonen, met een behoefte aan zorg en ondersteuning, willen we zorg aan huis beter mogelijk maken, anderzijds ruimte bieden voor nieuwe woonconcepten met zorg nabij. Samen met Omthuis verzorgen we de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en kwetsbare jongeren. De taakstelling Statushouders wordt steeds groter. De gemeente en Omthuis zijn continue in overleg om aan deze huisvestingsvraag te blijven voldoen.

Prestatieafspraken

Nr.	Beschrijving	Periode	Wie	Type	Stand van zaken.
1	<u>Wonen en Zorg</u> In het Volkshuisvestingsprogramma 2023-2027 zit het onderdeel Wonen en Zorg. De gemeente start in 2024 met de ontwikkeling van een visie op Wonen en Zorg en betreft Omthuis en de Huurdersraad Eemland bij het opstellen hiervan. Na het vaststellen van de visie werkt de gemeente een uitvoeringsprogramma uit. De gemeente betreft Omthuis bij het uitvoeringsprogramma voor de visie op Wonen en Zorg op punten waar Omthuis een rol en/of verantwoordelijkheid heeft. Het streven is dat de visie en het uitvoeringsprogramma in 2025 gereed zijn.	2025	Gemeente Corporatie Huurdersraad Eemland	Inspanningsafpraak	
2	<u>Directe bemiddeling statushouders</u> Omthuis huisvest statushouders conform de taakstelling van de gemeente Baarn. Omthuis en gemeente trekken hier gezamenlijk in op en dit wordt bestuurlijk gemonitord. De opgave voor het jaar 2025 is nog niet bekend. De verwachting is dat die hoger is dan voorgaande jaren. De afgelopen jaren is de doelstelling gehaald.	2024-2027	Gemeente Corporatie	Resultaatafspraak	
3	<u>Informatievoorziening prettig langer thuis wonen</u> Omthuis en gemeente zetten zich proactief in voor informatievoorziening over de mogelijkheden om prettig langer thuis te wonen. Er is reeds een permanente informatievoorziening door o.a. gratis online huistest, magazine, FIT markt, de ouderenkrant, informatie over het valpreventieproject en de voorlichting over verhuizen en inschrijving in Woningnet. Omthuis brengt in beeld welke woningen en woongebouwen qua toegankelijkheid geschikt zijn voor langer zelfstandig thuis wonen. Een deel van deze woningen labelen we met voorrang voor senioren (65+) en we zorgen dat de voorzieningen op orde zijn.	2024-2027	Gemeente, Corporatie	Inspanningsafpraak	
4	<u>Verhuiscoach</u> Gemeente en Omthuis dragen bij aan de inzet van een verhuiscoach. Voor 2025 gaat de gemeente samen met Omthuis onderzoeken hoe de verhuiscoach beter en efficiënter kan worden ingezet. We gaan actief op zoek naar een alternatieve vorm die doorstroming op de woningmarkt bevorderen en kunnen bijvoorbeeld "thuisverhuisgesprekken" aan voeren.	2024-2027	Gemeente Corporatie	Resultaatafspraak	
5	<u>Voorlichting statushouders</u> Omthuis spant zich in om statushouders tijdig goede voorlichting te geven over de aan te wijzen woning. De gemeente pakt de regierol op in het ketenoverleg tussen gemeente, COA en Omthuis over woongedrag. Partijen kijken wat er preventief gedaan kan worden om overlast door woongedrag te voorkomen.	2024-2027	Gemeente Corporatie	Inspanningsafpraak	

6	<u>Vastgoedtafel Wonen en Zorg Baarn</u> Omthuis participeert in initiatieven die te maken hebben met de combinatie van wonen en zorg. Gemeente heeft de regie, de partijen dragen gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor de Vastgoedtafel Wonen en Zorg Baarn. Dit krijgt een plek in het uitvoeringsprogramma wonen en zorg (verwachting eind 2025 gereed).	2024-2027	Gemeente Corporatie	Inspanningsafpraak	
7	<u>Woonwagens en woonwagenstandplaatsen</u> Er zijn 24 standplaatsen waarvan 17 met woonwagens. Deze 10 woonwagens op Zuiderlicht en 7 woonwagens op Bisschopswaai zijn aan vervanging toe. Omthuis vervangt in 2024 de 10 woonwagens op Zuiderlicht en in 2026, 7 woonwagens op Bisschopswaai. Gemeente voert in 2024 behoefteonderzoek uit naar het aantal benodigde standplaatsen voor woonwagens. Omthuis en gemeente gaan met de resultaten aan de slag in 2025.	2024-2026	Corporatie Gemeente	Resultaatafspraak	

4 Leefbaarheid

Ambitie/Doel

Leefbaarheid in wijken en buurten is een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente, woningcorporaties en een groot aantal andere organisaties (zoals welzijnsinstellingen). Partijen hebben ieder hun eigen specifieke verantwoordelijkheid. Gemeente Baarn, Omthuis en Huurdersraad Eemland streven naar betrokkenheid bij de woonomgeving van de inwoners. Dit zien we als een gezamenlijke inspanning van alle inwoners van Baarn. We zetten in op het verbeteren van de leefbaarheid en het welzijn van de bewoners door een betere balans te maken in de verdeling van huur- en koopwoningen, door woonwijken aan te passen aan het veranderende klimaat (tegengaan hittestress en wateroverlast) en door wijken in te richten op een manier die gezondheid verbeteren en eenzaamheid tegengaan. We nemen de opgave voor wonen en zorg integraal mee in de leefomgeving. Dit zijn woningen die geschikt zijn voor alle levensfasen die zorgen voor een inclusieve omgeving, gemeenschapsvoorzieningen en gelegenheden voor sociale interactie. Veiligheid in de wijken willen we graag bevorderen om zo woonoverlast te bestrijden en te voorkomen.

Prestatieafspraken

Nr.	Beschrijving	Periode	Wie	Type	Stand van zaken
1	<u>Integratie zorgdoelgroepen</u> Om integratie en het prettig wonen in de wijk van zorgdoelgroepen te bevorderen vanuit de VG- en GGZ-zorg is Omthuis periodiek in gesprek met aanbieders ambulante begeleiding, lokaal team, wijkagenten en zorgorganisaties.	2024-2027	Gemeente Corporatie	Inspanningsafpraak	
2	<u>Jaarlijkse leefbaarheidskosten</u> Er wordt jaarlijks een bedrag begroot (voor 2025 €416.500) als stimulans voor de leefbaarheid van buurten en wijken waar Omthuis woningen heeft. De inzet bestaat uit verschillende onderdelen zoals: • Participatieprojecten huurders • Buurtbemiddeling • Verhuiscoach in nieuwe vorm • Inzet twee wijkbeheerders • Schoon, heel en veilig	2024-2027	Gemeente Corporatie	Inspannings-afpraak	
3	<u>Proactieve leefbaarheidsaanpak</u> Omthuis, de gemeente, welzijn- en zorginstanties en politie sluiten een convenant vroeg signalering en woonoverlast gericht op het bestrijden en voorkomen van woonoverlast. Hierin zijn het werkproces, inzet van middelen gebruik van elkaars informatie en capaciteit en een structureel signaleringsoverleg vastgelegd. Omthuis heeft hierin de leiding voor de regio.	2024-2027	Gemeente Corporatie	Resultaatafspraak	
4	<u>Opsporing woonfraude.</u> Vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen is het belangrijk dat onze sociale huurwoningen voor de juiste doeleinden worden gebruikt. Woonfraude wordt daarom bestreden door middel van deskresearch.	2024-2027	Corporatie Gemeente	Resultaatafspraak	

5) Duurzaamheid

Ambitie/doel

In de gemeente Baarn is de energietransitie in volle gang. Er is een warmtevisie met aanvullende warmtekaders, waarin beschreven staat welke wijken wanneer overgaan op fossielvrije energie-, warmte- en koud voorziening. De gemeente verzorgt samen met alle partners en bewoners de uiteindelijke ontkoppeling van het gasnet. Voor het verduurzamen van de woningen wordt naar publiek-private samenwerkingsmogelijkheden gezocht om het voor iedereen mogelijk te maken om verduurzamingsmaatregelen te treffen. Omthuis, gemeente en inwoners werken gezamenlijk aan het verminderen van de energievraag, transitie klaar maken van de woningen en een klimaatneutraal Baarn.

Omthuis heeft de ambitie om in 2030 met het gehele bezit klaar te zijn voor lage temperatuurverwarming, zolang de woningcorporatie financieel gezond kan blijven. Door verschillende ontwikkelingen, zoals de gestegen rente en bouwkosten en de huurverlaging in 2023, is Omthuis nu genooddaakt om de verduurzamingsplanning te verlengen naar 2035. De woningen met een energielabel E, F of G worden versneld verbeterd. Dit geeft een besparing op de totale woonlasten van huishoudens en biedt meer comfort. Indien mogelijk ondersteunt de gemeente dit door informatievoorziening en subsidies.

Niet alle wijken in Baarn zijn voorbereid op de gevolgen van klimaatverandering. In wijken met veel versteend oppervlak zijn de gevolgen van klimaatverandering groter dan in wijken met veel groen. Om de gevolgen van de klimaatverandering (wateroverlast en hittestress) te beperken zijn maatregelen nodig, zoals het vergroenen van de omgeving en het afkoppelen van hemelwater van het riool. De gemeente ziet het treffen van maatregelen die gevolgen van de klimaatverandering tegengaan als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om de gemeente Baarn leefbaar te houden. Inwoners, ondernemers, Omthuis en gemeente staan samen voor deze opgave.

Prestatieafspraken

Nr.	Beschrijving	Periode	Wie	Type	Stand van zaken
I	<u>Verduurzamen woningen</u> Omthuis verduurzaamt haar woningvoorraad zonder huurverhoging, zodat de gehele voorraad uiterlijk in 2035 klaar is om verwarmd te worden met lage temperatuurverwarming. De woningen worden met gevelisolatie, isolatieglas, vloer- of bodemisolatie, dakisolatie, bijpassende mechanische ventilatie en zonnepanelen minimaal naar energielabel A gebracht, zover dat kan binnen wet- en regelgeving: - Tot en met 2027 verduurzaamt Omthuis circa 600 woningen (gemiddeld 150 per jaar) en worden op ongeveer 580 woningen zonnepanelen gelegd (gemiddeld 145 per jaar); - Tot en met 2027 richt Omthuis zich projectmatig op de woningen met de slechtste energielabels (E, F en G); - In 2024 past Omthuis isolatieglas en spouwisolatie toe bij de woningen met een energielabel E, F of G die niet in een project zitten; - Vanaf 2028 heeft Omthuis geen woningen meer met het energielabel E, F of G; - Bij de projecten die nog uitgezet moeten worden, houdt Omthuis zoveel mogelijk rekening met de isolatie- en warmteplannen van de gemeente. Omthuis en de gemeente werken samen om elkaar te versterken en om het maximale resultaat te bereiken.	2024-2027	Corporatie Gemeente	Resultaatafspraak	

	Maatwerk is nodig als bovenstaande niet gehaald wordt of onlogisch is bij bijzonder vastgoed zoals monumenten, woningen in beschermd stads- en dorpsgezicht, slooppanden en versnipperde oude woningen. Hiervoor maken Omthuis, de gemeente en de Huurdersraad aparte afspraken. Voorwaarde voor deze doelstelling is wel dat de woningcorporatie financieel gezond blijft. Stand 1-1-2023: totaal 2762 woningen in gemeente Baarn Geïsoleerd: 1372 woningen (50%) Zonnepanelen gelegd: 727 woningen (26%) Energie label E, F, G: 398 woningen (14%)				
2	<u>Verduurzaming historische panden</u> Doelstellingen van de gemeente voor het verduurzamen en het behoud van historische waarde kunnen elkaar tegenwerken. We willen hierover actief in gesprek blijven met de gemeente.	2025-2027	Omthuis Gemeente	Inspanningsafspraken	
3	<u>Warmtetransitie en draagvlak collectief warmtenet</u> Samen met de gemeente werkt Omthuis om de gemeentelijke warmteplannen te concretiseren en te implementeren. Hiervoor zijn de kaders en routekaarten uit de Lokale Energie Strategie (LES) en de Aanvullende Warmtekaders leidend. In Eemdal-Noord wordt gewerkt aan een wijkwarmteplan en in 2025 werken de gemeente en Omthuis aan een gezamenlijk vervolg van de in 2024 uitgevoerde business case voor collectieve warmteoplossingen. In het participatietraject in Eemdal-Noord werken de gemeente en Omthuis samen met de wijkbewoners om te onderzoeken hoe er kan worden overgegaan op een duurzame aardgasvrije warmteoplossing, bijvoorbeeld met de Eem als warmtebron.	2024-2027	Corporatie gemeente	Resultaatafspraak	
4	<u>Sleutelpartners verduurzamingsopgave</u> De verduurzamingsopgave is een opgave waarbij samenwerking helpt om te versnellen. Woningcorporatie Omthuis bezit een groot aandeel in de woningvoorraad van de gemeente Baarn en is daarmee een sleutelpartner in het verduurzamen van de gebouwde omgeving. De woningcorporatie vervult die verantwoordelijkheid in de wijkgerichte participatietrajecten door deze actief te ondersteunen en aan te vullen. De gemeente betreft de woningcorporatie voorafgaand actief bij de planvorming en gemeente en corporatie maken voorafgaand duidelijke schriftelijke afspraken wat van wie verwacht wordt. Andersom doet Omthuis hetzelfde en betreft Omthuis de gemeente actief bij participatietrajecten ten behoeve van de verduurzaming van de woningvoorraad. Transparantie, vertrouwen en eerlijkheid vormen de basis van dit overleg, zodat de woningcorporatie Omthuis en de gemeente als partners kunnen optrekken. Samen wordt overlegd en onderzocht hoe de verduurzaming versneld kan worden.	2024-2027	Gemeente	Inspanningsafspraken	
5	<u>Eigenaar-bewoners</u> Omthuis spant zich in om naast wonende eigenaar-bewoners mee te laten liften in de verduurzamingsprojecten van Omthuis. De gemeente stimuleert dit door het geven van voorlichting en subsidies en richt zich op de rest van de woningeigenaren.	2024-2027	Gemeente Corporatie	Inspanningsafspraken	

6	<u>Participatie overlegstructuur energietransitie</u> Omthuis participeert in het overleg tussen de gemeente en Baarn Duurzaam. Door deelname aan deze overlegstructuur is er een sterk platform waar in overleg wordt gekeken waar eenieder staat in zijn ambitie en wat de volgende stappen richting de energietransitie.	2024-2027	Corporatie	Resultaatafspraak	
7	<u>Loskoppelen hemelwater</u> Gemeente onderzoekt de mogelijkheden om bij rioolvervanging particuliere percelen af te koppelen van het gemengde riool. Corporatie onderzoekt of het zinvol is, met assistentie van de gemeente, haar huurwoningen af te koppelen. Dit betreft in ieder geval de voorgevel van de woningen en zo mogelijk, de achtergevels. De gemeente komt in 2024 met een planning voor de rioolvervanging en deze wordt afgestemd met Omthuis om te kijken wanneer er wat losgekoppeld kan worden.	2024-2027	Gemeente Corporatie	Inspanningsafspraken	
8	<u>Operatie Steenbreek</u> Gemeente en corporatie voeren elk jaar minimaal 1 (één) buurtactie waarmee inwoners gestimuleerd worden om stenen te vervangen door groen. Een actie wordt gezamenlijk voorbereid en uitgevoerd in een aantal straten of in een buurt. De gemeente heeft hierin de regie.	2024-2027	Gemeente corporatie	Resultaatafspraak	
9	<u>Platte groene energiedaken</u> Omthuis onderzoekt hoe platte daken die worden verduurzaamd, kunnen worden voorzien van een groen dak, eventueel gecombineerd met zonnepanelen. Met groene daken wordt water vastgehouden, de biodiversiteit vergroot en werken zonnepanelen efficiënter door het verkoelende effect. Het financieren van de meerkosten met subsidies is een onderdeel van dit onderzoek. De corporatie kan subsidie aanvragen bij de gemeente (groene daken). Wanneer de dakconstructie niet sterk genoeg is, worden nationale en provinciale subsidies gebruikt om de dakconstructie te versterken. • Bij een positief resultaat worden de groene daken en zonnepanelen gelegd, mits de kosten voor huurders niet onevenredig stijgen (bijv. in relatie tot kostenverlichting door isolatie of opwekking zonnepanelen). • Bij een negatief resultaat wordt de gemeente geïnformeerd en samen met de gemeente onderzocht wat gedaan kan worden om de groene daken en zonnepanelen toch te realiseren.	2025	Gemeente corporatie	Inspanningsafspraken	