



Bod jaarschijf 2022

Gemeente Hoorn

Intermaris

Inhoud

- Betaalbaarheid
- Beschikbaarheid
- Onderhoud en verduurzaming
- Leefbaarheid en wijkaanpak
- Wonen en zorg
- Bijzondere doelgroepen

Intermaris

Inleiding

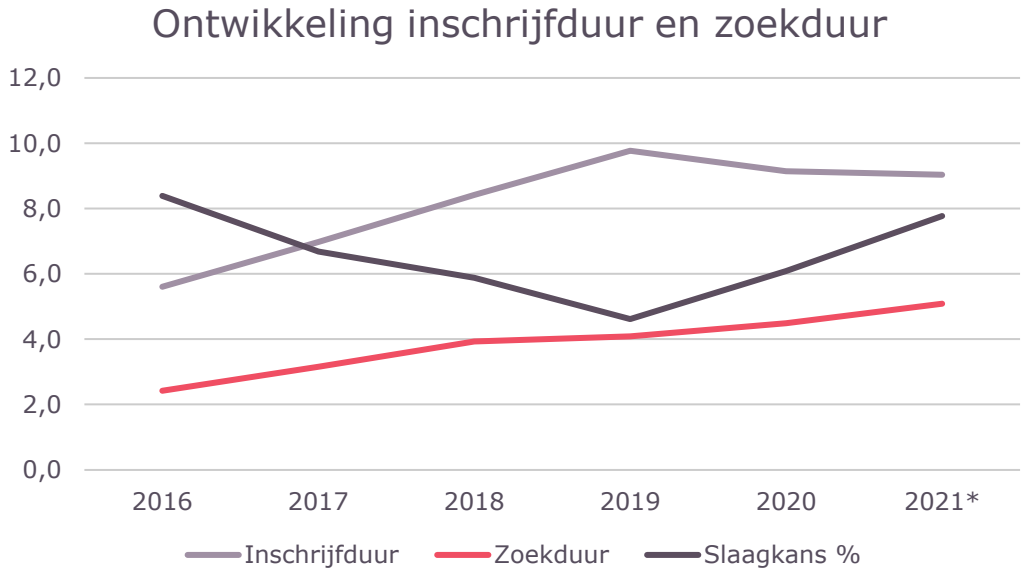
Op 4 thema’s komen gezamenlijke ambities in gevaar:

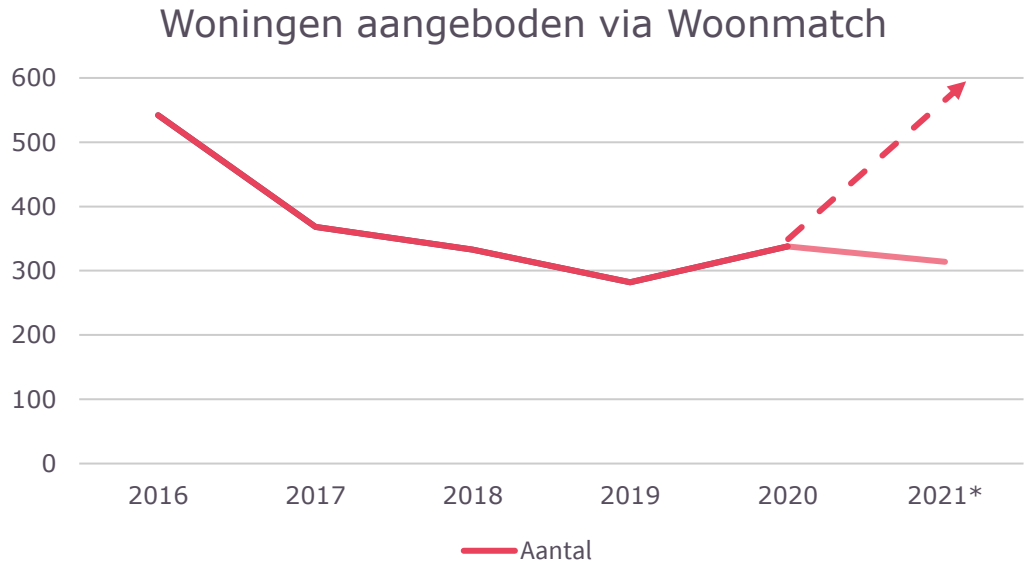
- Locaties voor sociale huurwoningen
- Betaalbaarheid van de energietransitie
- Bouwen aan gemengde wijken
- Passende huisvesting voor kwetsbare bewoners

Intermaris

Beschikbaarheid

- ±7.000 actief woningzoekenden in Hoorn (±15.000 W-F)
- ±60% van de actief woningzoekenden is alleenstaand





Slaagkans vergroten door bouwen en doorstroming stimuleren

Intermaris

Beschikbaarheid

Ambitie: 10.000 woningen in 2030, passend bij toekomstige vraag.

Dit betekent:

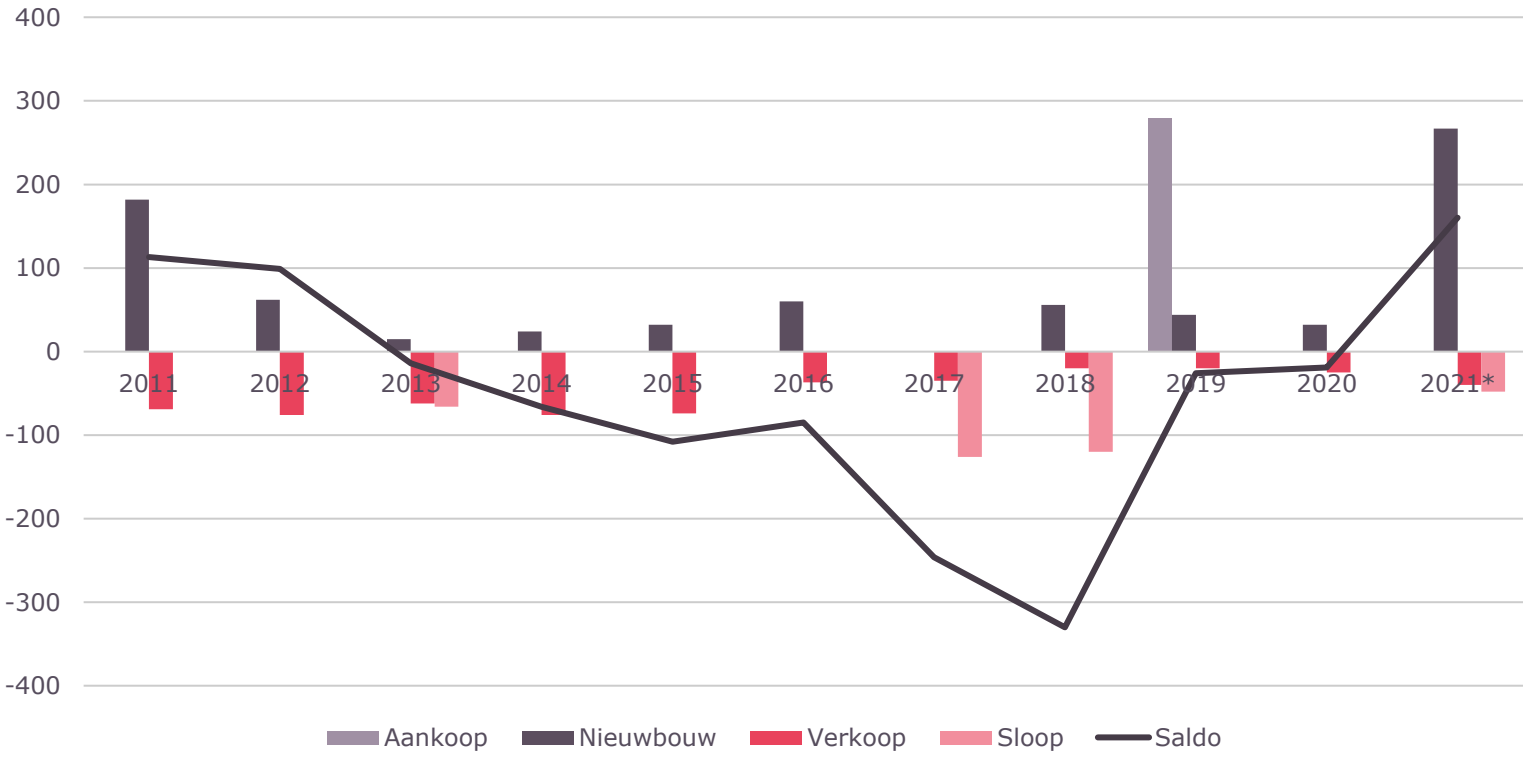
- Transformatie huidige bezit
- Versneld verkopen eengezinswoningen
- Compensatie van verkoop en sloop
- Uitbreiding voorraad

= Nieuwbouw van c.a. 1.700 woningen

Intermaris

Beschikbaarheid

Voorraadontwikkeling sinds 1 januari 2011:



Nieuwbouw 774 woningen:
- 572 sociaal
- 146 vrije sector
- 56 ‘t Grootslag

Sloop 360 woningen

Verkoop 534 woningen:
- 410 zonder regeling
- 124 met regeling

Aankoop 280 woningen:
- 277 Mooiland
- 3 woonwagens

Intermaris

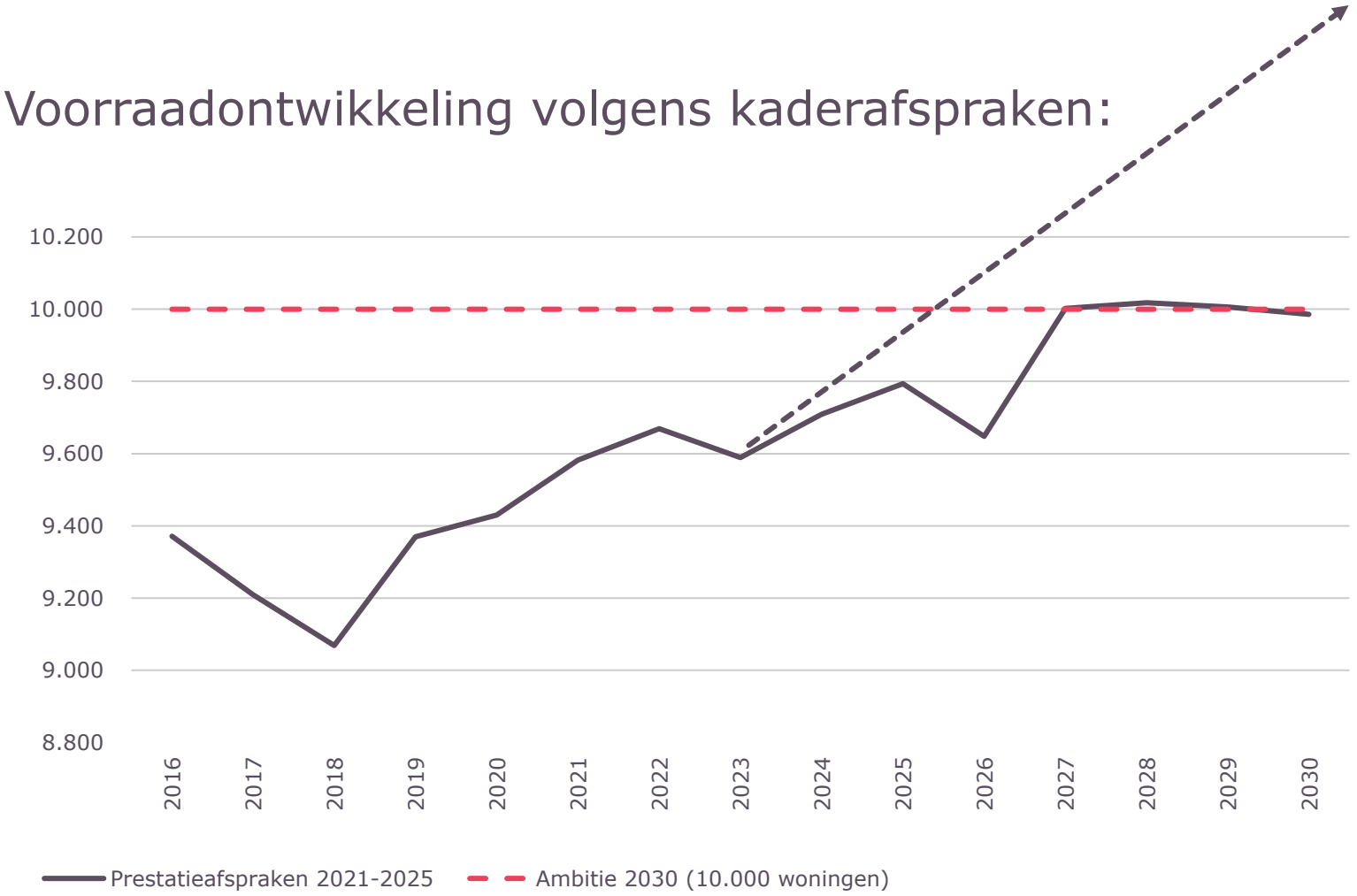
Beschikbaarheid

+ 100 inbreiding Hoorn Noord

+ 250 Poort van Hoorn

+ 200 ‘t Grootslag

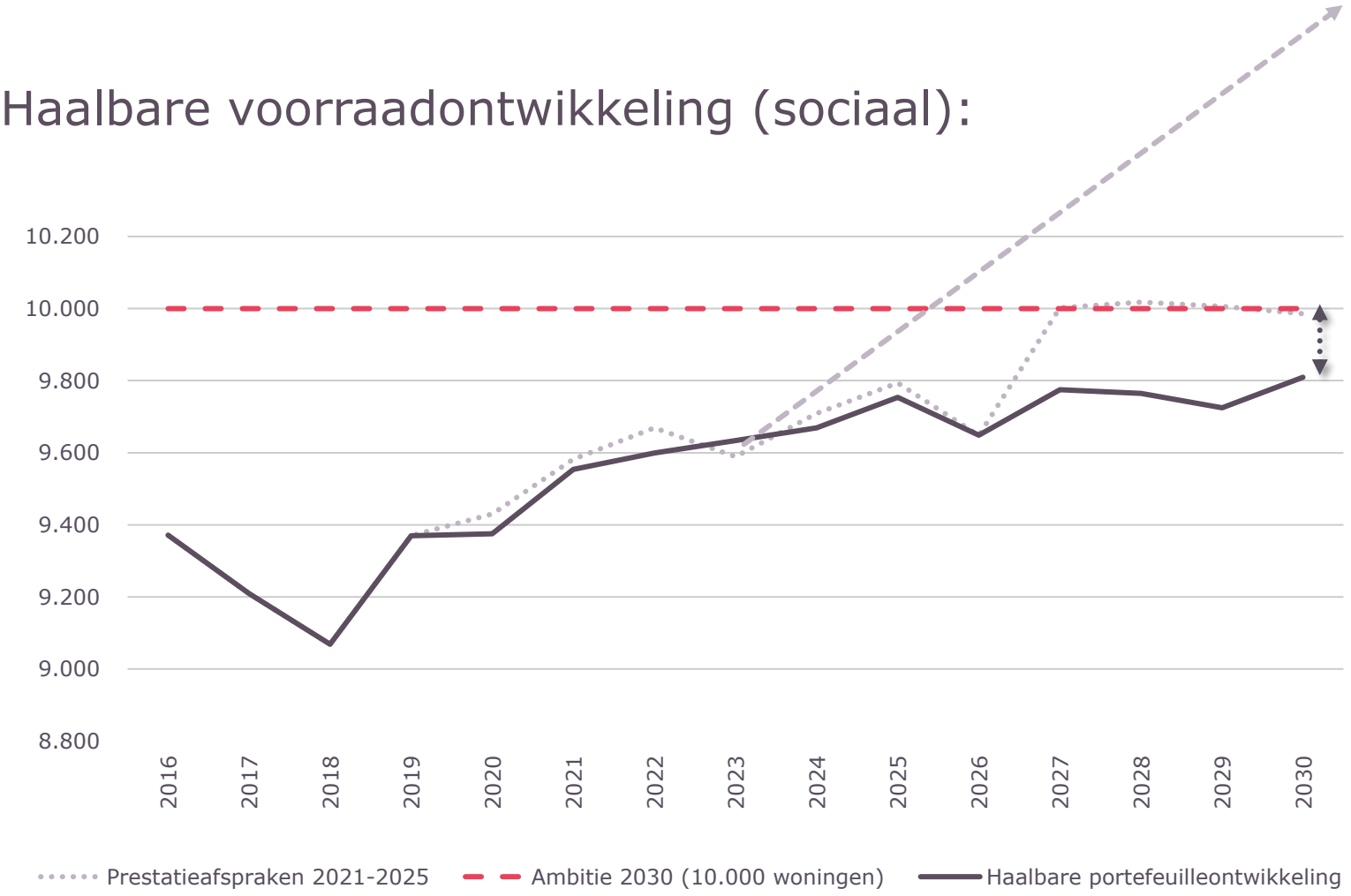
Voorraadontwikkeling volgens kaderafspraken:



Intermaris

Beschikbaarheid

Haalbare voorraadontwikkeling (sociaal):



Voor 230 woningen is nog geen locatie gevonden

Intermaris

Beschikbaarheid

- 2021: 74 woningen opgeleverd, 193 woningen opleveren

  Siriusstraat blok 1, 2, 3 (sociaal) en 4 (vrije sector)

- 2022: 88 woningen opleveren

  Bangert Oosterpolder, Holenkwartier, Kersenboogerd

- 2023: 260 woningen opleveren, 185 woningen slopen

  Opleveren: Bangert Oosterpolder, Holenkwartier, Nieuwe Steen, Siriusstraat

  Sloop: Hoorn-Noord, Kersenboogerd

Intermaris

Beschikbaarheid

- Voldoende locaties voor sociale huur

  Door het waarborgen van 30% sociale huur op projectniveau

  Intermaris heeft onvoldoende eigen locaties om ambitie te verwezenlijken

- Vlotte procedures en haalbare eisen

  Procedures versnellen, eisen vooraf helder, aansluiten bij regietafels

- Conceptueel bouwen, tenzij

  Doel: Bouwtempo versnellen en betere prijs-kwaliteitverhouding

Intermaris

Beschikbaarheid

Versneld verkopen eengezinswoningen

Voordelen:

- Transformatie bezit Intermaris
- Goedkope koopwoningen
- Diversiteit in wijken

Compenseren door nieuwbouw

Intermaris

Betaalbaarheid

Betaalbaar houden woonlasten:

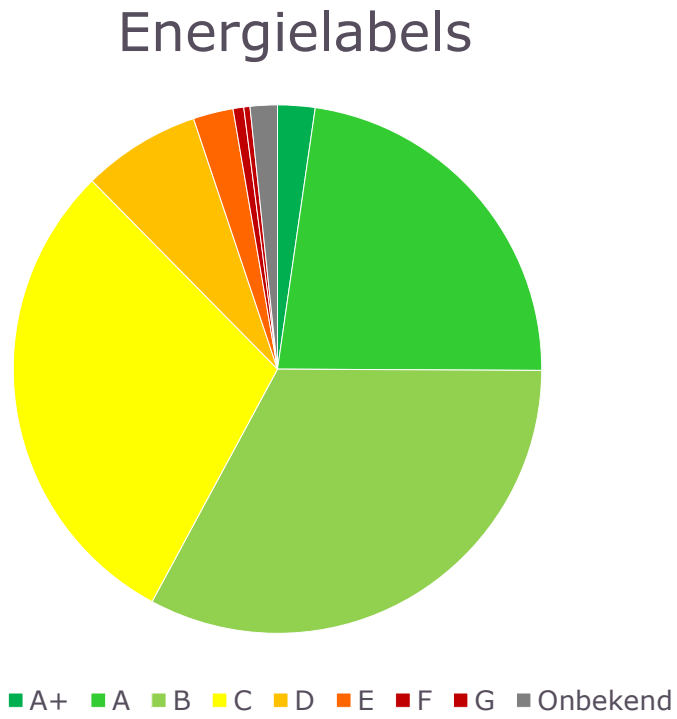
- Afspraken met VH De Boog over betaalbaarheid huren
- Jaarlijkse huurverhoging:
  - 2021: 0%, eenmalige huurverlaging voor huurders met te hoge huur
  - 2022: inflatie -0,5%, maatwerk voor huurders met te hoge huur
- Vroeg erop af bij betalingsachterstanden

Gemeente: inwoners informeren over minimaregelingen

Intermaris

Onderhoud en verduurzaming

- Ons bezit heeft gemiddeld energielabel B
- Verduurzaming t/m 2021:
  - Uitgevoerd: 1.434
  - In uitvoering: 108
  - In voorbereiding: 382
- Zonnepanelen aangebracht:
  - 5.516 zonnepanelen
  - 1.073 woningen



Intermaris

Onderhoud en verduurzaming

- Regierol gemeente bij aansluiten woningvoorraad op warmtenet
  - Aansluiten woningvoorraad particulier en sociaal
  - Aansluiten gemeentelijk vastgoed
  - Communicatie en participatie rond energietransitie

- Betaalbaarheid van de energietransitie
  - Betaalbaarheid = basis voor draagvlak bij eigenaren en huurders
  - Bijdrage gemeente in betaalbaar houden van warmtenet
  - Bouw van 50 woningen opschorten tot toekenning € 1 miljoen

Intermaris

Onderhoud en verduurzaming

- Inzetten voor klimaatadaptatie

  Intermaris: In samenwerking met huurders tuinen vergroenen

  Gemeente: Klimaatadaptieve aanpak openbare ruimte, o.a. bij aanleg warmtenet

- Inzicht in ambitie gemeente voor duurzaamheid en vervoer

  Bv. verlagen parkeernormen nabij OV, stimuleren flexibel autogebruik

Intermaris

Leefbaarheid en wijkaanpak

- Sterke bewoners door sterke wijken
  - Gemengde wijken: woningvoorraad en bewonerssamenstelling
  - Prioriteit: Kersenboogerd-Centrum, Grote Waal en Risdam-Noord
  - In sterke wijken sociale huurwoningen toevoegen
- Samenwerking rond zware casussen verstevigen
  - Zware overlast, meervoudige problematiek en zorgmijders
- Preventief inzetten op leefbaarheid
  - Samen werken aan waakvlamfuncties

Intermaris

Wonen en zorg

- Visie gemeente op wonen en zorg

  Inzicht kwantitatieve en kwalitatieve vraag, spreiding, woon-zorgconcepten

- Zoeken naar nieuwe vormen voor wonen en zorg

  Gemeente en zorgpartijen zijn leidend, Intermaris faciliteert

- Toekomstbestendig maken van (bestaande) seniorencomplexen

  Beschikbaar stellen grond voor lift of scootmobielstalling

- Senioren laten doorstromen

  Doorstroommakelaar, doorstromen aantrekkelijker maken

Intermaris

Bijzondere doelgroepen

- Huisvesten kwetsbare personen (bv. Skaeve Huse)

  Kan alleen als gemeente haar rol en verantwoordelijkheid pakt

- In kaart brengen van groepen met acuut woonprobleem

  Verzoek aan gemeente

- Komen tot overzichtelijk spectrum van voorrangsregelingen

Intermaris