

Technische vragen PvdA

Agendapunt 5.1 – Prestatieafspraken Intermaris, Verenigde Huurdersorganisaties De Boog en gemeente Hoorn 2021-2025, jaarschijf 2023

Algemene raadscommissie 29 november 2022

Beste raadsleden,

Mevrouw Klinkenberg van de PvdA heeft op 24 november technische vragen gesteld over agendapunt 5.1 – Prestatieafspraken Intermaris, Verenigde Huurdersorganisaties De Boog en gemeente Hoorn 2021-2025, jaarschijf 2023. Onderstaand treft u de vragen en beantwoording

Vraag 1: Om de meest urgente behoefte te kunnen vervullen, wil Intermaris met de gemeente samenwerken ten behoeve van het realiseren van flexwoningen op de locatie Glasbak. Is er al een (concept) planning voor dit project en een eerste indruk van hoeveel woningen mogelijk zijn?

Antwoord

We zijn momenteel met de eigenaar van de Compagnie 1 – het Rijksvastgoedbedrijf – in gesprek over de invulling van de locatie. De komende tijd wordt de mogelijkheid tot het realiseren van modulaire woningen die inzetbaar zijn als flexibele schil op een gedeelte van het perceel onderzocht op haalbaarheid. Het mogelijke aantal woningen maakt deel uit van de studie. Het is daarbij niet ondenkbaar dat Intermaris een rol krijgt in de exploitatie en realisatie. Ook dit wordt – samen met het mogelijke aantal modulaire woningen – de komende tijd onderzocht.

Vraag 2: Welke afwegingen neemt Intermaris bij het renoveren of slopen en nieuwbouwen van sociale huurwoningen en welke rol heeft de gemeente daarin?

Antwoord

Aan de hand van technisch onderzoek en onderzoek onder bewoners werkt Intermaris een aantal scenario's uit voor een complex, bijvoorbeeld verduurzaming, renovatie of sloop/nieuwbouw al dan niet in combinatie van verdichting. Op basis van o.a. technische en financiële haalbaarheid maakt Intermaris een keuze voor een van de scenario's. De gemeente heeft geen rol in de scenariokeuze die Intermaris maakt.

Vraag 3: Is de beoogde sloop van de woningen in bv. de jaren 2023 en 2024 al vergund? Zo niet, wat zijn de mogelijke consequenties van het vervallen van de bouwvrijstelling voor tijdelijke stikstofuitstoot voor deze beoogde sloop- en nieuwbouwprojecten?

Antwoord

Intermaris brengt deze op dit ogenblik in kaart voor al haar bouwprojecten. Een eerste inschatting is dat het enkele maanden vertraging voor nog niet vergunde projecten gaat opleveren. Dit is mede afhankelijk van de beschikbare kennis en capaciteit bij onze adviseurs en bij de gemeente.

Vraag 4: Tijdens de informatieve sessie over het plan De Vrijheid werd aangegeven dat Intermaris daar niet wilde en/of kon ontwikkelen. Waarom niet?

Antwoord

Intermaris is door de ontwikkelaar gevraagd of ze woningen wilde afnemen. Daartoe is Intermaris in principe altijd bereid onder voorwaarden, oa prijs/kwaliteit. Daarnaast wil Intermaris haar woningen zoveel mogelijk in een bouwkundige eenheid die volledig in beheer/eigendom is bij Intermaris. Dat was bij de Vrijheid niet mogelijk.

Vraag 5: Bij 5.1 op pagina 7 in de jaarschijf staat dat Intermaris ernaar streeft om woningen te verkopen met een energielabel B. Waarom is daarvoor gekozen? Is het mogelijk dat Intermaris woningen met een laag energielabel verkoopt voor een relatief lage koopsom, zodat de bewoner zelf verduurzaamingsmaatregelen kan treffen?

Antwoord

Voor verduurzaming is gekozen naar aanleiding van een motie van de raad (Motie Meer sociale huurwoningen door verkoop, 10 december 2019). Met energielabel B zijn de woningen gereed voor een eventuele toekomstige aansluiting op het warmtenet. Een hoger energielabel vergt hogere investeringen die niet direct terugverdiend kunnen worden in de verkoop. Bovendien is de gedachte dat mensen met een smalle beurs niet kunnen investeren in verduurzamingsmaatregelen. Een groot deel van de woningvoorraad van Intermaris heeft op dit moment al energielabel B.

Vraag 6: Bij 1.5 op pagina 20 staat dat bij overlast door plaagdieren en invasieve planten de partijen op basis van ieders rol en verantwoordelijkheid afspraken maken over de aanpak hiervan. Kan dit concreter uiteengezet worden? Wanneer is de gemeente verantwoordelijk voor het aanpakken van overlast en wanneer is Intermaris dit?

Antwoord

Dit wordt concreter gemaakt in het komende jaar. Het is een nieuw onderwerp in de jaarschijf en het lukte niet om dit al helemaal uitgewerkt te hebben in de jaarschijf voordat de jaarschijf voor de bestuurlijke besluitvorming aangeleverd diende te worden. Daarbij betrekken we ook de rol van bewoner.

Vraag 7: Zijn er nog mogelijkheden voor Intermaris om in de wijk Bangert-Oosterpolder meer sociale huurwoningen te ontwikkelen en worden deze verkend?

Antwoord

Nee, Intermaris heeft haar aandeel in de wijk Bangert-Oosterpolder binnen de Ontwikkelingsmaatschappij Hoorn (OMH) wat betreft sociale huur vervuld.

Vraag 8: Onder ontwikkellocaties sloop/nieuwbouw tot en met 2030 zacht staat Hoorn Noord overig. Om welke woningen gaat dit precies?

Antwoord

Intermaris heeft een aantal complexen in Hoorn-Noord op het oog die zich mogelijk lenen voor sloop-nieuwbouw. Hier moet eerst verder onderzoek gedaan worden en gecommuniceerd worden met bewoners, voordat Intermaris bekend maakt om welke complexen het gaat.