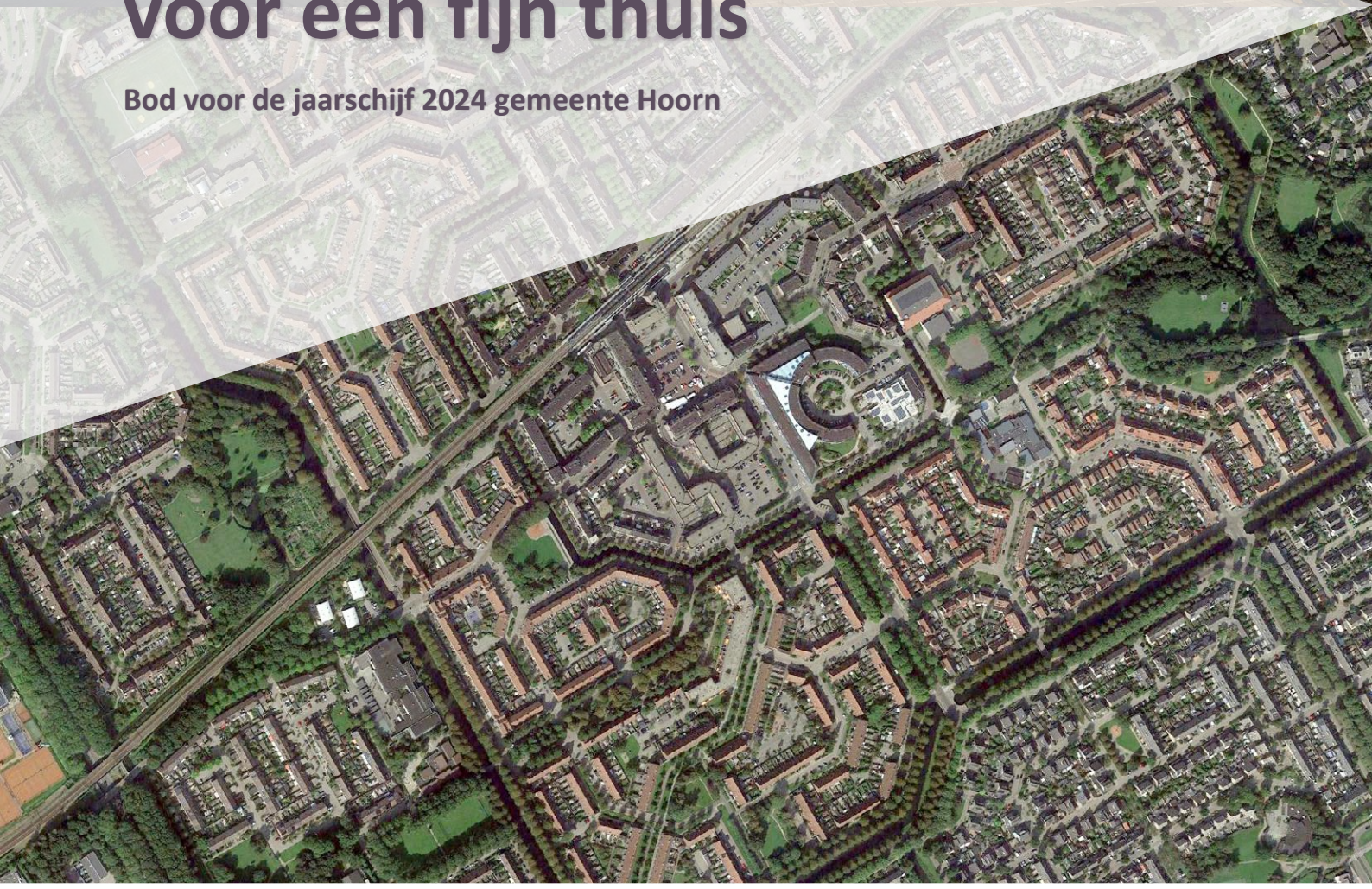
Samen aan de slag voor een fijn thuis

Bod voor de jaarschijf 2024 gemeente Hoorn



Intermaris

1 Inleiding

Samen aan de slag voor een fijn (t)huis

In de woonvisie 2020-2025 heeft de gemeente Hoorn speerpunten benoemd waarvan een deel het werkveld van Intermaris raken, zoals: (versnelde) groei van de sociale huurwoningvoorraad, een duurzame en aardgasvrije woningvoorraad en gemengde wijken, het huisvesten van kwetsbare bewoners en het werken aan inclusieve wijken. Intermaris wil, passend bij haar eigen taak, bijdragen aan het realiseren van de ambities van de gemeente Hoorn. Deze bestuursperiode staat voor de gemeente in het teken van doen. Intermaris doet graag met de gemeente mee! Wij willen in partnerschap samenwerken aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Hoorn.

1.1 Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting

Op 30 juni 2022 hebben Aedes, de Woonbond, VNG en het Rijk de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting ondertekend. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is er bij corporaties jaarlijks extra investeringsruimte vrijgekomen. Daar tegenover staan nu deze bindende Nationale Prestatieafspraken.

Op hoofdlijnen gaan deze afspraken over:

- Verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen
- Matiging van huurstijging
- Huurverlaging voor lagere inkomens
- Versnelde verduurzaming van woningen met een E-, F, of G-label
- Isolerende maatregelen aanbrengen zonder huurverhoging
- Investeren in woningverbetering en de aanpak van vocht en schimmel
- Investeren in de leefbaarheid van de woonomgeving

1.2 Bod Intermaris 2024

In het bod voor de jaarschijf van 2024 gaan we niet verder in op de punten die in de Nationale Prestatieafspraken zijn afgesproken. Intermaris heeft zich immers al aan deze punten gecommitteerd. We beschrijven daarom alleen de onderwerpen waarop we met de gemeente Hoorn prestatieafspraken willen maken, náást de Nationale Prestatieafspraken. Het bod is daarom beknopter dan voorgaande jaren.

Het bod is opgebouwd aan de hand van de strategische thema's van Intermaris:

- Toekomstbestendige woningvoorraad
- Sterke bewoners, sterke wijken
- Goed ouder worden
- Ondersteuning tijdelijk kwetsbare huurders
- Voldoende passende woningen

Per thema beschrijven we waar wat Intermaris betreft de prioriteiten liggen in het versterken van de samenwerking. Het bod sluit af met een activiteitenoverzicht en een prognose van de portefeuilleontwikkeling.

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

Werken aan een duurzame woningvoorraad

Duurzaamheid is voor ons een randvoorwaarde waarbinnen we werken aan onze volkshuisvestelijke opgave. Zodat we ook in de toekomst prettig kunnen wonen en leven.

Intermaris heeft drie hoofddoelen op het gebied van duurzaamheid: het voorkomen van klimaatverandering door onze CO2-uitstoot te reduceren. Het beperken van de negatieve gevolgen van klimaatverandering door klimaatadaptatie. En het goed op peil houden van de conditie van ons bezit. De betaalbaarheid van deze doelen voor bewoners en voor Intermaris staat daarbij centraal.

2.1 Aanleg warmtenet

We participeren en investeren (personeel en middelen) met HVC in de aanleg van een duurzaam warmtenet in de Kersenboogerd. Hoe meer woningen en gebouwen kunnen worden aangesloten op het warmtenet, hoe lager de kosten. Daarbij helpt het om het gemeentelijk vastgoed, zoals scholen, zwembaden en sportvoorzieningen, ook aan te sluiten op het warmtenet. Dit is de basis voor draagvlak bij bewoners. Het is belangrijk om de eerste stappen in de uitvoering te gaan zetten. Om tempo te kunnen maken in de energietransitie is een vlotte verdere uitrol van het warmtenet noodzakelijk. Daarom is het belangrijk om samen plannen te maken voor de volgende wijken en draagvlak onder inwoners te organiseren.

2.2 Samenwerken aan klimaatadaptatie

Intermaris wil de negatieve gevolgen van klimaatverandering tegengaan door klimaatadaptatie. Om een zo groot mogelijk effect te creëren, is het van belang om klimaatadaptieve maatregelen te stapelen en een groter gebied te aanschouwen. Samen met de gemeente willen we analyseren in welke delen van Hoorn maatregelen gewenst zijn en voor deze gebieden een gezamenlijk plan van aanpak opstellen, zoals we nu in Kersenboogerd al doen. Als Intermaris samen met de huurders de complexen en tuinen aanpakt en de gemeente de openbare ruimte en zorgt voor gescheiden riolering, bereiken we het beste resultaat. Intermaris heeft hiervoor capaciteit en budget vrijgemaakt en we vragen de gemeente om hetzelfde te doen.

2.3 Binnenklimaat van de woningen

Het binnenklimaat van onze woningen is belangrijk voor de gezondheid van onze huurders, maar ook voor het op peil houden van de conditie van ons bezit. Een aangenaam binnenklimaat heeft een comfortabele temperatuur en is voldoende geventileerd. Helaas komen we door allerlei oorzaken (optrekkend vocht, lekkages, onvoldoende ventileren, bewonersgedrag) soms schimmel of vocht in onze woningen tegen. Hiervoor is een gezamenlijke aanpak gewenst: Intermaris zorgt voor goede ventilatiemogelijkheden en de aanpak van bouwkundige problemen en samen moeten we zorgen we voor goede informatie en communicatie richting bewoners.

3 Sterke bewoners, sterke wijken

Samenredzame, inclusieve en sterke wijken, buurten en complexen

De afgelopen 10 jaar is er sprake van een groeiende tweedeling tussen buurten die steeds sterker worden en buurten die steeds slechter scoren op leefbaarheid. Intermaris voelt zich medeverantwoordelijk om de toenemende tweedeling in sterke en zwakke wijken tegen te gaan. Een sterke wijk is een basisvoorwaarde voor persoonlijke ontplooiing en welzijn van onze bewoners. Daarom werken we aan samenredzame sterke wijken, buurten en complexen waarin mensen gelijke kansen hebben.

De rol van Intermaris is primair gericht op het bieden van een passende woonplek. Ons vastgoed is een belangrijk, maar niet het enige middel om wijken te versterken en de zelf- en samenredzaamheid van huurders te vergroten. Ook op het gebied van leefbaarheid en woningtoewijzing zijn acties te ondernemen.

3.1 Integrale wijkaanpak Kersenboogerd

De wijk Kersenboogerd vormt onze topprioriteit. Het is een wijk waarin alles samenkomt: niet alleen een fysieke opgave (renovatie, sloop/nieuwbouw, verduurzaming), maar met name ook een sociale opgave. De komende jaren gaan de gemeente en Intermaris samen met bewoners en partners in de wijk aan de slag om de plannen voor centrumgebied Kersenboogerd tot uitvoering te brengen en de wijkaanpak te laten slagen. Intermaris pakt haar rol met betrekking tot haar woningbezit: verduurzaming en aansluiten op het warmtenet. Daarnaast bouwen we aan gemengde wijken door het toevoegen van woningen in andere marktsegmenten en anders toe te wijzen. De gemeente investeert in de sociale aanpak, veiligheid en in een aantrekkelijke en klimaatadaptieve openbare ruimte. Intermaris vraagt de gemeente om voldoende projectmanagerscapaciteit beschikbaar te stellen in het sociaal domein.

Projecten in centrumgebied Kersenboogerd

- *Betsy Perk*
  Woningen gereedmaken voor collectieve aansluiting op warmtenet, realiseren van een huiskamer voor de buurt, aanpak van het binnenterrein.
- *Patio/Pergola*
  Verduurzamen woningen, aansluiten woningen op het warmtenet, aanpak woonomgeving.
- *Groef/Messing/Stijl*
  Verduurzamen woningen, aansluiten woningen op het warmtenet, aanpak woonomgeving.
- *Ekster/Lijster*
  Voorbereiden van sociale aanpak
- *Huurdifferentiatie*
  Aanbrengen van huurdifferentiatie om een mix van bewoners naar de wijk te trekken.

4 Goed ouder worden

Passend wonen en ondersteuning voor oudere huurders

In de komende twintig jaar vergrijst de bevolking van Nederland. Omdat relatief veel senioren in een sociale huurwoning wonen, is de impact van de vergrijzing op Intermaris groot: Tot 2035 groeit het aantal 75 plussers met 60%.

Voor Intermaris ligt er een grote opgave om meer geschikte woningen te realiseren omdat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. Er moeten woningen komen die passen bij de behoefte van de huidige en toekomstige ouderen. En we moeten het gat opvullen tussen volledig zelfstandig thuis wonen en het verpleeghuis. Ook is er meer oog voor de dienstverlening aan en het welzijn van ouderen. Samen met (toekomstige) seniore bewoners en zorg- en welzijnspartners onderzoeken we hoe we hier invulling aan kunnen geven.

4.1 Opstellen woonzorgvisie en uitvoeringsplan

Intermaris draagt graag bij aan de lokale woonzorgvisie, die wordt opgesteld onder regie van de gemeente Hoorn. Intermaris helpt bij het vormgeven van een lokaal samenwerkingsverband waarin een plan van aanpak voor de uitvoering van de woonzorgvisie wordt opgesteld met de gemeente, zorg, welzijn en bewonersvertegenwoordigers. We richten ons in de uitvoering vooral op het realiseren van levensloopbestendige woningen en geclusterde woonvormen voor ouderen. Daarnaast dragen we bij aan het vormgeven van zorgzame buurten waarbij formele en informele ondersteuners samen optrekken.

4.2 Samenwerkingsafspraken over geclusterde woonvormen

Vanuit het Programma Wonen en zorg voor ouderen (ministerie BZK) is de opdracht gekomen om te werken aan de realisatie van voldoende levensloopbestendige woningen, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken. De regierol ligt bij de gemeente. Intermaris wil hieraan bijdragen door het aanpassen van bestaande complexen en het realiseren van nieuwbouw voor ouderen. Om geclusterde woonconcepten en verpleegzorgplekken te realiseren, wil Intermaris in 2024 samenwerkingsafspraken maken met de gemeente, het zorgkantoor en zorg- en welzijnsorganisaties. Deze afspraken moeten gaan over de gezamenlijke huisvestingsopgave, ontwikkeling van woonconcepten en financiering.

5 Ondersteuning (tijdelijk) kwetsbare huurders

Vergroten van zelfredzaamheid

Er dreigt een tweedeling in de samenleving te ontstaan tussen kansrijke en kansarme bewoners. Ook onder de huurders van Intermaris is deze dreigende tweedeling te zien.

Intermaris zet in op het ondersteunen van kwetsbare huurders zodat problemen duurzaam worden opgelost. Wij helpen onze bewoners in het rondkomen, meekomen en vooruitkomen in de samenleving. Wij kunnen de problemen van onze (tijdelijk) kwetsbare huurders niet alleen oplossen. Daarom werken we aan stevigere samenwerkingsverbanden met de gemeente en onze belangrijkste zorg- en welzijnspartners. Zodat we weten wat we aan elkaar hebben en integraal kunnen werken aan het ondersteunen van huurders die dat nodig hebben.

5.1 Huisvesting bijzondere doelgroepen

De huisvestingsopgave van bijzondere doelgroepen, zoals urgenten, uitstroom uit instellingen en statushouders, is groot en het huisvesten van deze groep wordt steeds lastiger. Daarom moeten we samen op zoek naar oplossingen om de druk op de woningmarkt op te vangen. Intermaris vraagt daarom de gemeente om een bufferlocatie te realiseren voor statushouders, bijvoorbeeld aan de Lageweg zoals in 2022 of een andere locatie. Statushouders worden hier voor een korte periode gehuisvest, in afwachting van een passende woning en eventuele gezinshereniging. Dit geeft Intermaris meer tijd voor het vinden van een passende woning. Deze locatie kan ook een oplossing bieden wanneer de gemeente vanuit de Spreidingswet asielzoekers moet gaan opvangen.

5.2 Opzetten woonschool

Intermaris wil graag met gemeente en partners een ‘woonschool’ opzetten om statushouders meer woonvaardigheden bij te brengen als ze een woning krijgen. Het gaat hierbij om vaardigheden rondom de woning en tuin, het omgaan met vuilnis, vuur en brandveiligheid, rekening houden met de buren, participatie en (hulp bij) financiën. Hiermee willen we bijdragen aan sterke buurten en wijken en het voorkomen van leefbaarheidsproblemen. We willen erop inzetten dat de trainingen van woonvaardigheden onderdeel worden van de bredere inburgeringsaanpak die gemeentes met elkaar organiseren. Wij kunnen dan onderzoeken hoe wij een bijdrage kunnen leveren aan de opzet van de betreffende trainingen. Dat doen we dan bij voorkeur samen met collega-corporaties.

5.3 Inzet van De VoorzieningenWijzer

Intermaris wil samen met gemeente en zorg- en welzijnspartijen kwetsbare huurders ondersteunen, met als doel het voorkomen van dakloosheid, woonoverlast, armoede en betalingsproblemen. Bijvoorbeeld door met partners een voorlichtings- en dienstenaanbod te creëren en te zorgen voor participatie- en werkkansen voor kwetsbare groepen. Intermaris wil de gemeente vragen om daartoe De VoorzieningenWijzer in 2024 aan te bieden aan de inwoners van Hoorn. Met dit instrument kunnen we onze bewoners ondersteunen om de voor hen geldende regelingen in kaart te brengen en aan te vragen. Dit leidt in het algemeen tot aanzienlijke kostenbesparingen.

6 Voldoende passende woningen

Vergroten van huisvestingskansen

De kernopgave van Intermaris bestaat uit het bouwen, onderhouden en verhuren van betaalbare woonruimte aan mensen die niet op een andere manier in hun huisvesting kunnen voorzien. Intermaris besteedt specifieke aandacht aan doelgroepen die in de huidige woningmarkt extra moeite hebben om aan een passende woning te komen. Dat zijn jongeren, senioren, middeninkomens en doorstromers.

Intermaris wil voldoende betaalbare woningen realiseren die qua type passen bij de vraag. De ambitie is een voorraad van 10.000 zelfstandige woningen (exclusief zorgwoningen) in 2030. Dit is een netto toevoeging van ruim 500 woningen. Voor deze uitbreiding en compensatie van sloop en (extra) verkoop moet Intermaris in de periode 2023 tot 2030 ruim 1.900 huurwoningen bouwen.

6.1 Versnellen van nieuwbouw

Om projecten sneller tot uitvoering te brengen is het belangrijk dat zowel Intermaris als de gemeente voldoende capaciteit creëert en procedures versnelt. Met name in Hoorn-Noord en de Poort van Hoorn ziet Intermaris kansen om te versnellen. Het helpt Intermaris als de kaders die de gemeente stelt, bijvoorbeeld met betrekking tot parkeernormen en plankosten, haalbaar en aan de voorkant al duidelijk zijn. Intermaris wil graag gezamenlijk de kaders voor nieuwbouwprojecten opstellen en afstemmen op het product dat Intermaris wil neerzetten. Op deze manier wordt het mogelijk om sneller te bouwen met conceptuele bouwmethoden.

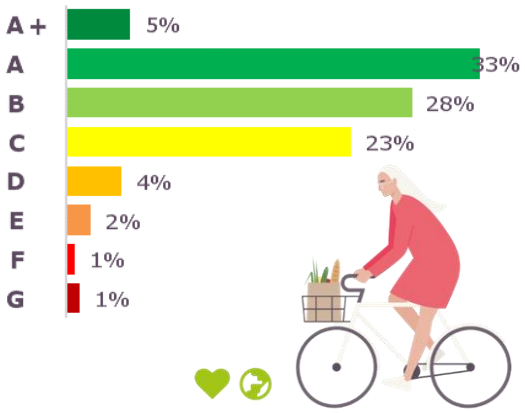
6.2 Flexwoningen mogelijk maken

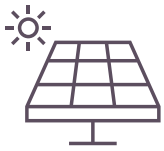
De druk op de woningmarkt is hoog en bijbouwen van woningen kost veel tijd. Daarom wil Intermaris, naast de 10.000 woningen, ook flexwoningen toevoegen in Hoorn. Op De Compagnie 1 passen 200 tot 300 tijdelijke woningen, bestemd voor zowel de lokale woningzoekende als bijzondere doelgroepen zoals statushouders. Laten we ervoor zorgen dat dit in 2024 gerealiseerd wordt. Daarnaast willen we ons ook in een tijdelijke omgeving samen met de gemeente, (toekomstige) bewoners en partners inzetten voor een goede leefbaarheid, sociale samenhang en een prettige leefomgeving.

7 Activiteitenoverzicht 2024

Toekomstbestendige woningvoorraad

verwachte verdeling **energielabels** eind 2024





Bij **452** woningen combineren we groot onderhoud + verduurzaming

Bij **41** woningen starten we met grootschalige renovatie

We investeren in **klimaatadaptatie**

We slopen **circulair**

Sterke bewoners sterke wijken

€ 413.000
leefbaarheidsbudget excl. arbeidsloon

We werken aan sterke wijken door:

- Tegengaan **overlast en woonfraude**
- **Anders toewijzen** van een deel van onze woningen
- Inzet van onze **communitycoach**
- **Huurdifferentiatie**
- Inzet **Waalhandjes**

Onze **jaarlijkse huurverhoging** stemmen wij af met onze huurdersorganisaties.
Max. **7,5%** van de vrijkomende woningen verhuren wij aan huishoudens met midden en hoge inkomens.

verdeling huurwoningen naar **betaalbaarheid**

< €452,20	€452,21 - €647,19	€647,20 - €693,60	€693,61 - €808,06	> €808,06

Ondersteunen tijdelijk kwetsbare huurders

We huisvesten **bijzondere doelgroepen**, zoals urgenten, statushouders en uitstroom uit instellingen.

We ondersteunen (tijdelijk) kwetsbare huurders door:

- Matches via **Burenhulp**
- Hulp van onze **wooncoach**

We gaan **vroeg eropaf** bij betaalachterstanden

Goed ouder worden

We maken complexen **toekomstbestendig** bij renovatie en nieuwbouw

We treffen voorbereidingen voor **geclusterde woonvormen** in nieuwbouw

We werken aan **doorstroming**:

- Inzet doorstroommakelaar
- Doorstroomlabel
- Voorrang bij nieuwbouw, verkoop en vrije sector

Voldoende passende woningen

9.633
zelfstandige woningen eind 2024

129 woningen slopen we

117 woningen bouwen we

max. **5** woningen verkopen we

7 Portefeuilleontwikkeling 2023-2032

Binnen de portefeuilleontwikkeling maken we onderscheid tussen projecten die 'hard' zijn, waarvan de aantallen vaststaan, en projecten die zacht zijn.

7.1 Portefeuilleontwikkeling hard

	Sociaal	Vrijesector	Totaal regulier	Zorg
Saldo 1-1-2023	9.316	271	9.587	303
Nieuwbouw	832	0	832	20
Sloop	-338	0	-338	0
Verkoop regulier	-261	-3	-264	0
Aanpassing DAEB/niet-DAEB	17	-17	0	0
Saldo 31-12-2032	**9.566**	**251**	**9.817**	**323**

Projectgebied	Oud	Nieuw	Saldo	Oplevering
Noorderlicht (sociaal)	0	99	99	2024
Bangert Oosterpolder	0	68	68	2023-2024
Holenkwartier	0	60	60	2025
Nieuwe Steen (sociaal)	0	40	40	2023
Nieuwe Steen (zorg)	0	20	20	2023
Oude hockeyvelden	0	80	80	2025
Noord van Noord	-87	87	0	2025
Centrum van Noord	-167	167	0	2027
Steenbokstraat	-42	60	18	2025
Stationslocatie	0	50	50	2025
Pelmolenpad/Prismalocatie	-42	121	79	2027
Totaal	**-338**	**852**	**514**	

7.2 Portefeuilleontwikkeling zacht

Hieronder een overzicht met ontwikkellocaties die nog zacht zijn. Intermaris ziet deze locaties als realistische kansen. De genoemde aantallen zijn een indicatie en kunnen nog wijzigen.

Projectgebied	Oud	Nieuw	Saldo	Oplevering
Extra verkoop t.b.v. betaalbaar koopsegment*	-500	0	-500	
Verdichting Noord van Noord	0	40	40	2025
Verdichting Centrum van Noord	0	40	40	2027
Hoorn Noord overig	-144	224	80	2030-2032
Grote Waal	-196	278	82	2028-2030
Kersenboogerd (sociaal)	-55	24	-31	2026
Lageweg 4	0	20	20	2026
Diverse kansen via marktpartijen	0	200	200	2025-2030
De Compagnie 1 (flexwoningen)	ntb	ntb	ntb	
Totaal	**-895**	**826**	**-69**	
Locaties nog te benoemen	*0*	*236*	*252*	*2025-2030*
Locaties voor 130% plancapaciteit*	*0*	*205*	*205*	*2025-2030*

* Voorwaarde voor de verkoop van deze woningen is dat Intermaris deze woningen kan compenseren met nieuwbouw.
** Dit is 30% over het totaal aan zachte nieuwbouwlocaties + locaties nog te benoemen.