

Samen aan de slag voor een fijn thuis

Bod voor de jaarschijf 2026 gemeente Hoorn



Intermaris

1 Inleiding

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. Ook in de landelijke politiek is "wonen" een belangrijk thema. Afgelopen jaar hebben we geconstateerd dat keuzes die daar gemaakt worden grote impact hebben op onze mogelijkheden. Een huurbevriezing heeft direct grote, negatieve effecten op onze plannen voor nieuwbouw en de energietransitie. De huurbevriezing voor 2025 is van de baan, maar het is onzeker wat de verkiezingen in oktober met zich meebrengen. Ondanks deze onzekerheid wil Intermaris, binnen haar mogelijkheden, blijven bijdragen aan het realiseren van de ambities van de gemeente Hoorn.

1.1 Bod Intermaris 2026

De gemeente Hoorn, VH De Boog en Intermaris hebben prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2021-2025. Deze kaderafspraken zijn met een jaar verlengd tot en met 2026. Dit is het bod voor de jaarschijf van 2026. Het bod is opgebouwd aan de hand van de strategische thema's van Intermaris:

- Toekomstbestendige woningvoorraad
- Sterke bewoners, sterke wijken
- Goed ouder worden
- Voldoende passende woningen

Per thema beschrijven we waar wat Intermaris betreft de prioriteiten liggen in het versterken van de samenwerking. We beschrijven alleen de onderwerpen waarop we met de gemeente Hoorn prestatieafspraken willen maken, náást de Nationale Prestatieafspraken. Het bod sluit af met een activiteitenoverzicht en een prognose van de portefeuilleontwikkeling.

1.2 Nationale Prestatieafspraken 2025-2035

In 2022 zijn de eerste Nationale Prestatieafspraken door Aedes, VNG, de Woonbond en het Rijk ondertekend. In 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken herijkt en laten de agenda zien voor de periode 2025-2035. Op hoofdlijnen gaan deze herijkte afspraken over:

- Vanaf 2029 jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen
- Gematigde groei van de huren (basis: 3-jaars gemiddelde van prijsinflatie)
- Uitfaseren woningen met een E-, F, of G-label
- Sturen op warmtevraagreductie om de woonlasten van huurders te verlagen
- Aardgasvrij maken van woningen
- Circulair en klimaat adaptief bouwen
- Investeren in woningverbetering en in het bijzonder de aanpak van vocht en schimmel
- Investeren in de leefbaarheid van de woonomgeving inclusief veiligheid

2 Toekomstbestendige woningvoorraad



Duurzaamheid is een randvoorwaarde waarbinnen we werken aan onze volkshuisvestelijke opgave. Zo kunnen ook onze toekomstige huurders prettig wonen en leven. Intermaris zet in op duurzame warmtebronnen in combinatie met het verbeteren van de isolatie van haar woningen. Ook maken we onze woningen bestand tegen klimaatverandering, met name door te vergroenen. Bij nieuwbouw-, onderhouds- en duurzaamheidsprojecten doen we ervaring op met het gebruiken van biobased en secundaire materialen. De combinatie van deze maatregelen leidt tot een aanzienlijke reductie van de CO_2-uitstoot, met als doel een volledig CO_2-neutrale woningvoorraad in 2050.

2.1 Aanleg warmtenet

Samen met HVC, de gemeente Hoorn en Liander werken we aan de aanleg van een duurzaam warmtenet in de Kersenboogerd. De eerste buurten zijn inmiddels verduurzaamd en aangesloten op het warmtenet. De komende jaren gaan we hiermee verder. Goede afstemming over planningen is hierbij zeer belangrijk, zodat we de deadline voor de SAH-subsidie gaan halen. Deze subsidie is essentieel voor de betaalbaarheid van het warmtenet.

Vanuit de gemeentelijke transitievisie warmte komt het warmtenet ook voor andere delen van Hoorn naar voren als maatschappelijk voordeligste duurzame warmteoplossing. Samen met gemeente, HVC en Liander onderzoeken we daarom de verdere uitbreiding van het warmtenet naar Hoorn-Noord en andere wijken. Voor een haalbare businesscase zijn we afhankelijk van onder meer:

- subsidiegelden zoals de Regiodeal en de mogelijk nieuwe SWIK regeling, aan te vragen door de gemeente;
- de mogelijkheden en timing in relatie tot het elektriciteitsnet;
- het aansluiten van gemeentelijk vastgoed op het warmtenet, zoals scholen, zwembaden en sportvoorzieningen.

Het is daarom belangrijk dat we nauw blijven samenwerken, op tijd inzetten op subsidieregelingen en planningen en procedures afstemmen.

2.2 Samenwerken aan klimaatadaptatie

Klimaatverandering brengt risico's met zich mee voor ons vastgoed en onze bewoners. Zo zijn er locaties met een grotere kans op wateroverlast of hittestress. In 2025 brengen we samen met de gemeente de klimaatrisico's voor Hoorn in beeld. Samen bekijken we in welke delen van Hoorn maatregelen gewenst zijn. Dit koppelen we aan projecten die gemeente en Intermaris gepland hebben in de openbare ruimte en aan het vastgoed. Daarnaast kijken we of we elkaar kunnen versterken bij projecten in de buurt van elkaar. Deze samenwerking zetten we graag voort in 2026. We maken capaciteit en budget vrij om de koppelkansen tussen geplande projecten en de aanpak van klimaatrisico's te benutten. We vragen de gemeente om hetzelfde te doen.

3 Sterke bewoners, sterke wijken



Een sterke buurt is een buurt waarin mensen fijn kunnen wonen. Door demografische veranderingen groeit de vraag naar ondersteuning en tegelijkertijd neemt de beroepsbevolking af. Intermaris gelooft in samenredzaamheid, waarbij ondersteuning wordt geborgd door gemengde wijken en gemeenschapsvorming. De behoefte van de buurt staat centraal en we geven extra aandacht aan buurten die dat het hardst nodig hebben. Onze maatschappelijke uitdagingen zijn in toenemende mate domeinoverstijgend en te complex om alleen op te lossen. Samenwerken wordt daarom steeds belangrijker. Samen met bewoners, gemeente en netwerkpartners.

3.1 Sterke gemeenschappen

Gemeenschappen zijn niet maakbaar, maar we kunnen wel de juiste randvoorwaarden bieden. Het begint bij elkaar opzoeken, ontmoeten, elkaar leren kennen, samen dingen doen. Intermaris faciliteert dit onder andere door gebouwen te ontwerpen die uitnodigen voor spontane ontmoetingen. Blok 14 in het Holenkwartier en Truydemanhof in Hoorn-Noord zijn hier voorbeelden van. Daarnaast sturen we actief op een goede balans tussen dragende en vragende bewoners in buurten en complexen. We maken graag met de gemeente afspraken over de samenwerking in het sociaal domein, bijvoorbeeld over het realiseren van buurtkamers en de inzet van welzijnswerk. Ook het bestendigen van de Woonschool draagt bij aan het versterken van gemeenschappen.

3.2 Samenwerken aan schone en veilige buurten

Intermaris vindt een schone en veilige leefomgeving heel belangrijk. We zien ook dat dat niet vanzelf gaat en dat verloedering in en om onze woongebouwen en in de openbare ruimte op sommige plekken op de loer ligt. Om het tij te keren wil Intermaris in 2026 extra investeren om onze woongebouwen, tuinen en de directe omgeving zoals stegen en achterpaden een kwaliteitsimpuls te geven. Dat doen we natuurlijk samen met bewoners. Van de gemeente vragen we om hier samen in op te trekken. Want een schone leefomgeving houdt niet op bij de perceelgrens. Door samen gericht gebieden aan te pakken, kunnen we een groot verschil maken.

3.3 Bestrijden van ernstige woonoverlast

Helaas zien we met enige regelmaat vormen van ernstige woonoverlast door kwetsbare personen die niet in reguliere woningen of wijken kunnen wonen. Dit heeft effect op hele complexen en straten. Intermaris wil ook deze mensen graag passend huisvesten, om zo de druk op de GGZ, maatschappelijke opvang en openbare orde te verlagen. Voor deze doelgroep moeten er in de regio prikkelarme woningen komen. Als de gemeente Hoorn een locatie aanwijst, realiseert Intermaris de woningen.

3.4 Huisvesting van statushouders

Intermaris vindt het belangrijk dat er goede huisvesting wordt gerealiseerd voor doelgroepen in de knel. Intermaris blijft zich inzetten om statushouders een passende woning te bieden. Hierin continueren wij graag de goede samenwerking met de gemeente.

3.5 Inkomensafhankelijke huurverhoging

Intermaris wil met huurdersverenigingen en gemeente in gesprek over de inzet van een inkomensafhankelijke huurverhoging. De extra opbrengst van deze huurverhoging wil Intermaris ten goede laten komen aan betaalbare huren in de nieuwbouw in Hoorn. Dit draagt bij aan het creëren van gemengde buurten en complexen.

3.6 Integrale wijkaanpak Kersenboogerd

De wijk Kersenboogerd is en blijft onze topprioriteit. Het is een wijk waarin alles samenkomt: niet alleen een fysieke opgave, maar met name ook een sociale opgave. Gemeente en Intermaris werken samen met bewoners en partners binnen het programma Kansen voor de Kersenboogerd, een integrale wijkaanpak. De fysieke aanpak van de woningen bestaat uit verduurzaming, aansluiting op het warmtenet en aanpak van de woonomgeving (portieken, trappenhuizen, onderdoorgangen, verlichting en vergroening). Dit wordt gecombineerd met een sociale aanpak, waarbij aandacht is voor de hulpbehoefte van bewoners. Daarnaast bouwt Intermaris aan het versterken van de wijk door het aanbrengen van huurdifferentiatie, het bestrijden van woonfraude en het creëren van woongemeenschappen. De gemeente investeert in de sociale aanpak, veiligheid en in een aantrekkelijke en klimaatadaptieve openbare ruimte.

In 2026 evalueren en vernieuwen we gezamenlijk de samenwerkingsovereenkomst. De komende periode wil Intermaris samen met de gemeente en netwerkpartners meer inzetten op de sociale aanpak. We willen graag haalbare, maar ambitieuze doelen stellen.

Projecten voor 2026

- *Patio-Pergola (293 woningen):* Oplevering verduurzaming van de woningen, aansluiting op het warmtenet en aanpak van de woonomgeving.
- *Groef-Stijl-Messing (180 woningen):* Oplevering verduurzaming van de woningen en aansluiting op het warmtenet, start met aanpak van de woonomgeving.
- *Lijster-Ekster-Koolmees (232 woningen):* Starten met verduurzaming van de woningen en aansluiting op het warmtenet, in combinatie met de sociale buurtaanpak.
- *Diverse complexen in en rond het winkelcentrum (475 woningen):* Starten met verduurzaming van de woningen en aansluiting op het warmtenet, in combinatie met de sociale buurtaanpak.
- *Creëren van woongemeenschappen:* Onderzoeken van de mogelijkheden voor woongemeenschappen binnen de bestaande voorraad ten noorden van het station.
- *Huurdifferentiatie:* Blijvend optimaliseren van de streefhuren, voor een goede mix van bewoners.



4 Goed ouder worden



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 zodat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. 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 bewoners en zorg- en welzijnspartners onderzoeken we hoe we hier invulling aan kunnen geven.

4.1 Toevoegen seniorengeschikte woningen

Veel van de woningen die wij door nieuwbouw aan onze portefeuille toevoegen zijn levensloopbestendig. Aanvullend realiseren we ook enkele projecten in Hoorn-Noord en de Grote Waal specifiek voor de seniore doelgroep. Maar enkel met nieuwbouw halen we de aantallen, die nodig zijn voor de seniore doelgroep, niet. Intermaris onderzoekt daarom de mogelijkheden om bij mutatie grote woningen te splitsen en geschikt te maken voor senioren. Hiervoor hebben we een complex in de Grote Waal geselecteerd, nabij voorzieningen. Van de gemeente vragen we om de woonomgeving rondom woonvormen voor senioren aan te passen op de doelgroep. Zowel bij nieuwbouw als rondom bestaande bouw. Bijvoorbeeld door het plaatsen van extra bankjes, realiseren van duidelijke oversteekplaatsen en goede verlichting.

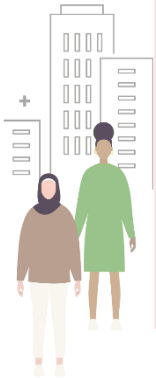
4.2 Doorstroming naar nieuwbouw

Intermaris wil bij nieuwbouw doorstroming van senioren uit eengezinswoningen stimuleren. Nieuwbouwwoningen zijn vaak levensloopbestendig en in de buurt van voorzieningen, waardoor zelfstandig wonen langer mogelijk blijft. Tegelijk komen er eengezinswoningen vrij voor gezinnen. Hiermee starten we in Blokker en Zwaag. De nieuwbouwprojecten Rozenbuurt en Oude Hockeyvelden bieden hiervoor de uitgelezen kans. In 2025 starten we samen met de gemeente een gerichte aanpak: we benaderen huurders, gaan in gesprek en organiseren een informatiemarkt. Met ondersteunende maatregelen, vanuit Intermaris én gemeente, nemen we drempels weg. In 2026 evalueren we en verkennen we uitbreiding naar andere nieuwbouwprojecten én bestaande woningen.

4.3 Samen Thuis locaties: wonen, welzijn en zorg onder één dak

Vanuit het Westfries Woonzorgpact werken we aan het omvormen van bestaande seniorencomplexen en buurten tot Samen Thuis locaties: woonzorgcomplexen waar ouderen zelfstandig, veilig en prettig kunnen wonen, met ondersteuning vanuit de gemeenschap. Een centrale ontmoetingsruimte vormt het hart van elke locatie en stimuleert sociale cohesie, informele zorg en eigenaarschap van bewoners. Hiermee ontstaat een hechte, zorgzame gemeenschap waarin ouderen langer zelfstandig kunnen wonen. Intermaris wil samen met gemeente, zorg- en welzijnspartijen en bewoners werken aan een zorgzame leefomgeving. Samen met Calidus, Omring en Stichting Netwerk onderzoeken we hiervoor bestaande complexen in de gemeente Hoorn. We vragen de gemeente om hier een verbindende en stimulerende rol te vervullen en (Wmo- en welzijns-) middelen beschikbaar te stellen.

5 Voldoende passende woningen



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 minimaal 10.000 zelfstandige woningen (exclusief zorgwoningen) vanaf 2030. Hiermee voegen we netto 300 woningen toe vanaf 2025. Voor deze uitbreiding en compensatie van sloop en verkoop moet Intermaris ca. 875 woningen bouwen tot 2030. Voor ruim 580 woningen hebben we nog geen harde locatie.

5.1 Sociaal woonakkoord Hoorn

De gemeente Hoorn en Intermaris hebben gezamenlijk een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Het onderzoek laat een gewenste uitbreiding zien van 1.650 sociale huurwoningen tot 2035. Dit is veel meer dan Intermaris kan invullen. Intermaris wil daarom samen met de gemeente in gesprek met andere woningcorporaties die actief zijn in Hoorn of West-Friesland. Welk aandeel van de opgave willen en kunnen deze corporaties invullen. Het aandeel van elk van de partijen en de benodigde randvoorwaarden die daarvoor vanuit de gemeente nodig zijn, willen we vastleggen in een sociaal woonakkoord. Dit is een set afspraken met corporaties en de gemeente over de invulling van de opgave.

5.2 Afstemmen nieuwbouwprocessen

De gemeente Hoorn en Intermaris hebben de ambitie om een grote hoeveelheid nieuwbouwwoningen te realiseren. Intermaris heeft veel zachte plannen. Het is belangrijk om deze plannen op korte termijn om te kunnen zetten naar harde plannen. Zo kunnen we ook na 2026 nieuwe sociale huurwoningen opleveren. Om projecten vlot van de grond te krijgen is afstemming nodig over elkaars planningen en processen. Als we onze processen goed op elkaar afstemmen, kunnen we efficiënter werken en nieuwbouw sneller realiseren. Dit voorkomt onnodig wachten en frustratie. Daarbij willen we ook in gesprek over het beter inzetten van de intaketafel, zodat we hier het juiste gesprek kunnen voeren. Dan kan de intaketafel bijdragen aan het versnellen van de nieuwbouwopgave.

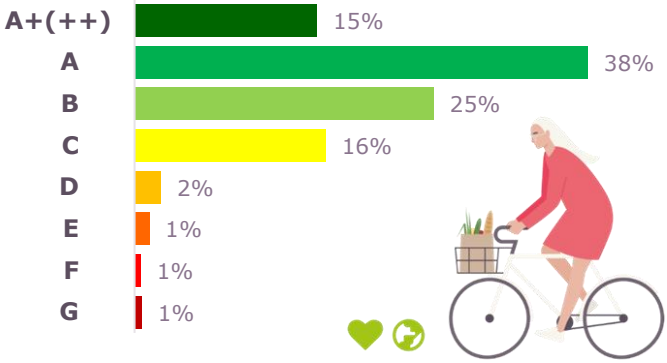
5.3 Woningdelen

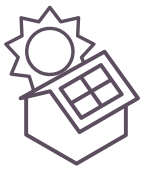
Intermaris heeft veel grote woningen in haar portefeuille, terwijl er een toename is van alleenstaanden. Daarnaast is er een grote behoefte aan woonruimte. Om de bestaande voorraad beter te benutten en op korte termijn voor meer woonruimte te zorgen, willen we inzetten op woningdelen. Zo kunnen we meer huishoudens laten wonen in hetzelfde aantal woningen. Hiervoor is het belangrijk dat er vanuit de gemeente een goed beleidskader komt voor woningdelen. Intermaris denkt hierover graag mee. Zodra de gemeente het beleidskader gereed heeft, kan Intermaris van start.

6 Activiteitenoverzicht 2026

Toekomstbestendige woningvoorraad

verwachte verdeling **energielabels** eind 2026





479 woningen verduurzamen en renoveren we



411 woningen sluiten we aan op een duurzame energiebron



We investeren in **klimaatadaptatie**



We slopen **circulair**

Voldoende passende woningen



291 woningen leveren we op



9.928 zelfstandige woningen eind 2026



10 woningen slopen we



max. **20** woningen verkopen we



Sterke bewoners sterke wijken

We werken aan sterke wijken door:

- Werken in **buurtteams**
- Tegengaan **overlast en woonfraude**
- **Anders toewijzen** van een deel van onze woningen
- **Huurdifferentiatie**







Max. **7,5%** van de vrijkomende woningen verhuren wij aan huishoudens met midden en hoge inkomens.

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





We gaan **vroeg eropaf** bij betaalachterstanden

verdeling streefhuren naar **betaalbaarheid**



Goed ouder worden

We dragen bij aan de uitvoering van de **uitvoeringsagenda woonzorgvisie**





We werken aan **doorstroming**:

- Doorstroomlabel
- Voorrang bij nieuwbouw, verkoop en vrije sector

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





We maken woningen en complexen **seniorengeschikt** bij renovatie en nieuwbouw

7 Portefeuilleontwikkeling 2025-2034

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 januari 2025	**9.442**	**271**	**9.713**	**317**
Nieuwbouw	+291	-	+291	-
Sloop	-56	-	-56	-
Verkoop*	-106	-2	-108	-
Aanpassing niet-DAEB-DAEB*	+11	-11	-	-
Middenhuur Kersenboogerd*	-31	+31	-	-
Saldo 31 december 2034	**9.551**	**289**	**9.840**	**317**

* Aantallen ingeschat op basis van mutatiekans

Projectgebied	Sloop	Nieuw	Saldo	Oplevering
Transformatie Koriander	-	2	2	2026
Stolptuin	-	14	14	2026
Holenkwartier blok 14	-	60	60	2026
Oude Hockeyvelden	-	80	80	2026
Rozenbuurt	-	62	62	2026
Houtbouw Bangert	-	15	15	2026
Pelmolenpad fase 1	-	58	58	2026
Commandeur Ravenstraat	-4	-	-4	
St Jozefstraat/St Eloijstraat	-10	-	-10	
Steenbokstraat	-42	-	-42	
Totaal	**-56**	**291**	**235**	

7.2 Portefeuilleontwikkeling zacht

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

Projectgebied	Sloop	Nieuw	Saldo	Oplevering
Kersenboogerd div.	-24	72	48	2027-2030
Steenbokstraat	-	57	57	2028
Pelmolenpad	-	63	63	2028-2030
Grote Waal div.	-196	226	30	2030-2033
Stationslocatie	-	50	50	2033
Noord van Noord	-77	78	1	2029
Hart van Noord	-166	170	4	2032-2033
Hoorn Noord overig	-24	64	40	2034
Diverse kansen via marktpartijen	-	171	171	2027-2030
Totaal	-487	951	464	