



A photograph of a construction site in a residential area. Several yellow excavators are working on a canal or drainage system. In the background, there are brick houses and bare trees. The scene is reflected in the water of the canal. A semi-transparent white triangle is overlaid on the bottom left of the image, containing the main title.

Samen aan de slag voor een fijn thuis

Bod voor de jaarschijf 2025 gemeente Hoorn



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 (uitgevoerd in 2023)
- 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 2025

De gemeente Hoorn, VH De Boog en Intermaris hebben prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2021-2025. Dit is het bod voor de jaarschijf van 2025. Hierin gaan we niet verder op de afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken. Intermaris heeft zich immers al aan deze punten gecommitteerd. We beschrijven alleen de onderwerpen waarop we met de gemeente Hoorn prestatieafspraken willen maken, náást de Nationale Prestatieafspraken.

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. We zetten in op het voorkomen van klimaatverandering en op het tegengaan van de negatieve effecten van klimaatverandering.

Binnen dit thema werken we aan vier sporen: de energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en renovatie en onderhoud van de bestaande woningvoorraad.



2.1 Aanleg warmtenet

We participeren en investeren met HVC in de aanleg van een duurzaam warmtenet in de Kersenboogerd. In 2024 worden de eerste buurten in de Kersenboogerd aangesloten op het warmtenet en worden plannen voor de volgende buurten gemaakt. Daarnaast werken we samen aan de verdere uitbreiding van het warmtenet naar andere wijken. Betaalbaarheid van het warmtenet is de basis voor draagvlak bij bewoners. Hoe meer woningen en gebouwen we aansluiten op het warmtenet, hoe lager de kosten. Daarom is het belangrijk om ook het gemeentelijk vastgoed, zoals scholen, zwembaden en sportvoorzieningen, aan te sluiten op het warmtenet.

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. Er is al veel informatie beschikbaar over klimaatrisico's. In 2024 wordt deze informatie samengebracht om inzicht te krijgen in welke delen van Hoorn maatregelen gewenst zijn. Samen met de gemeente willen we voor deze gebieden een plan van aanpak opstellen, zoals we nu in de 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 Biobased materialen en circulariteit

Ongeveer de helft van de totale CO₂-uitstoot van een woning wordt veroorzaakt tijdens de (ver)bouw van een woning. Dit komt voor een groot deel door de gebruikte materialen, zoals beton, kalkzandsteen, PVC en metalen. Om deze uitstoot zo veel mogelijk te beperken, moeten we andere materialen gaan gebruiken. Dit kunnen biobased materialen zijn, zoals hout, maar ook circulaire materialen die opnieuw te gebruiken zijn. Daarom gaan we in 2025 bij twee verduurzamingsprojecten experimenteren met het gebruik van zoveel mogelijk biobased en/of circulaire materialen. Daarnaast werken we twee nieuwbouwprojecten uit in een houtbouwconcept. We vragen de gemeente om bij het stellen van kaders rekening te houden met het gebruik van biobased en circulaire materialen.

3 Sterke bewoners, sterke wijken

Samenredzame, inclusieve en sterke wijken, buurten en complexen

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. Dit doen we samen met bewoners, gemeente, politie en maatschappelijke organisaties.

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. Daarnaast ondernemen we acties op het gebied van leefbaarheid en woningtoewijzing.



3.1 Integrale wijkaanpak Kersenboogerd

De wijk Kersenboogerd vormt onze topprioriteit. Het is een wijk waarin alles samenkomt: niet alleen een fysieke opgave (met name 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, differentiatie in onze huren aan te brengen en anderszins te wijzen en bestrijden we woonfraude. De gemeente investeert in de sociale aanpak, veiligheid en in een aantrekkelijke en klimaatadaptieve openbare ruimte.

Projecten in centrumgebied Kersenboogerd

- *Patio/Pergola*: Aanpak woonomgeving.
- *Groef/Messing/Stijl*: Verduurzamen woningen, aansluiten woningen op het warmtenet, aanpak woonomgeving.
- *Ekster/Lijster*: Sociaal renoveren, verduurzamen woningen, aansluiten woningen op het warmtenet, aanpak woonomgeving.
- *Huurdifferentiatie*: Aanbrengen van huurdifferentiatie om een mix van bewoners naar de wijk te trekken. We zorgen voor differentiatie binnen de sociale huur en brengen circa 50 woningen bij mutatie over naar de middenhuur.

3.2 Wijkvisie Risdam

Intermaris en gemeente hebben in de jaarschijf voor 2024 afgesproken om in 2025 gezamenlijk een wijkvisie voor Risdam te schrijven. Intermaris stelt voldoende capaciteit beschikbaar voor het opstellen van deze visie. Wij gaan ervan uit dat de gemeente hetzelfde doet.

3.3 Inkomensafhankelijke huurverhoging

Intermaris wil met huurdersverenigingen en gemeente in gesprek over de mogelijke 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.

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 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 Opstellen uitvoeringsagenda woonzorgvisie

Intermaris draagt graag bij aan de uitvoering van de lokale woonzorgvisie, die wordt opgesteld onder regie van de gemeente Hoorn. Het is belangrijk dat er een goede, concrete uitvoeringsagenda opgesteld wordt met gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en bewonersvertegenwoordigers. Intermaris richt zich in de uitvoering vooral op het realiseren van levensloopbestendige woningen en geclusterde woonvormen (met en zonder zorg) voor ouderen. Daarnaast dragen we bij aan het vormgeven van zorgzame buurten waarbij formele en informele ondersteuners samen optrekken. Intermaris wil in 2025 graag samenwerkings- en prestatieafspraken maken met gemeente, het zorgkantoor en zorg- en welzijnsorganisaties over de thema's uit de uitvoeringsagenda.

4.2 Toevoegen seniorengeschikte woningen

Intermaris streeft ernaar om vanaf 2025 80 tot 100 seniorengeschikte woningen toe te voegen door woningen uit de bestaande voorraad qua toegankelijkheid te verbeteren. In 2025 zijn deze werkzaamheden voor 1 complex gepland. De woningen die wij door nieuwbouw aan onze portefeuille toevoegen zijn in beginsel al levensloopbestendig.

Aanvullend realiseren we ook enkele projecten in Hoorn-Noord en de Grote Waal specifiek voor de seniore doelgroep. Van de gemeente vragen we om de woonomgeving rondom geclusterde woonvormen voor senioren aan te passen op de doelgroep. Bijvoorbeeld door het plaatsen van extra bankjes, realiseren van duidelijke oversteekplaatsen en goede verlichting.

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

Intermaris spant zich in om een brede range van bijzondere doelgroepen, zoals urgenten, uitstroom via de Regionale Toegang (RT) en statushouders, passend te huisvesten. Het huisvesten van deze groep wordt steeds lastiger door de druk op de woningmarkt en de beperkte draagkracht van sommige wijken. Intermaris onderzoekt daarom de mogelijkheden voor een gemengd woonproject met bijzondere doelgroepen in Hoorn-Noord.

Er zijn ook kwetsbare doelgroepen die niet via de RT gehuisvest worden en/of niet in reguliere woningen of wijken kunnen wonen. Ook deze mensen wil Intermaris graag passend huisvesten, om zo de druk op de GGZ, maatschappelijke opvang en openbare orde te verlagen. Intermaris is voorstander van het Housing First-concept, maar we zien in de praktijk dat dit niet altijd goed gaat. Het concept is nu soms gebruikt voor een doelgroep die niet in een reguliere woning kan wonen. Voor deze doelgroep willen wij enkele Skaeve Huse realiseren op een door de gemeente aangewezen locatie. Deze combinatie is wat ons betreft een voorwaarde voor het slagen van Housing First.

5.2 Voortzetten en doorontwikkeling van de woonschool

In 2024 heeft Intermaris met gemeente en partners een woonschool opgezet 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 burens, participatie en (hulp bij) financiën. Hiermee dragen we bij aan sterke buurten en wijken en het voorkomen van leefbaarheidsproblemen. De woonschool is gestart als een pilot. Als de evaluatie goede resultaten laat zien, willen we de woonschool in 2025 graag voortzetten. Daarnaast willen we uitbreiding naar andere groepen, zoals bewoners die uitstromen uit een instelling, onderzoeken en voorbereiden.

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 minimaal 10.000 zelfstandige woningen (exclusief zorgwoningen) vanaf 2030. Hiervoor voegen we netto ruim 700 woningen toe. Voor deze uitbreiding en compensatie van sloop en verkoop bouwt Intermaris in de periode 2024 tot 2033 circa 1.560 nieuwe huurwoningen.



6.1 Herstructurering Hoorn-Noord

In Hoorn-Noord worden de komende jaren een aantal complexen van Intermaris gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Door verdichting kunnen er aanzienlijk meer woningen gerealiseerd worden, ook sociale huurwoningen. Dit rijmt met de behoefte van de gemeente Hoorn om meer stad te worden. De herstructurering met uitbreiding van sociale huurwoningen en koopwoningen biedt kansen om van Hoorn-Noord een gemengde wijk te maken, wat de leefbaarheid ten goede komt. Hoorn-Noord is echter ook een geliefde wijk waar huidige bewoners liever niet al te veel veranderingen willen. Gemeente en Intermaris zullen samen op moeten trekken en elkaars belangen behartigen. Intermaris wil graag in 2025 overeenstemming met de gemeente bereiken in de vorm van een anterieure overeenkomst.

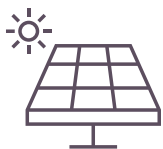
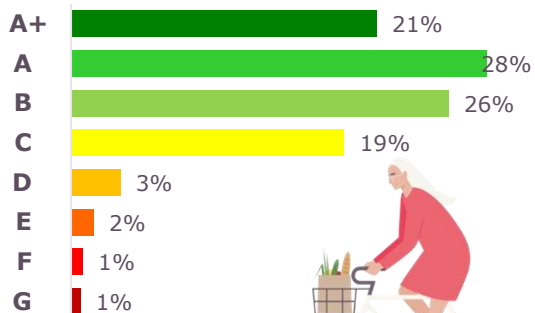
6.2 Slim inzetten bestaande voorraad

Het toevoegen van meer woningen gaat niet snel genoeg, daarom willen we de bestaande woningvoorraad beter inzetten om de woonkansen van woningzoekenden te vergroten. Dit kan op verschillende manieren. Op een ingrijpende manier door woningen te splitsen of op te toppen. Maar het kan ook eenvoudiger en sneller door meer mensen een woning te laten delen met behulp van hospitaverhuur of Friends-contracten. We streven ernaar om 5 woningen te splitsen in 2025. Op dit moment is woningdelen niet mogelijk binnen de gemeente Hoorn. Wij vragen de gemeente om hiervoor een nieuw beleidskader op te stellen. Intermaris denkt hierover graag mee.

7 Activiteitenoverzicht 2025

Toekomstbestendige woningvoorraad

verwachte verdeling **energielabels** eind 2025



Bij **622** woningen combineren we groot onderhoud + verduurzaming



Bij **74** woningen starten we met grootschalige renovatie



We investeren in **klimaatadaptatie**



We slopen **circulair**

Goed ouder worden

We maken 80-100 woningen **toekomstbestendig** bij renovatie en nieuwbouw



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



We werken aan **doorstroming**:

- Doorstroomlabel
- Voorrang bij nieuwbouw, verkoop en vrije sector



Sterke bewoners sterke wijken

€ 538.000

leefbaarheidsbudget excl. arbeidsloon

We werken aan sterke wijken door:

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



Onze **jaarlijkse huurverhoging** is in lijn met de Nationale Prestatieafspraken.

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

We wijzen woningen onder de aftoppingsgrenzen toe met **voorrang aan de laagste inkomens**.

< €454,47 verdeling streefhuren bij mutatie naar **betaalbaarheid** > €879,66

€454,48 - €650,43

€650,44 - €697,07

€697,08 - 879,66

Ondersteunen tijdelijk kwetsbare huurders

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



We ondersteunen (tijdelijk) kwetsbare huurders door matches via **Burenhulp**



We gaan **vroeg eropaf** bij betaalachterstanden



Voldoende passende woningen

9.795

zelfstandige woningen eind 2025



129 woningen slopen we



214 woningen bouwen we



max. **20** woningen verkopen we

8 Portefeuilleontwikkeling 2024-2033

Binnen de portefeuilleontwikkeling¹ maken we onderscheid tussen projecten die 'hard' zijn en waarvan de aantallen min of meer vaststaan, en projecten die zacht zijn.

8.1 Portefeuilleontwikkeling hard

	Sociaal	Vrije sector	Totaal regulier	Zorg
Saldo 1 januari 2024	9.294	271	9.565	304
Nieuwbouw	961	0	961	20
Sloop	-337	0	-337	0
Verkoop regulier	-125	-1	-126	0
Aanpassing DAEB/niet-DAEB	11	-11	0	0
Saldo 31 december 2033	9.804	259	10.063	324

Nieuwbouw en sloop				
Projectgebied	Sloop	Nieuw	Saldo	Oplevering
Noorderlicht (sociaal)	0	99	99	2024
B. Oosterpolder (Gaander/Staander)	0	50	50	2024
Nieuwe Steen (zorg)	0	20	20	2024
Nieuwe Steen (sociaal)	0	40	40	2024
Bangert Oosterpolder	0	18	18	2025
Rozenbuurt	0	62	62	2026
Steenbokstraat	-42	60	18	2026
Stolptuin	0	14	14	2026
Holenkwartier	0	60	60	2026
Oude hockeyvelden	0	80	80	2026
Noord van Noord	-87	100	13	2027
Centrum van Noord	-166	207	41	2029
Pelmolenpad/Prismalocatie	-42	121	79	2026-2029
Stationslocatie	0	50	50	2030
Totaal	-337	981	644	

¹ Ontleend aan de meerjarenbegroting 2024-2033 van Intermaris

8.2 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.

Nieuwbouw en sloop				
Projectgebied	Sloop	Nieuw	Saldo	Oplevering
Kersenboogerd (sociaal)	-24	24	0	2028
Grote Waal	-196	226	30	2028-2031
Hoorn Noord	-144	224	80	2030-2032
Diverse kansen via marktpartijen	0	125	125	2026-2030
Totaal	-364	599	235	
<i>Extra kansen via marktpartijen*</i>	<i>0</i>	<i>150</i>	<i>150</i>	
<i>Extra verkoop t.b.v. betaalbaar koopsegment*</i>	<i>-500</i>	<i>0</i>	<i>-500</i>	

*Voorwaarde voor de verkoop van deze woningen is dat Intermaris deze woningen kan compenseren met nieuwbouw