Prestatieafspraken Hoorn, jaarschijf 2024

Definitief concept

Gemeente Hoorn
Intermaris
VH De Boog

datum: 8 november 2023



Prestatieafspraken jaarschijf 2024

In Hoorn zijn wij - gemeente Hoorn, woningcorporatie Intermaris en Verenigde Huurdersorganisatie De Boog - hard bezig om zo veel mogelijk mensen zo fijn mogelijk te laten wonen. Daarin willen we goed samenwerken en op elkaar kunnen bouwen. In 2020 hebben we samen kaderprestatieafspraken opgesteld voor de periode 2021-2025. Hierin hebben we uitgewerkt wat we van elkaar kunnen verwachten. De grote lijnen staan hiermee voor meerdere jaren vast.

We kiezen voor meer focus

Om die grote lijnen concreet te maken, stellen we daarnaast elk jaar prestatieafspraken op voor het komende jaar. In de "jaarschijf" benoemen we wat we in dat jaar samen willen bereiken.
Nieuw is dat we ervoor gekozen hebben om de afspraken voor de nieuwe 'Jaarschijf 2024' heel compact te formuleren als een lijst met concrete afspraken. Het is immers niet nodig dat we een lijvig document schrijven waarin veel van wat al loopt en goed gaat, herhaald wordt. Belangrijker vinden we dat we in de nieuwe jaarschijf meer focus aanbrengen voor onszelf en voor elkaar: we benoemen de speerpunten waarmee we in 2024 écht stappen verder willen komen.

We gaan door met wat goed gaat en wat al is afgesproken

De kaderprestatieafspraken zijn vastgesteld voor de periode 2021-2025. De grote lijnen staan nog voor meerdere jaren vast; daar gaan we mee door.

Veel is ook afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties (2022).

- Denk aan het bouwen van veel betaalbare woningen, waaronder sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Begin 2023 is dat uitgewerkt in de regionale woondeal (Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord). Daarvoor is een goede samenwerking opgezet met De Woningmakers. In deze jaarschijf stellen we concrete doelen voor hoeveel woningen we de verschillende fasen – van ontwerp tot oplevering – willen hebben gerealiseerd.
- Ook over het verduurzamen van bestaande woningen zijn landelijk afspraken gemaakt. Afspraken uit de landelijke 'Nationale prestatieafspraken woningcorporaties' zijn lokaal uitgewerkt; Intermaris pakt ook komende jaren veel woningen aan.

Naast de uitvoering van landelijke afspraken gaat er ook bij lokale vraagstukken in onze samenwerking veel goed. Bij specifieke vragen en bijzondere situaties weten we elkaar doorgaans goed te vinden:

- Housing First is een project waarbij mensen snel onderdak krijgen om vanuit een stabiele woonsituatie aan hun verdere toekomst te werken. In 2023 heeft Intermaris op verzoek van de gemeente hiervoor vijf woningen beschikbaar gesteld.
- Sommige inwoners hebben een prikkelarme woning nodig ('skaeve huse'). Intermaris heeft haar medewerking toegezegd om zulke woningen te realiseren; de gemeente zoekt nu een locatie waar die geplaatst kunnen worden.

En natuurlijk gaan we door met lopende trajecten. Denk aan de aanpak van schimmel en vocht in woningen, een hardnekkig probleem waarvoor we natuurlijk aandacht houden. Waar dit probleem zich voordoet, pakken we dit zo snel en effectief mogelijk aan.

We pakken nieuwe opgaven op

Die bestaande afspraken zetten we voort. Daarnaast maken we in de prestatieafspraken dit jaar vooral afspraken over onderwerpen waar we *extra* op willen presteren. We hebben ons best gedaan dat ambitieus te doen, maar tegelijkertijd ook haalbaar. Op die manier bereiken we aan het eind van 2024 ook echt alles wat we nu afspreken, of hebben we tenminste alles gedaan wat in ons vermogen ligt om daar te komen.

De volgende punten zijn terug te vinden in de Jaarschijf 2024:

- De wereld om ons heen en de situatie op de woningmarkt veranderen snel. Daarom geven we een aantal lopende afspraken een update.
- Verschillende plannen zijn nu klaar voor de uitvoering; die gaan nu starten of worden verder afgemaakt. Dat speelt vooral in Kersenboogerd.
- We hebben verschillende visies afgerond die we nu kunnen uitwerken in concrete plannen. Daarvoor gaan we vaststellen hoe we de stap naar uitvoering maken. Dat zie je terug in het maken van een gebiedsagenda (uitwerking wijkvisie) vanuit potentiële ontwikkelingen in Hoorn-Noord.
- Daarnaast hebben we ruimte en energie om nieuwe zaken op te pakken. Voor Risdam willen we aan de voorbereiding van de visie beginnen.

We realiseren ons dat sommige plannen lastig uit te voeren zijn, zelfs als we het met elkaar eens zijn dat het belangrijk is. Ook daar gaan we gezamenlijk de schouders onder zetten. Dat doen we soms ook door een pilot te starten of door een concrete casus bij de hoorns te vatten. Door samen aan de slag te gaan, ervaren we wat werkt.

We werken samen

De voortgang van de afspraken houden we nauwgezet bij. Niet om elkaar af te rekenen, maar om elkaar te blijven vinden, elkaar goed te betrekken en te helpen, en samen de schouders te zetten onder deze opgave.
Want er liggen behoorlijk wat uitdagingen in Hoorn. Nog steeds zijn er veel mensen op zoek naar een (passende) woning en moet er veel verduurzaamd worden. De hoge inflatie, hoge bouwkosten, lange procedures en tal van andere hobbels kunnen wij in Hoorn ook niet allemaal oplossen. En zeker als je het goed, betaalbaar en integraal wil doen, duren dingen soms langer dan we zelf willen.
Door goed samen te werken, komen we verder!



Thema 1: Meer stad worden, groei betaalbare woningvoorraad

Afspraak 1.1 Voortgang nieuwbouwprojecten

AGENDA

In 2024 realiseren we voor de nu bekende woningbouwplannen in voorbereiding, de onderstaande mijlpalen:

Projectnaam	Aantal vhe's	Planning / stand einde 2024
Bangert en Oosterpolder - fase 5a2 en b - 2k en 3k app.	50	realisatie afgerond
Nieuwe Steen - 2k en 3k appartementen + 20 zorg	60	realisatie afgerond
Noorderlicht - blok 5 - 2k, 3k en 4k appartementen	99	realisatie afgerond
AM Bangert en Oosterpolder - rug-aan rug-woningen - 3k woningen	14	bouw gestart
Bangert en Oosterpolder - fase 5a1 - 2k en 3k appartementen	14	bouw gestart
Wit Wognum - BDO - 2k appartementen	25	bouw gestart
Compagnie - - 2k en 3k appartementen	100	bouw gestart
Holenkwartier - blok 14 - 2k en 3k appartementen	60	bouw gestart
Oude hockeyvelden - 2k en 3k appartementen	80	bouw gestart
Timpaan - Rozenbuurt - 2k en 3k appartementen	62	bouw gestart
Pelmolenpad, Zuiderkruisstraat/Prisma - 2k en 3k appartementen	121	bouw gestart
Noord van Noord - 2k en 3k appartementen	99	planologische procedure afgerond
Linden van Sprankhuizen - 2k en 3k appartementen	62	planologische procedure afgerond
Kersenboogerd Dorpel - -2k en 3k appartementen	24	start planologische procedure
Steenbokstraat - 2k en 3k appartementen	60	Initiatieffase afgerond
Hart van Noord - 2k en 3k appartementen	207	initiatieffase afgerond
Poort van Hoorn - Stationslocatie	50	initiatieffase afgerond
Grote Waal	210-240	start initiatieffase

Afspraak 1.2 Intensiveren en bouwen in de mix

AGENDA

We benutten bij herstructurering / sloop-nieuwbouw altijd de mogelijkheden die we zien voor intensivering en bouwen in de mix.

Afspraak 1.3 Pilot Conceptueel bouwen

UITVOERING

In 2024 doorlopen we gezamenlijk een pilot met conceptueel bouwen, waarin we de planvorming versnellen wat betreft het bouwvergunningproces in relatie tot beeldkwaliteit, beleid en procedures.

- Dit betreft het plan Noord van Noord (St-Jozef- en St-Eloystraat in Hoorn-Noord).

Afspraak 1.4 Versnelde bouw Compagnie-1

UITVOERING

Voor de Compagnie 1 wordt samen met het Rijksvastgoedbedrijf hard gewerkt aan de versnelde bouw van 100 sociale huurwoningen door Intermaris. Dit zijn permanente woningen, waarbij wordt ingezet op zo snel mogelijke realisatie.

- Gemeente maakt met Intermaris afspraken over de te huisvesten doelgroepen, waaronder Oekraïense ontheemden, stadsvernieuwingsurgenten en reguliere woningzoekenden.

Afspraak 1.5 Update Woonbehoefteonderzoek

AGENDA

In 2024 voeren we - op basis van recent regionaal onderzoek - een nieuw woonbehoefteonderzoek uit voor Hoorn.

- Van visie naar agendavorming.
- Specificeren naar diverse categorieën woningen (ook: zorgwoningen).
- Herijken van eerdere doelen: 10.000 woningen Intermaris, uitruil sociale huur/sociale koop, wel/niet verkoop van huurwoningen, realiseren van middeldure huurwoningen.
- Uitwerken in een Agenda 2035.

Afspraak 1.6 Pilot uitruil sociale huur - sociale koop

AGENDA

We streven naar ten minste één nieuwbouwproject waarbij we meer dan 30% sociale huurwoningen (doel: 40%) kunnen realiseren, waarvoor Intermaris op een andere locatie eenzelfde aantal bestaande huurwoningen verkoopt als sociale koopwoningen.



Thema 2: Samenwerken aan een energiezuinige woningvoorraad

Afspraak 2.1 Verduurzamen 452 woningen

UITVOERING

In 2024 verduurzaamt Intermaris 452 woningen naar minimaal label B.

- Aanpak van de woningen is al ingepland.
- Uitvoering gereed voor einde 2024.

Afspraak 2.2 Geografische planning warmtenet

AGENDA

In 2024 stellen de gemeente en Intermaris gezamenlijk een wijkuitvoeringsplan op voor de wijk Hoorn-Noord. In dit plan wordt uitgewerkt op welke wijze de warmtetransitie in deze wijk plaats gaat vinden.

In 2024 wordt de Transitievisie Warmte (TVW) door de gemeente herijkt, waarbij Intermaris wordt betrokken. Bij de totstandkoming van de TVW speelt bewonersparticipatie een voorname rol.

- Participatie, concrete aanpak voor betrekken van de bewoners.
- Aandacht voor draagvlak in het particuliere woningbezit, zowel koop als huur.

Afspraak 2.3 Aan de slag met klimaatadaptatie

UITVOERING

In 2024 maken we praktische afspraken voor locaties waar gemeente en Intermaris ingrepen in voorbereiding hebben en zorgen we door onderlinge afstemming waar dat mogelijk is voor een gezamenlijke aanpak voor klimaatadaptatie.

- Afstemmen planningen.
- Gezamenlijk verschillende soorten maatregelen afwegen.
- Werk met werk maken.

Beoogd resultaat:
We werken concreet samen aan maatregelen voor klimaatadaptatie bij de plannen/ingrepen die al in voorbereiding zijn.



Thema 3: Huisvesting en begeleiding van senioren en kwetsbare huurders

Afspraak 3.1 100% Sociaal renoveren Lijster, Ekster en Koolmees

UITVOERING

In 2024 wordt bij de aanpak van de (ca.) 300 woningen in Lijster, Ekster en Koolmees gewerkt volgens de aanpak van 'sociaal renoveren',

- Samen voorbereiden hoe we dit concreet gaan doen.
- Bij alle huishoudens wordt een intake uitgevoerd.
- Aanpak vanuit het principe van integrale gezinsproblematiek.
- Intermaris, gemeente en betrokken instellingen maken afspraken over, en zorgen voor, opvolging en borging.

Beoogd resultaat:
Sociale problematiek in alle huishoudens in deze complexen is in kaart gebracht en samen met betrokken instellingen wordt waar nodig een passende aanpak met bewoners afgesproken en uitgevoerd.

Afspraak 3.2 Voorzieningenwijzer 200 intakes

UITVOERING

In Q1-2024 starten gemeente en Intermaris de implementatie van de Voorzieningenwijzer.

- De financiering hiervan (50-50) is geregeld.
- In Q1-2024 starten de vrijwilligers die actief met bewoners in gesprek gaan.

Beoogd resultaat:
Voor einde 2024 hebben minimaal 200 intakes met huishoudens plaatsgevonden.

Afspraak 3.3 Woonschool start voor statushouders

UITVOERING

In 2024 start de Woonschool, in eerste instantie voor statushouders die nieuw in Hoorn komen wonen, en we bereiden uitbreiding naar andere aandachtsgroepen voor.

Beoogd resultaat:
Elke nieuwe statushouder die in Hoorn een woning toegewezen krijgt, wordt uitgenodigd voor deelname aan de Woonschool en zo veel mogelijk hebben zij eind 2024 de woonschool doorlopen.

Afspraak 3.4 Wijklab Kersenboogerd

UITVOERING

In 2024 werken gemeente en Intermaris in Kersenboogerd in het Wijklab als informatiepunt voor het programma 'Kansen voor de Kersenboogerd'.

- Maatschappelijke partners zijn van harte uitgenodigd om hierbij aan te sluiten.

Beoogd resultaat:
Het Wijklab is open op vaste tijden; er is dan altijd iemand beschikbaar van gemeente en/of Intermaris.

Afspraak 3.5 Geclusterd wonen voor senioren

VISIE

In 2024 inventariseren en realiseren we gezamenlijk met zorg- en welzijnsorganisaties mogelijkheden voor de hele gemeente Hoorn voor geclusterde woningen/woonvormen met ontmoetingsruimte voor senioren.



Thema 4: Samen werken aan veerkrachtige wijken

Afspraak 4.1 Start sociale wijkaanpak Kersenboogerd

UITVOERING

In 2024 zorgen we ervoor dat de sociale wijkaanpak in Kersenboogerd concreet in uitvoering is.

- We bepalen samen welke doelen we willen bereiken en wat daarvoor nodig is.
- Afstemming met zorg en welzijn is op orde; er is regulier overleg over alle aandachtsgroepen.
- Gemeente zorgt voor goede interne coördinatie van de deelprogramma's binnen het sociaal domein (één aanspreekpunt).
- Er is voldoende capaciteit beschikbaar.

Beoogd resultaat:
Eind 2024 is de samenwerking verder vormgegeven en zijn er goed werkende afspraken voor de sociale wijkvernieuwing van Kersenboogerd.

Afspraak 4.2 Afspraken woning- en huurdifferentiatie

AGENDA

Voor de zomervakantie 2024 zijn er concrete afspraken gemaakt over de woningdifferentiatie en huurdifferentiatie in Kersenboogerd.

- Afspreken hoeveel sociale huurwoningen in de duurdere categorie worden verhuurd.
- Afspreken waar we in Hoorn compenseren (duurdere sociale huurwoningen goedkoper maken).
- Afweging over verkoop of sloop-nieuwbouw.

Afspraak 4.3 Pilot leefbaarheid en beheer

UITVOERING

In 2024 voeren we een pilot uit voor verbetering van de leefbaarheid en beheer van de woonomgeving in het project Groef-Messing-Stijl.

- We zoeken uit welke instanties we hierbij moeten betrekken.
- We betrekken buurt en bewoners bij aanpak en uitvoering.
- We zoeken gezamenlijk uit wat werkt.

Beoogd resultaat:
In Groef-Messing-Stijl hebben gemeente en Intermaris samen met bewoners de overlast en vervuiling in de woonomgeving aanzienlijk weten te verminderen.

Afspraak 4.4 Aftrap Risdam voorbereid

VISIE

In Q4 2024 bereiden we de aftrap voor visieontwikkeling voor Risdam voor, zodat in Q1-2025 de eerste gezamenlijke wijkbijeenkomst plaats zal vinden.

Samenwerking

Prestatieafspraken zijn één; zonder goede samenwerking komen we nergens.

We hebben als gemeente, Intermaris en De Boog regelmatig en goed inhoudelijk overleg over alle actuele onderwerpen, zowel voor de korte als de lange termijn. De voortgang van de prestatieafspraken is daarbij een vast onderwerp. Daar gaan we uiteraard mee door.

Tijdens het overleg over de prestatieafspraken jaarschijf 2024 zijn we enkele onderwerpen tegengekomen waarvoor we nu nog geen afspraken vastleggen, die we belangrijk vinden om in 2024 verder te bespreken en verkennen.

- We gaan vaker met elkaar in gesprek over de hardnekkige maatschappelijke problemen waarmee we te maken hebben ('wicked problems'). Denk aan vergrijzing of klimaatverandering. Ook als we niet direct een oplossing hebben, is het van belang om samen na te denken hoe we met zulke dilemma's omgaan.
- Toewijzing aan bijzondere doelgroepen: Intermaris wijst maximaal 33% van haar woningen toe aan bijzondere doelgroepen, omdat het belangrijk is dat ook voor reguliere woningzoekenden voldoende woningen beschikbaar zijn. In onze overleggen monitoren we dit per periode van 4 maanden.
- Wonen en zorg: bij nieuwe initiatieven voor projecten samen met zorgpartijen informeren we elkaar. Intermaris en gemeente betrekken elkaar bij de opstart van projecten voor het realiseren van nieuw zorgvastgoed.

Uiteraard gaan we in 2024 voortvarend aan de slag met de onderwerpen waarover we nu afspraken vastleggen. We monitoren die afspraken in ons tweemaandelijks overleg en zetten zo nodig extra menskracht in als we voorzien dat dit nodig is om de afspraken te realiseren.

De afspraken hebben we overzichtelijk bij elkaar gezet in het bijgevoegde schema. Ons gezamenlijke doel is dat we aan het einde van 2024 alle afspraken hebben afgevinkt.

Ondertekening

	Gemeente Hoorn	Intermaris	VH De Boog
naam	.....	.....	.....
datum	.....	.....	.....
handtekening	.....	.....	.....

Prestatieafspraken Hoorn, jaarschijf 2024

