



Samen aan de slag voor een fijn thuis

Bod voor de jaarschijf 2027 gemeente Hoorn



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, het huisvesten van kwetsbare bewoners en het werken aan inclusieve wijken. Tevens erkent de gemeente Hoorn in haar woonzorgvisie 2025-2030 dat zij voor een grote uitdaging staat die voortkomt uit de vergrijzing van haar inwoners. In de landelijke politiek is “wonen” ook een belangrijk thema, keuzes die daar gemaakt worden hebben grote impact op onze mogelijkheden. Ondanks deze onzekerheid wil Intermaris, binnen haar mogelijkheden, blijven bijdragen aan het realiseren van de ambities van de gemeente Hoorn.

1.1 Bod Intermaris 2027

Intermaris is al 120 jaar actief als volkshuisvester in Hoorn. Onze missie is onveranderd: betaalbare woningen bieden aan mensen die daar anders moeilijk aan komen. Maar de wereld om ons heen verandert, en daarin bewegen wij mee. Urgente maatschappelijke uitdagingen zoals woningtekort, vergrijzing, tweedeling, polarisatie en klimaatverandering vragen om een actieplan. Eind 2025 is onze nieuwe meerjarenvise vastgesteld en daarmee is de koers richting 2030 bepaald.

In dit bod beschrijven we per strategisch thema waar we in 2027 mee aan de slag gaan om uiteindelijk de langere termijn doelstellingen voor 2030 te halen. Het bod is opgebouwd aan de hand van de strategische thema's van Intermaris:

- Sterke buurten
- Meer woningen
- Samen werken aan wonen
- Duurzaam handelen

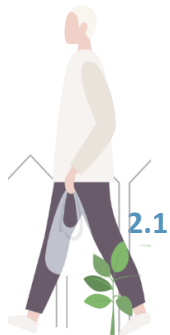
Per thema beschrijven we waar, wat Intermaris betreft, de prioriteiten liggen náást de Nationale Prestatieafspraken. Het bod sluit af met een activiteitenoverzicht en een prognose van de portefeuilleontwikkeling.

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)
- Uutfaseren 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 Sterke wijken



Een sterke buurt is veilig, gemengd en betrokken. Daar is plek voor iedereen en zorgen mensen voor elkaar. Zo'n buurt ontstaat niet vanzelf - we werken er dagelijks aan, samen met bewoners en partners.

2.1 Huurbeleid

Vanwege het schrijnende woningtekort verhuren we ook in 2027 woningen onder de eerste en tweede aftoppingsgrens met voorrang aan huurders met een laag inkomen, zodat deze woningen bij de juiste doelgroep terecht komen. We blijven ons woningaanbod analyseren; welke woningen zijn vrijgekomen en hebben we die woningen kunnen verhuren aan de daarvoor beoogde doelgroep. Op basis van deze analyse passen we ons streefhuurbeleid aan.

Voor de jaarlijkse huurverhoging volgen we de Nationale Prestatieafspraken, deze is inflatievolgend, driejarig gemiddeld en gemaximeerd op 4%.

2.2 Wijkplannen

Begin 2027 stellen we ook onze herijkte portefeuillestrategie vast. Deze strategie kijkt 10 jaar vooruit voor onze portefeuille in Hoorn. Dit vertalen we medio 2027 naar wijkplannen. Doordat we plannen maken op kleinere schaal kunnen we ze heel concreet maken. Deze plannen kunnen gaan over mensen (doelgroepen, leefbaarheid), het vastgoed (onderhoud, verduurzaming, nieuwbouw) of een combinatie van beiden (woonconcepten) en stellen we in samenhang op. Graag leggen we onze plannen naast die van de gemeente om afstemming te vinden over thema's waar we elkaar raken.

2.3 Buurtgericht werken

We zoomen verder in op onze buurten, we onderzoeken waar nog extra inzet en interventies nodig zijn. We analyseren informatie (eigen en algemene data) over de buurten proactief en evalueren onze aanpak. Ook verkennen we of de inzet van meer buurtmeesters kan bijdragen aan sterkere buurten. We monitoren en bewaken onze voortgang en resultaten. Uiteraard werken we in de buurten samen met onze partners, waaronder de gemeente.

2.4 Inkomensafhankelijke huurverhoging

In 2027 zetten we de inkomensafhankelijke huurverhoging voort, huurders met een hoog inkomen krijgen een extra huurverhoging. De extra inkomsten die we daarmee genereren zetten we:

- voor 50% in om woningen in de nieuwbouw betaalbaarder te maken;
- en voor 50% in om de jaarlijkse huurverhoging bij de overige huishoudens te matigen.

De inzet van de gelden draagt bij aan gemengde buurten en aan doorstroming van sociaal naar middenhuur of koop.

2.5 Huisvesting van kwetsbare doelgroepen

Intermaris vindt het belangrijk dat er goede huisvesting wordt gerealiseerd voor doelgroepen in de knel. Zo blijven we ons inzetten voor het huisvesten van statushouders, maar ook voor mensen die dakloos zijn en mensen met een behoefte aan prikkelarme woningen. Daarbij hechten wij veel waarde aan de voortzetting van de goede samenwerking met de gemeente. Om de toewijzing van urgente woningzoekenden en kwetsbare doelgroepen efficiënter en transparanter te verdelen over de West-Friese woningcorporaties, zouden we graag gebruikmaken van de UTA tool in Woonmatch. Indien de gemeente hiervoor openstaat, trekken we hierin graag gezamenlijk op.

2.6 Zorgvuldig en rechtmatig toewijzen

We willen niet alleen rechtmatig woningen toewijzen maar met de woningtoewijzing ook bijdragen aan sterke, gemengde en draagkrachtige buurten. Dat vereist zorgvuldigheid en transparantie. We maken daarvoor een helder anders toewijzen beleid. Het beleid zullen we voorleggen aan huurdersvereniging De Boog, zij hebben een adviserende rol.

2.7 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, trappenhuisen, 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 2027

- *Patio-Pergola (293 woningen)*: Starten met aanpak van de woonomgeving.
- *Groef-Stijl-Messing (180 woningen)*: Starten met aanpak van de woonomgeving.
- *Lijster-Ekster-Koolmees (232 woningen)*: 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.

3 Meer woningen



Om het woningtekort te bestrijden, moeten er veel nieuwe woningen gebouwd worden. Onze ambitie hierin is groot, maar mag niet ten koste gaan van onze huurders, onze woningen en buurten waarin we actief zijn. De ambitie is een voorraad van minimaal 10.000 zelfstandige woningen (exclusief zorgwoningen) vanaf 2030. Hiermee voegen we netto 370 woningen toe vanaf 2026. Naast de inzet op nieuwbouw zetten we ons in om de bestaande woningvoorraad zo slim mogelijk in te benutten.

3.1 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.

3.2 Verkoop

Een deel van onze woningen heeft een verkooplabel, deze woningen verkopen we als ze door mutatie vrijkomen. In Hoorn hanteren we voor de verkoop een maximum van 20 woningen per jaar.

Daarnaast selecteren we circa 125 extra woningen die een “voorlopig” verkooplabel krijgen. Als we deze woningen daadwerkelijk verkopen wanneer ze vrijkomen bij mutatie zou dat neerkomen op een extra verkoop van 7 tot 10 woningen per jaar. Dit is enkel een bijsturingsmaatregel om ervoor te zorgen dat we, ook als het financieel even tegen zit, onze lange termijn doelen toch kunnen continueren. Verkoop van onze woningen draagt bij aan de beschikbaarheid van woningen in een ander segment. Het aanbod van goedkope en betaalbare koopwoningen is in Hoorn laag.

3.3 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.

3.4 Doorstroming

Bij een deel van onze nieuwbouwwoningen geven we voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten (doorstroming). De inzet op doorstroming bestaat al langer en blijft gericht op het vergroten van deze groep. Huurders worden daarbij actief en vroegtijdig benaderd wanneer zich kansen voordoen. Met maatwerk wordt de kans op succesvolle doorstroming vergroot. Onze aanpak wordt continu gemonitord, geëvalueerd en waar nodig verbeterd.

3.5 Conceptueel bouwen

Conceptueel bouwen maakt het mogelijk om sneller, kwalitatief beter en duurzamer te bouwen. Intermaris breidt daarom het aantal conceptuele bouwpartners uit in 2027 en vraagt de gemeente om deze inmiddels bewezen bouwmethode op toekomstige bouwlocaties mogelijk te maken.

3.6 Nieuwbouw

We verbeteren het proces rondom nieuwbouw in samenwerking met de gemeente. Qua nieuwbouw hebben we voor 2027 hebben we de volgende doelstelling:

- Opleveren 15 rug-aan-rug woningen in houtbouw in Bangert Oosterpolder;
- Opleveren 58 woningen binnen de ontwikkeling van Pelmolenpad / Zuiderkruisstraat;
- Opleveren 36 woningen Truydemanhof;
- Plannen voor de Dorpel en de Steenbokstraat verder uitwerken met de gemeente;
- AOK ondertekenen voor Hart van Noord.

4 Duurzaam handelen



We investeren in verduurzaming en passen ons vastgoed aan het klimaat aan. We verminderen CO₂ uitstoot en gebruiken hernieuwbare materialen, waardoor we onze ecologische voetafdruk verkleinen.

4.1 Hernieuwbare materialen

Door te kiezen voor natuurlijke materialen bij nieuwbouw en onderhoud wordt er minder CO₂ uitgestoten tijdens de werkzaamheden. Zo passen we biobased materialen toe bij een aantal verduurzamingsprojecten en in de wijk Bangert en Oosterpolder realiseren we nieuwe woningen in houtbouw.

4.2 Uitbreiding warmtenet

Het is aannemelijk dat de huidige energiecrisis niet de laatste zal zijn; de vorige was slechts vier jaar geleden. Daarom willen we blijven investeren in het verminderen van de afhankelijkheid van fossiele energie. Uit de gemeentelijke transitievisie warmte blijkt dat een warmtenet niet alleen voor de Kersenboogerd, maar ook voor andere delen van Hoorn de maatschappelijk meest voordelige duurzame warmteoplossing is. Daarom wordt momenteel samen met de gemeente, HVC en Liander onderzocht of we het warmtenet kunnen uitbreiden naar Hoorn-Noord, Risdam-Zuid en het Venenlaankwartier.

Voor een haalbare businesscase zijn we afhankelijk van onder meer:

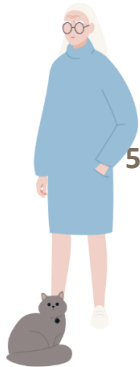
- subsidiegelden;
- de mogelijkheden en timing in relatie tot het elektriciteitsnet;
- het aansluiten van gemeentelijk vastgoed op het warmtenet, zoals scholen, zwembaden en sportvoorzieningen.

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

4.3 Klimaatverandering

De effecten van klimaatverandering hebben negatieve gevolgen voor onze huurders en ons woningbezit. Door hitte wordt het in een deel van onze woningen onaangenaam warm, door droogte kunnen funderingsproblemen ontstaan en hoosbuien zorgen voor ondergelopen straten en kelders. Maar er speelt meer, ook de afname van biodiversiteit en schaarste van drinkwater hebben invloed op onze huurders. Daar waar de risico's op deze effecten het grootst is, treffen we de komende jaren maatregelen. In nieuwbouw houden we per definitie rekening met deze effecten. We trekken graag samen op met de gemeente, een aanpak voor zowel het vastgoed als de openbare ruimte maakt de meeste impact.

5 Samen werken aan wonen



Onze ambities kunnen we alleen samen waarmaken, samen met bewoners en partnerorganisaties. We werken samen in en aan sterke buurten en gemeenschappen.

5.1 Woonconcepten

In zowel nieuwbouw als bestaande bouw willen we woonconcepten toevoegen. Dit zijn woongebouwen waar mensen met elkaar samenwonen die iets met elkaar gemeen hebben en waarin het naar elkaar omzien wordt gestimuleerd. Dat is fijn wonen en verlaagt de druk op de zorg. Aan de gemeente wordt gevraagd woonconcepten mogelijk te maken in de woningbouwprogrammering bij nieuwbouwprojecten en actief bij te dragen aan de realisatie van buurtkamers, door capaciteit vanuit het welzijnswerk beschikbaar te stellen.

Bij het nieuwbouwproject Steenbokstraat onderzoeken we met zorgpartners in de Grote Waal of een gemengde woonvorm met een buurtkamer kan worden gerealiseerd. Deze buurtkamer kan tevens gebruikt worden door bewoners uit de buurt.

In de Kersenboogerd in het complex Rondeelstraat/ Nieuwendoorngracht e.o. onderzoeken we de mogelijkheden voor het realiseren van een of meerdere woonconcepten. We willen in ieder geval de drie bestaande jongerenclusters versterken en verkennen daarnaast welke aanvullende woonconcepten binnen het complex passen. Hierbij wordt ook gekeken naar manieren om bewoners die aansluiten bij de beoogde concepten versneld te laten instromen. In 2027 willen we aan de slag met de implementatie.

5.2 Sneller bouwen

Bij het realiseren van nieuwbouw doorlopen gemeente Hoorn en Intermaris ieder hun eigen interne processen. In 2026 is gestart met het beter op elkaar afstemmen van deze processen. Door knelpunten weg te nemen wordt gewerkt aan een sneller voorbereidingsproces voor nieuwbouwprojecten. Hiervoor blijven naar verwachting ook in 2027 afstemmingsmomenten nodig.

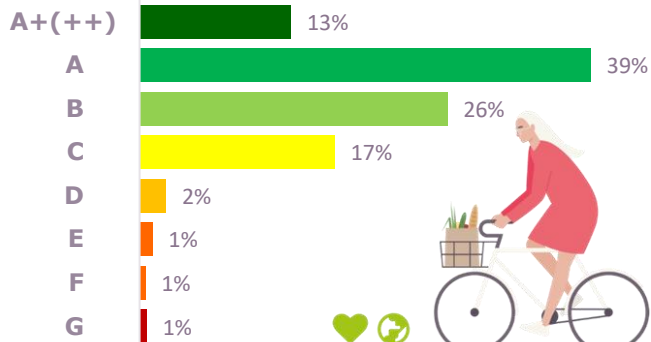
5.3 Samen Thuis locaties: wonen, welzijn en zorg onder één dak

In Hoorn werken we aan de ontwikkeling van de Samen Thuis aanpak West-Friesland. Dit is een woonconcept voor ouderen in bestaande complexen, waarbij in een hechte samenwerking met vaste zorg- en welzijnspartijen wordt ingezet op een gemeenschap voor ouderen. De gemeente wordt gevraagd te ondersteunen ten aanzien van de welzijnsvoorzieningen in het complex, zoals de inzet van een Samen Thuis coach voor bewoners. Intermaris wil in 2027 in minimaal 1 bestaande locatie zo'n samen thuis aanpak opgestart hebben.

6 Activiteitenoverzicht 2027

Duurzaam handelen

verwachte verdeling **energielabels** eind 2027



562 woningen
verduurzamen en renoveren
we



475 woningen sluiten we
aan op een duurzame
energiebron



We investeren in
klimaatadaptatie



We slopen **circulair**

Samen werken aan wonen

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 **seniorengeschied**
bij renovatie en nieuwbouw

Meer woningen



109 woningen leveren
we op



9.840 zelfstandige
woningen eind 2027



87 woningen slopen we



max. **20** woningen
verkoppen we



Sterke wijken

We werken aan sterke wijken door:

- Werken in **buurteams**
- 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**

< € 713

€ 713 - € 764

€ 764 - € 932

7 Portefeuilleontwikkeling 2026-2035

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

Portefeuilleontwikkeling hard

	Sociaal	Vrijesector	Totaal regulier	Zorg
Saldo 1 januari 2026	9.357	271	9.628	315
Nieuwbouw	+ 408	-	+ 408	-
Sloop	- 87	-	- 87	-
Verkoop*	- 113	- 1	- 114	-
Aanpassing niet-DAEB-DAEB*	+ 9	- 9	-	-
Middenhuur Kersenboogerd*	- 35	+ 35	-	-
Saldo 31 december 2035	9.539	296	9.835	315

* Aantallen ingeschat op basis van mutatiekansen

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	2027
Pelmolenpad fase 1	-	58	58	2027
Commandeur Ravenstraat	-	36	36	2027
Buitenstad	-	81	81	2030
St Jozefstraat/St Eloijstraat	-10	-	-10	
St Jozefstraat	-77	-	-77	
Totaal	-87	408	321	

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	234	38	2030-2033
Stationslocatie	-	50	50	2033
Noord van Noord	-	132	132	2029
Hart van Noord	-166	170	4	2032-2033
Hoorn Noord overig	-24	64	40	2034
Diverse kansen via marktpartijen	-	69	69	2027-2030
Totaal	-410	911	501	