



GEMEENTE
HOORN

VERENIGDE HUURDERSORGANISATIES

DE BOOG



Intermaris



Prestatieafspraken Hoorn, jaarschijf 2026

17 maart 2026

Prestatieafspraken jaarschijf 2026

Inleiding

In Hoorn zijn we - gemeente Hoorn, woningcorporatie Intermaris en Verenigde Huurdersorganisatie De Boog - gezamenlijk aan het werk met als doel zo veel mogelijk inwoners zo goed mogelijk te laten wonen. In 2020 hebben we de 'Kaderprestatieafspraken 2021-2025' opgesteld. Hierin is uitgewerkt wat we van elkaar kunnen verwachten. De grote lijnen staan hiermee voor meerdere jaren vast.

Jaarlijks leggen we gezamenlijk onze plannen voor het komende jaar vast in concrete afspraken. In dit document vindt u onze gezamenlijke prestatieafspraken voor de jaarschijf 2026.

Compact en concreet

Bij het opstellen van de prestatieafspraken 2024 hebben we ervoor gekozen om de afspraken compacter en concreter te maken dan voorheen. Dat bevalt goed. Het levert ons meer focus op, waardoor we resultaatgerichter samenwerken. Daarom maken we onze prestatieafspraken voor 2026 op dezelfde manier: zo veel mogelijk compact en concreet, en 'SMART' zodat we aan het einde van het jaar kunnen afvinken wat gelukt is - of vervolgafspraken kunnen maken als nog extra inspanning nodig blijkt.

We gaan door met wat goed gaat

De kaderprestatieafspraken waren oorspronkelijk vastgesteld voor de periode 2021-2025.

We hebben echter besloten deze meerjarenafspraken met een jaar te verlengen, dus tot en met 2026. In 2026 kunnen we - met de nieuw gekozen gemeenteraad - gezamenlijk de kaders voor die volgende raadsperiode vaststellen.

Veel is al afgesproken

Wat al eerder en elders is afgesproken, hoeven we in de jaarschijf 2026 niet opnieuw vast te leggen.

Landelijk zijn er allerlei kaders waar we in onze gemeente uitvoering aan geven. Denk aan de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties (2022), waarin de afspraken staan die landelijk met de woningcorporaties zijn gemaakt. Onder meer:

- Over nieuwbouw van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Begin 2023 is dat verder uitgewerkt in de regionale woondeal (Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord). Die afspraken voeren we verder uit. In deze jaarschijf benoemen we concreet hoeveel woningen we de volgende fasen - van ontwerp tot oplevering - gaan realiseren.
- Over verduurzamen van bestaande woningen zijn eveneens doorlopende afspraken gemaakt. Intermaris pakt ook komend jaar weer een aanzienlijk aantal woningen aan.

Onze plaatselijke samenwerking loopt goed. Veel trajecten lopen langer door en komen ook op andere plekken verder aan de orde. In ieder geval willen we hierbij verwijzen naar de (regionale) samenwerking op het gebied van wonen en zorg (Woonzorgpact West-Friesland) en naar onze integrale wijkaanpak binnen het programma 'Kansen voor de Kersenboogerd'. Deze samenwerkingen lopen door; daarmee gaan we uiteraard met alle andere betrokkenen verder, ook al zonder hiervoor extra afspraken vast te leggen in deze prestatieafspraken.



We pakken nieuwe opgaven op



In deze prestatieafspraken staan vooral afspraken over onderwerpen waar we in 2026 extra op willen presteren. Ambitueus en tegelijkertijd ook haalbaar. Het gaat om concrete punten waarvoor we eind 2026 een resultaat willen realiseren of tenminste de volgende stappen hebben gezet. Deels is dat ook een vervolg op een pad dat we in 2025 hebben ingezet.

- We geven op een aantal punten een update, als vervolg op 2025.
- Sommige punten willen we met de kennis van nu anders aanpakken.
- En bij enkele punten kijken we al verder vooruit, soms al naar de volgende meerjarenafspraken.

We werken samen

De voortgang van de afspraken houden we nauwgezet bij. We monitoren onderling de voortgang per vier maanden. 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 de opgave. We denken er actief aan om elkaar en andere betrokken partijen, zoals zorg- en welzijnsorganisaties, uit te nodigen voor relevante bijeenkomsten. Zo weten we elkaar goed te vinden in het werken aan de gezamenlijke opgave voor Hoorn.

Veel te doen

Er liggen namelijk behoorlijk wat uitdagingen in Hoorn. Nog steeds zijn er veel mensen op zoek naar een passende woning en zijn bestaande woningen toe aan een verbetering of verduurzaming.

Dat lossen we niet in één jaar op, ook niet in 2026. Het is daarom belangrijk dat we gezamenlijk goed samenwerken, zodat we ook in 2026 weer een stukje verder komen.



Thema 1: Meer stad worden, groei betaalbare woningvoorraad

Woningen ontwikkelen duurt 5 tot 10 jaar. Veel opgaven binnen dit thema hebben daardoor een langere doorlooptijd dan één jaarschijf. We vinden het goed om ambitie in de plannen te hebben; dat is nodig om vooruit te komen. Beter iets te veel ambitie en niet alles gerealiseerd.

Meerjarige afspraken

Enkele prestatieafspraken uit de jaarschijven 2024 krijgen gaandeweg een structureel karakter:

Bouwen in de mix van huur en koop en in de verhouding 30-30-40 (Woonvisie gemeente Hoorn, 2020) is ook voor de komende jaren belangrijk. We sluiten aan bij de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord (2023) waarin is afgesproken om op regioniveau ten minste 65% van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment (goedkoop en middelduur) te realiseren en te streven naar 30% sociale huur in de bestaande woonvoorraad. We verwachten dat we deze afspraak gaan opnemen in de volgende versie van onze meerjarige prestatieafspraken.

Ook flexibel omgaan met bestaande voorraad en nieuwbouw is zo'n onderwerp. Op sommige plekken betaalbare huurwoningen verkopen geeft meer menging in de wijk - als we dan tegelijkertijd er maar voor zorgen dat op andere plekken juist wat meer sociale huur gerealiseerd kan worden.

Stand van zaken

De voorraad harde nieuwbouwplannen voor sociale huurwoningen neemt af. Tegelijkertijd heeft de gemeente Hoorn een hogere woningbouwambitie vastgesteld. Dat vraagt om een goede inhoudelijke discussie over hoe dit wordt opgepakt. En nieuwe afspraken, die we in de volgende (meerjarige) prestatieafspraken willen vastleggen.

UITVOERING

Afspraak 1.1 Stem van de woningzoekenden



In 2026 ontwikkelen gemeente Hoorn, VH De Boog en Intermaris gezamenlijk een voorstel voor een aanpak waarmee eind 2026 de woningzoekenden in Hoorn een gezicht hebben en zichtbaar zijn bij discussies en besluitvorming over woningbouwplannen.

- Het is lastig om met name jonge woningzoekenden te bereiken. Er moet een balans komen tussen de belangen van gevestigde bewoners (die vaak bezwaar maken) en woningzoekenden. Woningzoekenden moeten 'een gezicht' krijgen in de besluitvorming.
- Partijen ontwikkelen daarom een gezamenlijke aanpak om de stem van woningzoekenden te betrekken en tegenwicht te bieden aan bezwaren van omwonenden.
- Bij deze aanpak kan onder meer gedacht worden aan informatie over het aantal geïnteresseerde woningzoekenden bij een project en aan actieve deelname aan bijeenkomsten.

Afspraak 1.2 Overzicht nieuwbouw en mijlpalen

AGENDA



In 2026 realiseren we voor de nu bekende woningbouwplannen in voorbereiding, de onderstaande mijlpalen:

Project	Aantal vhe's bestaand	Aantal vhe's nieuw	Aantal vhe's saldo	Planning / stand einde 2026	Verwachte oplevering
Koriander - 2 extra woningen	0	2	2	Opgeleverd	2026
Bangert Oosterpolder Stolptuin - 14 rug-aan-rug	0	14	14	Opgeleverd	2026



Holenkwartier blok 14	0	60	60	Opgeleverd	2026
Oude Hockeyvelden	0	80	80	Opgeleverd	2026
Rozenbuurt	0	62	62	Opgeleverd	2026
Pelmolenpad/Zuiderkruisstraat - fase 1	42	58	16	In de afbouw	2027
Bangert Oosterpolder 15 app houtbouw	0	15	15	Bouw gestart	2027
Tijdelijke woningen*	0	12	12	Vergunningaanvraag afgerond	2027
Steenbokstraat*	42	57	15	Gesloopt, allonge/IOK getekend	2030
Pelmolenpad/Zuiderkruisstraat - fase 3*	0	63	63	Haalbaarheidsbesluit genomen	2030
Noord van Noord - fase 2 St. Jozefstraat*	77	132	55	AOK getekend, haalbaarheidsbesluit genomen	2029
Zomervaat - woonwagens *	0	4	4	Geen	2029
Kersenboogerd - de Dorpel*	24	60	36	IOK getekend	2030
Pelmolenpad/Zuiderkruisstraat - fase 4*	0	0	0	Geen	2030
Orionstraat*	8	27	19	AOK getekend	2030
Grote Waal Oost - fase 1*	94	105	11	Geen	2032
Hart van Noord - fase 3 Vijandtstraat/Cl. Maertenszstr*	105	100	-5	IOK getekend	2031
Grote Waal Oost - fase 2*	94	105	11	Geen	2033
Hart van Noord - fase 4 Sapmastraat e.o.*	61	70	9	IOK getekend	2031
Poort van Hoorn - stationslocatie*	0	50	50	Geen	2034
van Goyenstraat*	24	64	40	Geen	2034
Totaal	571	1140	569		

* Dit zijn ontwikkellocaties die nog zacht zijn. De genoemde locaties, aantallen en opleverjaren zijn een indicatie en kunnen nog wijzigen.

Afspraak 1.3 Voortgang nieuwbouw en procesafspraken

AGENDA



Gemeente en Intermaris werken procesafspraken voor gebieds- en locatieontwikkeling uit in een gezamenlijk stroomschema en leggen dit vast voor eind Q2-2026.

- Er is behoefte aan inzicht in elkaars processen bij gebieds- en locatieontwikkeling en aan een escalatieladder om eindeloze discussies te voorkomen. Daarom worden er procesafspraken gemaakt tussen de gemeente en Intermaris.
- Concreet wordt gedacht aan een gezamenlijke procesbeschrijving en/of stroomschema, inclusief afspraken over rollen en escalatiemogelijkheden.

Afspraak 1.4 Woningdelen

UITVOERING



Gemeente Hoorn past in Q1 haar beleid aan zodat woningdelen mogelijk wordt gemaakt. Intermaris gaat voor het eind van 2026 minimaal 15 woningen verhuren aan woningdelers op basis van Friends-contracten.

- In het Omgevingsplan is opgenomen dat in een woning maximaal één huishouden mag wonen.



- De gemeente gaat haar beleid aanpassen, zodat ook twee personen die niet één huishouden vormen in een woning kunnen wonen (friends-woningen). Daarvoor moet een vergunning worden aangevraagd per woning.
- Gemeente en Intermaris maken afspraken over het vergunningstraject (parapluvergunning) zodat niet voor elke woning afzonderlijk een vergunning aangevraagd hoeft te worden.
- Zodra dit rond is, gaat Intermaris tenminste 15 woningen verhuren op basis van Friends-contracten.

Afspraak 1.5 Sociaal Woonakkoord

AGENDA



Voor het eind van 2026 stellen gemeente Hoorn en Intermaris een 'Sociaal Woonakkoord' vast, samen met Woonzorg Nederland en Het Grootslag.

- Er is behoefte aan duidelijkheid over de totale nieuwbouwopgave voor sociale huur. De ambitie van de gemeente Hoorn is hoger dan de indicatie in het woningbehoefteonderzoek (WBO +1000) en te groot voor Intermaris alleen. Van belang is om de omvang van de opgave vast te stellen.
- In het Sociaal Woonakkoord worden afspraken gemaakt over de omvang van de nieuwbouwopgave, inclusief de geactualiseerde afspraken met het Rijk in de Woondeal 2.0, de verdeling tussen de corporaties Intermaris, Woonzorg Nederland en Het Grootslag en de onderlinge rolverdeling tussen partijen.
- In het Sociaal Woonakkoord nemen we ook de randvoorwaarden op die bij de afspraken horen, zoals over parkeren, grondprijzen en ambities boven op het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Thema 2: Samenwerken aan een energieuze woningvoorraad

Het verduurzamen van woningen blijft de komende jaren grote prioriteit hebben en loopt volgens planning door. De gemeente en Intermaris willen ook samen kansen pakken die zich voordoen op het gebied van gezamenlijke Warmte-koudeopslag (WKO), een duurzame techniek om gebouwen te verwarmen en te koelen.

Circulaire economie

Hiernaast krijgt de circulaire economie steeds meer aandacht. Intermaris heeft de Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen getekend. Deze deal stelt concrete afspraken voor het gebruik van biobased en secundaire bouwmaterialen. Momenteel voert Intermaris een pilot uit, die na afloop wordt geëvalueerd. Daarnaast gaat Intermaris de Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen 2.0 ondertekenen. Voor de werkzaamheden in 2028 die nu worden voorbereid zet Intermaris al zo veel mogelijk in op circulair bouwen. In nieuwe meerjarige Prestatieafspraken voor de komende periode werken we dit onderwerp verder uit.

Schimmel en vocht

De huidige aanpak van schimmel- en vochtproblematiek zetten we voort. Die aanpak wordt als succesvol ervaren. Eerst doet de huurder een melding bij Intermaris en zo nodig volgt een 'second opinion' via De Boog. De huurdersvereniging heeft een actieve rol waarbij ze eigen onderzoek doet met gebruik van meetapparatuur en ook voorlichting geeft over bewonersgedrag. Intermaris en De Boog hebben in de aanpak gezamenlijk de regie. Jaarlijks gaat het om een klein aantal gevallen. Ook in de landelijke prestatieafspraken zijn hierover afspraken gemaakt.



Afspraak 2.1 Wijkuitvoeringsplannen

AGENDA

 Gemeente en Intermaris stellen in de tweede helft van 2026 een voorstel op voor de rolverdeling en planning bij de wijkuitvoeringsplannen, inclusief een voorstel voor de volgorde van wijken en buurten. Gemeente Hoorn stelt voor het einde van 2026 de volgorde en planning bestuurlijk vast.

- Hoorn is bezig met de eerste wijkuitvoeringsplannen (WUP) voor het aardgasvrij maken van wijken en buurten. Per wijk of buurt werken gemeente en Intermaris de rolverdeling uit, onder meer in de pilots Streektuinen en Bangert-Oosterpolder.
- De planning in het voorstel geeft inzicht in de volgorde waarin de wijken en buurten aardgasvrij gemaakt worden. Het is van belang dat de gemeente deze planning voor het einde van 2026 bestuurlijk vastlegt, zodat dit de verdere planvorming niet ophoudt.

Afspraak 2.2 Warmtenet

AGENDA

 Voor de zomer van 2026 werken gemeente en Intermaris, samen met HVC als exploitant, een beslisvoorstel uit over de aanleg van het Warmtenet. Voor het einde van 2026 wordt op basis hiervan een keuze gemaakt, inclusief de noodzakelijke besluitvorming.

- Voor het warmtenet moet er ten behoeve van volgende gebieden na Kersenboogerd een definitief besluit komen over de aanleg van het warmtenet, waarbij financiën en draagvlak (gezamenlijk optrekken in de communicatie) cruciaal zijn.
- Financiering is mede afhankelijk van wel/niet toekenning van subsidies..
- Voor de besluitvorming is een beslisvoorstel nodig, op basis van meerdere varianten/scenario's met financiële onderbouwing en de effecten voor de planning.
- Het is belangrijk dat in 2026 de knoop wordt doorgehakt, zodat - afhankelijk van de uitkomst - de verdere planvorming kan worden doorgezet.

Afspraak 2.3 Soortenmanagementplan (SMP)

AGENDA

 Gemeente Hoorn stelt een soortenmanagementplan op. In augustus 2026 maken gemeente en Intermaris praktische afspraken waar voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

- Om vertraging bij isolatieprojecten te voorkomen, is het opstellen van een soortenmanagementplan (SMP) van belang. De gemeente is hiermee al begonnen.
- De gemeente doet Intermaris het verzoek om hiervoor informatie aan te leveren. Intermaris wil graag praktisch aanhaken en de gemeente betreft Intermaris op het moment dat dit nodig is.

Afspraak 2.4 Klimaatadaptatie

UITVOERING

 In 2026 starten Intermaris en de gemeente een gezamenlijk project voor de afstemming van maatregelen gericht op klimaatadaptatie. Hiervoor wordt een concreet complex in Kersenboogerd als testcase gekozen.

- Intermaris heeft klimaatrisico's (hitte en water) in kaart gebracht. De wens is om in de ontwerpfase maatregelen voor klimaatadaptatie door Intermaris en door de gemeente op elkaar af te stemmen.
- Als gezamenlijk project wordt - op basis van de risicokaart - in het risicogebied Kersenboogerd een concreet complex en de fysieke openbare ruimte eromheen gekozen als testcase. In 2026 starten de gemeente en Intermaris met de planvorming voor dit project.
- In 2027 wordt de samenwerking geëvalueerd en worden er afspraken gemaakt over het vervolg.



Thema 3: Huisvesting en begeleiding van senioren en kwetsbare huurders

Vanuit de woonzorgvisie werken de gemeente en Intermaris, samen met zorg- en welzijnsinstellingen, aan de opgave op het gebied van huisvesting van aandachtsgroepen, zoals van senioren en kwetsbare inwoners. Zoals al eerder is afgesproken, stelt Intermaris jaarlijks 35 woningen beschikbaar voor de uitstroom.

Meer kleine betaalbare woningen

Een topprioriteit voor de komende jaren is het voorzien in de grote behoefte van zorg- en welzijnsinstellingen aan kleine, goedkope woningen om de uitstroom uit de instellingen aan te kunnen. De realisatie van geclusterde woningen aan de Steenbokstraat is hier een voorbeeld van. De gemaakte afspraken hierover worden voortgezet. Intermaris zet bij haar nieuwbouwplannen de komende jaren in op een groter aandeel kleine woningen.

Zorg- en welzijnsinstellingen betrokken

Aan bespreking van dit thema hebben diverse zorg- en welzijnsinstellingen deelgenomen. Afspraak is dat zij een terugkoppeling krijgen van de uitkomst; in ieder geval sturen we de definitieve prestatieafspraken toe. Twee keer per jaar organiseren we met hen een ambtelijk overleg over de voortgang - en zorgen we voor een terugkoppeling via de bestaande overlegstructuren.

Afspraak 3.1 Geschikte woningen voor senioren

UITVOERING 

 Na afronding van het haalbaarheidsonderzoek door Intermaris, maken gemeente en Intermaris met buurtbewoners voor het eind van 2026 een gezamenlijk plan voor kleinschalige aanpassingen rond het project Astronautenweg.

- Intermaris heeft het plan om grote woningen aan de Astronautenweg te splitsen, om daarmee meer geschikte woningen voor senioren te realiseren. Rond dit project is behoefte aan aanpassingen in de openbare ruimte (dementievriendelijke inrichting, een bankje, verlichting) door de gemeente, zodat senioren voorzieningen in de wijk beter kunnen bereiken.
- Gemeente Hoorn is bereid om op korte termijn dergelijke kleinschalige maatregelen uit te voeren. Intermaris rondt binnenkort het haalbaarheidsonderzoek voor dit project af. Daarna wordt samen met de gemeente en betrokken buurtbewoners beoordeeld welke maatregelen concreet nodig zijn in de openbare ruimte.

Afspraak 3.2 Van groot naar klein, pilot Rozenbuurt (Zwaag)

UITVOERING 

 In voorjaar 2026 wordt de pilot gericht op doorstroming in Zwaag voortgezet. De woningen in de Rozenbuurt worden in Q2 opgeleverd en verhuurd. In Q3 worden de resultaten geëvalueerd en wordt een besluit genomen over de inzet van deze aanpak in de rest van de gemeente.

- In Zwaag worden door Intermaris 62 nieuwbouw appartementen met lift gerealiseerd. Er loopt een 'pilot doorstroming' om ouderen uit de omgeving te verleiden te verhuizen naar deze nieuwbouw. In het voorjaar van 2026 wordt de pilot in Zwaag voortgezet. Onder meer komt er nog een informatiebijeenkomst.
- Na afloop worden in Q3 de resultaten gezamenlijk geëvalueerd en wordt een besluit genomen over uitbreiding van deze aanpak naar de rest van de gemeente, zowel voor bestaande woningen als nieuwbouw.



Afspraak 3.3 Samen Thuis

UITVOERING



Voor het einde van 2026 heeft Intermaris samen met zorg- en welzijnsorganisaties en gemeente een locatie gerealiseerd voor Samen Thuis, waarbij wonen, zorg en welzijn zijn geregeld en geborgd.

- Samen Thuis is een aanpak waarbij in bestaand vastgoed een gecombineerd pakket aan wonen, welzijn en zorg wordt aangeboden. De gemeente heeft ook een rol bij de financiering hiervan.
- Voor deze aanpak worden momenteel meerdere concrete locaties onderzocht.
- Doel is voor eind 2026 een concrete locatie te realiseren, inclusief het vastleggen van alle afspraken rondom wonen, welzijn en zorg. Intermaris trekt hierin samen op met zorg- en welzijnsorganisaties en gemeente.

Afspraak 3.4 Huisvesting statushouders

AGENDA



In 2026 onderzoeken gemeente en Intermaris de mogelijkheid en haalbaarheid van een doorstroomlocatie voor de huisvesting van statushouders op basis van een gezamenlijke planning. In Q2-2026 leggen gemeente en Intermaris samen de kaders en randvoorwaarden vast (aantallen, specifieke doelgroep, subsidies, haalbaarheid). In Q3 vindt de besluitvorming over de voorgestelde locatie plaats.

- De gemeente Hoorn loopt achter met de huisvesting van statushouders. Daarom wordt nu een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar 10 à 12 tijdelijke woningen op een potentiële locatie.

Afspraak 3.5 Prikkelarme woningen / Skaeve Huse

UITVOERING



Gemeente en Intermaris zoeken gezamenlijk opnieuw naar een locatie voor prikkelarme woningen in Hoorn en/of West-Friesland. Uiterlijk in Q3 van 2026 wordt een beslisvoorstel voorgelegd aan bestuurders voor één of enkele locaties.

- Er is in de regio West-Friesland grote behoefte aan een locatie voor prikkelarme woningen. Doordat deze er niet zijn, ontstaan er te vaak problemen in wijken.
- Eerdere mogelijke locaties in Hoorn en in de regio zijn allemaal afgefallen. Bij de eerdere zoektocht in Hoorn werd gekeken naar een locatie voor 5 à 7 woningen. Het is ook een optie om te kijken naar een kleinschaliger opzet, zoals 2 à 3 woningen.
- De gemeente werkt mee aan het gebruik van de locatie, aan inzet van zorg (WMO) en maatregelen voor de veiligheid. Intermaris zorgt voor de woningen.
- Doelstelling is eind Q3 een voorstel voor te leggen voor één of enkele locaties, in Hoorn en/of West-Friesland.



Thema 4: Samen werken aan veerkrachtige wijken

Gemeente en Intermaris werken samen aan schone en veilige buurten. Vervuiling en verrommeling willen we tegengaan. De gemeente doet dat met het beheer van de openbare ruimte. Intermaris heeft afspraken met huurders vastgelegd in haar huurovereenkomst. Ook het belang van vergroening van de leefomgeving wordt steeds belangrijker.

Ontmoeting in buurten en wijken

Naast de fysieke leefomgeving willen beide partijen ook de mogelijkheden tot ontmoeting versterken. Daarom gaat de gemeente onderzoeken hoe de diverse locaties waar buurtactiviteiten georganiseerd (kunnen) worden, verder versterkt kunnen worden. Deze Buurtkamers zijn belangrijke plekken voor ontmoeting en activiteiten. Stichting Netwerk ondersteunt de wijkactiviteiten die hier plaatsvinden.

Afspraak 4.1 Inkomensafhankelijke huurverhoging

AGENDA

 Als Intermaris in overleg met VH De Boog gezamenlijk besluit tot het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging, dan mogen de meeropbrengsten daarvan buiten de maximale huursomstijging vallen indien Intermaris de middelen investeert in nieuwbouw of renovatie in de gemeente Hoorn. In Q2-2026 maken Intermaris en VH De Boog gezamenlijk afspraken over wel/niet toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging en indien wel: over besteding van de extra middelen.

- Zonder deze extra middelen wordt de huur van nieuwbouwwoningen door de hogere kosten steeds hoger en wordt het steeds lastiger om nieuwbouwwoningen te realiseren met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Met de opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging kan Intermaris ook in de nieuwbouw zorgen voor gemengde complexen.
- Over besteding van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt door Intermaris overleg gevoerd met VH De Boog. Een inkomensafhankelijke huurverhoging kan en zal alleen worden toegepast als Intermaris en VH de Boog het samen eens worden over de besteding van deze gelden.

Afspraak 4.2 Samenwerkingsovereenkomst wijkaanpak Kersenboogerd (SOK)

AGENDA

 Voor de zomer stellen Intermaris en gemeente een evaluatie op van de voortgang van de aanpak Kersenboogerd. Voor het eind van 2026 stellen gemeente Hoorn en Intermaris, samen met andere betrokken partijen, een nieuwe samenwerkingsovereenkomst (SOK) vast voor Kersenboogerd.

- De voortgang in Kersenboogerd voor de fysieke aanpak vordert, maar de sociale ambities blijven achter. In 2026 loopt het huidige Sociaal Ontwikkelingskader (SOK) af.
- Op basis van evaluatie van de afgelopen periode worden nieuwe afspraken opgesteld. Met aandacht voor de thema's sociale basis en veiligheid en concrete uitvoeringsmaatregelen voor de komende periode.
- Opnemen van deze prestatieafspraken heeft mede als doel dit onderwerp nadrukkelijk te agenderen voor 2026.



Afspraak 4.3 Plus-bewoners

UITVOERING

 In 2026 breidt VH De Boog het aantal actieve Plus-bewoners naar naar tenminste 20. Intermaris en De Boog maken afspraken over het beschikbare budget. Gezamenlijk zorgen De Boog, Intermaris en gemeente voor bredere bekendheid.

- VH De Boog heeft een initiatief opgezet met 'Plus-bewoners', in afstemming met Intermaris. Deze Plus-bewoners zetten zich een aantal uren per week in voor hun buurt (helpen en verbinden). De Boog heeft regelmatig evaluatiegesprekken met de Plus-bewoners om signalen uit de buurt op te kunnen pakken.
- Bij het zorgen voor bredere bekendheid van de Plus-bewoners is ook samenwerking met professionals in de wijk een aandachtspunt. De gemeente zorgt voor afstemming met BOA's.

Afspraak 4.4 Aanpak armoede en schulden

UITVOERING

 De gemeente en Intermaris stellen voor eind Q2 een addendum op het landelijke Convenant Vroegsignalering vast, met concrete afspraken over de lokale rolverdeling, gezamenlijke doelen en meetbare KPI's.

- De vroegsignalering kan beter en meer gezamenlijk. Deze intentie is bij alle partijen aanwezig. Systemen en werkwijzen moeten beter op elkaar worden afgestemd.
- Het opstellen van het addendum op het convenant verloopt in samenwerking met andere betrokken partijen, onder meer zorg- en welzijnsinstellingen.

Afspraak 4.5 Buurtkamers

AGENDA

 In 2026 stelt de gemeente een visie op ontmoetingsruimtes / Buurtkamers op en voert een inventarisatie van bestaande locaties en lopende plannen uit - en waar nog iets gewenst is. Gemeente en Intermaris doen een gezamenlijke verkenning naar de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden voor structurele financiering.

- In nieuwbouwplannen worden ontmoetingsruimten (buurtkamers) gerealiseerd, maar er is onduidelijkheid over beheer, visie en financiering. Het gebruik van de ruimten is niet overal geregeld en de financiering (welzijn via de gemeente) is niet structureel voorzien.
- De gemeente neemt het voortouw in het maken van een voorstel samen met Intermaris en welzijnspartijen. Hierin worden een gedeelde visie, een inventarisatie van bestaande initiatieven en een voorzet voor financiering en beheer opgenomen.
- De gemeente en Intermaris doen samen onderzoek naar een gedragen businesscase voor de ontmoetingsruimten/buurtkamers.



Samenwerking

Prestatieafspraken zijn één; zonder goede samenwerking komen we nergens.

We hebben als gemeente Hoorn, 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 mee door.

Uiteraard gaan we in 2026 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 2026 alle afspraken hebben afgeviinkt.

Ondertekening



Gemeente Hoorn

naam

K. Hakhoff

datum

31-3-'26

handtekening



Intermaris



C.T.



VH De Boog

M. Wijma

01-04-2026



Prestatieafspraken Hoorn, jaarschijf 2026

Afspraak		Agenda	Uitvoering
01	MEER STAD WORDEN, GROEI BETAALBARE WONINGVOORRAAD	2. OVERZICHT NIEUWBOUW EN MIJLPALEN	1. STEM VAN DE WONINGZOEKENDEN
		3. VOORTGANG NIEUWBOUW EN PROCESAFSPRAKEN	4. WONINGDELEN
		5. SOCIAAL WOONAKKOORD	
02	SAMENWERKEN AAN EEN ENERGIEZUINIGE WONINGVOORRAAD	1. WIJKUITVOERINGSPLANNEN	
		2. WARMTENET	4. KLIMAAT ADAPTATIE
03	HUISVESTING EN BEGELEIDING VAN SENIOREN & KWETSBARE HUURDERS	3. SOORTENMANAGEMENTPLAN (SMP)	
		4. HUISVESTING STATUSHOUDERS	1. GESCHIKTE WONINGEN VOOR SENIOREN 2. VAN GROOT NAAR KLEIN, PILOT ROZENBUURT (ZWAAG) 3. SAMEN THUIS 5. PRIKKELARME WONINGEN / SKAEVE HUSE
04	SAMEN WERKEN AAN VEERKRACHTIGE WIJKEN	1 INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING	
		2. SAMENWERKINGSOVEREENKOMST WIJKAANPAK KERSENBOOGERD (SOK)	3. PLUS-BEWONERS 4. AANPAK ARMOEDE EN SCHULDEN
		5. BUURTKAMERS	

BMC