

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2206853
Steller: B. Haubrich
Datum commissie: 2-12-2025
Datum raadsvergadering: n.v.t.

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: K. Hakhoff
E-mail: b.haubrich@hoorn.nl

Onderwerp

Bod voor de jaarschijf 2026 Intermaris

Agendering

Ter meningvormende bespreking in de Algemene Raadscommissie

Bijlagen

1	Samen aan de slag voor een fijn thuis. Bod voor de jaarschijf 2026 gemeente Hoorn
2	Meerjarige kaderprestatieafspraken
3	Prestatieafspraken Hoorn, jaarschijf 2025

Vragen van het college aan de raadscommissie voor de meningvormende bespreking zijn:

- Vindt de raadscommissie de thema's in het bod compleet?
- Welke aanvullende projecten wil de raadscommissie dat het college meeneemt bij het opstellen van de jaarschijf 2026?
- Welke thema's en projecten dienen prioriteit te krijgen volgens de raadscommissie?

Samenvatting

Op 1 oktober 2025 heeft Intermaris haar bod op het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid uitgebracht. Het bod van Intermaris vormt de start voor het maken van de jaarschijf 2026. Een jaarschijf is onderdeel van de prestatieafspraken tussen Intermaris, gemeente en Verenigde Huurdersorganisatie De Boog (VH De Boog). In het raadsbesluit "Proces prestatieafspraken" is afgesproken dat tijdens het proces een meningvormende raadscommissie is waarin de raad input kan geven die meegenomen wordt in de gesprekken over de jaarschijf 2026. Welke onderwerpen wil de raad meegeven aan de drie partijen om in de jaarschijf 2026 van de prestatieafspraken op te nemen?

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Op 1 oktober 2025 heeft Intermaris haar bod op het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid uitgebracht. Het bod van Intermaris vormt de start voor het maken van de jaarschijf 2026. Een jaarschijf is onderdeel van de prestatieafspraken tussen Intermaris, gemeente en Verenigde Huurdersorganisatie De Boog (VH De Boog). In het raadsbesluit "Proces prestatieafspraken" is afgesproken dat tijdens het proces een meningvormende raadscommissie is waarin de raad input kan geven die meegenomen wordt in de gesprekken over de jaarschijf 2026.

Belang

Meer betaalbare, duurzame en kwalitatief goede sociale huurwoningen in leefbare buurten en wijken voor onze inwoners.

Centrale vraag

Hoe kan het bod bijdragen aan het realiseren van meer betaalbare en duurzame woningen voor alle doelgroepen en in het bijzonder voor jongeren, senioren en bijzondere doelgroepen?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het doel van de prestatieafspraken zijn leefbare wijken en een evenwichtige sociale huurwoningmarkt. Het gaat om voldoende betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen voor alle doelgroepen, in het bijzonder voor jongeren, senioren en bijzondere doelgroepen, maar ook om het bevorderen van leefbaarheid in buurten en wijken.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Dit voorstel draagt in de categorie "People" bij aan de duurzaamheidsambitie. Met het maken van goede prestatieafspraken dragen we bij aan het realiseren van voldoende betaalbare en duurzame woningen voor alle doelgroepen en in het bijzonder voor jongeren, senioren en bijzondere doelgroepen.

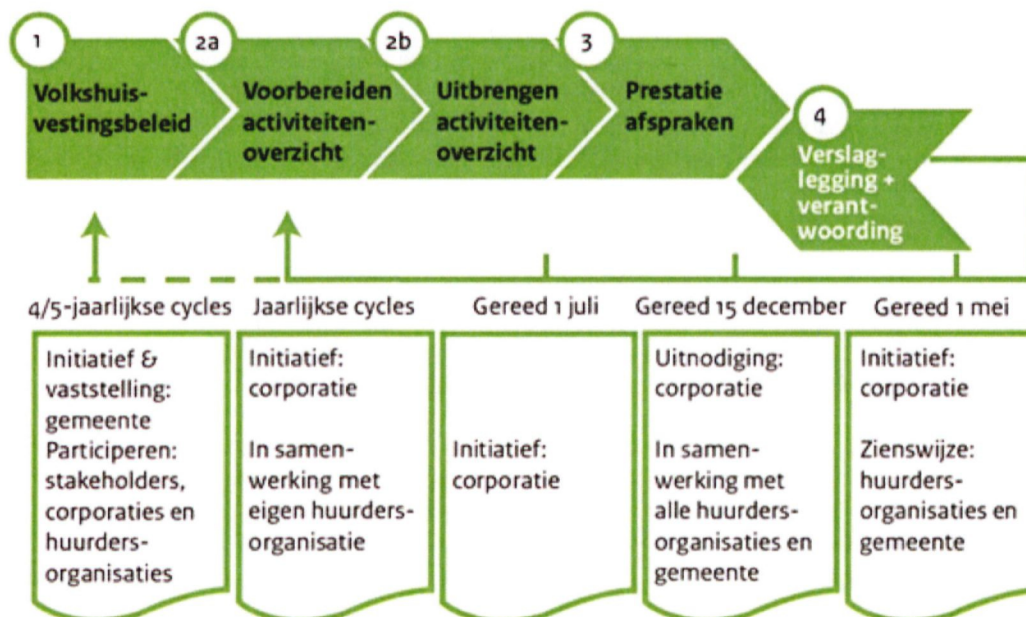
4. Kaders

- Woningwet (herziening 2015)
- Huisvestingswet (2014)
- Woonvisie Hoorn 2020-2025 Een nieuwe koers (2020)
- Raadsbesluit Uitgangspunten voor 'meer stad worden' (2019)
- Nationale Prestatieafspraken
- Raadsbesluit Proces prestatieafspraken gemeente Hoorn, Intermaris en Verenigde Huurdersorganisatie De Boog (11 juni 2024)

5. Argumenten

Prestatieafspraken en de Woningwet

De Woningwet bepaalt dat gemeenten, corporaties en huurders samen prestatieafspraken moeten maken. Uitgangspunt van de Woningwet is dat de gemeente, corporatie en huurders als gelijke partijen aan tafel zitten. De Woningwet geeft aan dat de prestatieafspraken een logische plek moeten krijgen in het beleid. De gemeentelijke woonvisie vormt het beginpunt en is hierin leidend. Voor 1 juli van een jaar dient een woningcorporatie een bod op het volkshuisvestingsbeleid van een gemeente uit te brengen. Vanwege uitstel is deze dit jaar op 1 oktober. De partijen zijn overeengekomen om het proces uit te stellen in verband met onduidelijk beleid van de landelijke overheid over het bevriezen van huren. Het bod is de beoogde bijdrage van de woningcorporatie aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. De cyclus van de prestatieafspraken is zichtbaar gemaakt in onderstaand schema. Daarin is de systematiek te zien van het voorbereiden, uitbrengen en bespreken van het bod van de woningcorporatie op de woonvisie.



De huidige kaderprestatieafspraken zijn voor de periode 2021 tot en met 2026 (in het raadsbesluit van 11 juni 2024 zijn de kaderprestatieafspraken met een jaar verlengd, van 2025 naar 2026), de huidige jaarschijf loopt tot december 2025. Elk jaar actualiseren de partijen de eerstvolgende jaarschijf.

Het bod is 1 oktober ontvangen (stap 2). Het bod is op 3 november aan raadsleden gepresenteerd. De drie partijen zijn nu stap 3 aan het voorbereiden. Het college is bevoegd de jaarschijf vast te stellen. Om de raad in positie te brengen is deze meningsvormende raadscommissie waarin de raad input kan geven die meegenomen wordt in de gesprekken tussen de drie partijen Intermaris, gemeente en VH De Boog. Vervolgens krijgt de raad begin maart een informatie brief over de definitieve prestatieafspraken. Ook ontvangt de raad op dat moment een terugblik op de prestatieafspraken (jaarschijf) van het voorgaande jaar. Volgens het raadsbesluit van 11 juni 2024 zou deze informatie in een informatieve sessie worden gegeven. Echter door het verlate proces past dit niet in de agenda. Het college is voornemens om het proces in maart af te ronden.

Het bod van Intermaris (zie bijlage 1) is opgebouwd aan de hand van de strategische thema's van Intermaris:

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

Ad 1. Toekomstbestendige woningvoorraad

Duurzaamheid is een randvoorwaarde waarbinnen Intermaris werkt aan haar volkshuisvestelijke opgave. Zo kunnen ook 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 ze woningen bestand tegen klimaatverandering, met name door te vergroenen. Bij nieuwbouw-, onderhouds- en duurzaamheidsprojecten doen ze ervaring op met het gebruiken van biobased en secundaire materialen. De combinatie van deze maatregelen leidt tot een aanzienlijke reductie van de CO2-uitstoot, met als doel een volledig CO2-neutrale woningvoorraad in 2050.

Binnen dit thema wordt gewerkt aan de projecten: aanleg warmtenet en samenwerken aan klimaatadaptatie.

Ad 2. 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 ze geven extra aandacht aan buurten die dat het hardst nodig hebben. 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.

Binnen dit thema wordt gewerkt aan de projecten: sterke gemeenschappen, samenwerken aan schone en veilige buurten, bestrijding van ernstige woonoverlast, huisvesting van statushouders, inkomensafhankelijke huurverhoging en integrale wijkaanpak Kersenboogerd.

Ad 3. Goed ouder worden

In de komende twintig jaar vergrijsst 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 onderzoekt Intermaris hoe ze hier invulling aan kunnen geven.

Binnen dit thema wordt gewerkt aan de projecten: toevoegen seniorengeschikte woningen, doorstroming naar nieuwbouw, samen thuis locaties: wonen, welzijn en zorg onder één dak.

Ad 4. 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.

Binnen dit thema wordt gewerkt aan de projecten: sociaal woonakkoord Hoorn, afstemmen nieuwbouwprocessen en woningdelen.

Reactie college

De thema's die Intermaris in haar bod noemt ziet het college als belangrijke thema's die terug dienen te komen in de jaarschijf 2026. Vanuit het college wordt naast de zaken die al genoemd zijn onder andere aandacht gevraagd voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen in Hoorn-Noord en het blijven voorkomen van ernstige schimmel in woningen met schimmel en vochtproblemen.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het raadsvoorstel is tot stand gekomen door het bod van Intermaris.

7. Financiële gevolgen

Dit meningvormende voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat.

De financiële gevolgen voor de uitvoering van de prestatieafspraken-jaarschijf 2025 zijn geborgd binnen de bestaande programma's en projecten of in de begroting. Als aanvullende financiering nodig is voor de uitvoering van de afspraken legt het college dit voor aan de gemeenteraad.

8. Communicatie

De input vanuit de raad tijdens de meningvormende raadscommissie wordt gecommuniceerd naar Intermaris en VH De Boog. BMC begeleidt het traject om te komen tot de jaarschijf 2026. Zij gaan de raadscommissie ook volgen.

9. Realisatie

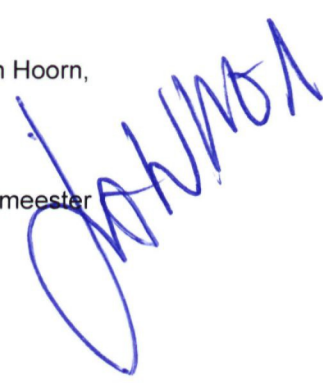
Na de meningvormende raadscommissie worden de besprekingen over de jaarschijf 2026 van de prestatieafspraken tussen gemeente Hoorn, Intermaris en VH De Boog opgestart. Behandeling in het college staat gepland voor februari 2026.

11 NOV 2025

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,



de burgemeester