
MEER STAD WORDEN

Bod voor de jaarschijf 2022 in de gemeente Hoorn

Bestuursvergadering

d.d. 21 juni 2021

RvC vergadering

d.d. 23 juni 2021

datum

d.d. 25 juni 2021

versie

definitief

auteur

Denise Rood

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	1
1.1	Meer stad worden: van ‘beheergemeente’ naar ‘ontwikkelgemeente’	1
1.2	Het bod (activiteitenoverzicht)	2
1.3	Context en wettelijk kader	2
1.4	Leeswijzer	2
2.	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	3
2.1	Focus Intermaris	3
2.2	Behoefte Intermaris om de samenwerking te versterken	3
2.3	Overzicht activiteiten Intermaris 2022	4
2.4	Overzicht activiteiten Intermaris 2023 t/m 2025	5
3.	Onderhoud en verduurzaming	6
3.1	Focus Intermaris	6
3.2	Behoefte Intermaris om de samenwerking te versterken	6
3.3	Overzicht activiteiten Intermaris 2022	7
3.4	Overzicht activiteiten Intermaris 2023 t/m 2025	7
4.	Leefbaarheid en wijkaanpak	8
4.1	Focus Intermaris	8
4.2	Behoefte Intermaris om de samenwerking te versterken	8
4.3	Overzicht activiteiten Intermaris 2022	9
4.4	Overzicht activiteiten Intermaris 2023 t/m 2025	9
5.	Wonen en zorg	10
5.1	Focus Intermaris	10
5.2	Behoefte Intermaris om de samenwerking te versterken	10
5.3	Overzicht activiteiten Intermaris 2022	11
5.4	Overzicht activiteiten Intermaris 2023 t/m 2025	11
6.	Bijzondere doelgroepen	12
6.1	Focus Intermaris	12
6.2	Behoefte Intermaris om de samenwerking te versterken	12
6.3	Overzicht activiteiten Intermaris 2022	12
6.4	Overzicht activiteiten Intermaris 2023 t/m 2025	13
7.	Financiën	14
	Bijlage 1 Projectenoverzicht	15

1. INLEIDING

1.1 Meer stad worden: van ‘beheergemeente’ naar ‘ontwikkelgemeente’

Meer stad worden is door de gemeente Hoorn in de woonvisie 2020-2025 neergezet als urgent en noodzakelijk voor de gemeente. In de visie zijn speerpunten benoemd waarvan een deel het werkveld van Intermaris raken, zoals: (versnelde) groei van de sociale huurwoningvoorraad, een duurzame en aardgasvrije woningvoorraad en gemengde, het huisvesten van kwetsbare bewoners en het werken aan inclusieve wijken. Intermaris onderschrijft volledig dat goed wonen in de gemeente Hoorn bestuurlijke prioriteit en daarmee forse investeringen in de uitvoering verdient. Intermaris wil, passend bij haar eigen taak, investeren in nieuwbouw en de transitie naar meer stad worden.

Intermaris heeft de afgelopen jaren haar best gedaan om maximaal bij te dragen aan de ambities van de gemeente, maar kan dit niet alleen. Er is meer inzet van de gemeente nodig. Op enkele grote thema's zien we dat niet lukt om met elkaar tot afspraken te komen. Op de volgende thema's zien we de gezamenlijke ambities in gevaar komen:

- Locaties voor toevoegen van sociale huurwoningen: Intermaris heeft onvoldoende bouwlocaties in bezit om ambitie van 10.000 woningen in 2030 te halen. We zijn van de gemeente afhankelijk voor voldoende locaties voor sociale huurwoningen. Bij het uitblijven van die locaties kunnen wij deze ambitie niet waarmaken en moeten wij onze ambitie noodgedwongen naar beneden bijstellen.
- Betaalbaarheid van de energietransitie: Om overgang naar het warmtenet betaalbaar te houden voor onze huurders, is het nodig dat de gemeente bijdraagt aan de betaalbaarheid van het warmtenet. Indien de gemeente niet bijdraagt, is Intermaris genoodzaakt om de bouw van 50 sociale huurwoningen op te schorten.
- Bouwen aan ongedeelde wijken: Intermaris wil samen met de gemeente investeren in sterke en ongedeelde wijken. We moeten voorkomen dat er wederom wijken ontstaan met een eenzijdige samenstelling. Een ontwikkeling als de Poort van Hoorn laat zien dat er nog steeds te weinig aandacht is voor gemengde wijken.
- Passende huisvesting voor kwetsbare bewoners: Door de vergrijzing en het passend toewijzen hebben steeds meer huurders van Intermaris een zorg- en/of begeleidingsbehoefte. Intermaris wil kwetsbare bewoners graag passend huisvesten, ook als ze niet in reguliere woningen of wijken kunnen wonen. Bijvoorbeeld door het bouwen van enkele Skaeve Huses. Deze voor de stad en haar bewoners belangrijke ambitie kunnen wij alleen waarmaken als de gemeente haar rol en verantwoordelijkheid op dit onderwerp pakt. Het alternatief is een aanhoudende druk op de GGZ, de maatschappelijke opvang en de openbare orde.

Zonder de gemeente als partner kan Intermaris de ambities uit de woonvisie en de prestatieafspraken niet waarmaken! Een absolute voorwaarde is dat we de komende jaren samenwerken op basis van wederkerigheid. In dit bod maken wij duidelijk wat wij daar onder verstaan. Wij zijn bereid tot maximale openheid over hoe we qua financiën en rolinvulling samen (met marktpartijen) sociale nieuwbouw en transformatie kunnen realiseren. We nodigen de gemeente Hoorn uit om bestuurlijk en ambtelijk deze uitdaging samen aan te gaan.

1.2 Het bod (activiteitenoverzicht)

Veel activiteiten van Intermaris zijn ‘business as usual’. Deze activiteiten lopen continu door, in samenwerking met de gemeente Hoorn, VH De Boog en zorg- en welzijnspartners. Het is goed dat we deze activiteiten blijven verankeren in de prestatieafspraken en benoemen in ons bod. Daarnaast lichten we in dit bod per thema uit wat wij het belangrijkste vinden. We focussen ons op onderwerpen waarop in 2022 wat ons betreft in de samenwerking de urgentie moet liggen en waarop versnelling of verandering nodig is. We hebben het vizier op wat nodig is om onze gezamenlijke doelen te realiseren. We maken duidelijk en concreet wat we daarvoor van de gemeente nodig hebben. Dat wat we ‘gewoon’ blijven doen benoemen we kort.

1.3 Context en wettelijk kader

In 2020 hebben de gemeente Hoorn, VH De Boog en Intermaris de Kaderafspraken 2021-2025 opgesteld. Hieraan voegen we jaarlijks een jaarschijf toe. De gemeentelijke woonvisie 2020-2025 ‘Een nieuwe koers’ vormt de kaderstellende basis voor uitvoeringsgerichte prestatieafspraken. Voor Intermaris zijn de ‘Meerjarenvisie 2019-2022 - Intermaris, voor jou(w) thuis’, de portefeuillestrategie en maatschappelijke woonagenda het strategisch kader.

Conform de Woningwet stelt Intermaris jaarlijks voor 1 juli een bod/activiteitenoverzicht op voor het eerstvolgende jaar. Dit gebeurt in overleg met de huurdersorganisatie. Daarnaast verstrekt Intermaris aan de gemeente Hoorn de borgingsinformatie en verdere financiële gegevens ter beoordeling van de bijdrage van Intermaris. In het bod komen conform wettelijke richtlijnen de voorgenomen activiteiten van Intermaris op de prioritaire thema’s volkshuisvesting terug.

1.4 Leeswijzer

Ons bod (activiteitenoverzicht) is opgebouwd op basis van de thema’s in de prestatieafspraken van de afgelopen jaren en de prioriteiten volkshuisvesting. In hoofdstuk 2 behandelen we Betaalbaarheid en Beschikbaarheid, in hoofdstuk 3 Onderhoud en Verduurzaming, in hoofdstuk 4 Leefbaarheid en Wijkaanpak, in hoofdstuk 5 Wonen en Zorg en in hoofdstuk 6 Huisvesting Bijzondere Doelgroepen. In hoofdstuk 7 volgt het onderdeel Financiën: investeren naar vermogen. In de bijlage volgt het projectoverzicht met nieuwbouwlocaties en verduurzamingsprojecten van de komende jaren.

2. BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

2.1 Focus Intermaris

Intermaris wil voor de lange termijn voldoende betaalbare woningen realiseren die qua type passen bij de vraag. In de prestatieafspraken is een voorraad van 10.000 zelfstandige woningen in 2030 afgesproken. Voor deze uitbreiding en compensatie van sloop en verkoop moet Intermaris tot 2030 circa 1.700 nieuwe sociale huurwoningen bouwen. Vanwege het gebrek aan locaties voor sociale huur, ziet Intermaris op dit moment niet de mogelijkheid om deze ambitie waar te maken. De focus voor de komende jaren ligt dus wat Intermaris betreft op het aanwijzen van voldoende locaties voor sociale huur, bijvoorbeeld door het waarborgen van 30% sociale huur op projectniveau. Bij onvoldoende locaties zullen wij onze ambitie noodgedwongen naar beneden moeten bijstellen.

Het woningbehoefteonderzoek van RIGO uit 2020 laat zien dat tot 2030 in de gemeente Hoorn een lichte stijging van het aantal inwoners wordt verwacht, gevolgd door een afvlakking. Het aantal senioren stijgt in Hoorn echter onevenredig hard, terwijl het aantal mensen onder de 55 jaar licht afneemt. Om de woningportefeuille toekomstbestendig te maken, is een transformatie van ons bezit nodig: er is een overschot van grote eengezinswoningen, terwijl er een tekort is aan appartementen die geschikt zijn voor senioren. De woningen die Intermaris toevoegt staan dus vooral in het teken van het toekomstbestendig maken van de portefeuille en het bouwen van sterke wijken. In typen betekent dat vooral twee- en driekamerappartementen met lift. Daarnaast moet het verkoopbeleid bijdragen aan een versnelde transformatie van de portefeuille, zonder dat de totale omvang van de sociale woningvoorraad daalt.

2.2 Behoeft Intermaris om de samenwerking te versterken

Intermaris heeft in de gemeente Hoorn een stevigere partner nodig om de ambities voor betaalbaarheid en beschikbaarheid ook echt te realiseren en wil daarom op de volgende vijf punten de samenwerking versterken:

- Voldoende locaties voor sociale huur: Intermaris heeft onvoldoende locaties in bezit om ambitie van 10.000 woningen in 2030 te halen. Voor 230 woningen is er geen locatie beschikbaar. Om deze gezamenlijke ambitie te behalen zal gemeente moeten zorgen voor voldoende nieuwbouwlocaties onder sociale condities, door het waarborgen van 30% sociale huur op projectniveau. Ook in de Poort van Hoorn. Daarnaast is het behalen van de ambitie voor nieuwbouw afhankelijk van de bijdrage van de gemeente aan het betaalbaar houden van het warmtenet. Indien de eerder toegezegde € 1 miljoen niet wordt toegekend, moet Intermaris noodgedwongen de bouw van 50 woningen opschorten tot er elders financiële ruimte wordt gevonden.
- Vlotte procedures en haalbare eisen: om projecten sneller tot uitvoering te brengen is het belangrijk dat zowel Intermaris als gemeente voldoende capaciteit creëren en hun procedures versnellen. Daarom wil Intermaris samen met de gemeente experimenteren met het concept 'omgevingsvergunning in één dag'. Daarnaast helpt het Intermaris als de kaders die de gemeente stelt, bijvoorbeeld met betrekking tot parkeernormen en plankosten, haalbaar en aan de voorkant al duidelijk zijn. Intermaris wil graag aansluiten bij de regietafels van de gemeente, zodat we projecten aan de voorkant gezamenlijk kunnen toetsen.

- Conceptueel bouwen, tenzij: uitgangspunt van Intermaris is: 'conceptueel bouwen, tenzij'. Door gebruik te maken van slimme bouwconcepten willen wij het bouwtempo versnellen en tot een betere prijs/kwaliteitverhouding komen. Wij vragen de gemeente om haar medewerking te verlenen aan het realiseren van vernieuwende bouwconcepten, bijvoorbeeld door hier in beeldkwaliteitsplannen rekening mee te houden.
- Verkoop ten behoeve van transformatie: Intermaris onderzoekt op welke manier ze zo snel mogelijk het teveel aan eengezinswoningen kan verkopen, zonder dat de omvang van de sociale woningportefeuille daalt. Dit draagt bij aan de gewenste transformatie van ons bezit. Daarnaast zien wij hierbij voordelen voor de stad: we voorzien in de behoefte aan goedkope koopwoningen en zorgen voor meer diversiteit in wijken.
- Betaalbaar houden van woonlasten: In 2021 vraagt Intermaris geen huurverhoging voor haar sociale huurwoningen en is er een eenmalige huurverlaging voor huurders die te duur wonen. Voor 2022 heeft Intermaris afspraken gemaakt met VH De Boog over het betaalbaar houden van de huren (huurverhoging = inflatie -0,5% en maatwerk in de vorm van huurbevriezing en huurverlaging onder voorwaarden). Intermaris verwacht van de gemeente dat ze zich inzet om haar inwoners bekend te maken met toeslagen en minimaregelingen.

2.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2022

Naast de gezamenlijke reguliere activiteiten die Intermaris, de gemeente en op punten VH De Boog oppakken, onderneemt Intermaris de onderstaande activiteiten. De activiteiten die Intermaris 'gewoon' doorzet na 2022, zijn in het overzicht met een '+' gewaarmerkt.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Beschikbaarheid	Oplevering circa 88 sociale huurwoningen*.	Borging achtervang gemeente.
Beschikbaarheid	Gezamenlijk blijven zoeken naar geschikte bouwlocaties om de groeiambitie van de gemeente te kunnen verwezenlijken. +	Samen optrekken.
Beschikbaarheid	Doorstroomkansen vergroten: doorstroommakelaar, woningen met voorrang voor doorstromers via Woonmatch, voorrang voor doorstromers bij verkoop, vrijesectorwoningen en nieuwbouw, mogelijkheden onderzoeken voor wooncarrièreplan. +	Meer ruimte creëren voor directe bemiddelingen en/of een gemeentelijke regeling.
Verkoop	Verkoop van maximaal 40 woningen.	
Betaalbaarheid	Huurverhoging 2022 bepalen met VH De Boog: in lijn met meerjarig convenant inflatie - 0,5%. Maatwerk in de vorm van huurbevriezing of huurverlaging voor huurders met een te hoge huur.	Afstemming tussen Intermaris en VH De Boog.
Betaalbaarheid	Vroeg erop af bij betalingsachterstanden in samenwerking met diverse partijen, ter voorkoming van problematische schulden. +	Samenwerking op basis van onderliggend convenant.
Betaalbaarheid	Inzet 7,5% beleidsvrijheid voor lage middeninkomens en urgenten met een hoger inkomen. Indien nodig kan deze ruimte in overleg met gemeente en VH De Boog verhoogd worden tot 15%. +	

* Zie bijlage voor overzicht van de nieuwbouwprojecten.

2.4 Overzicht activiteiten Intermaris 2023 t/m 2025

Onderstaand aanvullende activiteiten voor 2023 t/m 2025.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Beschikbaarheid	Oplevering circa 492 sociale huurwoningen. Er worden ongeveer 261 woningen gesloopt om ruimte te maken voor vernieuwing en inbreiding *.	Borging achtervang gemeente, snelle planprocedures, ruimte bieden voor hoogbouw, kosten minimaliseren, aanpassen bestemmingsplannen.
Verkoop	Verkoop van maximaal 40 woningen per jaar: doorstroming bevorderen, wijkgericht differentiatie bevorderen, transitie van bezit (meer appartementen met lift en minder eengezinswoningen).	
Betaalbaarheid	Continuïteit in het huurbeleid, passend bij financiën.	Afstemming tussen Intermaris en VH De Boog.

3. ONDERHOUD EN VERDUURZAMING

3.1 Focus Intermaris

Duurzaamheid is een randvoorwaarde waarbinnen Intermaris werkt aan haar volkshuisvestelijke opgave. Intermaris beperkt de CO₂-uitstoot van haar woningen tijdens de bouw en gedurende de exploitatiefase. Intermaris streeft naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Er wordt gestreefd naar minimaal 49% CO₂-reductie (t.o.v. 1990) in 2030. Nieuwbouw realiseert Intermaris CO₂-neutraal. Deze focus betekent een forse investering en personele inzet: middels een programmatische aanpak worden jaarlijks honderden woningen verduurzaamd, danwel gereed gemaakt voor aansluiting op het warmtenet (exclusief nieuwbouw). Bij renovatie en verduurzaming van complexen worden de woningen geïsoleerd en gereed gemaakt voor aansluiting op het warmtenet.

De gemeente Hoorn heeft een forse ambitie: energieneutraal in 2040. Dit betekent dat de komende jaren gemiddeld 1650 woningen per jaar CO₂-neutraal gemaakt moeten worden, waarvan circa 475 per jaar door Intermaris. De komende vijf jaar sluit Intermaris 5% van de totale gebouwvoorraad van Hoorn aan op het warmtenet. Dat betekent dat er slechts 25 jaar is om de overige 95% aan te sluiten. Dit vraagt om goede samenwerking, versnelling van tempo en grote investeringen. Intermaris verwacht van de gemeente een sterke regierol en voldoende investeringscapaciteit. Zonder deze regierol en investeringscapaciteit zal Intermaris geen bijdrage kunnen leveren aan de ambitie van de gemeente.

3.2 Behoeft Intermaris om de samenwerking te versterken

Op de volgende punten heeft Intermaris de behoefte om de komende jaren de samenwerking te versterken:

- Sterke rol gemeente in aansluiten woningvoorraad (sociaal en particulier) op warmtenet: we participeren en investeren (personeel en middelen, met HVC) in de aanleg van een duurzaam warmtenet in de Kersenboogerd. We verwachten van de gemeente een sterke regierol en een helder en concreet stappenplan met aandacht voor de kosten vergelijkbaar met het traditionele gasnetwerk. Daarbij helpt het in de ogen van Intermaris om het gemeentelijk vastgoed als een van de eerste aan te sluiten op het warmtenet. Hoe meer woningen en gebouwen kunnen worden aangesloten op het warmtenet, hoe lager de kosten. Dit is de basis voor draagvlak bij eigenaren en huurders.
- Betaalbaarheid van de energietransitie: om de plannen voor het aansluiten van 1858 huurwoningen op het warmtenet te laten slagen, is het belangrijk dat Intermaris haar huurders een goed aanbod kan doen. Het is daarom essentieel dat de totale woonlasten niet hoger worden door de overstap naar het warmtenet. Intermaris vraagt de gemeente om bij te dragen in het betaalbaar houden van het warmtenet, door Intermaris te compenseren voor een deel van de misgelopen subsidie. Intermaris zal de bouw van 50 woningen opschorten, totdat de gemeente dekking heeft gevonden voor de eerder toegezegde € 1 miljoen en deze wordt toegekend.
- Inzetten voor klimaatadaptatie: Intermaris wil de negatieve gevolgen van klimaatverandering tegengaan door samen met haar huurders te werken aan het vergroenen van tuinen. De klimaatadaptatieve aanpak van de openbare ruimte en het creëren van bewustwording onder inwoners is een taak van de gemeente. Intermaris vraagt de gemeente om voldoende budget vrij te maken om de aanleg van het warmtenet in Kersenboogerd te combineren met een klimaatadaptatieve aanpak van

de openbare ruimte. Dit is niet alleen belangrijk vanuit duurzaamheidsoogpunt, maar ook om de wijkaanpak Kansen voor de Kersenboogerd te laten slagen.

- **Duurzaamheid en vervoer:** Intermaris wil meer inzicht krijgen in de ambitie van de gemeente Hoorn op het punt van duurzaamheid en vervoer. Ambities die vertaald worden in concreet en realiseerbaar beleid. Denk aan verlagen parkeernormen op locaties nabij hoogwaardig openbaar vervoer, stimuleren flexibel autogebruik (greenwheels) et cetera.

3.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2022

Naast de gezamenlijke reguliere activiteiten die Intermaris, de gemeente en op punten VH De Boog oppakken, onderneemt Intermaris de onderstaande activiteiten. De activiteiten die Intermaris 'gewoon' doorzet na 2022, zijn in het overzicht met een '+' gewaarmerkt.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Verduurzaming	Verduurzaming circa 450 woningen en gereed maken voor aansluiting op warmtenet (isolatie, zonnepanelen, dubbel glas en installaties waar van toepassing)*.	Investeringscapaciteit en regierol gemeente in energietransitie.
Verduurzaming	Oplevering nieuwbouw: CO ₂ -neutraal. +	
Verduurzaming	Lijn van de gemeente volgen wat betreft participatie rond de energietransitie. Intermaris richt zich primair op de Kersenboogerd. +	Investeringscapaciteit en regierol gemeente in energietransitie.
Klimaatadaptatie	Huurders stimuleren om tuinen te ontstenen. +	Een gezamenlijke pilot met VH De Boog
Onderhoud	Het onderhoudsbeleid van Intermaris is gericht op het duurzaam in stand houden van de woningvoorraad. Conditie score 3 is het standaardniveau van de woningportefeuille. +	

* Zie bijlage voor overzicht van de renovatie- en verduurzamingsprojecten.

3.4 Overzicht activiteiten Intermaris 2023 t/m 2025

Onderstaand aanvullende activiteiten voor 2023 t/m 2025:

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Verduurzaming	Verduurzaming jaarlijks gemiddeld 350 woningen en gereed maken voor aansluiting op warmtenet (isolatie, zonnepanelen, dubbel glas en installaties waar van toepassing).*	Regierol gemeente in energietransitie

* Zie bijlage voor overzicht van de renovatie- en verduurzamingsprojecten.

4. LEEFBAARHEID EN WIJKAANPAK

4.1 Focus Intermaris

Intermaris ziet dat het passend toewijzen en het scheiden van wonen en zorg de afgelopen jaren heeft geleid tot een meer eenzijdige samenstelling van wijken, met name in het centrumgebied van Kersenboogerd, Grote Waal en in Risdam. Een deel van de instromende bewoners heeft steeds vaker te maken met psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of een licht verstandelijke beperking en is verminderd zelfredzaam. De clustering van bewoners die verminderd zelfredzaam zijn leidt tot een afname van de leefbaarheid van buurten en complexen. Intermaris wil dit tegengaan, met als uiteindelijk doel de zelfredzaamheid van onze huurders en samenredzaamheid in buurten en complexen te vergroten. Dit vraagt om een multidisciplinaire, programmatische aanpak. Hier wil Intermaris zich met de gemeente en zorg- en welzijnspartners op richten en concrete resultaten boeken.

De aanpak van de Kersenboogerd heeft de komende jaren voor Intermaris prioriteit. We werken aan meer differentiatie door middel van sloop/nieuwbouw, we verduurzamen ons woningbezit en zetten in op de leefbaarheid. We investeren fors in de Kersenboogerd en stellen extra capaciteit en leefbaarheidsbudget beschikbaar. Intermaris verwacht van de gemeente Hoorn commitment op investeren in het openbaar gebied en de sociale opgave in deze wijk.

4.2 Behoeft Intermaris om de samenwerking te versterken

Naast de gezamenlijke wijkaanpak van het centrumgebied Kersenboogerd, heeft Intermaris de behoefte om op de volgende punten de samenwerking te versterken:

- Sterke bewoners door sterke wijken: samen met gemeente, VH De Boog en zorgpartijen wil Intermaris zich inzetten voor sterke en ongedeelde wijken, onder regie van de gemeente. We sturen op een gemengde woningvoorraad en huurderssamenstelling en zetten in op het versterken van de sociale cohesie en betrokkenheid van bewoners. De prioriteit ligt in Kersenboogerd-Centrum, Grote Waal en Risdam-Noord, maar ook in sterke wijken werken we aan goede menging door sociale woningen toe te voegen.
- Samenwerking rond zware casussen verstevigen: Intermaris wil de samenwerking met de gemeente en zorgpartijen verstevigen op het gebied van zware casussen, zoals zware overlast, meervoudige problematiek en zorgmijders. We willen komen tot een duidelijke rolverdeling en goede werkafspraken en zien hierin een regierol voor de gemeente.
- Preventief inzetten op leefbaarheid: Intermaris wil preventiever en doelgerichter inzetten op dreigende overlast en (betalings)problematiek, dus niet pas als het mis gaat. Daarom willen wij samen met de gemeente, VH De Boog, zorgpartijen en 1.Hoorn waakvlamfuncties creëren en inrichten in wijken. Het doel van deze waakvlamfunctie is vinger aan de pols houden bij kwetsbare bewoners, actie ondernemen bij eerste signalen en een laagdrempelig aanspreekpunt vormen voor bewoners. Wij vragen de gemeente hierin de regierol te nemen.

4.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2022

Naast de gezamenlijke reguliere activiteiten die Intermaris, de gemeente en op punten VH De Boog oppakken, onderneemt Intermaris de onderstaande activiteiten. De activiteiten die Intermaris 'gewoon' doorzet na 2022, zijn in het overzicht met een '+' gewaarmerkt.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Wijkaanpak	Uitvoering wijkaanpak Kersenboogerd: o.a. dichtzetten van binnenterreinen en creëren van woongemeenschappen. +	Investeringen in een mooie en veilige openbare ruimte. Overdracht van gronden op binnenterreinen.
Leefbaarheid	Betrekken huurders in verschillende samenstelling en vorm: regulier overleg en advies met VH De Boog, beleidsgerichte vragen aan het digitale klantenpanel, halfjaarlijkse thematafels en projectgerichte betrokkenheid van bewoners bij nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. +	Met name bij onderhoud en verduurzaming en in de Kersenboogerd is gezamenlijk bewoners betrekken wenselijk.
Leefbaarheid	Uitvoering en evaluatie van diverse pilots op het gebied van "anders toewijzen": toewijzing van een aantal complexen gebeurt niet (alleen) op basis van langste inschrijfduur, maar ook op motivatie en interesses, met als doel om de leefbaarheid te verbeteren. +	Dit initiatief omarmen en samen met gemeente en VH De Boog evalueren.
Leefbaarheid	Draagkracht van complexen vergroten door bij woningtoewijzing gebruik te maken van een "stoplichtmodel" in combinatie met intakegesprekken. Huurder wordt geïnformeerd over wijk, complex en wederzijdse verwachtingen worden besproken. +	Daar waar nodig extra ondersteuning voor de huurder door gemeente of zorgorganisaties.
Leefbaarheid	Reguliere leefbaarheidswerkzaamheden op het gebied van schoon, heel en veilig: investering circa €365.000 excl. arbeidsloon. +	
Leefbaarheid	Bestrijden illegale huurpraktijken op basis van het convenant Fraude. +	Samen signaleren en handhaven.
Veiligheid	Aanpak van zware overlast door casusoverleg in het Zorg- en Veiligheidshuis en de inzet van gedragsaanwijzingen. +	Goede verbinding met zorgpartijen, waar nodig. Inzet bestuurlijke bevoegdheden.
Veiligheid	Aanpak hennep evalueren: komen tot een aanpak die past bij de doelen van gemeente en Intermaris.	Komen tot een gezamenlijke aanpak

4.4 Overzicht activiteiten Intermaris 2023 t/m 2025

Onderstaand aanvullende activiteiten voor 2023 t/m 2025:

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Wijkaanpak	Vervolg uitvoering wijkaanpak Kersenboogerd: o.a. dichtzetten van binnenterreinen en creëren van woongemeenschappen.	Investeringen in een mooie en veilige openbare ruimte.

5. WONEN EN ZORG

5.1 Focus Intermaris

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 zien we een groei van het aantal 75+'ers van circa 60%. Deze ouderen blijven vaak tot op hoge leeftijd zelfstandig wonen, ook als de zorgbehoefte toeneemt. Intermaris heeft daarom de komende jaren als speerpunt om goed ouder worden te faciliteren en senioren een fijn thuis te bieden. Om in de toekomstige behoefte te voorzien wordt een deel van de portefeuille geschikt gemaakt voor senioren, bijvoorbeeld door het plaatsen van een lift, het verwijderen van drempels of het realiseren van scootmobielstallingen. Ook kunnen woningen op individuele basis met behulp van WMO-gelden geschikt gemaakt worden. Daarnaast helpen we senioren met doorstromen naar een passendere woning.

We creëren woonvormen die het grote gat dichtten tussen volledig zelfstandig thuis en het verpleeghuis. We onderzoeken met zorg- en welzijnspartners de mogelijkheden tot het creëren van nieuwe woon-, zorg- en welzijnsarrangementen en realiseren deze. Ook staat Intermaris open voor vraagstukken van inwoners die graag in een woonvorm wonen met nabijheid van zorg en met ruimte voor ontmoeting en gezamenlijkheid. Dit kan zowel in bestaande bouw als in nieuwbouw. Het is van belang dat het bestaande sociale netwerk in stand blijft: de woningen moeten in de 'eigen' wijk liggen. Met oog daarop is specifieke aandacht nodig voor de wijken Grote Waal en Risdam-Noord.

5.2 Behoefte Intermaris om de samenwerking te versterken

Naast de gezamenlijke focus die Intermaris ziet, wil Intermaris op de volgende punten de samenwerking bestendigen dan wel versterken:

- Goed ouder worden faciliteren: Intermaris zoekt naar nieuwe vormen van wonen met zorg. We volgen en faciliteren hierbij de gemeente en zorgpartijen. Daarnaast zet Intermaris in op het toekomstbestendig maken van (bestaande) seniorencomplexen dichtbij voorzieningen en een goede spreiding van seniorenwoningen over alle wijken. Van de gemeente verwachten we medewerking bij het beschikbaar stellen van grond voor de plaatsing van liften of scootmobielstallingen.
- Visie op wonen en zorg: Intermaris vraagt de gemeente om te komen met een visie op het gebied van wonen en zorg. Deze visie moet een beeld geven van het aantal woningen dat nodig is voor senioren en zorgdoelgroepen, de woonwensen van deze groepen, ideeën voor nieuwe woon-zorgconcepten en de gewenste spreiding van zorgwoningen binnen de gemeente. Daarnaast vragen we de gemeente om een visie op de welzijnscomponent voor deze doelgroepen en de concrete invulling daarvan.
- Senioren laten doorstromen: onderzoek laat zien dat de verhuisgeneigdheid afneemt met de leeftijd, waardoor veel senioren in een niet-passende woning blijven. Samen met de gemeente en VH De Boog willen we nadenken over hoe we het aantrekkelijker kunnen maken voor ouderen om tijdig te verhuizen naar een geschikte woning. Hoe kunnen we meer voorrang geven en kan de gemeente eventueel bijdragen aan de verhuiskosten als de verhuizing financieel een probleem is?

5.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2022

Naast de gezamenlijke reguliere activiteiten die Intermaris, de gemeente en op punten VH De Boog oppakken, onderneemt Intermaris de onderstaande activiteiten. De activiteiten die Intermaris 'gewoon' doorzet na 2022, zijn in het overzicht met een '+' gewaarmerkt.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Langer zelfstandig wonen	Om het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen daadwerkelijk mogelijk te maken neemt Intermaris bij renovatie en nieuwbouw conform Bouwbesluit op projectniveau maatregelen op het gebied van wonen, zoals rolstoeltoegankelijk, rollatoroorgankelijk en drempelloos ontwerp doorvoeren. +	Afstemming met gemeente en onderzoeken van mogelijkheid tot cofinanciering (Wmo-budget). Samen in gesprek over het optimaal vormgeven van langer zelfstandig thuis.
Langer zelfstandig wonen	Inzet doorstroommakelaar: woonwensen ouderen inventariseren, voorlichting geven aan senioren over mogelijkheden tot verhuizen en desgewenst begeleiden naar een passendere woning. +	Met gemeente en VH De Boog nadenken over bevorderen van doorstroming.
Langer zelfstandig wonen	Uitvoering geven aan in 2021 te maken afspraken over het gebruik en de stalling van scootmobielen in en om appartementencomplexen. Onderzoeken van mogelijkheden voor deel-scootmobielen.	Samenwerking en cofinanciering, beschikbaar stellen van grond.
Wonen en zorg	Evalueren toewijzing van zorgwoningen via Wilgaerden: is huidige werkwijze voldoende eerlijk en transparant? Is dit de meest logische rolverdeling?	Evaluatie samen met gemeente en Wilgaerden.

5.4 Overzicht activiteiten Intermaris 2023 t/m 2025

Onderstaand aanvullende activiteiten voor 2023 t/m 2025:

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Langer zelfstandig wonen	Aanpassen van bestaande complexen om het aantal voor ouderen geschikte woningen te vergroten.	Afstemming met gemeente en onderzoeken van mogelijkheid tot cofinanciering.
Wonen en zorg	Voor Leekerweide en Omring woningen realiseren op nog vast te stellen locatie.	Afstemming met sociaal domein gemeente.
Wonen en zorg	Bijdragen aan de realisatie van woon-zorgcirkels, waardoor zorg en ondersteuning nabij is.	Gezamenlijk tot stand brengen met zorgpartijen en gemeente.

6. BIJZONDERE DOELGROEPEN

6.1 Focus Intermaris

Intermaris spant zich fors in om een brede range van bijzondere doelgroepen passend te huisvesten. Met de West-Friese gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen maken we in 2021 samenwerkingsafspraken rond de uitstroom uit maatschappelijke opvang, beschermd wonen en jeugdzorg via de Brede Centrale Toegang (BCT). Er worden gezamenlijk afspraken gemaakt over het type huurcontract, de organisatie van de begeleiding en interventie op het moment dat het onverhoopt niet goed gaat.

Er zijn echter ook kwetsbare huurders en woningzoekenden die niet via de BCT 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. Bijvoorbeeld door toewijzing volgens het concept Housing First of het bouwen van enkele Skaeve Huses. Dit kunnen wij echter alleen realiseren als de gemeente haar rol en verantwoordelijkheid op dit onderwerp pakt.

6.2 Behoeft Intermaris om de samenwerking te versterken

Naast de gezamenlijke focus die Intermaris ziet, wil Intermaris op de volgende punten de samenwerking bestendigen danwel versterken:

- In kaart brengen van groepen met acuut woonprobleem: Intermaris vraagt de gemeente om groepen met acuut woonprobleem in kaart te brengen.
- Voorrangregelingen: Naast de uitstroom via de BCT, huisvest Intermaris in Hoorn vele andere groepen die met voorrang op reguliere woningzoekenden een woning krijgen. Sociaal en medisch urgenten, spoedzoekers, stadsvernieuwingsurgenten, kandidaten voor zorgwoningen, statushouders en kandidaten via project Nazorg, Kamers met Kansen en DNO. Intermaris wil samen met de gemeente tot een overzichtelijker en meer samenhangend spectrum van voorrangregelingen komen.

6.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2022

Naast de gezamenlijke reguliere activiteiten die Intermaris, de gemeente en op punten VH De Boog oppakken, onderneemt Intermaris de onderstaande activiteiten. De activiteiten die Intermaris 'gewoon' doorzet na 2022, zijn in het overzicht met een '+' gewaarmerkt.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Bijzondere doelgroepen	Toewijzing woningen conform bestaande afspraken aan uitstromers uit instellingen, sociaal-medische urgenten en WMO-indicatie/woonzorg woningen. Er wordt gezocht naar een zo goed mogelijke match tussen kandidaat en complex/woonomgeving. +	Regierol gemeente
Bijzondere doelgroepen	Samen met Leviaan 26 woningen aan de Stijl transformeren tot 32 zorgwoningen.	Afstemming met sociaal domein gemeente.
Bijzondere doelgroepen	Voor Esdege Reigersdaal 20 woningen realiseren in de Nieuwe Steen.	Afstemming met sociaal domein gemeente.
Stadsvernieuwings-urgenten	Stadsvernieuwingsurgenten huisvesten: oog voor minimaliseren druk op slaagkansen reguliere woningzoekenden. +	

Vergunninghouders	Huisvesten vergunninghouders conform taakstelling, samen met de gemeente. +	Vlot lopende procedures en goede begeleiding (regie gemeente).
-------------------	---	--

6.4 Overzicht activiteiten Intermaris 2023 t/m 2025

Intermaris ziet voor nu geen specifieke activiteiten na 2023 op dit thema.

7. FINANCIËN

Intermaris investeert in de periode tot en met 2025 fors zoals hiervoor aangeven en onderbouwd, conform de grote opgave die er ligt. Daarmee gaan we prachtige resultaten bereiken voor huurders en woningzoekenden in de gemeenten Hoorn, Waterland en Purmerend. Over deze drie gemeenten verdelen we onze investeringscapaciteit naar rato van de opgaven.

In passende balans investeren naar vermogen zien we in de kern als volgt:

- Vermogen aantrekken en bestedingsruimte maximaal inzetten: maximaal investeren, scherp aan de wind. Dat betekent financiële kengetallen die nabij de minimale normen liggen zoals deze gesteld zijn door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
- Eigen vermogen op niveau: voldoende eigen vermogen houden om incidentele kosten op te vangen.
- Inzet passend bij risico's: stijgende bouwkosten, impact Covid-19 op inkomsten uit arbeid huidige huurders (benodigd maatwerk) en Rijksheffingen.

Intermaris actualiseert jaarlijks haar meerjarenbegroting en is van harte bereid toe te lichten hoe haar vermogen wordt geïnvesteerd en welke keuzes hieraan ten grondslag liggen. Samen met de gemeente en huurdersvereniging bekijken we graag hoe de financiële middelen zo goed mogelijk ingezet kunnen worden. Dat doen we graag in wederkerigheid, waarbij Intermaris ook inzicht krijgt in de begroting van de gemeente, zodat we een nog beter begrip en aansluiting ontwikkelen. Dit doen we minimaal eenmaal per jaar.

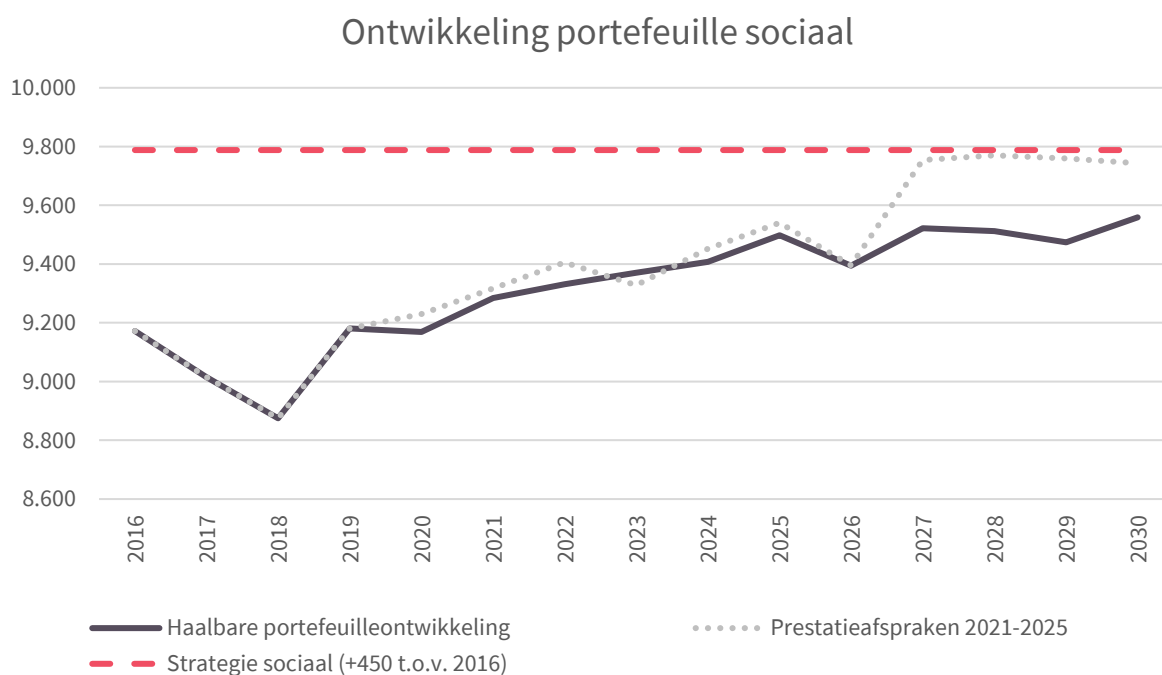
Bijlage 1 PROJECTENOVERZICHT

Ontwikkellocaties (sloop/)nieuwbouw 2021 t/m 2030

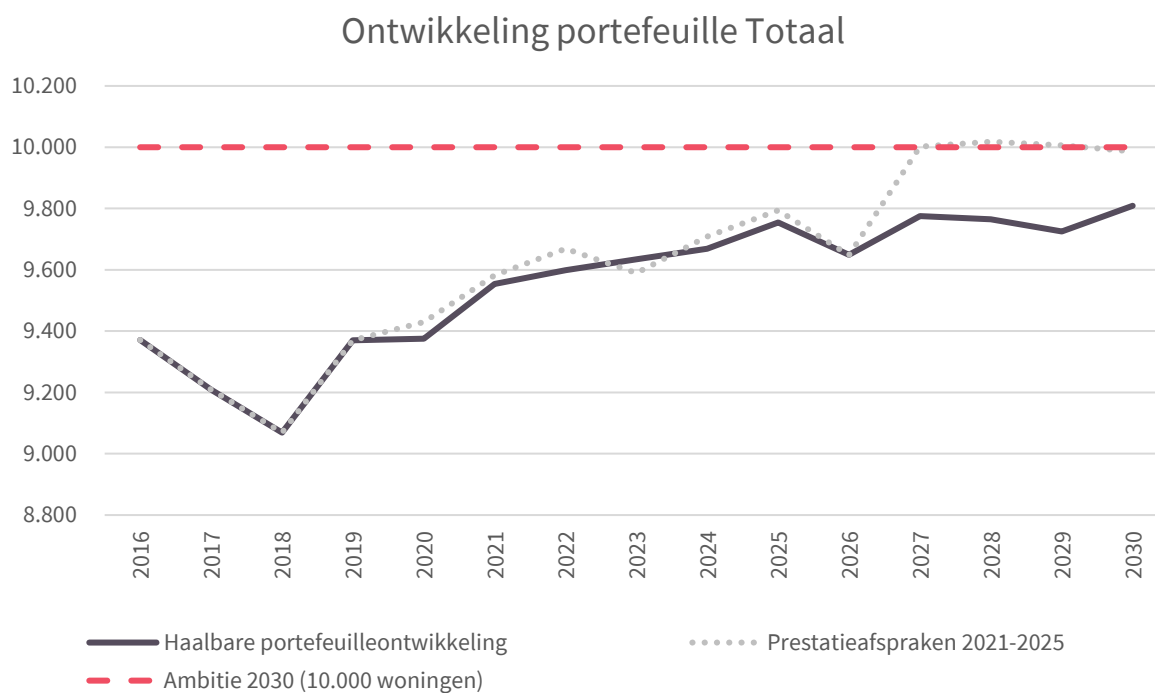
We zien de volgende ontwikkellocaties voor nieuwbouw tot en met 2030:

- ❖ Bangert Oosterpolder
- ❖ Grote Waal
- ❖ Hoorn Noord
- ❖ Holenkwartier
- ❖ Nieuwe Steen
- ❖ Oude Hockeyvelden
- ❖ PrismaLocatie/Pelmolenpad
- ❖ Siriusstraat
- ❖ Van der Lindenkwartier
- ❖ Verdichting Kersenboogerd (verdichting wordt ingezet voor andere segmenten)

We prognosticeren de volgende ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen, op basis van de ontwikkellocaties:



We prognosticeren de volgende ontwikkeling van de totale voorraad inclusief vrije sector huurwoningen:



Projecten verduurzaming en renovatie 2021 t/m 2025

We voeren in de volgende buurten en complexen werkzaamheden uit, gericht op renovatie, verduurzaming en/of woningen gereed maken voor aansluiting op het warmtenet:

- ❖ Commandeur Ravenstraat 35/48A: 28 woningen
- ❖ De Wagens: 87 woningen
- ❖ Warmtenet Kersenboogerd: 1.880 woningen
- ❖ Molenbuurt: 208 woningen
- ❖ Transformatie Stijl naar zorg: van 26 naar 32 woningen