
PRESTATIEAFSPRAKEN HOORN 2021-2025

Jaarschijf 2023



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
Hoofdstuk 2 Meer stad worden: groei betaalbare woningvoorraad	2
Hoofdstuk 3 Samen werken aan een energiezuinige woningvoorraad	10
Hoofdstuk 4 Huisvesting en begeleiding van senioren en kwetsbare huurders	14
Hoofdstuk 5 Samen werken aan veerkrachtige wijken	18
Hoofdstuk 6 Samenwerking	21
Bijlage 1 Tekenblad	24
Bijlage 2 Nieuwbouw	25
Bijlage 3 Reguliere kaderafspraken	27

Hoofdstuk 1 INLEIDING

Onze gezamenlijke ambitie

Gemeente Hoorn, VH De Boog en Intermaris zijn volkshuisvestelijke partners die de komende jaren voor uitdagingen staan. Hoorn wil meer stad worden, in de brede zin van het woord: groeien, naar een meer stedelijk woonmilieu, gedifferentieerde wijken, aantrekkelijk voor jong en oud en toegerust op een duurzame toekomst. Dat vereist een duurzaam gezamenlijk commitment, met prestatieafspraken voor de middellange termijn en uitvoeringsgerichte afspraken voor het komende jaar. We maken afspraken waar we elkaar aan willen en kunnen houden. De prestatieafspraken zijn in een zorgvuldig proces met betrokkenheid van specialisten per thema tot stand gekomen. De basis voor deze overeenkomst zijn de ambities van de verschillende partijen. Voor VH De Boog en haar achterban hebben de volgende opgaven prioriteit: betaalbaarheid van het warmtenet, veilige leefbare wijken en zorgvuldige betrokkenheid van bewoners bij wijkontwikkeling (nieuwbouw, aansluiting op het warmtenet, verbeteren kwaliteit openbare ruimte). Vanuit de gemeente zijn betaalbare en voldoende passende en duurzame woningen van belang. Dit staat uitgewerkt in de volgende visies: de Woonvisie Hoorn 2020-2025, het Programma Duurzame Stad, de Veiligheidsambitie en het Meerjarenbeleidsplan Sociaal Domein. De gemeente werkt daarnaast op basis van wijkprogramma's aan Kersenboogerd, Hoorn-Noord en Poort van Hoorn. Voor Intermaris zijn dit de Meerjarenvisie 2019-2022, de portefeuillestrategie en meerjarenbegroting. We zijn gezamenlijk opdrachtgever van woningmarktonderzoek. De ontwikkelingen die uit onderzoek voortkomen verwerken we in ons beleid en gezamenlijke aanpak (o.a. Woningmarktonderzoek RIGO 2020). Aan de hand van deze uitgangspunten zijn wij tot dit pakket aan ambitieuze doelen en afspraken voor de periode 2021-2025 gekomen.

Prestatieafspraken 2021 tot en met 2025, met jaarschijf 2023

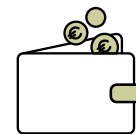
De prestatieafspraken tussen gemeente Hoorn, VH De Boog en Intermaris kennen een looptijd van 2021 tot en met 2025. Jaarlijks maken de partijen per meerjarige afspraak de plannen concreet. Ieder jaar wordt een nieuwe jaarschijf toegevoegd. Deze afspraken betreffen de gezamenlijke afspraken voor het jaar 2023. Hiermee toetsen de partijen ook de meerjarige afspraken op actualiteit. In juni 2022 zijn de nationale prestatieafspraken getekend door Aedes, de Woonbond, VNG en het Rijk. Waar mogelijk is dit in deze jaarschijf verwerkt, maar de concrete lokale vertaling van deze afspraken moet nog verder uitgewerkt worden.

Leeswijzer

De thema's waarop prestatieafspraken zijn gemaakt doen recht aan de volkshuisvestelijke opgave in Hoorn voor de komende jaren. Ze zijn in lijn met de landelijke volkshuisvestelijke agenda. Over de volgende thema's hebben VH De Boog, Intermaris en gemeente Hoorn samenwerkings- en uitvoeringsafspraken gemaakt:

- Meer stad worden: groei betaalbare woningvoorraad
- Samen werken aan een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting en begeleiding van kwetsbare huurders
- Samen werken aan veerkrachtige wijken.

In de afspraken is de eerstgenoemde partij onder de kolom "uitvoerder/initiatiefnemer" regiehouder van de daaraan gekoppelde afspraak. Tot slot volgt een toelichting over hoe de partijen samenwerken. In de bijlagen zijn de vastgoed- en leefbaarheidsprojecten nader gespecificeerd.



Hoofdstuk 2 MEER STAD WORDEN: GROEI BETAALBARE WONINGVOORRAAD

Ambitie

We willen samen van Hoorn meer een stad maken. Dat gaat in de eerste plaats om groei, diversiteit en een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu. De huidige vergrijzing en ontgroening (jongeren die de stad verlaten) heeft een negatief effect op de leefbaarheid en vitaliteit van de stad en daarmee een negatief economisch effect. Meer stad worden is spannend. Die spanning gaan we niet uit de weg. Vooral binnenstedelijk een fors aantal woningen toevoegen betekent dat een forse inspanning en lange adem nodig is. De stad moet ook draagkrachtig blijven; gedifferentieerde wijken met een goede sociale structuur. Woningzoekenden met behoefte aan een sociale huurwoning wachten steeds langer in Hoorn (de gemiddelde inschrijfduur per 1-2-2022 is 9 jaar). De wachttijden willen we terugbrengen. We willen aansluiten op de kwalitatieve vraag van de huidige huurders en woningzoekenden. Dan is vooral nieuwbouw van appartementen voor jong en oud voor een- en tweepersoonshuishoudens nodig. Daarbinnen is vraag naar vernieuwende woonvormen, waar huurders met een zorg- en/of begeleidingsbehoefte en/of ouderen zich thuis voelen. Sturen op doorstroming, herstructurering en verkoop van eengezinswoningen draagt bij aan de benodigde differentiatie en verbetering van het stedelijk woonmilieu. Intermaris werkt toe naar 10.000 huurwoningen in Hoorn in 2030 om zo maximaal bij te dragen aan de behoefte aan sociale huisvesting. Per 1-1-2022 is de woningvoorraad van Intermaris 9.353 huurwoningen. Dit is exclusief onzelfstandige woningen en woningen specifiek bestemd voor intramurale zorg. Intermaris realiseert (met partners) ook nieuwbouw in de middeldure huur, om wijken in evenwicht te houden. Samen gaan we voor meer stad worden en leveren we de benodigde realisatiekracht in intensief partnerschap. Momenteel is (energie-)armoede een groot en groeiend probleem wat de aandacht verdient van alle partijen. Er wordt onderzocht hoe partijen kunnen samenwerken om de ergste nood te ledigen.

Focusafspraken

Kaderafpraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
1. Groei voorraad sociale huurwoningen Intermaris Intermaris en gemeente Hoorn werken toe naar minimaal 10.000 huurwoningen excl. zorgwoningen in Hoorn in 2030 (voorraad per 1-1-2022: circa 9.353 woningen). Zie bijlage 2 voor een overzicht van de ontwikkeling hiervan op hoofdlijnen. Intermaris zet zich er naar vermogen voor in deze toename eerder te realiseren, maar vanwege een gebrek aan locaties om te bouwen voor sociale huur ziet Intermaris op dit moment niet de mogelijkheid om deze ambitie waar te maken. De focus ligt daarom op het	Groei voorraad sociale huurwoningen Intermaris naar behoefte en gedifferentieerde wijken.	1.1 Intermaris realiseert in 2023 90 sociale huurwoningen en 20 zorgwoningen. Zie bijlage 2 voor een overzicht op hoofdlijnen. 1.2 Er dienen nog voor circa 1.060 woningen een harde locatie gevonden te worden ten behoeve van de nieuwbouw- en transformatieopgave van Intermaris.	Intermaris Intermaris, gemeente Hoorn, Woningmakers

Kaderafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
verkrijgen van voldoende locaties voor sociale huur, onder meer door inzet van het gemeentelijk instrumentarium.		1.3 In 2023 worden concrete afspraken gemaakt over een aantal ontwikkellocaties waar sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. De gemeente en Intermaris maken afspraken over het minimum percentage sociale huur bij nieuw te ontwikkelen locaties. In het coalitieakkoord 2022-2026 is afgesproken dat van de woningcategorie goedkoop (30%) minimaal de helft sociale huur moet zijn. In de samenwerkingsovereenkomst wordt per nieuwbouwproject daarom een percentage of aantal sociale huurwoningen opgenomen van minimaal 15% van het totaal nieuw te bouwen woningen, waarbij gemiddeld 30% van de totale nieuwbouw tot 2030 in de gemeente Hoorn sociale huur is. Bij herstructurering telt alleen de extra inbreiding mee voor dit percentage, niet de vervanging voor sloop. Met als doel het aandeel sociale huur in de gemeente Hoorn niet te laten krimpen. De gemeente stuurt bij alle woningbouwinitiatieven stevig op de 30-30-40 verhouding van woningcategorieën op wijkniveau. Dit wordt ook afgestemd in het convenant tussen de gemeente en De Woningmakers. In de nog vast te stellen herziene doelgroepenverordening worden aanvullende eisen gesteld om de ambitie te helpen realiseren. Bij sloop-nieuwbouw is het uitgangspunt dat minimaal het aantal gesloopte sociale huurwoningen wordt teruggebouwd. Zo kunnen zowel Intermaris als de gemeente Hoorn de	Gemeente Hoorn, Intermaris

Kaderafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
		ambitie voor sociale huur in Hoorn behouden en waarmaken. 1.4 Partijen krijgen onderling overeenstemming welke woningen tot de sociale huurvoorraad worden gerekend, en daarmee ook wat de totale opgave nog is om te komen tot 10.000 zelfstandige huurwoningen in 2030.	Gemeente Hoorn, Intermaris
2. De Woningmakers De gemeente, Intermaris en andere ontwikkelaars overleggen periodiek in het samenwerkingsverband 'de Woningmakers'.	Versnellen realisatie nieuwbouwopgave.	2.1 Gemeente Hoorn werkt met haar partners in het samenwerkingsverband de Woningmakers om nieuwbouw te versnellen. Lange termijn bestuurlijk commitment en intensieve betrokkenheid van Intermaris en key-ontwikkelaars zien betrokkenen als cruciaal. 2.2 De aangesloten partijen bij de Woningmakers stellen samen met de gemeente een convenant op. Hierin worden o.a. afspraken gemaakt over het bouwen en/of beschikbaar stellen van sociale huurwoningen in de gemeente Hoorn.	Gemeente Hoorn, Intermaris Gemeente Hoorn, de Woningmakers

3. Regie gemeente op nieuwbouwopgave Gemeente Hoorn heeft de regierol op de woningbouwopgave. De gemeente is medeverantwoordelijk om de groeidoelstelling van Intermaris te halen. De gemeente zet haar instrumentarium optimaal in en heeft de capaciteit om nieuwbouw van sociale huur op tempo realiseerbaar te maken.	Randvoorwaarden op orde om realisatie maximaal te versnellen.	3.1 De gemeente Hoorn herzielt de huidige doelgroepenverordening zodat ook ontwikkelaars die niet actief deelnemen in het samenwerkingsverband (De Woningmakers) een bijdrage leveren aan de realisatie en beschikbaarheid van sociale huur in de gemeente. Tevens worden afspraken gemaakt over de voorwaarden voor sociale koop (denk aan: plafondbedragen, koopprijsgrenzen, inkomensgrenzen, zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding). Rekening houdend met het feit dat Intermaris in verband met de transformatieopgave in de bestaande voorraad voldoende betaalbare koop kan aanbieden. 3.2 De gemeente Hoorn neemt de voorwaarden waaronder Intermaris (en collega-corporaties) willen en kunnen bouwen op in het convenant met de Woningmakers en in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars. 3.3 Conceptueel bouwen zien partijen als een belangrijk middel om sneller tot realisatie te komen. Intermaris gebruikt “conceptueel bouwen, tenzij” om het bouwtempo te versnellen en tot een betere prijs/kwaliteitsverhouding komen. Partijen stemmen hiervoor gezamenlijk de (proces)voorwaarden af. 3.4 Op projectniveau wordt in een vroeg stadium samen visie en programmering bepaald om daarmee snelheid te waarborgen. Samen zorgen	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog Gemeente Hoorn Intermaris, gemeente Hoorn Intermaris, gemeente Hoorn, HV De Boog
--	--	---	---

Kaderafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
		Intermaris en gemeente Hoorn voor betaalbare sociale huur met oog voor de verschillende ambities. 3.5 Gemeente Hoorn ontwikkelt een nieuwe parkeernormennota. Intermaris en HV De Boog worden net als andere stakeholders geconsulteerd bij het opstellen hiervan. Dit omdat lagere normen en een flexibele opstelling met betrekking tot mobiliteit gewenst is omdat gebouwd parkeren voor sociale woningbouw niet betaalbaar is. 3.6 De gemeente en Intermaris zien kansen om samen te werken voor locatie De Glasbak ten behoeve van de ontwikkeling van permanente woningen (mogelijkerwijs in een modulair bouwproces), die deels als 'flexibele schil' tijdelijk gebruikt (kunnen) worden.	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog Gemeente Hoorn, Intermaris
4. Kansen voor groei In de wijken Poort van Hoorn, Hoorn-Noord, Kersenboogerd en Grote Waal liggen de grootste kansen om meer stad te worden en de voorraad fors uit te breiden. Partijen werken intensief en gebiedsgericht samen om deze groeiopgave (combinatie uitbreiding, verdichting, intensivering, herstructurering) te realiseren. VH De Boog wordt betrokken bij (de inhoud van de) voorlichting aan huurders.	Gezamenlijke gebiedsgerichte focus.	4.1 Intermaris en gemeente Hoorn investeren samen in de herstructurering van de Kersenboogerd. De gemeente investeert primair in de openbare ruimte, Intermaris in de woningvoorraad. Inbreiding in Kersenboogerd wordt ingezet voor middeldure huur en koop om meer differentiatie in de wijk te creëren. 4.2 Intermaris en gemeente Hoorn maken verdichtingskansen en hogere intensivering concreet in een mix van sociaal, middelduur en duur in Hoorn-Noord en de Grote Waal. Hierbij	Intermaris, VH De Boog, gemeente Hoorn Intermaris, gemeente Hoorn

Kaderafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
		wordt voldoende ruimte gemaakt voor sociale huur, zodat Intermaris de gezamenlijke ambitie voor meer sociale huur kan waarmaken. 4.3 De gemeente Hoorn en Intermaris werken samen aan de WOW-aanpak, gericht op het boeien, binden en aantrekken van jongeren, studenten en young-professionals. Hiervoor zoeken ze samen naar passende concepten in bestaande bouw, (tijdelijke) nieuwbouw en/of via toewijzings- of contractvormen.	Intermaris, gemeente Hoorn
5. Verkoop woningen Intermaris verkoopt beperkt sociale huurwoningen die minder in de voorraad passen. Hiermee waarborgt Intermaris haar financiële continuïteit en investeringsprogramma. De beperkte verkoop draagt bij aan de gezamenlijke doelstelling van gedifferentieerde wijken. De verkoop van woningen staat in dienst van 10.000 woningen in 2030; afhankelijk van het aantal opleveringen van nieuwbouwwoningen schaaft Intermaris de verkoop op of af. Intermaris verkoopt jaarlijks niet meer woningen dan het door nieuwbouw toevoegt. Intermaris neemt de gemeente en VH De Boog twee keer per jaar mee in de afwegingen ten aanzien van de verkoop van woningen.	Financiële continuïteit waarborgen en differentiatie in wijken vergroten.	5.1 Intermaris verkoopt in 2023 maximaal 40 woningen op reguliere wijze. Intermaris streeft ernaar om deze woningen te verkopen met een energielabel B. Hiermee draagt Intermaris bij aan het realiseren van een blijvend betaalbaar koopsegment in de gemeente Hoorn. Woningen worden verkocht met voorrang voor huurders, alleen aan natuurlijke personen en met zelfbewoningsplicht. 5.2 In 2023 wordt de extra verkoop met een sociale koopconstructie verder uitgewerkt. Als hiertoe wordt overgegaan worden de verkochte woningen gecompenseerd door extra nieuwbouw. Hierover maakt Intermaris afspraken met De Woningmakers middels een convenant. Voor ontwikkelaars die niet deelnemen aan het convenant geldt de doelgroepenverordening, waarin het aandeel betaalbare koop geborgd wordt.	Intermaris Intermaris, gemeente Hoorn

Kaderafpraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
9. Woonwagenlocatie Bobeldijkweg/Zomervaart De gemeente Hoorn heeft na een inventarisatie op basis van het afstammingsbeginsel besloten dat de woonwagenlocatie Bobeldijk wordt uitgebreid. Gedacht wordt aan een uitbreiding met 13 standplaatsen. De huurstandplaatsen worden na aanleg overgedragen aan Intermaris, waarna Intermaris ten behoeve van haar doelgroep onder de woonwagenbewoners een huurwoonwagen plaatst en vervolgens verhuurt. In 2022 is een toewijzingsverordening door de gemeenteraad vastgesteld. Deze verordening regelt de inschrijving voor de wachtlijst voor standplaatszoekenden en toewijzing bij vrijkomende woonwagenstandplaatsen.	Het aanbieden van voldoende woonwagenstandplaatsen (en eventueel huurwoonwagens) voor woonwagenbewoners. Uitvoeren van vastgesteld woonwagenbeleid en behoud van culturele identiteit van woonwagenbewoners (wonen in familieverband en wonen in een woonwagen).	9.1 De gemeente zorgt voor uitvoering van de toewijzingsverordening: het bijhouden van de wachtlijst voor standplaatsen en toewijzen van vrijkomende standplaatsen. In het geval van standplaatsen met een huurwagen/woning draagt de gemeente een kandidaat aan bij Intermaris. 9.2 Bij de uitbreiding van de woonwagenlocatie stemt gemeente met Intermaris af over het aandeel sociale huurstandplaatsen. Intermaris voorziet deze standplaatsen van een huurwoonwagen.	Gemeente Hoorn, Intermaris Gemeente Hoorn, Intermaris



Hoofdstuk 3 SAMEN WERKEN AAN EEN ENERGIEZUINIGE WONINGVOORRAAD

Ambitie

De gemeente Hoorn wil in 2040 klimaatneutraal zijn. Intermaris heeft in lijn met de Aedesdoelstelling het doel om in 2050 CO₂ neutraal te zijn. Intermaris, de gemeente Hoorn en VH De Boog erkennen elkaars andere doelstellingen maar gaan vooral aan de slag. Intermaris verduurzaamt jaarlijks forse aantallen woningen en maakt de voorraad gereed voor aansluiting op een collectieve warmteoplossing zoals een warmtenet. De gemeente werkt op basis van het Programma Duurzame Stad aan de energietransitie. Eén van de doelen in het programma is om het aandeel duurzame opwek met 23% te vergroten tussen 2018 en 2022. Essentieel is voor alle partijen en draagvlak onder bewoners dat de energietransitie voor de huurder van Intermaris minimaal woonlastenneutraal is. Dat wil zeggen: door isolatie, plaatsing van zonnepanelen en/of aansluiting op het warmtenet nemen de woonlasten bij gelijk energieverbruik op dat moment niet toe (en bij voorkeur af).

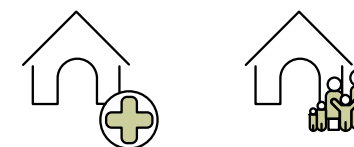
Focusafspraken

Kaderafpraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
1. Gemeente Hoorn – regierol in energietransitie Gemeente Hoorn heeft de regie in de energietransitie en koerst op klimaatneutraal in 2040. Het uitvoeringsapparaat van zowel de gemeente als Intermaris is zodanig geëquipeerd dat deze doelstelling te halen is. De gemeente houdt haar transitievisie warmte actueel en betreft Intermaris bij het bepalen van het tempo en keuzes in de aanpak van wijken.	Gemeente motor van de lokale energietransitie.	1.1 De gemeente zet de benodigde stappen om het Programma Duurzame Stad van planfase naar realisatiefase te brengen.	Gemeente Hoorn
		1.2 De gemeente regisseert het overleg met partners in de energietransitie en neemt verantwoordelijkheid voor de voortgang. De gemeente geeft hierbij aan wat het van partners nodig heeft om doeltreffend samen te werken.	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog
		1.3 De gemeente waarborgt soepele procedures voor de omgevingsvergunningen bij verduurzamingsprojecten van Intermaris.	Gemeente Hoorn, Intermaris

Kaderafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
		1.4 De gemeente Hoorn neemt een besluit over de inzet van de gelden die via een SPUK beschikbaar zijn gesteld voor de aanpak van energiearmoede. Dit kan gaan om technische aanpassingen, communicatie en voorlichting De uitvoering daarvan vindt voor de doelgroep huurders samen plaats met Intermaris en VH De Boog conform de afspraken die daarover bij de besluitvorming zijn gemaakt.	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog
2. Wijken aansluiten op collectieve duurzame energievoorziening Intermaris en de gemeente Hoorn hebben onder regie van de gemeente een strakke gezamenlijke marsroute om wijken met veel sociale huurwoningen van Intermaris aan te sluiten op een collectieve duurzame energievoorziening. Tot en met 2025 sluiten Intermaris (zoveel mogelijk van de 1.858 woningen) en gemeente Hoorn (gemeentelijk vastgoed) een deel van de wijk Kersenboogerd aan op het warmtenet. Om het warmtenet zo betaalbaar mogelijk te maken, is aansluiting van zoveel mogelijk gemeentelijk vastgoed en participatie van particulieren cruciaal. De regie ligt hiervoor bij de gemeente Hoorn. Daarnaast treffen partijen in nauw partnerschap voorbereidingen voor de aanpak van volgende wijken in de periode 2025-2030.	In partnerschap wijken aansluiten op collectieve duurzame energievoorziening en op tempo naar klimaatneutraal in 2040.	2.1 Gemeente Hoorn, Intermaris en HVC werken samen om de 1.858 huurwoningen van Intermaris in de Kersenboogerd aan te sluiten op het warmtenet en nemen hierin waar mogelijk ook gemeentelijk vastgoed en koopwoningen mee. 2.2 Het verder uitrollen van het warmtenet is noodzakelijk. Partijen verkennen het verder uitbreiden van de route van het warmtenet. De regie ligt hiervoor bij de gemeente Hoorn. De gemeente en Intermaris maken samen plannen om voor de volgende fasen collectiviteit en draagvlak te organiseren. 2.3 De gemeente Hoorn is verantwoordelijk voor de algemene communicatie over het warmtenet richting de inwoners van Hoorn. Intermaris is verantwoordelijk voor het communicatietraject met huurders in de Kersenboogerd en betreft VH De Boog hierbij.	Gemeente Hoorn, Intermaris Gemeente Hoorn, Intermaris Gemeente Hoorn, Intermaris VH De Boog

Kaderafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
		2.4 Partijen onderzoeken of particulieren die in een vroeg stadium besluiten ook aan te willen gaan sluiten bij het warmtenet, voordeel kunnen hebben van meedoen in aanpak woningen Intermaris.	Gemeente Hoorn, Intermaris
3. Woonlastenneutraal verduurzamen Intermaris vraagt huurders bij verduurzaming en aansluiting op het warmtenet toestemming. Intermaris doet huurders een aantrekkelijk aanbod dat minimaal woonlastenneutraal is (met huidig energiegebruik gaan de woonlasten niet omhoog en worden wellicht beperkt lager). VH De Boog komt op voor het belang van de huurder.	Betaalbare energietransitie voor de huurder.	3.1 Intermaris en gemeente Hoorn betrekken VH De Boog bij de business case warmtenet Kersenboogerd, daar waar het de woonlasten van de huurder betreft. Intermaris en VH De Boog hebben een sociaal plan opgesteld voor huurders die aangesloten worden op het warmtenet.	Intermaris, gemeente Hoorn VH De Boog
4. Integrale benadering openbare ruimte Partijen gaan voor een integrale benadering bij ingrepen in openbare ruimte. Naast verduurzaming van het vastgoed betekent dit ook inrichting van een klimaatadaptieve openbare ruimte. VH De Boog levert graag haar bijdrage daar waar bewoners betrokken worden.	Wijkaanpak met maximale maatschappelijke meerwaarde. Het verkleinen van het risico op hittestress en wateroverlast.	4.1 Klimaatadaptieve inrichting openbare ruimte, bijvoorbeeld in Kersenboogerd en Hoorn-Noord. De gemeente combineert de aanleg van het warmtenet in Kersenboogerd met een klimaatadaptieve aanpak van de openbare ruimte en betreft Intermaris en VH De Boog bij de planvorming. 4.2 Partijen werken samen in diverse projecten op buurt- en straatniveau om bewoners te stimuleren om tuinen te ontsteden en daarmee te vergroenen. Bij mutaties wordt maximaal 50% verhard in de tuinen. 4.3 Intermaris heeft haar tuinenbeleid aangepast met oog op klimaatadaptatie. Gemeente Hoorn en Intermaris stemmen hun groenbeleid met elkaar af.	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog Gemeente Hoorn, Intermaris

Kaderafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
		4.4 De gemeente Hoorn betreft Intermaris bij haar laadpalenbeleid voor elektrische auto's en vice versa.	Gemeente Hoorn, Intermaris



Hoofdstuk 4 HUISVESTING EN BEGELEIDING VAN SENIOREN EN KWETSBARE HUURDERS

Ambitie

Intermaris, VH De Boog en gemeente Hoorn staan voor goed wonen voor alle bewoners, maar hebben in het bijzonder aandacht voor jongeren, senioren en inwoners met een specifieke zorg- en/of begeleidingsbehoefte inclusief de minder zelfredzame bewoners. Die groep is divers. Gemeente en Intermaris ondersteunen samen senioren en kwetsbare inwoners in het langer zelfstandig wonen. We gaan voor een optimale match tussen de inwoner, de woning en de zorg en/of begeleiding. Daarbij ook aandacht voor de signaalfunctie van Intermaris, VH De Boog en de huurders; zorgdragen voor een goede opvolging. Partijen leveren ook een preventieve bijdrage door bijvoorbeeld het voorkomen dat inwoners in de financiële problemen komen. Intermaris levert de huisvesting en zorgt voor ondersteuning en doorverwijzing van kwetsbare huurders. De gemeente waarborgt samen met partners goede zorg en/of begeleiding. Zorgorganisaties leveren zorg/begeleiding, deels in intramurale setting en deels aan huurders die zelfstandig wonen maar wel zorg/begeleiding nodig hebben. Intermaris stelt woningen beschikbaar voor uitstroom van kwetsbare inwoners uit intramurale voorzieningen (samen met partners in de regio West-Friesland). Intermaris, gemeente en VH De Boog zetten zich in voor creatieve oplossingen in de realisatie van nieuwe kleinschalige woonruimte voor kwetsbare inwoners. We zien in Hoorn een behoefte aan meer woonvormen met nabijheid van zorg en ruimte voor ontmoeting en gemeenschapszin in de wijken. Die behoefte willen we invullen. We onderschrijven samen de volgende ambities en werken in die geest:

- Wij geven zorg de ruimte
- Voorkomen is beter dan genezen
- We zetten geld voor zorg slim en effectief in
- We helpen mantelzorgers bij hun zorgtaak
- We helpen meer inwoners die het financieel zwaar hebben.

Focusafspraken

Kaderafpraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
1. Meerjarenplan Sociaal Domein Gemeente Hoorn heeft een actueel Meerjarenplan Sociaal Domein, vertaald naar een uitvoeringsprogramma en toetsingskader voor nieuwbouwinitiatieven.	Gericht toewerken naar betere match vraag en aanbod wonen met zorg.	1.1 De gemeente Hoorn ontwikkelt een integraal plan wonen, zorg en welzijn met specifieke aandacht voor ouderen (als aanzet tot de woonzorgvisie die verplicht wordt in 2024).	Gemeente Hoorn, Intermaris

Kaderafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
		4.2 De Westfrieze gemeenten geven uitvoering aan het onderzoek naar de opgave om passende huisvesting te realiseren voor zorgmijders met verward/onbegrepen gedrag, die een veiligheidsrisico vormen in het kader van het plan van aanpak bestrijding dak- en thuisloosheid. Er wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en -advies gegeven over kansrijke locaties voor deze zogenaamde prikkelarme woningen. Intermaris en gemeente Hoorn zetten in op buiten de bestaande sociale huurwoningvoorraad 3 tot 5 woningen te realiseren voor deze groep. Gemeente Hoorn ziet toe op de begeleiding van deze groep.	Gemeente Hoorn, Intermaris
5. Signaleringsfunctie VH De Boog VH de Boog heeft een signaleringsfunctie bij problemen achter de voordeur en overlast. Deze signalen kan VH De Boog snel doorgegeven en worden effectief door de betreffende specialist aangepakt.	Efficiënte signaleringsfunctie.	5.1 De gemeente waarborgt goede ingangen voor VH De Boog: specialistische contactpersonen. Het gaat niet alleen om projectmatig betrokkenen maar om structureel betrokken professionals in de wijk.	Gemeente Hoorn, VH De Boog
6. Huisvesting en begeleiding vergunninghouders Intermaris huisvest in samenwerking met de gemeente vergunninghouders conform de taakstelling. Vergunninghouders vallen onder de wettelijke urgentieregeling.	Goede huisvesting en begeleiding vergunninghouders.	6.1 Partijen werken samen op basis van de Wet Inburgering. Vergunninghouders vallen onder de gemeentelijke urgentieregeling. 6.2 Monitoring in relatie tot plaatsing andere bijzondere doelgroepen. Hogere taakstelling en versnelde uitstroom voortzetten. 6.3 Het pand aan de Lageweg 4 inzetten als tijdelijke tussenvoorziening voor reeds aan Hoorn toegewezen vergunninghouders.	Gemeente Hoorn, Intermaris Intermaris, gemeente Hoorn Intermaris, gemeente Hoorn

Kaderafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
7. Langer zelfstandig thuis Gemeente en Intermaris maken zelfstandig blijven wonen voor ouderen mogelijk door: ➤ Ouderen de gelegenheid te bieden te verhuizen naar een passende woning ➤ Nieuwbouw die rolstoeltoegankelijk is ➤ Woningaanpassing bij renovatie of door middel van een Wmo-aanvraag ➤ Investeren in bewustwording onder ouderen (continueren programma Lekker Blijven Wonen) ➤ Nieuwe woonvormen te creëren voor ouderen met zorg nabij, in nieuwbouw en bestaande bouw.	Ouderen faciliteren om langer zelfstandig thuis te wonen.	7.1 Intermaris zet in op het toekomstbestendig maken van (bestaande) seniorencomplexen en geeft uitvoering aan de afspraken over het gebruik en de stalling van scootmobielen in en om appartementencomplexen. Gemeente Hoorn en Intermaris maken werkafspraken over de stalling van scootmobielen en leveren waar nodig maatwerk. Bovendien wordt gekeken of het verstrekken en het gebruik van scootmobielen anders georganiseerd kan worden. 7.2 Partijen werken samen aan een scootmobielpool bij Betsy Perk. 7.3 Partijen evalueren de toewijzing van zorgwoningen via Wilgaerden. Is de huidige werkwijze voldoende eerlijk en transparant? Is dit de meest logische rolverdeling?	Intermaris, gemeente Hoorn Intermaris, gemeente Hoorn Intermaris, gemeente Hoorn, HV De Boog



Hoofdstuk 5 SAMEN WERKEN AAN VEERKRACHTIGE WIJKEN

Ambitie

Gemeente Hoorn, VH De Boog en Intermaris streven gedifferentieerde veerkrachtige wijken na. We zien dat die veerkracht in bepaalde wijken met veel sociale huurwoningen en een hoge mutatiegraad onder druk staat. Stadsvernieuwing biedt kansen om in intensief partnerschap wijken te verbeteren. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de leefbaarheid van wijken en buurten (openbare orde, de veiligheid, het beheer van de openbare ruimte en het maatschappelijke welzijn). De primaire verantwoordelijkheid van Intermaris richt zich op de kwaliteit en het beheer van de woningen en de leefbaarheid in de directe nabijheid van de woningen en het prettig samenwonen. VH De Boog heeft een belangrijke signalerende rol en kan bewoners mobiliseren. We staan samen voor een leefbaar en veilig Hoorn: criminaliteit, overlast en huisuitzetting worden zoveel mogelijk voorkomen en indien nodig aangepakt.

Focusafspraken

Kaderafpraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
1. Gebiedsgericht samenwerken Intermaris en gemeente Hoorn werken integraal samen op basis van een programmatische aanpak in de Kersenboogerd, Grote Waal en Hoorn-Noord. Intermaris is afhankelijk van het aandeel bezit in de wijk betrokken op projectniveau/vastgoedniveau. De kwaliteit van de openbare ruimte is belangrijk bij de gezamenlijke aanpak. Bewoners worden nadrukkelijk betrokken bij de wijkaanpak.	Integrale verbetering van de leefbaarheid in de wijken Kersenboogerd en Hoorn-Noord.	1.1 Intermaris, Gemeente Hoorn en VH De Boog en partners werken integraal samen in het programma Kansen voor de Kersenboogerd. Elementen waarin samenwerking cruciaal is: aanpak portieken, verlichting, uitwisseling kleine stukken grond om leefbaarheid in binnenterreinen en openbare ruimte te verbeteren.	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog
		1.2 Het Wijklab is het centrale punt in de Kersenboogerd waar bewoners en wijkprofessionals elkaar kunnen ontmoeten.	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog
		1.3 Partijen formuleren een gezamenlijke gebiedsaanpak voor Risdam.	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog

Kaderafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
		1.4 De gemeente, Intermaris en VH De Boog zetten in op gebiedsgericht samenwerken als één wijkteam wonen, zorg, welzijn en veiligheid. Creëren van waakvlamfuncties, gezamenlijke werkplekken en korte lijnen. 1.5 Bij overlast door plaagdieren en invasieve planten (Japanse duizendknoop) maken partijen op basis van ieders rol en verantwoordelijkheid afspraken over de aanpak hiervan.	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog Gemeente Hoorn, Intermaris
2. Zware overlast Gemeente Hoorn en Intermaris bespreken zware casuïstiek in het casuïstiekoverleg ernstige woonoverlast. Indien nodig zet de gemeente de bestuurlijke bevoegdheden in. Intermaris geeft huurders bij ernstige overlast een gedragsaanwijzing of start een juridische procedure.	Ingrijpen bij zware overlast.	2.1 Gemeente Hoorn en Intermaris concretiseren hoe ze bij ondermijnende criminaliteit doeltreffender informatie kunnen delen en actie kunnen ondernemen. 2.2 Om zware overlast door zorgmijders te voorkomen heeft Intermaris als pilot in 2022 een wooncoach ingezet, als brug tussen kwetsbare huurders en gemeente en hulpverlening. In 2023 wordt deze pilot omgezet naar een structurele aanpak.	Gemeente Hoorn, Intermaris Intermaris
3. Achter de voordeuraanpak Gemeente Hoorn en Intermaris pakken problematiek achter de voordeur preventief aan door een gezamenlijke aanpak.	Preventief (samen)werken.	3.1 Gemeente, Intermaris en VH De Boog bekijken in welk deel van Hoorn een aanpak achter de voordeur nodig is. Werken met bijv. een doorbraakbudget heeft de voorkeur. Te starten in Kersenboogerd.	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog
4. Waakvlamfunctie Intermaris, gemeente en VH De Boog zetten preventief en doelgericht in op dreigende overlast en het creëren van gezamenlijke waakvlakfuncties in de wijken. De waakvlamfunctie houdt de vinger aan de pols bij	Preventief inzetten op overlast.	4.1 Gemeente Hoorn pakt signalen vanuit de Waakvlam outreachend op. Deze werkwijze maken partijen structureel en breiden deze uit naar andere aandachtswijken.	Gemeente Hoorn

Kaderafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
kwetsbare bewoners, onderneemt actie bij eerste signalen en is een laagdrempelig aanspreekpunt voor bewoners.			



Hoofdstuk 6 SAMENWERKING

Ambitie

Het realiseren van de prestatieafspraken vraagt een intensief partnerschap tussen VH De Boog, gemeente Hoorn en Intermaris. De drie partijen voelen zich samen verantwoordelijk voor realisatie van de afspraken en dragen hier naar vermogen aan bij. Dit vraagt om begrip voor elkaars omstandigheden, vertrouwen en de kunde om de dialoog te voeren. Daarnaast vraagt een goede samenwerking om: transparante informatie-uitwisseling, heldere overlegstructuren en korte lijnen. Partijen spreken elkaar aan als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid van een van de partijen verloopt.

Reguliere afspraken

Kaderafpraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
1. Ambtelijk overleg Dit overleg is ter voorbereiding op het bestuurlijk overleg en vindt eens per twee maanden plaats. Intermaris draagt zorg voor het opstellen van de agenda en de verslaglegging van het ambtelijk overleg. Intermaris draagt zorg voor de kwartaalrapportage als monitor van de afspraken. Deze bespreken partijen gezamenlijk in het ambtelijk overleg.	Regelmatig contact om regie te houden op de voortgang.	1.1 Eens per twee maanden wordt in afstemming een ambtelijk overleg gepland. Eenmaal per jaar worden hiervoor programmamanagers vanuit de gemeente uitgenodigd om inhoudelijke voortgang te bespreken en input op te halen. De prestatieafspraken voor 2023 zijn onderdeel van de agenda voor het ambtelijk overleg. Monitoring van de voortgang van de afspraken vindt drie keer per jaar plaats.	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog
		1.2 Als onderdeel van het ambtelijk overleg het bespreken van de voortgang van lopende en nieuwe projecten (tevens locaties). Bespreken harde en zachte plancapaciteit. Indien nodig opgeschaald tot het bestuurlijk overleg.	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog

Kaderafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
		1.3 Thematisch gerichte groepen (bijv. Duurzaamheid, (energie)armoede) koppelen aan het ambtelijk overleg periodiek terug over de voortgang op hun terrein.	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog
2. Bestuurlijk overleg De partijen voeren ten minste viermaal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. Dit overleg bestaat uit een delegatie uit het college van B&W, de bestuurders van de corporatie en de vertegenwoordigers van VH De Boog. De gemeente draagt zorg voor het opstellen van de agenda en de verslaglegging van het bestuurlijke overleg.	Regelmatig contact om regie te houden op de voortgang.	2.1 Bestuurlijk overleg vindt minimaal vier keer per jaar plaats. 2.2 Partijen zorgen dat alle wethouders betrokken worden bij de uitvoering van de specifieke onderdelen van deze prestatieafspraken die onderdeel zijn van hun portefeuille. Twee keer per jaar wordt een breder overleg met alle wethouders georganiseerd. 2.3 Indien ambtelijk nodig geacht worden lopende en nieuwe projecten (tevens locaties) bestuurlijk besproken.	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog
3. Accountmanagers Gemeente, Intermaris en VH De Boog hebben een accountmanager. De accountmanager draagt zorg voor een tijdige en goede informatievoorziening, besluitvorming en opschaling indien een situatie dreigt te stagneren of te escaleren. Dit vraagt om tijdige signalering vanuit beide kanten, ook in ieders eigen organisatie.	Korte lijnen om voortgang te waarborgen.	3.1 De accountmanagers van de gemeente en Intermaris informeren VH De Boog over bijeenkomsten die er zijn. Zo kan VH De Boog waar ze dat wensen aansluiten.	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog
4. Overleg met zorgpartijen Op ambtelijk niveau overleggen Intermaris, gemeente Hoorn en VH De Boog structureel met zorgpartijen waaraan Intermaris woningen verhuurt en die begeleiding van zelfstandig wonende huurders bij Intermaris verzorgen. De zorgpartijen waarborgen vaste aanspreekpunten.	Zorgvuldige plaatsing en begeleiding van huurders met een zorg-en/of begeleidingsbehoefte.	4.1 Intermaris, VH De Boog en gemeente Hoorn werken samen met de zorgpartijen toe naar een structureel overleg en een betere match tussen vraag en aanbod. De gemeente is regisseur.	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog

Kaderafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
5. Woningmakers De gemeente, Intermaris en andere ontwikkelaars overleggen periodiek in het samenwerkingsverband 'de Woningmakers'.			

Bijlage 1 TEKENBLAD

Handtekening:

Naam:

Organisatie:

Handtekening:

Naam:

Organisatie:

Handtekening:

Naam:

Organisatie:

Bijlage 2 NIEUWBOUW

Portefeuilleontwikkeling Intermaris 2021 tot en met 2030 hard

Intermaris prognosticeert de ontwikkeling van de totale voorraad zelfstandige woningen als volgt:

	Sociaal	Vrijesector	Totaal regulier	Zorg
Saldo 2022	9.146	207	9.353	303
Nieuwbouw	1.013	69	1.082	20
Sloop	-338	0	-338	0
Verkoop regulier	-260	-4	-264	0
Verkoop extra	-500	0	-500	0
Aanpassing DAEB/niet-DAEB	14	-14	0	0
Saldo 2030	9.075	258	9333*	323

* De gezamenlijke ambitie is om in 2030 een voorraad te hebben van 10.000 zelfstandige huurwoningen. Hiervoor zijn meer harde nieuwbouwlocaties nodig.

De ontwikkeling van de woningvoorraad van Intermaris is gebaseerd op onderstaande harde projecten.

Projectgebied	Sloop	Nieuw	Saldo	Oplevering
Noorderlicht (sociaal)	0	223	223	2021-2024
Noorderlicht (vrije sector)	0	69	69	2022
Bangert Oosterpolder	0	105	105	2022-2024
Holenkwartier	0	80	80	2022-2024
Nieuwe Steen (sociaal)	0	40	40	2023
Nieuwe Steen (zorg)	0	20	20	2023
Oude hockeyvelden	0	80	80	2025
Noord van Noord	-87	87	0	2025
Centrum van Noord	-167	167	0	2026-2027

Steenbokstraat	-42	60	18	2026
Stationslocatie	0	50	50	2027
Pelmolenpad/Prismalocatie	-42	121	79	2026-2029
Totaal	-338	1102	764	

Ontwikkellocaties sloop/nieuwbouw tot en met 2032 zacht

Hieronder een overzicht met ontwikkellocaties die nog zacht zijn. Intermaris ziet deze locaties als realistische kansen. De genoemde aantallen zijn een indicatie en kunnen nog wijzigen.

Projectgebied	Sloop	Nieuw	Saldo	Oplevering
Verdichting Noord van Noord	0	40	40	2025
Verdichting Centrum van Noord	0	40	40	2026-2027
Hoorn Noord overig	-144	224	80	2030-2032
Van der Lindenkwartier	0	80	80	2024-2026
Grote Waal	-196	240	44	2028-2030
Kersenboogerd (sociaal)	-55	24	-31	2027
Glasbak	0	ntb	ntb	ntb
Totaal	-395	648	253	
Locaties nog te benoemen	0	414	414	2024-2030
Locaties voor 130% plancapaciteit*	0	200	200	2024-2030

* Dit is 30% over het totaal aan zachte locaties + locaties nog te benoemen.

Bijlage 3 REGULIERE KADERAFSPRAKEN

1. Meer stad worden: groei betaalbare woningvoorraad

Kaderafpraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
1. Landelijk Convenant Vroeg signalering Schulden Intermaris en de gemeente geven uitvoering aan het convenant en de daarbij behorende afspraken rondom de Vroeg eropaf!-aanpak. Bij 2 maanden huurachterstand vindt er een RIS (systeem-)melding plaats.	Voorkomen en terugdringen financiële problemen.	1.1 Gemeente Hoorn en Intermaris werken nauw samen en evalueren de huidige afspraken en samenwerking bij huurachterstanden (werkwijze bij inzet schuldhelpverlening, ontruiming etc.). Ze betrekken VH De Boog hierbij.	Intermaris, gemeente Hoorn, VH De Boog
2. Woonruimteverdeling Partijen monitoren en evalueren samen jaarlijks de resultaten/effecten van de woonruimteverdeling.	Gedeeld inzicht in effecten woonruimteverdeling.	2.1 Partijen evalueren de resultaten/effecten van de woonruimteverdeling. Hierbij is specifieke aandacht voor het verbeteren van de slaagkansen voor jongeren en voor eigenaar-bewoners en bewoners in vrije sector huurwoningen met aantoonbare betaalbaarheidsrisico's die graag willen doorstromen naar een sociale huurwoning.	Intermaris
3. Monitoring vraag en aanbod Gemeente en Intermaris voeren onderzoek dat betrekking heeft op onderwerpen betreffende de woonvisie en prestatieafspraken, zoveel mogelijk gezamenlijk uit. Dat geldt onder andere voor de monitoring van vraag en aanbod sociale huur om het jaar. Dat betekent dat partijen in principe gezamenlijk een opdracht formuleren en de kosten delen. VH De Boog wordt op passende wijze bij onderzoeken betrokken.	Actueel beeld houden van match vraag en aanbod.		Intermaris, gemeente Hoorn, VH De Boog
4. Nieuwbouw door andere woningcorporaties De gemeente biedt grondposities voor sociale huur altijd eerst aan bij Intermaris. Indien Intermaris geen interesse en/of financiële mogelijkheden heeft om de locatie te ontwikkelen, benadert de gemeente andere	Realisatie opgave in partnerschap met een bijdrage van Intermaris naar vermogen.		Gemeente Hoorn

Kaderafpraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
woningcorporaties met de vraag om bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Hoorn.			
5. Toewijzing Intermaris biedt ruimte aan lage middeninkomens en wijst verder toe conform landelijke wet- en regelgeving.		5.1 Intermaris hanteert 7,5% beleidsvrijheid voor lage middeninkomens tot €45.015,- en urgenten met een hoger inkomen. Indien nodig kan Intermaris deze ruimte oprekken tot 15% in overleg met gemeente en VH De Boog.	Gemeente Hoorn, Intermaris

2. Samenwerken aan een energiezuinige woningvoorraad

Kaderafpraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
1. Verduurzaming bestaande voorraad Intermaris Verduurzaming jaarlijks gemiddeld 400 woningen en/of gereed maken voor aansluiting op warmtenet (isolatie, zonnepanelen, dubbel glas en installaties waar van toepassing).	Bestaande voorraad gereed maken voor aansluiting collectieve energievoorziening.	1.1 Intermaris verduurzaamt in 2023 circa 675 woningen en maakt deze gereed voor aansluiting op het warmtenet (isolatie, zonnepanelen, dubbel glas en installaties).	Intermaris
2. Nieuwbouw Intermaris realiseert nieuwbouw conform het geldende Bouwbesluit (BENG / CO2-neutraal). Circulair bouwen is een toetsingscriterium in de keuze voor een aannemer bij nieuwbouw.	Zeer duurzame nieuwbouw.	2.1 Intermaris streeft ernaar om in 2030 50% minder gebruik te maken van primaire grondstoffen en werkt daarom aan diverse pilots. De gemeente biedt ruimte voor circulaire experimenten bij renovatie, sloop en nieuwbouw.	Intermaris
3. Elektrisch koken Intermaris compenseert huurders in het overgaan naar elektrisch koken bij aansluiting van de wijk op het warmtenet.	Betaalbare energietransitie voor de huurder.	3.1 Van toepassing bij de woningen die aangesloten worden op het warmtenet.	Intermaris
4. Leges De gemeente hanteert bij duurzaamheidsprojecten van Intermaris leges die in landelijk/regionaal perspectief en in relatie tot energieneutraal in 2040 verantwoordbaar zijn.	Verantwoordbare leges.	4.1 Gemeente Hoorn onderzoekt leges bij duurzaamheidsprojecten die passen bij de eigen doelstellingen en marktconform zijn ten opzichte van andere gemeenten (in de regio).	Gemeente Hoorn, Intermaris, Omgevingsdienst NHN

Kaderafpraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
5. Parapluovereenkomst flora en fauna Intermaris en gemeente Hoorn werken samen Met de provincie aan een generieke ontheffing voor de wet op de flora en fauna. Aan de voorkant afspreken hoe wij met bedreigde diersoorten om gaan. Daarmee wordt voorkomen dat voor ieder afzonderlijk project een ontheffing moet worden aangevraagd.	Effectieve verduurzamingsprojecten met aandacht voor natuurwaarden.	5.1 Intermaris, gemeente Hoorn en provincie onderzoeken of afspraken gemaakt kunnen worden voor het soepel doorlopen van de benodigde procedures voor flora en fauna.	Intermaris, gemeente Hoorn
6. Monitoring voortgang energietransitie Gemeente en Intermaris monitoren gezamenlijk door middel van een dashboard de voortgang van de energietransitie. Partijen wisselen data uit en streven naar eenduidigheid tussen de BAG en de vastgoeddata van Intermaris, binnen de kaders van de AVG.	Inzicht in voortgang energietransitie.	6.1 Intermaris en gemeente Hoorn zetten in op het gezamenlijk monitoren van de CO ₂ -uitstoot van de woningvoorraad. 6.2 Intermaris volgt de lijn van de gemeente wat betreft participatie rondom de energietransitie. Intermaris richt zich primair op de Kersenboogerd.	Gemeente Hoorn, Intermaris Intermaris, gemeente Hoorn
7. Capaciteit elektriciteitsnet Gemeente Hoorn heeft een actueel beeld van wat het elektriciteitsnet aankan, passend bij de energiebehoefte.	Randvoorwaarden energietransitie op orde.	7.1 De gemeente Hoorn gaat in gesprek met Liander om ervoor te zorgen dat het elektriciteitsnet in de Kersenboogerd op het gewenste niveau gebracht wordt, zodat het toekomstbestendig is.	Gemeente Hoorn
8. Duurzaam Bouwloket Huurders van Intermaris en eigenaar-bewoners kunnen bij het Duurzaam Bouwloket terecht voor al hun vragen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken.	Bewoners informeren over en betrekken bij energietransitie.	8.1 Gemeente Hoorn en Intermaris werken uit hoe via het Duurzaam Bouwloket gericht huurders van Intermaris en bewoners van koopwoningen voor te lichten over energiebesparingsmogelijkheden.	Gemeente Hoorn
9. Klimaatadaptatie		9.1 Klimaatadaptatieve aanpak Kersenboogerd: vergroenen binnenterrein Betsy Perk, groen dak Betsy Perk en Aagje Dekenplein. We stimuleren bewoners om mee te denken.	Intermaris, gemeente Hoorn
10. Onderhoud		10.1	Intermaris

Kaderafpraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
		De conditiescore van verschillende onderdelen wordt beoordeeld met een score van 1 t/m 6. Intermaris houdt een conditiescore 3 aan als standaardniveau van de woningportefeuille. 10.2 Bij schimmelvorming kijkt Intermaris niet alleen naar bewonersgedrag, maar ook technische oorzaken en verhelpt deze. Bij mutatie krijgen huurders uitleg over ventileren en installaties om schimmel te voorkomen.	Intermaris
11. Gematigd huurbeleid Intermaris en VH De Boog komen huurverhoging overeen conform vernieuwde landelijke wet- en regelgeving.	Huren betaalbaar houden door passende balans inkomen, kwaliteit woning en huurprijs.	11.1 Intermaris bepaalt de jaarlijkse huurverhoging in overleg met VH De Boog, passend binnen de financiën van Intermaris	Intermaris, VH De Boog

3. Huisvesting en begeleiding van senioren en kwetsbare huurders

Kaderafpraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
1. Scootmobielen Bij nieuwbouw geschikt voor senioren zorgen gemeente en Intermaris voor voldoende ruimte voor de stalling van scootmobielen. In de bestaande voorraad stemmen gemeente en Intermaris af als de stalling van scootmobielen leidt tot overlast en onveilige situaties in een complex en kijken dan in overleg met bewoners naar mogelijkheden in de openbare ruimte.	Voldoende ruimte stalling scootmobielen, zonder dat het de omgeving overlast bezorgt.	Zie focusafspraken	
2. Kwaliteit begeleiding De gemeente is als regisseur verantwoordelijk voor de kwaliteit van de begeleiding van huurders in woningen van Intermaris door zorgpartijen.	Waarborg kwaliteit begeleiding.	N.v.t.	Gemeente Hoorn

3. Zorgvuldige spreiding kwetsbare huurders Intermaris, gemeente Hoorn en VH De Boog sturen op een zorgvuldige spreiding van kwetsbare bewoners. VH de Boog heeft een signalerende functie als het gaat om draagvlak en sociale spankracht in wijken en buurten.	Draagkracht wijken op peil houden	3.1 Intermaris voert intakegesprekken met huurders om regie te houden over draagkracht van complexen. Waar passend worden zorgorganisaties betrokken bij zorgvuldig toewijzen. 3.2 Intermaris vergroot de draagkracht van complexen vergroten door bij woningtoewijzing gebruik te maken van het “kleurenmodel”. Huurder wordt geïnformeerd over wijk, complex en wederzijdse verwachtingen worden besproken. 3.3 Intermaris en gemeente Hoorn werken samen aan het verbeteren van draagkracht van wijken.	Intermaris Intermaris Intermaris, Gemeente Hoorn
4. Vastgoedontwikkeling voor bijzondere doelgroepen Gemeente Hoorn kanaliseert de behoefte van zorgaanbieders aan zorgvastgoed. Gemeente en Intermaris verkennen gezamenlijk met zorgorganisaties de mogelijkheden van ontwikkeling van nieuw zorgvastgoed (vernieuwende vormen wonen met zorg) bij kansrijke initiatieven.	Match vraag en aanbod woonvormen voor bijzondere doelgroepen.	4.1 Intermaris wijst woningen toe 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.	Intermaris
5. Langer zelfstandig thuis Gemeente en Intermaris maken zelfstandig blijven wonen voor ouderen mogelijk door: ➤ Ouderen de gelegenheid te bieden te verhuizen naar een passende woning ➤ Nieuwbouw die rolstoeltoegankelijk is ➤ Woningaanpassing bij renovatie of door middel van een Wmo-aanvraag ➤ Investeren in bewustwording onder ouderen (continueren programma Lekker Blijven Wonen) Nieuwe woonvormen te creëren voor ouderen met zorg nabij, in nieuwbouw en bestaande bouw.	Ouderen faciliteren om langer zelfstandig thuis te wonen.	5.1 Intermaris neemt bij renovatie en nieuwbouw conform Bouwbesluit op projectniveau maatregelen op het gebied van wonen, zoals rolstoeltoegankelijk, rollatoroorgankelijk en drempelloos ontwerp doorvoeren.	Intermaris

4. Samen werken aan veerkrachtige wijken

Kaderafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
1. Schoon, heel en veilig Binnen de wettelijke kaders investeert Intermaris in schoon, heel en veilig. De gemeente Hoorn heeft structureel € 160.000,- per jaar beschikbaar voor leefbaarheid in de wijkbudgetten.	Leefbare woonomgeving.	1.1 Investeren Intermaris circa € 315.000,- exclusief arbeidsloon. 1.2 Gemeente Hoorn zet haar budget vooral in voor de aanpak van de Kersenboogerd en Hoorn-Noord.	Intermaris Gemeente Hoorn
2. Huurders betrekken De gemeente, Intermaris en VH De Boog trekken samen op in het betrekken van bewoners bij onderhoud en verduurzaming, om zo tot gedragen verbeteringen van complexen en leefomgeving te komen.	Door bewoners gedragen projecten in en rond wooncomplexen.	2.1 Gezamenlijke benadering bewoners in Kersenboogerd over projecten in en rond hun wooncomplex, als onderdeel van de wijkaanpak. Daarnaast betrekken partijen bewoners bij het komen tot de wijkaanpak voor Risdam. 2.2 Intermaris betreft in verschillende samenstelling en vorm haar huurders in: 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.	Gemeente Hoorn, Intermaris, VH De Boog Intermaris, VH De Boog
3. Samenwerkingsconvenanten Intermaris en de gemeente Hoorn werken conform de actuele Veiligheidsambitie 2018-2022. Intermaris en gemeente Hoorn geven uitvoering aan het Regionale Drugsconvenant 2020-2025. Gemeente Hoorn en Intermaris werken conform het afgesloten convenant om woon- en adresfraude te	Een veilig Hoorn.	3.1 Partijen in de regio evalueren de aanpak tegen hennep en passen deze indien nodig aan. 3.2 Intermaris en gemeente trekken nauw samen op in de aanpak tegen drugs en bieden waar nodig in overleg maatwerk.	Intermaris, gemeente Hoorn Intermaris, gemeente Hoorn

Kaderafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
onderzoeken en waar nodig passende maatregelen te nemen.			
4. Kwaliteit groenonderhoud VH De Boog heeft een signaalfunctie en benoemt het als ze langer lopende problemen in de kwaliteit van het groenonderhoud zien in het ambtelijk overleg wonen. Waar passend sluit de specialist gemeente aan en acteert op het signaal.	Adequaat handelen op signalen over groenonderhoud.	n.v.t.	VH De Boog
5. Camerabeleid Op vraag van huurders is Intermaris tegen beperkte vergoeding van de bewoners bereid camera's in hoogbouwcomplexen te plaatsen om de leefbaarheid te vergroten.	Bewoners zijn en voelen zich veilig in hoogbouwcomplexen.	5.1 Gemeente Hoorn en Intermaris stemmen camerabeleid af en onderzoeken hoe deze elkaar kunnen versterken	Gemeente Hoorn, Intermaris
6. Zware overlast Gemeente Hoorn en Intermaris bespreken zware casuïstiek in het casuïstiekoverleg ernstige woonoverlast. Indien nodig zet de gemeente de bestuurlijke bevoegdheden in. Intermaris geeft huurders bij ernstige overlast een gedragsaanwijzing.	Ingrijpen bij zware overlast.	6.1 Gemeente Hoorn, Intermaris en de politie overleggen eens per drie weken over zware overlastsituaties.	Gemeente Hoorn, Intermaris
7. Nieuwe contractvormen Intermaris past in diverse complexen nieuwe toewijzings- en contractvormen toe.	Leefbaarheid verbeteren en schaarste beter verdelen.		Intermaris