



Samen aan de slag voor een fijn thuis

Bod voor de jaarschijf 2023 gemeente Hoorn

Bod Intermaris 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Samen aan de slag voor een fijn thuis	4
1.2	Het bod	5
1.3	Context en wettelijk kader	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Voldoende passende woningen	6
2.1	Focus Intermaris	6
2.2	Behoeft Intermaris om de samenwerking te versterken	6
2.3	Overzicht activiteiten Intermaris 2023	8
2.4	Overzicht activiteiten Intermaris na 2023	9
3	Toekomstbestendige woningvoorraad	10
3.1	Focus Intermaris	10
3.2	Behoeft Intermaris om de samenwerking te versterken	10
3.3	Overzicht activiteiten Intermaris 2023	11
3.4	Overzicht activiteiten Intermaris na 2023	12
4	Sterke bewoners, sterke wijken	13
4.1	Focus Intermaris	13
4.2	Behoeft Intermaris om de samenwerking te versterken	13
4.3	Overzicht activiteiten Intermaris 2023	14
4.4	Overzicht activiteiten Intermaris na 2023	15
5	Goed ouder worden	16
5.1	Focus Intermaris	16
5.2	Behoeft Intermaris om de samenwerking te versterken	16
5.3	Overzicht activiteiten Intermaris 2023	17
5.4	Overzicht activiteiten Intermaris na 2023	18
6	Ondersteuning (tijdelijk) kwetsbare huurders	19
6.1	Focus Intermaris	19
6.2	Behoeft Intermaris om de samenwerking te versterken	19
6.3	Overzicht activiteiten Intermaris 2023	20
6.4	Overzicht activiteiten Intermaris na 2023	21
7	Financiën	22

Bijlage 1 Portefeuilleontwikkeling	23
7.1 Portefeuilleontwikkeling Intermaris 2021 tot en met 2030 hard	23
7.2 Ontwikkellocaties sloop/nieuwbouw tot en met 2030 zacht	23
Bijlage 2 Projecten verduurzaming en renovatie	24

1 Inleiding

1.1 Samen aan de slag voor een fijn thuis

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 wijken, 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.

Deze bestuursperiode staat voor de gemeente in het teken van doen. Intermaris doet graag met de gemeente mee! Wij willen in partnerschap samenwerken aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Hoorn. Samen lef tonen en de plannen die we hebben gemaakt uitvoeren. Dit willen wij doen met de gemeente, VH De Boog, onze bewoners en zorg- en welzijnspartners. Zo kunnen we elkaar versterken. Daarbij zien we graag een gezamenlijke focus op de volgende punten:

Aanpakken van de woningnood

De wachttijden voor een sociale huurwoning lopen op en steeds meer woningzoekenden kunnen niet terecht in de vrije huur- en koopsector. Er zijn meer woningen nodig voor diverse doelgroepen, met een goede prijs-kwaliteitverhouding. Intermaris heeft echter onvoldoende bouwlocaties in bezit om de ambitie van 10.000 woningen in 2030 te halen. De gemeente kan Intermaris helpen bij het realiseren van de ambitie, bijvoorbeeld door een vast percentage voor sociale huur te hanteren op projectniveau. Om de meest urgente behoefte te kunnen vervullen, wil Intermaris met de gemeente samenwerken ten behoeve van het realiseren van flexwoningen op de locatie Glasbak.

Verduurzaming woningen en woonomgeving

Op het gebied van verduurzaming zien we twee grote opgaven. Het eerste is het isoleren en aardgasvrij maken van de woningvoorraad. Hiervoor is een vlotte uitrol van het warmtenet noodzakelijk. Het tweede is het tegengaan van de negatieve gevolgen van klimaatverandering door het vergroenen van de openbare ruimte en tuinen.

Sterke en ongedeelde wijken

Wij willen ons samen met de gemeente inzetten voor sterke en ongedeelde wijken, door te sturen op een gemengde woningvoorraad en huurdersamenstelling. Ook willen we inzetten op het versterken van de sociale cohesie en betrokkenheid van bewoners. De prioriteit ligt in het centrumgebied Kersenboogerd, Grote Waal en Risdam-Noord, maar ook in andere wijken willen we werken aan goede menging door sociale woningen toe te voegen.

Goed ouder worden

De komende twintig jaar zal de gemeente Hoorn sterk vergrijzen. Deze ouderen blijven vaak tot op hoge leeftijd zelfstandig wonen, ook als de zorgbehoefte toeneemt. Daarom willen wij ons samen

met de gemeente, bewoners, zorg- en welzijnsorganisaties en het zorgkantoor inzetten voor het aanpassen van woningen, het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten en het realiseren van zorgzame buurten.

Ondersteunen (tijdelijk) kwetsbare bewoners

Door de extramuralisering in de zorg en de strakke regels rond passend toewijzen wonen er steeds meer kwetsbare bewoners bij elkaar in de sociale huurwoningen. Samen met de gemeente, bewoners en zorg- en welzijnsorganisaties werken we aan preventieve inzet ter voorkoming van financiële problemen, dakloosheid en overlast, proberen we bewoners aan elkaar te verbinden en zorgen we voor passende woonvormen voor mensen die niet helemaal zelfstandig kunnen wonen.

1.2 Het bod

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 belangrijkst vinden. We focussen ons op onderwerpen waarop in 2023 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. In het bod komen de voorgenomen activiteiten van Intermaris op de prioritaire thema's volkshuisvesting terug. Daarnaast verstrekt Intermaris aan de gemeente Hoorn de borgingsinformatie en verdere financiële gegevens ter beoordeling van de bijdrage van Intermaris.

1.4 Leeswijzer

Ons bod is opgebouwd op basis van de thema's in de prestatieafspraken van de afgelopen jaren en de prioriteiten volkshuisvesting. Hoofdstuk 2 Voldoende passende woningen behandelt betaalbaarheid en beschikbaarheid, hoofdstuk 3 Toekomstbestendige woningvoorraad gaat over duurzaamheid, in hoofdstuk 4 Sterke bewoners, sterke wijken gaat het over leefbaarheid en wijkaanpak, hoofdstuk 5 Goed ouder worden behandelt wonen en zorg en hoofdstuk 6 Ondersteunen (tijdelijk) kwetsbare bewoners gaat over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. In hoofdstuk 7 volgt het onderdeel financiën. In de bijlage staat het projectoverzicht met nieuwbouwlocaties en verduurzamingsprojecten van de komende jaren.

2 Voldoende passende woningen

2.1 Focus Intermaris

Intermaris wil voldoende betaalbare woningen realiseren die qua type passen bij de vraag. In de prestatieafspraken is een voorraad van 10.000 zelfstandige woningen (exclusief zorgwoningen) in 2030 afgesproken. Dit is een netto toevoeging van ongeveer 600 woningen. Voor deze uitbreiding en compensatie van sloop en (extra) verkoop moet Intermaris tot 2030 ruim 2.200 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. Belangrijk is dat dit gaat om échte sociale huur: langdurig sociaal, een goede prijs-kwaliteitverhouding, toegewezen via het woonruimteverdeelsysteem en ook beschikbaar voor urgenten en bijzondere doelgroepen.

Het aantal senioren stijgt de komende jaren onevenredig hard, terwijl het aantal mensen onder de 55 jaar licht afneemt. Dit vraagt om een transformatie van onze woningportefeuille: er is een overschot van grote eengezinswoningen, terwijl er een tekort is aan appartementen geschikt voor senioren. De woningen die Intermaris toevoegt staan dus vooral in het teken van het toekomstbestendig maken van de portefeuille. In typen betekent dat vooral twee- en driekamerappartementen met lift. De verkoop van (met name eengezins-) woningen draagt bij aan een versnelde transformatie van de portefeuille, zonder dat de totale omvang van de sociale woningvoorraad daalt. Hiermee beogen we de middeninkomens te bedienen.

2.2 Behoeft Intermaris om de samenwerking te versterken

Intermaris heeft in de gemeente Hoorn een stevige partner nodig om een oplossing te kunnen bieden voor de woningnood en wil daarom op de volgende punten de samenwerking versterken.

Voldoende locaties voor sociale huur

Intermaris heeft onvoldoende locaties in bezit om ambitie van 10.000 woningen (exclusief zorgwoningen) in 2030 te halen. Voor ruim 450 woningen is nog geen harde locatie beschikbaar. Daarnaast is het nodig om de plancapaciteit uit te breiden tot 130% van het benodigde aantal nieuwbouwwoningen. Dit geeft ruimte om bij tegenvallers of wijzigingen toch onze gezamenlijke ambitie waar te maken. Van de gemeente vragen we om te zorgen voor voldoende nieuwbouwalocaties onder sociale condities, door het afdwingen via verordeningen van voldoende sociale huur op projectniveau.

Creëren van een betaalbaar koopsegment

Betaalbare koop is voor marktpartijen geen aantrekkelijk product om te ontwikkelen, zij hebben hiervoor onvoldoende financieringscapaciteit. Intermaris kan hierin een oplossing bieden. Door het verkopen van extra (eengezins-)woningen uit onze bestaande voorraad, al dan niet met sociale koopconstructie, kunnen we een blijvend betaalbaar koopsegment creëren. We investeren de verkoopopbrengsten in extra nieuwbouw, zodat de sociale huurvoorraad niet afneemt maar juist groeit. We willen hierover goede afspraken maken met gemeente en marktpartijen.

Verdichting en mobiliteit

Op plekken waar meer woningen kunnen worden gerealiseerd door te verdichten, vraagt Intermaris aan de gemeente om een flexibele opstelling met betrekking tot mobiliteit. Intensivering van het bouwprogramma is gewenst, maar de kwaliteit van de openbare ruimte mag hier niet onder lijden. Gebouwd parkeren is voor sociale woningbouw niet betaalbaar.

Toevoegen van tijdelijke woningen

De druk op de woningmarkt is hoog en bijbouwen van woningen kost veel tijd. Daarom wil Intermaris, naast de 10.000 woningen, ook tijdelijke woningen (15 jaar) toevoegen in Hoorn. Op de locatie van de Glasbak passen 200-300 tijdelijke woningen. Minimaal de helft hiervan komt dan beschikbaar voor de woningzoekenden in Hoorn, de overige woningen voor de opvang van (Oekraïense) vluchtelingen en bijzondere doelgroepen. Laten we samen ons best doen om dit te realiseren. Als de gemeente zorgt voor de aanpassing van de bestemming, dan plaatst Intermaris de tijdelijke woningen. Daarnaast willen we ons ook in een tijdelijke omgeving samen met de gemeente, (toekomstige) bewoners en partners inzetten voor een goede leefbaarheid, sociale samenhang en een prettige leefomgeving.

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 medewerking te verlenen aan het realiseren van vernieuwende bouwconcepten, bijvoorbeeld door hier in beeldkwaliteitsplannen rekening mee te houden.

Bijdragen aan de WOW-aanpak

De gemeente, werkgevers en onderwijsinstellingen werken samen aan de WOW-aanpak (wonen, onderwijs, werk), gericht op het boeien, binden en aantrekken van jongeren en young-professionals. Intermaris wil haar bijdrage leveren op het gebied van wonen. We willen samen met de gemeente hiervoor zoeken naar passende concepten. Dit kan in bestaande bouw, (tijdelijke) nieuwbouw en/of via toewijzings- of contractvormen.

Betaalbaar houden van woonlasten

Intermaris heeft afspraken gemaakt met VH De Boog over het betaalbaar houden van de huren in 2022 (huurverhoging = inflatie -0,5% en maatwerk in de vorm van huurbevriezing en huurverlaging). In 2022 gaan Intermaris en VH De Boog in gesprek over nieuwe afspraken voor de huurverhoging van 2023 e.v. Intermaris verwacht van de gemeente dat ze zich inzet om haar inwoners bekend te maken met toeslagen en minimaregelingen.

2.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2023

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 2023, zijn in het overzicht met een '+' gewaarmerkt.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Beschikbaarheid	Oplevering circa 108 sociale huurwoningen en 20 zorgwoningen. Er worden 87 woningen gesloopt om ruimte te maken voor inbreiding en vernieuwing*.	Borging achtervang gemeente.
Beschikbaarheid	Gezamenlijk blijven zoeken naar geschikte bouwlocaties om te komen tot 10.000 woningen exclusief zorgwoningen. +	Samen optrekken, ruimte voor 30% sociale huur op projectniveau.
Beschikbaarheid	Doorstroomkansen vergroten: inzetten 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 100 woningen per jaar, al dan niet met sociale koopconstructie. Woningen worden verkocht met voorrang voor huurders, alleen aan natuurlijke personen en met zelfbewoningsplicht. +	Afspraken maken over nieuwbouw ter compensatie van extra verkoop, afspraken over sociale koopconstructies.
Betaalbaarheid	Huurverhoging 2023 e.v. bepalen met VH De Boog, passend binnen financiën Intermaris.	Afstemming tussen Intermaris en VH De Boog.
Betaalbaarheid	Inzet 7,5% beleidsvrijheid voor lage middeninkomens tot € 45.015 en urgenten met een hoger inkomen. Deze ruimte kan in overleg met gemeente en VH De Boog verhoogd worden tot 15%. +	
Herhuisvesting	Stadsvernieuwingsurgenten huisvesten met oog voor minimaliseren druk op slaagkansen reguliere woningzoekenden. +	

* Zie bijlage voor overzicht van de nieuwbouwprojecten.

2.4 Overzicht activiteiten Intermaris na 2023

Onderstaand aanvullende activiteiten na 2023.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Beschikbaarheid	Oplevering circa 320 sociale huurwoningen tot en met 2025. Er worden 193 woningen gesloopt om ruimte te maken voor vernieuwing en inbreiding *. Daar waar mogelijk betrekken we (toekomstige) bewoners in een vroeg stadium om mee te denken over de woningen en woonomgeving.	Borging achtervang gemeente, snelle planprocedures, ruimte bieden voor verdichting, kosten minimaliseren, aanpassen bestemmingsplannen.
Betaalbaarheid	Continuïteit in het huurbeleid, met oog voor betaalbaarheid voor huurders en passend bij de financiën van Intermaris.	Afstemming tussen Intermaris en VH De Boog.

3 Toekomstbestendige woningvoorraad

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. Hierbij streeft Intermaris naar de hoogste mate van CO₂-reductie per bestede euro. Middels een programmatische aanpak worden jaarlijks honderden woningen verduurzaamd, danwel gereed gemaakt voor aansluiting op het warmtenet (exclusief nieuwbouw). Nieuwbouw realiseert Intermaris CO₂-neutraal. Randvoorwaarde is dat de woonlasten draagbaar moeten blijven.

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. Tot en met 2025 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 op een duurzame verwarmingsbron. 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 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 bewoners. Het is belangrijk om de eerste stappen in de uitvoering te gaan zetten. We moeten nu echt tempo gaan maken, anders lopen we een forse subsidie mis.

Verdere uitrol warmtenet

In de komende collegeperiode wordt de eerste fase van het warmtenet afgerond in het centrumgebied van Kersenboogerd. Om tempo te houden in de energietransitie is een vlotte verdere uitrol van het warmtenet noodzakelijk. Daarom is het belangrijk om deze collegeperiode samen plannen te maken voor de volgende fasen en collectiviteit en draagvlak te organiseren.

Samen optrekken voor klimaatadaptatie

Intermaris wil de negatieve gevolgen van klimaatverandering tegengaan door klimaatadaptatie. Samen met de gemeente, onze huurders en andere partners willen we werken aan het ontstienen en vergroenen van tuinen. Dit doen we door ons tuinenbeleid aan te passen en diverse activiteiten te organiseren op buurt- of straatniveau. Intermaris vraagt de gemeente om voldoende budget vrij te maken om de aanleg van het warmtenet in Kersenboogerd te combineren met een klimaatadaptieve aanpak van de openbare ruimte. Dit is niet alleen belangrijk vanuit duurzaamheidsoogpunt, maar ook om de wijkaanpak Kansen voor de Kersenboogerd te laten slagen. Ook op andere plekken in Hoorn, zoals Hoorn-Noord, willen we ons inzetten voor klimaatadaptatie. Met name hittestress en wateroverlast zijn daar reële risico's.

Circulariteit

Intermaris streeft ernaar om in 2030 50% minder gebruik te maken van primaire grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) en in 2050 volledig circulair te zijn. De route hiervoor is voor een groot deel nog onbekend. Daarom werkt Intermaris aan diverse pilots, zoals het toepassen van urban mining (oogsten) in plaats van slopen en het invoeren van een materialenpaspoort bij nieuwbouw- en renovatieprojecten. Daarnaast worden circulaire ontwerpeisen, waaronder conceptueel bouwen, opgenomen in het standaard programma van eisen. Intermaris vraagt de gemeente om ruimte te bieden voor circulaire experimenten bij renovatie, sloop en nieuwbouw.

3.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2023

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 2023, zijn in het overzicht met een '+' gewaarmerkt.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Verduurzaming	Verduurzaming circa 675 woningen en gereed maken voor aansluiting op warmtenet (isolatie, zonnepanelen, dubbel glas en installaties)*.	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 ontstienen via beleid en projecten met bewoners en partners. +	Gezamenlijke projecten met gemeente, VH De Boog, bewoners en andere partners
Klimaatadaptatie	Klimaatadaptieve aanpak Kersenboogerd: vergroenen binnenterrein Betsy Perk, groen dak Betsy Perk en Aagje Dekenplein. We stimuleren bewoners om mee te denken.	Klimaatadaptieve aanpak openbare ruimte door gemeente.
Onderhoud	Conditie score 3 is het standaardniveau van de woningportefeuille. +	
Onderhoud	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.	
--	--	--

* Zie bijlage voor overzicht van de renovatie- en verduurzamingsprojecten tot en met 2025.

3.4 Overzicht activiteiten Intermaris na 2023

Onderstaand aanvullende activiteiten na 2023.

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
Verduurzaming	Onderzoek doen naar mogelijkheden hybride warmtepompen in Zwaag en Blokker. Indien mogelijk aanbrengen in periode 2024 t/m 2026.	

* Zie bijlage voor overzicht van de renovatie- en verduurzamingsprojecten tot en met 2025.

4 Sterke bewoners, sterke wijken

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. We hebben een grote gezamenlijke opgave in de wijken. Die zit op het snijvlak van de wijkaanpak en wonen & zorg.

4.2 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.

Sterke en ongedeelde wijken

Samen met gemeente, VH De Boog en zorgpartijen wil Intermaris zich inzetten voor sterke en ongedeelde wijken. Dit vraagt om een gebiedsgerichte samenwerking. 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.

Integrale wijkaanpak Kersenboogerd

De komende jaren moeten de gemeente en Intermaris samen met bewoners en partners in de wijk aan de slag om de toekomstvisie voor het centrumgebied Kersenboogerd tot uitvoering te brengen en de wijkaanpak te laten slagen. Intermaris doet enorme investeringen in haar woningbezit: verduurzaming, sloop/nieuwbouw en aansluiten op het warmtenet. Om de wijkaanpak te laten slagen is het van groot belang dat de gemeente investeert in de sociale aanpak, veiligheid en in een aantrekkelijke en klimaatadaptieve openbare ruimte. Dit vergt een forse investering, meer dan de nu benoemde € 6 miljoen en het door het nieuwe college vrijgemaakte budget voor versnelling.

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 gebiedsgericht samenwerken en 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 2023

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 2023, zijn in het overzicht met een '+' gewaarmerkt.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Wijkaanpak	Uitvoering wijkaanpak Kersenboogerd: o.a. dichtzetten en inrichten van binnenterreinen en verbeteren van veiligheid in en rond de complexen. Samen met bewoners komen we tot goede en gedragen plannen. +	Investerings in openbare ruimte. Overdracht van gronden op binnenterreinen.
Wijkaanpak	Gebiedsgericht samenwerken als één wijkteam wonen, zorg, welzijn en veiligheid. Creëren van waakvlamfuncties, gezamenlijke werkplekken en korte lijnen. Starten in de Kersenboogerd.	Gezamenlijk preventieve leefbaarheidsaanpak.
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	Werken aan gemeenschapsvorming: door de inzet van onze communitycoach werken we aan het opbouwen en versterken van gemeenschappen.	
Leefbaarheid	Uitvoering 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 "kleurenmodel". 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 €460.000 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.
------------	--	---

4.4 Overzicht activiteiten Intermaris na 2023

Onderstaand aanvullende activiteiten na 2023.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Leefbaarheid	Samen met gemeente en huurdersorganisaties willen we aan de hand van een wijkenmonitor de ontwikkeling van wijken en buurten volgen en daar gezamenlijk onze inzet bepalen.	Regierol gemeente

5 Goed ouder worden

5.1 Focus Intermaris

In de komende twintig jaar vergrijst de bevolking van de gemeente Hoorn. 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.

Met grote urgentie creëren we samen met gemeente, zorg- en welzijnspartners en het zorgkantoor nieuwe woonzorgvormen die het grote gat dichtten tussen zelfstandig thuis en het verpleeghuis. 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. We willen samenwerken aan het realiseren van zorgzame buurten. Hiervoor moeten we inzetten op het verbinden van formele zorg en informele netwerken, het leveren van diensten op het vlak van wonen, zorg en welzijn en het bieden van een aantrekkelijke leefomgeving. 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 danwel versterken.

Welzijnscomponent bij de seniorenzorg

De welzijnscomponent in de ouderencomplexen is de laatste jaren volledig wegbezuinigd. Het gaat hierbij niet alleen om het beschikbaar stellen en beheren van ontmoetingsruimtes, maar ook het ondersteunen van ouderen bij het gezond en gezellig eten, bewegen, actief blijven en sociaal verbonden zijn. De urgentie is groot: we hebben de inzet op welzijn nodig om de toenemende eenzaamheid te bestrijden, de zorgvraag zo lang mogelijk uit te stellen en langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Intermaris vindt dit primair een gemeentelijke taak. We vragen de gemeente om vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning bij te dragen aan de invulling van het welzijn in de woonzorgvormen voor ouderen.

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, VH De Boog en (toekomstige) bewoners willen we nadenken over hoe we het aantrekkelijker kunnen maken voor ouderen om te verhuizen naar een geschikte woning. Bijvoorbeeld door het geven van meer voorrang of bijdragen aan de verhuiskosten via de gemeente als de verhuizing financieel een probleem is. Daarnaast wil

Intermaris meer aantrekkelijke alternatieven voor senioren bijbouwen, in de vorm van ruime, gelijkvloerse driekamerwoningen nabij voorzieningen.

Nieuwe woonvormen

Intermaris wil voorzien in de behoefte aan woonvormen met zorg en welzijn nabij en het omzien naar elkaar, door woonzorgvormen, gemeenschappelijk wonen met gelijkgestemden en gemengde woonvormen. Om dit te realiseren bouwt Intermaris nieuwe complexen en past bestaande complexen aan. Samen met de gemeente en zorgpartijen willen we de locaties bepalen.

Woonzorgvisie

Intermaris gaat graag met de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties in gesprek over het gezamenlijk formuleren van een woonzorgvisie en het maken van concrete afspraken over de uitdagingen rondom vergrijzing. We vragen de gemeente de regie te nemen om te komen tot een gebiedsgerichte aanpak van de opgave rond ouderenhuisvesting. We bepalen gezamenlijk waar we aangepaste woningen, zorgzame buurten en nieuwe woonzorgvormen realiseren voor ouderen en wat hierbij een passende taakverdeling is.

5.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2023

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 2023, zijn in het overzicht met een '+' gewaarmerkt.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Goed ouder worden	Gebiedsgerichte aanpak ouderenhuisvesting bepalen met gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties.	Bepalen waar we ouderenhuisvesting gaan creëren.
Goed ouder worden	Intermaris neemt bij renovatie en nieuwbouw conform Bouwbesluit op projectniveau maatregelen op het gebied van wonen, zoals rolstoeltoegankelijk, rollatordoorgankelijk en drempelloos ontwerp doorvoeren. +	Afstemming, onderzoeken van mogelijkheid tot cofinanciering (Wmo-budget).
Goed ouder worden	Toekomstbestendig maken van de Perelaar en Betsy Perk.	Invulling geven aan het welzijnsdeel.
Goed ouder worden	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.
Goed ouder worden	Uitvoering geven aan afspraken over het gebruik en de stalling van scootmobielen in en om appartementencomplexen.	Samenwerking en cofinanciering, uitbreiding deel-scootmobielen, grond beschikbaar stellen.

5.4 Overzicht activiteiten Intermaris na 2023

Onderstaand aanvullende activiteiten na 2023.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Goed ouder worden	Aanpassen van bestaande complexen om het aantal voor ouderen geschikte woningen te vergroten.	Afstemming, onderzoeken van mogelijkheid tot cofinanciering.
Wonen en zorg	Zorgzame buurt creëren inclusief geclusterde woonvorm met Omring in omgeving Sint Jozefstraat.	Afstemming met sociaal domein gemeente.
Wonen en zorg	Bijdragen aan de realisatie van zorgzame buurten, waardoor zorg en ondersteuning nabij is.	Gezamenlijk tot stand brengen met zorgpartijen en gemeente.

6 Ondersteuning (tijdelijk) kwetsbare huurders

6.1 Focus Intermaris

Op de huidige woningmarkt is het voor veel mensen lastig om passende woonruimte te vinden. Sommige mensen hebben nog minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zij moeten hun leven (opnieuw) opbouwen en hebben vaak naast een sociale huurwoning extra zorg of begeleiding nodig. Het gaat om mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een instelling of detentie, statushouders en mensen met sociale of medische urgentie. De situatie wordt nog nijpender door de komst van mensen uit Oekraïne, de hoge energieprijzen en de stijgende inflatie.

Er dreigt een tweedeling in de samenleving te ontstaan tussen kansrijke en kansarme bewoners. Ook onder de huurders van Intermaris is deze dreigende tweedeling te zien. Intermaris zet in op het ondersteunen van kwetsbare huurders zodat problemen duurzaam worden opgelost. Wij helpen onze bewoners in het rondkomen, meekomen en vooruitkomen in de samenleving. Wij kunnen de problemen van onze (tijdelijk) kwetsbare huurders niet alleen oplossen. Daarom werken we aan stevigere samenwerkingsverbanden met de gemeente en onze belangrijkste zorg- en welzijnspartners. Zodat we weten wat we aan elkaar hebben en integraal kunnen werken aan het ondersteunen van huurders die dat nodig hebben.

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:

Opvang en huisvesting van vluchtelingen

De oorlog in Oekraïne brengt een nieuwe vluchtelingenstroom met zich mee. Intermaris wil de gemeente helpen met de opvang en huisvesting van deze vluchtelingen, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van sloopwoningen en leegstaande panden. Of door het plaatsen van tijdelijke woningen op het terrein van De Glasbak (zie 2.2), die tegelijkertijd of daarna gebruikt kunnen worden voor andere doelgroepen zoals starters, spoedzoekers en statushouders.

Energiearmoede

Ongeveer 10% van de huishoudens in Nederland heeft een te hoge energierekening ten opzichte van hun inkomen. Door de stijgende energieprijzen en de hoge inflatie groeit deze groep. Op korte termijn is dit lastig op te lossen: Intermaris verduurzaamt haar woningvoorraad en probeert zo veel mogelijk woningen van het aardgas te halen, maar dat kost tijd. Het wordt daarom nog belangrijker om nauw samen te werken op het gebied van betaalbaarheid, vroeg-eropaf, schuldhelpverlening en het communiceren over minimaregelingen. Aanvullend wil Intermaris met gemeente en HV De Boog samenwerken aan een aanpak voor energiearmoede. Denkrichting: een combinatie van technische aanpassingen, communicatie en voorlichting.

Huisvesting kwetsbare bewoners

Intermaris spant zich in om een brede range van bijzondere doelgroepen passend te huisvesten. Er zijn samenwerkingsafspraken rond de uitstroom via de Brede Centrale Toegang (BCT) met de West-Friese gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen. 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.

Ondersteuning (tijdelijk) kwetsbare huurders

Intermaris wil samen met gemeente en zorg- en welzijnspartijen kwetsbare huurders ondersteunen, met als doel het voorkomen van dakloosheid, woonoverlast, armoede en betalingsproblemen. Bijvoorbeeld door met partners een voorlichtings- en dienstenaanbod creëren en zorgen voor participatie- en werkkansen voor kwetsbare groepen. Daarnaast zetten wij onze wooncoach in als brug tussen kwetsbare huurders en hulpverlening. Intermaris wil de gemeente vragen om – naar goed voorbeeld in Amsterdam – de huur op de uitkering in te houden voor mensen die in betalingsproblemen zijn gekomen. Zo loopt de huurachterstand niet verder op en wordt dakloosheid voorkomen.

6.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2023

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 2023, 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	Voortzetten spoedzoekersregeling: in 2022 is de spoedzoekersregeling in Hoorn buiten Woonmatch om voortgezet. In 2023 evalueren we de werkwijze met 1.Hoorn en de Regionale Urgentiecommissie. +	Evaluatie en monitoring met sociaal domein gemeente.
Bijzondere doelgroepen	Voor Esdege Reigersdaal 20 woningen realiseren in de Nieuwe Steen.	Afstemming met sociaal domein gemeente.
Vergunninghouders	Huisvesten vergunninghouders conform taakstelling, samen met de gemeente. +	Vlot lopende procedures en goede begeleiding (regie gemeente).
Vergunninghouders	Het pand aan de Lageweg 4 inzetten als tijdelijke tussenvoorziening voor reeds aan Hoorn toegewezen vergunninghouders.	Sociaal beheer en begeleiding door de gemeente.
Betaalbaarheid	Onderzoeken van mogelijkheden om bij een aantal huurders de huur via de uitkering te laten betalen.	Mogelijkheden onderzoeken met de gemeente en Werksaam

Betaalbaarheid	Vroeg erop af bij betalingsachterstanden in samenwerking met diverse partijen, ter voorkoming van problematische schulden. +	Samenwerking op basis van onderliggend convenant.
----------------	--	---

6.4 Overzicht activiteiten Intermaris na 2023

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

7 Financiën

Nieuwe woningen, onderhoud, verduurzaming en prettige en klimaatadaptieve wijken vereisen forse investeringen. 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.

Intermaris kan haar ambities alleen waarmaken als we financieel gezond zijn en dit in de toekomst ook blijven. Financieel gezond zijn betekent voor Intermaris dat we nu en de komende 5 jaren voldoen aan de financiële ratio's van het WSW. Hierdoor hebben we op de korte termijn genoeg liquide middelen om aan onze verplichtingen te voldoen. Voor de langere termijn geldt dat we niet meer dan 85% lenen dan de waarde van ons vastgoed.

Investeren naar vermogen

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 inflatie op koopkracht huurders (benodigd maatwerk) en Rijksheffingen.

Afschaffing verhuurderheffing

Vanaf 2023 hoeven woningcorporaties geen verhuurderheffing meer te betalen. In ruil daarvoor worden er tussen het ministerie en de sector prestatieafspraken gemaakt. Doordat de inhoud van deze afspraken niet bekend zijn, is ook niet te zeggen wat de impact hiervan is op de financiële positie van Intermaris.

Inzage in financiën

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 Portefeuilleontwikkeling

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

7.1 Portefeuilleontwikkeling Intermaris 2021 tot en met 2030 hard

We prognosticeren de volgende ontwikkeling van de totale voorraad zelfstandige woningen als volgt:

	Sociaal	Vrijesector	Totaal regulier	Zorg
Saldo 2021	9.164	209	9.373	289
Nieuwbouw	+ 1.005	+ 69	+ 1.074	+ 20
Sloop	- 385	0	- 567	0
Verkoop regulier	- 307	- 3	- 310	- 11
Verkoop extra	- 500	0	-500	0
Aanpassing DAEB/niet-DAEB	+ 10	-10	0	0
Saldo 2030	8.987	265	9.252	298

De ontwikkeling van onze woningvoorraad is gebaseerd op onderstaande harde projecten.

Projectgebied	Sloop	Nieuw	Saldo	Oplevering
Noorderlicht (sociaal)	-48	297	73	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	120	120	2023-2024
Nieuwe Steen (zorg)	0	20	20	2023
Noord van Noord	-87	87	0	2025
Centrum van Noord	-166	166	0	2027
Steenbokstraat	-42	60	12	2025
Pelmolenpad/Prismalocatie	-42	90	48	2027
Totaal	-385	1094	527	

7.2 Ontwikkellocaties sloop/nieuwbouw tot en met 2030 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	2027
Hoorn Noord overig	-153	233	80	2030-2032
Van der Lindenkwartier	0	137	137	2024-2026
Grote Waal	-196	240	44	2028-2030
Kersenboogerd (sociaal)	-81	24	-57	2026
Totaal	-430	714	284	
Locaties nog te benoemen	0	464	464	2024-2030
Locaties voor 130% plancapaciteit*	0	225	225	2024-2030

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

Bijlage 2 Projecten verduurzaming en renovatie

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

Project	Type werkzaamheden	Aantal woningen
Betsy Perk	Aansluiting warmtenet en renovatie openbare ruimte	295
Patio Pergola	Aansluiting warmtenet, PV-panelen en renovatie woonomgeving	200
Kersenboogerd overig	Aansluiting warmtenet, PV-panelen, waar nodig verduurzaming en renovatie woonomgeving	1385
De Glazenwagen	Verduurzaming en PV-panelen	87
Diverse complexen	Aanbrengen PV-panelen	