
MEER STAD WORDEN

Bod Intermaris voor de meerjarige prestatieafspraken in de
gemeente Hoorn vanaf 2021

Bestuursvergadering

d.d. 22 juni 2020

RvC vergadering

d.d. 1 juli 2020

datum

d.d. 24 juni 2020

versie

definitief

auteur

Denise Rood

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Meer stad worden: van 'beheergemeente' naar 'ontwikkelgemeente'	1
1.2 Het bod (activiteitenoverzicht)	2
1.3 Context en wettelijk kader	2
1.4 Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	3
2.1 Focus Intermaris	3
2.2 Behoeft Intermaris om de samenwerking te versterken	3
2.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2021	4
2.4 Overzicht activiteiten Intermaris 2022 t/m 2025	5
Hoofdstuk 3 Onderhoud en verduurzaming	6
3.1 Focus Intermaris	6
3.2 Behoeft Intermaris om de samenwerking te versterken	6
3.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2021	7
3.4 Overzicht activiteiten Intermaris 2022 t/m 2025	7
Hoofdstuk 4 Leefbaarheid en wijkaanpak	8
4.1 Focus Intermaris	8
4.2 Behoeft Intermaris om de samenwerking te versterken	8
4.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2021	9
4.4 Overzicht activiteiten Intermaris 2022 t/m 2025	9
Hoofdstuk 5 Wonen en zorg	10
5.1 Focus Intermaris	10
5.2 Behoeft Intermaris om de samenwerking te versterken	10
5.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2021	11
5.4 Overzicht activiteiten Intermaris 2022 t/m 2025	11
Hoofdstuk 6 Huisvesting bijzondere doelgroepen	12
6.1 Focus Intermaris	12
6.2 Behoeft Intermaris om de samenwerking te versterken	12
6.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2021	12
6.4 Overzicht activiteiten Intermaris 2022 t/m 2025	13

Hoofdstuk 7 Financiën: investeren naar vermogen	14
Bijlage 1 Projectenoverzicht	15

Hoofdstuk 1

INLEIDING

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

“De huidige Hoornse woningmarkt en de enorme ambitie om meer stad te worden, vragen om een nieuwe koers. Door de enorme krapte op de woningmarkt ligt er voor de komende jaren een urgente opgave.”

Bovenstaand de eerste twee zinnen uit de korte samenvatting van de Woonvisie 2020-2025 van de gemeente Hoorn. Meer stad worden is neergezet als urgent en een topprioriteit voor de gemeente. 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, naar maximaal vermogen investeren in nieuwbouw en de transitie naar meer stad worden. Wij bouwen meer woningen; we sturen op een voorraad van minimaal 10.000 zelfstandige woningen in 2030 (waarvan 9780 sociale huur). Dit is in lijn met het collegeakkoord. Die groei van de voorraad kan alleen als we kunnen verdichten. We willen naadloos aansluiten bij de woonvisie en daar ook concreet invulling aan geven: meer hoogbouw nabij het centrum, vernieuwende woonvormen, mix sociale huur (DAEB) en middeldure huur (niet-DAEB).

We staan door het COVID-19-virus voor een periode van economische crisis. De vorige (financiële) crisis heeft ons het belang van anticyclisch investeren in de woningmarkt geleerd. Voor sociale huur geldt dit extra: meer werkloosheid en inkomensonzekerheid zal leiden tot een grotere vraag naar sociale huurwoningen. De behoefte aan betaalbare woningen wordt nog groter. Intermaris wil in Hoorn dé investeerder zijn in sociale nieuwbouw. Daarom vragen we de gemeente Hoorn nadrukkelijk om de komende jaren de regie op het thema wonen te pakken. Daarbij hoort wat ons betreft:

- Samen creatief op zoek naar woningbouwlocaties die de komende jaren invulling geven aan de wederzijdse ambities. Laten we samen lef tonen om meer nieuwbouw te realiseren. Dit vraagt soms om politiek lastige keuzes, maar we ontkomen er niet aan als we de ambitie “meer stad worden” willen waarmaken.
- Het maximale doen om procedures zowel vanuit Intermaris als de gemeente te versnellen.
- Sturen op maatschappelijke meerwaarde: sociale nieuwbouw en verduurzaming faciliteren en aanjagen, in plaats van gebruiken als gemeentelijk verdienmodel.
- Investeren in wonen: capaciteit, professionaliteit en met Intermaris naar vermogen investeren.
- Samen anticiperen op de vergrijzing: nieuwe vormen van wonen met zorg stimuleren en realisatie versnellen. Aan betaalbare geschikte woonvormen voor 75-plussers is grote behoefte in Hoorn. Dit vereist nauwe samenwerking tussen wonen en sociaal domein, met een gemeenschappelijke overtuiging van de maatschappelijke meerwaarde.

Een absolute voorwaarde is dat we de komende jaren samenwerken op basis van wederkerigheid. Alleen dan kunnen we gezamenlijk concrete en prachtige resultaten voor de stad Hoorn boeken. In dit bod maken wij

duidelijk wat wij daar onder verstaan. Wij zijn bereid tot maximale openheid over hoe we qua financiën en rolinvulling samen (met marktpartijen) forse sociale nieuwbouw en transformatie kunnen realiseren. We nodigen de gemeente Hoorn uit om bestuurlijk en ambtelijk deze uitdaging samen aan te gaan.

1.2 Het bod (activiteitenoverzicht)

Veel activiteiten van Intermaris zijn ‘business as usual’. Deze activiteiten lopen continu door, in samenwerking met de gemeente Hoorn, HV De Boog en zorg- en welzijnspartners. Het is goed dat we deze activiteiten blijven verankeren in de prestatieafspraken en benoemen in ons bod. Vanaf dit jaar willen we ons meer focussen op het bod. We lichten per thema uit wat we het belangrijkste vinden. We benoemen waar wat ons betreft dit jaar en aankomende jaren in de samenwerking de urgentie zou moeten liggen. We hebben het vizier op wat nodig is om 2025 en nog verder, in 2030, onze gezamenlijke doelen te realiseren. We maken duidelijk en concreet wat we daarvoor van de gemeente nodig hebben. Zo kunnen we ons in de prestatieafspraken richten op wat ertoe doet: waar in gezamenlijkheid versnelling/verandering nodig is! Dat wat we ‘gewoon’ blijven doen benoemen we kort.

1.3 Context en wettelijk kader

De afgelopen jaren werkten de gemeente Hoorn, VH de Boog en Intermaris met de Kaderafspraken 2016-2020 als belangrijke basis. Jaarlijks voegden we hier een jaarschijf aan toe. In 2020 stelt de gemeente Hoorn de woonvisie 2020-2025 ‘Een nieuwe koers’ vast. De gemeentelijke woonvisie vormt de kaderstellende basis voor uitvoeringsgerichte prestatieafspraken. Voor Intermaris is de ‘Meerjarenvisie 2019-2022 - Intermaris, voor jou(w) thuis’ het vernieuwde strategisch kader. Derhalve zien we dit als natuurlijk moment voor nieuwe afspraken voor de periode 2021-2024.

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

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2

BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

2.1 Focus Intermaris

Intermaris wil voor de lange termijn voldoende betaalbare woningen realiseren die qua type passen bij de vraag. Dat betekent in aantallen in 2030 een voorraad van minimaal 10.000 zelfstandige woningen (waarvan 9.790 sociale huur). Dit is een toename van 450 woningen sociale huurwoningen ten opzichte van 1 januari 2016. In typen betekent dat vooral twee- en driekamerappartementen met lift. Dat sluit aan bij de ambitie in de woonvisie om van Hoorn meer een stad te maken (lees: verdichten nabij het centrum). Intermaris wil tempo houden in de realisatie.

Op 8 mei 2020 heeft Intermaris daarom met Bouwfonds Property Development (BPD) een overeenkomst ondertekend om de komende jaren ongeveer 4.000 woningen te bouwen in Hoorn en Purmerend, waarvan ongeveer 1.500 sociale huurwoningen. BPD zorgt voor de bouw en ontwikkeling van de woningen. Door samen te werken met BPD kan Intermaris sneller flinke stappen maken en samen een mix van sociale huur, middenhuur, hogere huur en koopwoningen realiseren. Juist door die mix -waarbij Intermaris staat voor het aandeel sociale huur (en heel beperkt middenhuur)- kan de woningbouw betaalbaar blijven voor de huurder. De ontwikkeling moet vooral plaatsvinden in de Poort van Hoorn (Pelmolenpad/Prismalocatie), Hoorn-Noord en de Kersenboogerd. De focus voor de komende jaren ligt dus wat Intermaris betreft op samen meer stad worden (zie ook paragraaf 1.1). De plannen liggen er, nu de stappen naar realisatie in een gezamenlijke krachtsinspanning.

2.2 Behoeft Intermaris om de samenwerking te versterken

Intermaris, de gemeente Hoorn en VH De Boog hebben gedeelde gezamenlijke ambities als het gaat om betaalbaarheid en beschikbaarheid. Intermaris heeft in de gemeente Hoorn een stevigere partner nodig om de ambities ook echt te realiseren en wil daarom op de volgende vier punten de samenwerking versterken:

- Gezamenlijk investeren in centrumgebied Kersenboogerd:
De gemeente en Intermaris hebben een gezamenlijke toekomstvisie opgesteld voor het centrumgebied Kersenboogerd. De komende jaren moeten we samen aan de slag om deze visie tot uitvoering te brengen en de wijkaanpak te laten slagen. Intermaris doet de komende jaren enorme investeringen in haar woningbezit in de Kersenboogerd; met name in renovatie/verduurzaming, sloop/nieuwbouw en aansluiten op het warmtenet. Dit zal de variëteit en kwaliteit van de wijk verhogen. Maar alleen investeren in de woningvoorraad is onvoldoende om de wijkaanpak te laten slagen: er zijn ook forse investeringen in de openbare ruimte en de aanleg van het warmtenet nodig. Vanuit de wederkerigheid verwacht Intermaris dat de gemeente voldoende ruimte maakt in haar begroting, zodat deze wijkaanpak slaagt.
- Nieuwbouw sociale huur, maatschappelijke meerwaarde creëren:
De gemeentelijke organisatie moet nieuwbouw niet zien als een verdienmodel met beperkte prioriteit, maar als een topprioriteit om maatschappelijke meerwaarde te realiseren. Iedere woning

die Intermaris toevoegt en verhuurt, levert de gemeente Hoorn meer inkomsten op. Denk aan de gemeentelijke belasting, heffingen en stijging van de algemene bijdrage. De gemeente brengt bij nieuwbouw Intermaris hoge kosten in rekening. Sociale nieuwbouw is hiermee voor de gemeente Hoorn een verdienmodel. Van een samenwerkingspartner verwachten we dat die er alles aan doet om sociale nieuwbouw op tempo mogelijk te maken en niet via verschillende wegen aan nieuwbouw van sociale huur te verdienen. Intermaris wil in haar werkgebied topprioriteit maken van investeren in beschikbaarheid, maar dan wel als lokale partners hier dezelfde prioriteit aan geven. Hier maken we graag SMART afspraken over.

➤ Ontwikkeling van Pelmolenpad/Prismalocatie:

Intermaris spant zich met BPD in om de locatie Pelmolenpad/Prismalocatie tot ontwikkeling te brengen en zo een forse hoeveelheid woningen aan de woningvoorraad van Hoorn te voegen. Intermaris kijkt hierbij ook naar haar bezit grenzend aan deze locatie, om het effect van deze ontwikkeling te maximaliseren. Intermaris roept de gemeente op om ook het maximale te doen om procedures vlot te laten verlopen, creatief mee te denken voor parkeeroplossingen en ruimte bieden aan het creëren van een stedelijk woonmilieu. Zo kan deze ontwikkeling van grote waarde zijn voor de stad!

➤ Betaalbaar houden van woonlasten:

Intermaris heeft daarnaast afspraken gemaakt met VH De Boog over het betaalbaar houden van de huren (huurverhoging = inflatie -0,5% en maatwerk in de vorm van huurbevrozing en huurverlaging onder voorwaarden). Daarnaast willen we samen met gemeente en welzijnsorganisaties woonlasten betaalbaar houden door mensen bekend te maken met regelingen die voor hen van toepassing zijn en mogelijkheden die zij hebben om hun uitgaven voor zorg en energie omlaag te krijgen. Daarom willen we samen met de gemeente en welzijnsorganisaties onderzoeken hoe we De VoorzieningenWijzer breder kunnen inzetten en komen tot een logische financieringsconstructie.

2.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2021

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 2021, zijn in het overzicht met een '+' gewaarmerkt.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Beschikbaarheid	Oplevering circa 134 sociale huurwoningen en 69 middenhuur woningen*.	Borging achtervang gemeente.
Beschikbaarheid	Gezamenlijk blijven zoeken naar geschikte bouwlocaties om de groeiambitie van de gemeente te kunnen verwezenlijken. +	Samen optrekken.
Beschikbaarheid	Inzet op doorstroming: doorstroommakelaar, woningen specifiek met voorrang voor ouderen aangeboden in Woonmatch, voorrang bij nieuwbouw voor huurders die een sociale huurwoning achterlaten. +	Meer ruimte creëren voor directe bemiddelingen en/of een gemeentelijke regeling.
Beschikbaarheid	Gedeeld inzicht krijgen (en houden) in vastgoeddata: match data Intermaris en BAG gemeente. +	Samen onderzoeken.
Beschikbaarheid	De per 1-1-2020 doorgevoerde aanpassingen in het woonruimte verdeelsysteem evalueren.	Met gemeente en VH De Boog in gesprek over resultaten.
Verkoop	Verkoop van maximaal 40 woningen.	
Betaalbaarheid	Inzet van De VoorzieningenWijzer om inwoners van de gemeente Hoorn optimaal gebruik te laten maken van alle financiële regelingen en voorzieningen, ter voorkoming van betalingsproblemen. +	Onderzoeken bredere inzet en logische gezamenlijke financieringsconstructie.
Betaalbaarheid	Huurverhoging 2021 bepalen met VH De Boog: in lijn met meerjarig convenant inflatie – 0,5%.	Afstemming tussen Intermaris en VH De Boog.

Betaalbaarheid	Maatwerk: onder voorwaarden biedt Intermaris mogelijkheden tot huurbevriezing van de jaarlijkse huurverhoging of huurverlaging. +	
Betaalbaarheid	Vroeg erop af bij betalingsachterstanden in samenwerking met diverse partijen, ter voorkoming van problematische schulden. +	Samenwerking op basis van onderliggend convenant.
Betaalbaarheid	Middeninkomens: inzet 10% beleidsvrijheid voor lage middeninkomens. +	

* Zie bijlage voor overzicht van de nieuwbouwprojecten.

2.4 Overzicht activiteiten Intermaris 2022 t/m 2025

Onderstaand aanvullende activiteiten voor 2022 t/m 2025.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Beschikbaarheid	Oplevering circa 730 sociale huurwoningen en circa 40 middeldure huurwoningen tot € 850. Er worden ongeveer 320 woningen gesloopt om ruimte te maken voor vernieuwing en inbreiding *.	Borging achtervang gemeente, snelle planprocedures, ruimte bieden voor hoogbouw, kosten minimaliseren, aanpassen bestemmingsplannen.
Verkoop	Verkoop van woningen: doorstroming bevorderen, wijkgericht differentiatie bevorderen (Kersenboogerd, Risdam), transitie van bezit (meer appartementen met lift en minder eengezinswoningen).	Samen op één lijn: verkoop in dienst van 10.000 woningen in 2030.
Betaalbaarheid	Continuïteit in het huurbeleid, passend bij financiën.	Afstemming tussen Intermaris en VH De Boog.

* Zie bijlage voor overzicht van de nieuwbouwprojecten.

Hoofdstuk 3

ONDERHOUD EN VERDUURZAMING

3.1 Focus Intermaris

Intermaris streeft naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Nieuwbouw realiseert Intermaris CO₂-neutraal. Bij renovatie en verduurzaming van complexen worden de woningen gereed gemaakt voor aansluiting op het warmtenet. Bij renovatie- en verduurzamingsprojecten sturen we tot 2021 nog op een energielabel A of een equivalent daarvan. In 2021 gaan we op zoek naar een beter meetbare en objectievere maatstaf (bijvoorbeeld CO₂ of kWh) om onze verduurzamingsstrategie richting CO₂-neutraal in 2050 te bepalen. Dit vraagt om een gezamenlijke strategie. Wij nodigen de gemeente en VH De Boog uit om hierin met ons mee te denken.

Huurders profiteren van de verduurzaming van de woning; de woonlasten dalen. Dat is essentieel voor draagvlak onder huurders om de energietransitie te realiseren. Deze focus betekent een forse investering en personele inzet: middels een programmatische aanpak worden gemiddeld circa 400 woningen per jaar verduurzaamd danwel gereed gemaakt voor aansluiting op het warmtenet (exclusief nieuwbouw).

Intermaris is positief over het ambitieniveau van de gemeente Hoorn: 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. In de samenwerking liggen enorme kansen: door collectieve duurzame energievoorziening kunnen grote stappen naar dit doel gezet worden. Dit combineert uitstekend met de verbeteringen die Intermaris in het bestaande bezit uitvoert. Intermaris verwacht van de gemeente Hoorn de komende jaren een sterke regierol om de energietransitie vorm te geven.

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 Hoorn in aansluiten woningvoorraad (sociaal en particulier) op warmtenet: participeren en investeren (personeel en middelen, met HVC) in proeftuinen gericht op de aanleg van een duurzaam warmtenet. 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 de collectieve warmteoplossing. Hoe meer woningen en gebouwen kunnen worden aangesloten op collectieve warmteoplossingen, hoe lager de kosten. Dit is de basis voor draagvlak bij particulieren en sociale huurders.
- Versnellen energietransitie en acceptabele legekosten: de gemeente is enerzijds zeer ambitieus op het gebied van verduurzaming, maar anderzijds rekent de gemeente legekosten door bij groot onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming. Dit noodzaakt Intermaris om investeringen te

temporiseren. Het vertraagt daarmee realisatie van de gezamenlijke ambities. Intermaris gaat graag in gesprek over de passendheid van dit verdienmodel.

- Samen sturen op CO₂-uitstoot: Intermaris ziet het als waardevol om met de gemeente en VH De Boog meer op complex- en woningniveau te sturen op het verminderen van de CO₂-uitstoot (en daarmee het realiseren van ieders langetermijnambitie). Hiervoor is gegevens delen en samen investeren in een monitoringsmethodiek van belang.
- Samen optrekken voor klimaatadaptatie: samen op projectniveau investeren in een klimaatadaptieve woonomgeving en openbare ruimte, onder andere in de Kersenboogerd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan vergroening en waterberging.
- Randvoorwaarden op orde: inventariseren wat het elektriciteitsnet aankan (onder andere van belang voor uitrol zonnepanelenprogramma).
- Duurzaamheid en vervoer: Intermaris wil meer inzicht krijgen in de ambitie van de gemeente Hoorn op dit punt. Ambities die vertaald worden in concreet en realiseerbaar beleid. Denk aan verlagen parkeernormen op locaties nabij hoogwaardig openbaar vervoer, stimuleren flexibel autogebruik (greenwheels) et cetera.
- Parapluovereenkomst flora en fauna: op basis van gezamenlijke doelen de omgeving beheersen. Een overeenkomst waarbij we de voldoende ruimte (ontheffingen) krijgen voor woningaanpassingen in het kader van verduurzaming.

3.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2021

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 2021, zijn in het overzicht met een '+' gewaarmerkt.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Verduurzaming	Verduurzaming circa 700 woningen en gereed maken voor aansluiting op warmtenet (isolatie, zonnepanelen, dubbel glas en installaties waar van toepassing)*.	Zie paragraaf 3.2.
Verduurzaming	Oplevering nieuwbouw: CO ₂ -neutraal. +	
Verduurzaming	Participatie in projecten met gemeente en partners om energietransitie op gang te brengen. +	Zie paragraaf 3.2.

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

3.4 Overzicht activiteiten Intermaris 2022 t/m 2025

Onderstaand aanvullende activiteiten voor 2022 t/m 2025:

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Verduurzaming	Verduurzaming jaarlijks gemiddeld 350 woningen en gereed maken voor aansluiting op warmtenet (isolatie, zonnepanelen, dubbel glas en installaties waar van toepassing)*.	Zie paragraaf 3.2
Verduurzaming	Kansen pakken om maximaal aantal woningen aan te sluiten op warmtenet.	Zie paragraaf 3.2.

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

Hoofdstuk 4

LEEFBAARHEID EN WIJKAANPAK

4.1 Focus Intermaris

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 schoon, heel en veilig. Daar waar nodig wijzen we vrijkomende woningen anders toe, om tot een betere balans tussen steunende en dragende huurders te komen. We investeren fors in de Kersenboogerd en stellen extra capaciteit en leefbaarheidsbudget beschikbaar. Hiervoor is samen met de gemeente Hoorn een uitvoeringsprogramma opgesteld. Zoals in paragraaf 2.2 al benoemd verwachten we van de gemeente Hoorn commitment op investeren in het openbaar gebied en de sociale opgave in deze wijk. Dat is ook conform het Collegeakkoord.

Intermaris ziet dat het passend toewijzen heeft geleid tot een meer eenzijdige samenstelling van wijken. Een groeiend aandeel van de huurders kent een vorm van psychische problematiek, vaak in combinatie met moeite om het huishoudboekje blijvend op orde te houden. Hier ligt een zorg- en/of begeleidingsbehoefte die niet altijd wordt opgepakt, met als consequentie dat de leefbaarheid en het gevoel van veiligheid afneemt. Hier wil Intermaris zich met name in Kersenboogerd, maar ook in andere wijken, met de gemeente en zorg- en welzijnspartners op richten en concrete resultaten boeken.

4.2 Behoefte Intermaris om de samenwerking te versterken

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

- Gezamenlijke aanpak achter de voordeur: Intermaris ziet noodzaak tot een stevigere gezamenlijke aanpak van problematiek achter de voordeur. Samen met de gemeente Hoorn, VH De Boog, zorgpartijen en 1.Hoorn willen we bekijken in welke delen van ons bezit een dergelijke aanpak het hardst nodig is. Hier willen we graag met alle betrokken partijen verdiepende en concrete afspraken over maken.
- Waakvlamfunctie: Intermaris wil preventiever en doelgerichter inzetten op dreigende overlast, dus niet pas als het mis gaat. Daarom willen wij samen met de gemeente, VH De Boog, zorgpartijen en 1.Hoorn waakvlamfuncties creëren en inrichten in wijken. Het doel van deze waakvlamfunctie is vinger aan de pols houden bij kwetsbare bewoners, actie ondernemen bij eerste signalen en een laagdrempelig aanspreekpunt vormen voor bewoners. Wij vragen de gemeente hierin de regierol te nemen.
- Bewonersparticipatie in de Kersenboogerd: Intermaris gaat met VH De Boog en de gemeente samen in gesprek met de bewoners van de Kersenboogerd. Doel: participatie van bewoners in projecten in en rond hun wooncomplex die onderdeel zijn van de wijkaanpak. Vervolgens samen de wijkaanpak uitvoeren op een manier die daarbij past en die tot concrete resultaten leidt.

4.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2021

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 2021, zijn in het overzicht met een '+' gewaarmerkt.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
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	Aanpak van 40 onveilige en vervuilde portieken in Kersenboogerd, door betere verlichting, meer transparantie en andere entrees. Ontwerpen worden gemaakt met verschillende kunstenaars uit Hoorn. +	Medewerking bij verstrekken van stukjes grond om niet en vergunningen. Participatie vanuit de portieken.
Leefbaarheid	Pilot "anders toewijzen" in de Kersenboogerd: 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.
Leefbaarheid	Gesprekken met huurders bij aanvang van een huurovereenkomst, om de verwachtingen bij zowel de huurder als Intermaris scherper te stellen. Waar komt een huurder wonen, in wat voor wijk, wat kunnen de huurder en Intermaris van elkaar verwachten? +	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 €350.000 excl. arbeidsloon. Personeelskosten circa €400.000. +	
Leefbaarheid	Bestrijden illegale huurpraktijken op basis van het convenant Fraude. +	Samen signaleren en handhaven.
Veiligheid	Gedragsaanwijzing bij ernstige overlast. +	Goede verbinding met zorgpartijen, waar nodig.

4.4 Overzicht activiteiten Intermaris 2022 t/m 2025

Onderstaand aanvullende activiteiten voor 2022 t/m 2025:

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Leefbaarheid	Vervolg uitvoering wijkaanpak Kersenboogerd: o.a. dichtzetten van binnenterreinen en creëren van woongemeenschappen.	Investeringen in een mooie en veilige openbare ruimte. Overdracht van gronden op binnenterreinen.
Leefbaarheid	Intensievere focus op Hoorn-Noord: combinatie stedelijke vernieuwing en leefbaarheidsaanpak.	Samen investeren: Intermaris in het woonvastgoed, de gemeente in het openbaar gebied, samen optrekken om de leefbaarheid te bevorderen.

Hoofdstuk 5

WONEN EN ZORG

5.1 Focus Intermaris

In 2034 is een kwart van inwoners van Hoorn 65 jaar of ouder, 4000 inwoners zijn dan zelfs 75+. Deze ouderen blijven vaak tot op hoge leeftijd zelfstandig wonen, ook als de zorgbehoefte toeneemt. Een groot deel van de ouderen is nu en in de toekomst aangewezen op een sociale huurwoning. Intermaris heeft daarom de komende jaren als speerpunt om (ook) senioren een fijn thuis te bieden. Dat kan in hun eigen huis (eventueel met aanpassingen) of door ze te helpen met doorstromen naar een passendere woning. Daarnaast creëren we woonvormen die het grote gat dichtten tussen volledig zelfstandig thuis en het verpleeghuis. We onderzoeken de mogelijkheden tot het opstellen van nieuwe woon-, zorg- en welzijnsarrangementen met maatschappelijke partners en realiseren deze. Dit kan zowel in bestaande bouw als in nieuwbouw.

Niet alleen senioren moeten langer zelfstandig wonen, ook mensen die geestelijk zorgbehoevend of minder zelfredzaam zijn. Ook voor deze mensen willen we fijn wonen mogelijk maken. Door goede afspraken met gemeente en zorgpartijen, maar ook door het creëren van beschermde woonvormen.

Conform de prioriteit in de woonvisie wil Intermaris met de gemeente en zorgpartijen werken aan het huisvestingsvraagstuk van zorgpartijen. Daarnaast staat Intermaris open voor vraagstukken van inwoners die graag in een woonvorm wonen met nabijheid van zorg en waar ruimte voor ontmoeting en gemeenschapszin is.

5.2 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:

- Samenwerking op gebied van wonen en zorg verstevigen: Intermaris wil graag de samenwerking met en tussen de gemeente Hoorn, zorg- en welzijnsorganisaties en het zorgkantoor. Zo kunnen we het langer zelfstandig wonen beter faciliteren en samenwerken aan nieuwe woon-zorgconcepten. Intermaris vraagt de gemeente om de regie te nemen binnen deze samenwerking en te komen met een visie op het gebied van wonen en zorg.
- Woonwensen ouderen: samen met VH De Boog en de gemeente willen we in beeld brengen wat de woonwensen van (toekomstige) ouderen zijn.
- Nadenken over doorstroming: samen met de gemeente en VH De Boog willen we nadenken over hoe we het aantrekkelijker kunnen maken voor ouderen om te verhuizen naar een geschikte woning. Hoe kunnen we meer voorrang geven en kan de gemeente eventueel bijdragen aan de verhuiskosten als de verhuizing financieel een probleem is?
- Langer en weer zelfstandig thuis in Hoorn: De gemeente Hoorn heeft in 2018 een onderzoek laten uitvoeren naar de opgave op het gebied van langer en weer zelfstandig thuis in Hoorn. Graag trekken

we samen met de gemeente en zorg-, en welzijnsinstellingen op om deze opgave in bepaalde delen van de stad verder uit te werken in bijvoorbeeld woon-zorgcirkels of netwerkstructuren.

- Welzijnscomponent bij de seniorenzorg: deze is volledig wegbezuinigd. Intermaris vindt dit een gemeentelijke taak. In de praktijk wordt nu naar Intermaris gekeken. Intermaris wil dus dat de gemeente actiever bijdraagt aan welzijn in de seniorenzorg.

5.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2021

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 2021, zijn in het overzicht met een '+' gewaarmerkt.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Langer zelfstandig wonen	Om het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen daadwerkelijk mogelijk te maken neemt Intermaris bij renovatie en nieuwbouw conform Bouwbesluit op projectniveau maatregelen op het gebied van wonen, zoals rolstoeltoegankelijk, rollatoroorgankelijk en drempelloos ontwerp doorvoeren. +	Afstemming met gemeente en onderzoeken van mogelijkheid tot cofinanciering (Wmo-budget). Samen in gesprek over het optimaal vormgeven van langer zelfstandig thuis.
Langer zelfstandig wonen	Inzet doorstroommakelaar: woonwensen ouderen inventariseren, voorlichting geven aan senioren over mogelijkheden tot verhuizen en desgewenst begeleiden naar een passendere woning. +	Met gemeente en VH De Boog nadenken over bevorderen van doorstroming.
Langer zelfstandig wonen	Afspraken maken over het gebruik en de stalling van scootmobielen in en om appartementencomplexen.	Afstemming met gemeente en onderzoeken van mogelijkheid tot cofinanciering.
Wonen en zorg	Samen met Leviaan de mogelijkheden onderzoeken voor huisvesting door transformatie van woningen aan de Stijl in de Kersenboogerd.	Afstemming met sociaal domein gemeente.

5.4 Overzicht activiteiten Intermaris 2022 t/m 2025

Onderstaand aanvullende activiteiten voor 2022 t/m 2025:

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Langer zelfstandig wonen	Aanpassen van bestaande complexen om het aantal voor ouderen geschikte woningen te vergroten.	Afstemming met gemeente en onderzoeken van mogelijkheid tot cofinanciering.
Wonen en zorg	Realiseren van nieuwe woon-zorgconcepten met dienstverlening aan huis/in het complex tussen zelfstandig wonen en verpleeghuis in. In bestaande bouw of nieuwbouw.	Afstemming met gemeente en zorgpartijen en onderzoeken van mogelijkheid tot cofinanciering.
Wonen en zorg	Voor Esdege Reigersdaal 20 woningen realiseren in de Nieuwe Steen.	Afstemming met sociaal domein gemeente.
Wonen en zorg	Voor Leekerweide en Omring woningen realiseren op nog vast te stellen locatie.	Afstemming met sociaal domein gemeente.
Wonen en zorg	Samen met Parlan de mogelijkheden verkennen tot huisvesting op het Truydemanshof.	Afstemming met sociaal domein gemeente.
Wonen en zorg	Bijdragen aan de realisatie van woon-zorgcirkels, waardoor zorg en ondersteuning nabij is.	Gezamenlijk tot stand brengen met zorgpartijen en gemeente.

Hoofdstuk 6

HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN

6.1 Focus Intermaris

Intermaris spant zich fors in om een brede range van bijzondere doelgroepen te huisvesten. Door de centrumgemeente functie komt er veel op Hoorn af. Intermaris ziet dat in de uitvoering (in de sociale wijkteams) de samenwerking naar wens loopt. De West-Friese gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen experimenteren samen hoe ze de uitstroom uit maatschappelijke opvang, beschermd wonen en jeugdzorg goed kunnen regelen via de Brede Centrale Toegang. We brengen verbeteringen aan en pakken op een aantal zaken verder door: we voorkomen dat er een clustering van kwetsbare mensen plaatsvindt en we maken samenwerkingsafspraken rond mensen die uitstromen. Er worden gezamenlijk afspraken gemaakt over het type huurcontract, de organisatie van de begeleiding en interventie op het moment dat het onverhoopt niet goed gaat. Aanvullend op deze standaard afspraken blijven we kijken wat er aan maatwerkoplossingen nodig is.

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:

- Evaluatie spoedzoekers: Spoedzoekers zijn in Hoorn nu ondergebracht in de woonruimteverdeling. Intermaris wil dit graag samen met de gemeente, VH De Boog en de West-Friese corporaties evalueren en tot aanpassingen komen.
- Voorrangsregelingen: Intermaris wil samen tot een overzichtelijker en meer samenhangend spectrum van voorrangsregelingen komen.
- Samenwerkingsafspraken: Het maken van samenwerkingsafspraken met de gemeente en zorgpartijen over de huisvesting, begeleiding en contractvormen voor mensen die uit de maatschappelijke opvang, beschermd wonen en jeugdzorg uitstromen. Intermaris vindt dat de regie en verantwoordelijkheid hiervoor bij de gemeente ligt.
- Alternatieve woonvormen: Samen met gemeente en zorgpartijen onderzoek doen naar de behoefte voor woonvormen om bijzonder doelgroepen te huisvesten, als Housing First, en deze te realiseren.

6.3 Overzicht activiteiten Intermaris 2021

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 2021, zijn in het overzicht met een '+' gewaarmerkt.

Subthema	Beschrijving activiteit	Noodzaak tot samenwerking
Stadsvernieuwing urgenten	Stadsvernieuwingssurgenten huisvesten: oog voor minimaliseren druk op slaagkansen reguliere woningzoekenden. +	

Zorggerelateerde urgenten	Toewijzing woningen conform bestaande afspraken aan uitstromers uit instellingen, sociaal-medische urgenten en WMO-indicatie/woonzorg woningen. +	
Vergunninghouders	Huisvesten vergunninghouders conform taakstelling, samen met de gemeente. +	Vlot lopende procedures en goede begeleiding (regie gemeente).
Uitstroom uit instellingen	Samenwerkingsafspraken opstellen op het gebied van uitstroom uit maatschappelijke opvang, beschermd wonen en jeugdzorg over huisvesting, begeleiding, contractvorm etc.	Regierol gemeente, afspraken maken met gemeente, zorg en VH De Boog.
Huisvesten bijzondere doelgroepen	Aanvullende behoefte aan woonvormen voor bijzondere doelgroepen samen in kaart brengen en afspraken maken om deze te realiseren, zoals Housing First. +	Gecoördineerde aanpak zodat we samen de goede aanvullingen doen.

6.4 Overzicht activiteiten Intermaris 2022 t/m 2025

Intermaris ziet voor nu geen specifieke activiteiten na 2022 op dit thema.

Hoofdstuk 7

FINANCIËN: INVESTEREN NAAR VERMOGEN

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

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

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

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

Bijlage 1

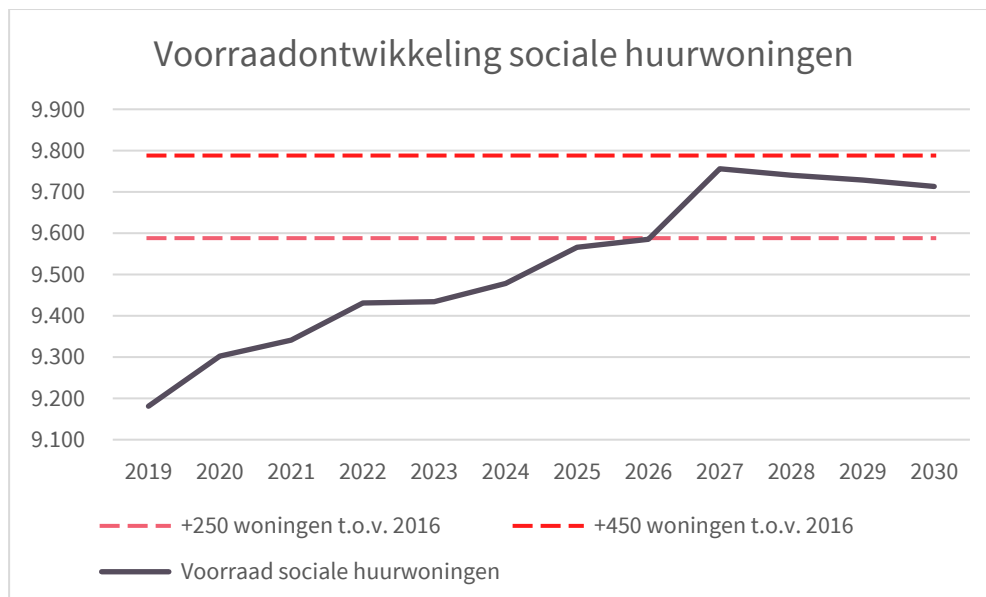
PROJECTENOVERZICHT

Ontwikkellocaties (sloop/)nieuwbouw 2021 t/m 2030

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

- ❖ Bangert Oosterpolder
- ❖ Hoorn Noord
- ❖ Holenkwartier
- ❖ Nieuwe Steen
- ❖ Oude Hockeyvelden
- ❖ Prismalocatie/Pelmolenpad
- ❖ Siriusstraat
- ❖ Verdichting Kersenboogerd

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



We prognosticeren de volgende ontwikkeling van de voorraad vrije sector huurwoningen (middelduur / niet-DAEB), op basis van de ontwikkellocaties:



Projecten verduurzaming en renovatie 2021 t/m 2025

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

- ❖ Commandeur Ravenstraat 35/48A: 28 woningen
- ❖ De Wagens: 87 woningen
- ❖ Kersenboogerd: 1.880 woningen
- ❖ Molenbuurt: 208 woningen