

## Nieuwe woningen in Binneblifstraat, Merensstraat en Drieboomlaan

De sloop en nieuwbouw van de woningen in de Binneblifstraat, Merensstraat en Drieboomlaan kan beginnen. Intermaris realiseert op die plek 36 woningen met een vergelijkbare uitstraling en vorm. Samen met de – nu – oud-bewoners is het nieuwe plan voor de woningen opgesteld; een mooi participatietraject. Dinsdag 1 augustus ondertekenden Intermaris en Lokhorst Bouw en Ontwikkeling de samenwerkingsovereenkomst.



*Cees Tip, bestuurder Intermaris, en Sander te Hoonte, directeur Lokhorst, in de Binneblifstraat*

### **Vorbereidende werkzaamheden**

Aannemer Lokhorst plaatst begin augustus hekken om het terrein vanwege de veiligheid. Tot eind september blijft de Binneblifstraat nog open vanwege de doorgang, daarna is deze straat ook afgesloten. Wel blijven de stegen achter de woningen open, zodat de bewoners zich hierdoor kunnen verplaatsen. Op het terrein zelf zijn dan nog geen

zichtbare werkzaamheden aan de gang. Lokhorst werkt eerst achter de schermen aan een bouwveiligheidsplan, verkeersplan, sloopplan en saneringsplan.

### Start bouw woningen maart 2018

Als die plannen gereed zijn, start in september de asbestsanering en kunnen de woningen in oktober gesloopt worden. Vanaf november is gelegenheid voor archeologisch onderzoek op de bouwplaats. In de eerste maanden van 2018 wordt de grond gesaneerd en in maart is het toch echt zo ver: de bouw van de 36 nieuwe woningen start. Als alles volgens planning verloopt, krijgen de eerste bewoners in december 2018 de sleutel van hun nieuwe huis.

## Het herrijzen van de Sterflats

De Sterflats in Hoorn hebben een nieuwe jas gekregen, net als de openbare ruimte om de Sterflats heen. Onlangs vierden Huurdersvereniging, bewoners, Intermaris en de Gemeente Hoorn het afronden van alle vernieuwingswerkzaamheden tijdens de renovatie.



Het waren bewogen jaren, met als resultaat drie compleet opgeknapt 'Sterren'. Energiezuinig, sociaal betaalbaar en weer van deze tijd. De huurdersvereniging van de Sterflats schreef een boek over de periode vanaf het ontstaan van de Sterflats tot de recente renovatie, dat kun je [hier](#) lezen. Alle bewoners kregen een exemplaar.

Terugkijkend op de afgelopen periode van renovatie schrijft de Huurdersvereniging:

“Wij, als bestuursleden van de Huurders Vereniging Sterflats, hebben in de afgelopen 8 jaar een positieve omslag bij Intermaris mogen meemaken.

Toen we acht jaar geleden vernamen dat ons appartementencomplex gedeeltelijk gesloopt zou gaan worden, hebben de bewoners zich zeer actief verzet tegen deze plannen van Intermaris, destijds nog Intermaris Hoeksteen. Gedurende een aantal jaren stonden de huurders en de verhuurder recht tegenover elkaar en vonden er stevige gesprekken plaats, waarbij de huurdersvereniging alles op alles zette om hun woningen, gelegen op een prachtige lokatie achter de dijk aan het Hoornse Hop, te behouden en te renoveren.

Toch hebben wij als huurders ons doel bereikt, want na een tijd flink argumenteren en met hulp van gemeente Hoorn gaf Intermaris groen licht voor renovatie van de woningen, een miljoenen investering !! Om het geheel compleet te maken besloot gemeente Hoorn tot het volledig reorganiseren en vernieuwen van de omliggende parken en speelplaatsen.

In de jaren die daarop volgden hebben we in goede harmonie met Intermaris samengewerkt. Alle details die kwamen kijken bij de renovatie van de 320 woningen werden besproken. Door nieuw ontstaan vertrouwen en goed luisteren naar elkaar, werd op alle punten overeenkomst bereikt. Wensen konden worden voorgelegd en werden waar mogelijk gehonoreerd. Wat niet mogelijk was werd besproken en uitgelegd.

Nu, na vijf jaren van renoveren, staat er weer een fantastisch mooi woningbouw complex aan het water, in een geheel nieuw aangelegd park met speel en ontspan mogelijkheden voor alle leeftijd groepen.

Het was voor alle partijen, Huurders Vereniging, Woningstichting en gemeente Hoorn, een bijzondere ervaring.

Zo bijzonder dat wij, het bestuur van de huurdersvereniging, hebben besloten dit verhaal vast te leggen in een boekje.

‘Het herrijzen van de Sterflats, ons kasteel achter de dijk’.

Het was even doorzetten, maar nu zijn alle partijen superblij met het resultaat!”

## Pilot bij betalingsgeschillen

Intermaris doet er veel aan om betalingsgeschillen met huurders te voorkomen. Als wij de vordering toch uit handen moeten geven, vragen wij de overheidsrechter om een vonnis. Tegenwoordig kunnen wij echter ook de Stichting Arbitrage Rechtspraak Nederland (St.AR) om een beslissing vragen. Wij starten als eerste corporatie een pilot met St.AR.



### Intermaris denkt mee met huurder

Bij dreigende betalingsproblemen is Intermaris altijd bereid met haar huurders mee te denken. We bespreken de situatie, de mogelijkheden en proberen tot een oplossing te komen. Wie het vermoeden heeft dat hij volgende maand de huur niet meer kan betalen, kan het beste meteen Intermaris bellen. We willen zo voorkomen dat we een betalingsgeschil met de huurder krijgen en dat wij de vordering uit handen moeten geven. Als we de vordering tóch uit handen moeten geven, denken wij mee over een goedkoper alternatief.

### Net zo bindend

Mede daarom gaan wij in de komende periode onderzoeken of arbitragerechtspraak van St.AR een goed alternatief is voor de overheidsrechter. Een arbitraal vonnis van de Stichting Arbitrage Rechtspraak Nederland is even bindend als een vonnis van de overheidsrechter. Bij deze pilot kijken we ook naar de pluspunten voor de huurder: goedkoper, sneller, eenvoudiger en digitaal.

## Intermaris halveert verkoop

Woningcorporatie Intermaris halveert de komende vijf jaar, vanaf 2018, in Hoorn de verkoop van woningen. Daar waar eerder was afgesproken dat er van de woningvoorraad veertig woningen per jaar zouden worden verkocht, zijn dat er straks nog maar twintig. Dit staat in het beleidsplan van Intermaris voor de komende jaren, zoals dat aan de gemeenten is gepresenteerd waar Intermaris woningen verhuurt. De belangrijkste gemeenten zijn Hoorn en Purmerend, met respectievelijk 9467 en 6390 woningen. De conclusie is dat de behoefte aan huurwoningen de komende jaren zo groot zal zijn, dat het niet verstandig is zo veel woningen af te stoten. In Hoorn wil Intermaris groeien naar een aantal van 9715 in 2023. In 2016 verkocht Intermaris al iets minder huurhuizen dan gepland: 37 in plaats van 40. Dit jaar zullen er nog wel 40 huizen worden verkocht, maar vanaf 2018 verandert dat. Intermaris heeft een 'verkoopvijver' van 875 huizen. Wanneer er iemand verhuist die zo'n woning huurt, dan gaat dat huis in de verkoop. Volgens Intermaris is het verkopen van huurwoningen van belang voor de woningmarkt, omdat het starters de kans geeft op ene betaalbare koopwoning en zij vaak weer een betaalbare huurwoning verlaten. Op die manier blijft er doorstroming op de huurmarkt. Gezien de behoefte aan huurhuizen wordt er voorlopig echter de rem op gezet.

### Energiezuiniger

Naast het slopen en herbouwen van veel woningen in Hoorn de komende jaren, wordt ook ingezet op het energiezuiniger maken van woningen. Hiermee is Intermaris al jaren bezig, maar dat blijft prioriteit houden. Vanaf 2018 worden er zeker 500 woningen per jaar (in Hoorn en Purmerend) duurzamer gemaakt; ze gaan vrijwel allemaal naar energielabel A. Soms gaat het om huizen die op dit moment nog energielabel F hebben. Er wordt naar gestreefd in 2030 alle woningen op gemiddeld label A te hebben. In het beleidsplan voor de komende jaren staat ook te lezen dat Intermaris behoedzaam zal moeten manoeuvreren als het om geld gaat. Recent maakte de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bekend dat de zogeheten indicatieve bestedingsruimte van Intermaris wordt gehalveerd ten opzichte van het voorgaande jaar. Het gaat hierbij niet om geld dat al op de plank ligt, maar om de mogelijkheid extra geld te kunnen lenen om bijvoorbeeld de voorraad woningen uit te breiden, woningen te verbeteren, of huren te verlagen. De ruimte die Intermaris daarvoor dit jaar krijgt is 66 miljoen euro, de helft minder dan in 2016 dus. Intermaris zal die ruimte inzetten voor woningverbetering en nieuwbouw. Het beleidsstuk van Intermaris vormt de basis voor de afspraken die er met de gemeenten worden gemaakt.

## Snelle actie bij dreigende afsluiting

De gemeente Hoorn wil in een vroeger stadium zicht krijgen op dreigende financiële schulden bij inwoners. Op die manier kan onder meer worden voorkomen dat water, gas en licht worden afgesloten.

In een proef worden hierbij behalve Intermaris, maar ook zorgverzekeraars, gemeentelijke belasting en nutsbedrijven betrokken. Het college van b en w laat dit weten aan de Hoornse Onafhankelijke Partij (HOP), die hierover vragen had gesteld. De aanleiding hiervoor was een concrete situatie, waarbij een alleenstaande moeder met drie kinderen door het PWN afgesloten was van water. De oorzaak hiervan waren betalingsachterstanden. HOP vindt dat dit soort situaties, waarbij kinderen betrokken zijn, niet mogen voorkomen. B en W antwoorden dat dergelijke situaties zich niet veel voordoen en dat het besluit om een adres af te sluiten wordt genomen door de nutsbedrijven. Afsluiting is te voorkomen wanneer inwoners met schulden zich melden bij de gemeente. „Hoe eerder wij worden ingeschakeld, hoe eerder wij kunnen helpen en hoe minder verstrekkend de gevolgen zijn voor de betreffende inwoner.”

### Schuldhelpverleners

Volgens het college is het niet zo dat er geen beleid is om dit soort - volgens HOP - schrijnende situaties te voorkomen. „Onze schuldhelpverleners komen in geval van crisis direct in actie. Dreigende huisuitzetting of afsluiting van nutsvoorzieningen worden gezien als crisissituaties. Soms staan we garant om de afsluiting te voorkomen, of betalen wij een deel van de schuld. Dit is afhankelijk van de situatie.” Deze ‘vroegsignalering’ heeft de hoogste prioriteit bij het college en de raad heeft eerder al besloten deze uit te breiden. In 2015 is naar aanleiding hiervan onder meer een preventiemedewerker aangesteld. In het najaar start Hoorn met een proef om behalve via verhuurder Intermaris ook via zorgverzekeraars, gemeentelijke belastingen en nutsbedrijven sneller te zien wanneer bij een inwoner schulden ontstaan. Intermaris, zorgverzekeraars en nutsbedrijven fungeren daarmee als ‘vindplaats’ voor mensen met schulden. Door deze informatie met ons te delen kunnen we onze inwoners actief benaderen en hulp bieden”, aldus B en W in de beantwoording aan HOP.

---

## Wijziging openingstijden Intermaris

Vanaf 1 oktober veranderen de openingstijden bij Intermaris. De balie zal geopend zijn van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 12.30 uur. 's Middags is Intermaris open op afspraak, een afspraak kan per e-mail of telefonisch gemaakt worden. Op deze manier kan er efficiënter gewerkt worden omdat u meteen de juiste medewerker te spreken krijgt.

Wij willen er wel op wijzen dat het hier een pilot betreft die een jaar gaat duren. Tussentijds en na afloop van de pilot zal er een evaluatie plaatsvinden, hier worden VH De Boog en Interwhere bij betrokken.

## Nieuws van De Boog



Tot onze spijt moeten we mededelen dat Yvonne van Galen ons alweer verlaten heeft.

De werkdruk was haar te veel, meer dan zij verwacht had.

Wij wensen Yvonne veel succes met wat zij eventueel in de toekomst gaat doen.