

Fractie PvdA, L. Klinkenberg  
Fractie Tonnaer, R. van Houten  
ChristenUnie, K. Maas  
Liberaal Hoorn, C. de Meij  
Sociaal Hoorn, J. van der Veer

**Gemeente Hoorn**

Nieuwe Steen 1  
Postbus 603  
1620 AR Hoorn  
T 0229 25 22 00  
www.hoorn.nl

**Contactpersoon**  
J. van der Putten

Zaaknummer: 1951644  
Bijlagen:

Hoorn, **08 JUNI 2022**

**Onderwerp: Beantwoording art. 36 vragen over sloop 166 huurwoningen  
Hoorn-Noord**

Beste meneer/ mevrouw,

U heeft vragen gesteld over de sloop van 166 huurwoningen in Hoorn-Noord. In deze brief leest u de antwoorden op uw vragen. Allereerst schetsen we het tot nu toe gevolgde traject over Hoorn-Noord, de context van een dergelijke ontwikkeling in Hoorn-Noord en het proces dat Intermaris doorloopt bij sloop van woningen.

**Algemeen**

De herontwikkelingen in Hoorn-Noord vallen onder het programma Hoorn-Noord/Venenlaankwartier. Bij het wijkprogramma, de wijkvisie en de bijstelling in de opgave gerichte uitwerking is de raad betrokken geweest. Ook in 'Meer stad worden', de woonvisie, de omgevingsvisie en de hoogbouwvisie, die door de raad zijn vastgesteld, zijn uitgangspunten terug te vinden die betrekking hebben op de wijk Hoorn-Noord.

Voor Hoorn-Noord/Venenlaankwartier (HNV) is de opgave om de gebieden te ontwikkelen naar een evenwichtige en toekomstbestendige wijk. Dit is opgenomen in de wijkvisie Hoorn-Noord/Venenlaankwartier "Samen voor resultaat 2017-2037", die in april 2017 door de raad en Intermaris is vastgesteld. De visie gaat uit van de ambitie om de unieke kwaliteit van de wijk verder uit te bouwen tot een meer stadse wijk, waarmee de wijk ook op lange termijn van goede kwaliteit is voor haar bewoners. Daarbij staat de integrale aanpak van de wijk centraal en raakt het verschillende beleidsdomeinen. De bijstelling is in oktober 2020 door de raad behandeld.

Met Intermaris en de Verenigde Huurdersorganisatie De Boog worden prestatieafspraken gemaakt. In de prestatieafspraken 2021-2025 jaarschijf 2022 staat in bijlage 2 'Hoorn Noord, Centrum van Noord' genoemd met het aantal te slopen en door Intermaris geplande aantallen terug te bouwen woningen. In de prestatieafspraken is tevens opgenomen dat Intermaris en de gemeente Hoorn verdichtingskansen en hogere intensivering concreet maken in een mix van sociaal, middelduur en duur in Hoorn-Noord. Hierbij wordt voldoende ruimte gemaakt voor sociale huur, zodat Intermaris de gezamenlijke ambitie voor meer sociale huur kan waarmaken. De prestatieafspraken 2021-2025, jaarschijf 2022 zijn in december 2021 door de raad vastgesteld.

**Proces Intermaris**

Naar verwachting neemt Intermaris begin 2023 een definitief besluit over het plan. Bij Intermaris is het de regel dat sloop als eerste aan de bewoners kenbaar wordt gemaakt en de bewoners geïnformeerd worden over de plannen en voornemens. In dit geval zijn de uitgangspunten besproken met de

bewonerscommissie en zijn de bewoners vervolgens geïnformeerd. Intermaris stelt samen met de bewonerscommissie Hart van Hoorn, de Verenigde Huurdersorganisaties De Boog en de Woonbond een sociaal plan op.

*Vraag 1 Het slopen van 166 woningen is een groot project in Hoorn-Noord (Zie rapport RKC Grote Projecten). Waarom is de raad niet eerder rechtstreeks door het college geïnformeerd? En komt het college met een voorstel naar de raad?*

#### **Antwoord**

Uiteraard wordt in het periodiek bestuurlijk overleg met Intermaris over de plannen in Hoorn-Noord gesproken. Op dit moment is het voor de gemeente echter nog geen project, zoals bedoeld in het rapport van de rekenkamercommissie. Intermaris heeft vooralsnog een intern proces te doorlopen tot aan het definitief besluit. Na het besluit van Intermaris wordt een intentieovereenkomst opgesteld en verloopt het proces zoals dat voor alle stedelijke ontwikkelingen in Hoorn geldt. Pas na het besluit van Intermaris en het ondertekenen van de intentieovereenkomst is het voor de gemeente een project. De raad is eerder geïnformeerd over de ontwikkelingen in Hoorn-Noord, zie algemene toelichting, en wordt bij de start van het project hierover geïnformeerd.

*Vraag 2 Eerder heeft er ook nieuwbouw plaatsgevonden in Hoorn-Noord. Er zijn toen meer woningen in de categorie middenhuur teruggekomen ten koste van de sociale huur. Is het aantal van 166 gewaarborgd, of kunnen er ook meer of juist minder sociale huurwoningen voor terugkomen?*

#### **Antwoord**

In de Johannes Poststraat is destijds voor gekozen een eerste stap te zetten naar een evenwichtige wijk. Daarom zijn er 20 middenhuur woningen gerealiseerd en minder sociale huur. In februari 2020 zijn overige vragen hierover aan de raad beantwoord.

De 166 sociale huurwoningen zijn gewaarborgd. Daarnaast is Intermaris voornemens extra sociale huurwoningen op deze locatie toe te voegen. Zoals in de omgevingsvisie en het wijkprogramma Hoorn-Noord/Venenlaankwartier is opgenomen worden bij herontwikkelingen in Hoorn-Noord ook andere doelgroepen en wooncategorieën toegevoegd voor een evenwichtige en toekomstgerichte wijk.

*Vraag 3 Uit welk onderzoek blijkt dat de kwaliteit van een aantal woningen slechter is dan verwacht en kunnen wij als raad dit inzien?*

#### **Antwoord**

Of woningen van Intermaris gesloopt of gerenoveerd worden is primair een besluit van Intermaris. Intermaris heeft eerst in 2017 en later in 2021 (aanvullend) bouwtechnisch onderzoek laten uitvoeren in haar complexen, waarbij de casco's, de algemene ruimten en de woningen beoordeeld zijn. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd door Bouwkundige Begeleidings Adviesgroep (BBA) te Heemskerk. Ook zijn de grondgebonden woningen aan de Vijandtstraat en de Clement Maertenszstraat constructief onderzocht vanwege de verzakking van de woningen. Uit dit onderzoek van Fugro en Berkhout Tros blijkt dat de verzakking leidt tot scheurvorming van de muren met vocht en tochtklachten tot gevolg. Met de resultaten van de onderzoeken is gedegen onderzocht of het renoveren in combinatie met verduurzamen van de woningen enerzijds zou leiden tot kwalitatieve en toekomstbestendige woningen en anderzijds financieel haalbaar zou zijn. Beiden bleken niet het geval. Daarom is hier gekozen voor sloop-/nieuwbouw. De onderzoeksrapporten worden besproken met de bewonerscommissie. Intermaris stelt de onderzoeksrapporten nog niet beschikbaar en kunnen zodoende niet met de raad worden gedeeld.

De woningen zijn op dit moment veilig om in te wonen. Tijdens de persoonlijke gesprekken met bewoners wordt gekeken naar maatwerkoplossingen.



Vraag 4 *Zijn er geen alternatieven te bedenken waardoor niet gesloopt maar duurzaam gerenoveerd kan worden, zodat deze huizen behouden kunnen blijven als sociale huurwoningen?*

**Antwoord**

Het scenario "renoveren en verduurzamen" is door Intermaris gedegen onderzocht, maar leidt niet tot de gewenste kwalitatieve en toekomstbestendige woningen en wordt te duur. Daarmee is renoveren als mogelijk scenario komen te vervallen.

Vraag 5 *Naast sociale huurwoningen zijn er ook een aantal bedrijfspanden die worden gesloopt. Hoe is bij sloop de voortzetting van de bedrijfsvoering geregeld?*

**Antwoord**

Net als de gemeente vindt Intermaris de aanwezigheid van ondernemers en maatschappelijke organisaties in de wijk belangrijk. Intermaris haalt de wensen vanuit de bewoners en omwonenden nog op omtrent de aanwezigheid van ondernemers in de nieuwbouw, maar is ook genoodzaakt zich te houden aan de voorgeschreven wet- en regelgeving ten aanzien van commercieel vastgoed. Intermaris heeft huurcontracten met de bedrijven, is met de bedrijven in gesprek en heeft een maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Vraag 6 *Komen deze bedrijfspanden als het aan de gemeente terug op deze locatie, zo niet waarom niet?*

**Antwoord**

Uiteraard is dit onderwerp van gesprek met Intermaris, op welke wijze kunnen maatschappelijke functies en detailhandel een plek krijgen bij de uitwerking van het plan en of ontwikkelingen in Hoorn-Noord. Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk welke mogelijkheden er komen voor (her)plaatsing van de bedrijven in de nieuwbouw.

Vraag 7 *Kan de gemeente waarborgen dat het Leger des Heils op een andere locatie in de stad haar intrek kan nemen, zodat onze inwoners het Leger des Heils kunnen blijven bezoeken?*

**Antwoord**

Zowel de gemeente als Intermaris erkennen dat het Leger des Heils een belangrijke schakel is in het netwerk van de stad en de wijk. Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk welke mogelijkheden er komen voor (her)plaatsing van de bedrijven in de nieuwbouw of een andere locatie in de wijk of stad.

Vraag 8 *Gezien er in het oorspronkelijke artikel staat dat er 166 appartementen nieuw worden gebouwd om de 166 woningen te vervangen, betekent dit dan ook dat er enkel 166 appartementswoningen gerealiseerd gaan worden en dus hetzelfde aantal woningen behouden blijven en er geen tussenwoningen terugkomen?*

**Antwoord**

Intermaris verricht een haalbaarheidsstudie naar de herontwikkelingsmogelijkheden. Daarbij is het uitgangspunt minimaal 166 appartementen te realiseren. Intermaris bouwt voor de toekomst, waarbij rekening wordt gehouden met een toename van een- en tweepersoonshuishoudens. Ook de vergrijzing van de bevolking wordt meegenomen in de afwegingen. Hoorn-Noord heeft relatief veel sociale grondgebonden woningen en portiek ontsloten appartementen zonder lift. Wanneer de studie concrete resultaten heeft volgt een participatietraject, waarbij de huidige bewoners en omwonenden worden betrokken over de nieuwbouw.

Vraag 9 *In eerdere sloop- en nieuwbouwprojecten zijn er dusdanige aanpassingen geweest in onder andere de huurprijs of de oppervlakte van de woningen. Hierdoor is het voorgekomen dat bewoners ondanks een toezegging dat ze desgewenst kunnen terugkeren, geen mogelijkheid hadden om terug te keren naar een passende woning. Hoe is er in dit project gewaarborgd dat de*

*oorspronkelijke bewoners wel kunnen terugkeren naar een woning die zowel financieel als in oppervlakte passend is?*

**Antwoord**

Bewoners vanuit een te slopen woning hebben altijd de mogelijkheid om terug te keren naar de vervangende nieuwbouw. Intermaris behoudt zich het recht voor om de nieuwbouw te ontwerpen voor de toekomst. Hierdoor kan het voorkomen dat er een ander type woning teruggebouwd wordt.

Waar huurders mee te maken krijgen bij de sloop van hun woning staat in het Basis Sociaal Plan Sloop van Intermaris. Het Basis Sociaal Plan Sloop is te vinden op de website van Intermaris [https://www.intermaris.nl/fileadmin/user\\_upload/ik\\_zoek/Projecten/Noord\\_van\\_Noord/Basis\\_Sociaal\\_Plan\\_Sloop\\_2021-2024\\_\\_1\\_.pdf](https://www.intermaris.nl/fileadmin/user_upload/ik_zoek/Projecten/Noord_van_Noord/Basis_Sociaal_Plan_Sloop_2021-2024__1_.pdf).

*Vraag 10      Gezien de schaarse bouwcapaciteit voor het realiseren van nieuwbouw en het tekort aan sociale huurwoningen, hoe is dit sloop- en nieuwbouwproject met andere ontwikkelingen en plannen zoals de Poort van Hoom en revitalisatie van de Kersenboogerd in de planning met elkaar afgestemd en kunnen ze elkaar in de weg zitten?*

**Antwoord**

Het doel van de prestatieafspraken met Intermaris en de Verenigde Huurdersorganisaties De Boog is toe te werken naar een totaal van 10.000 huurwoningen in 2030. Om voldoende aanbod van sociale huurwoningen te waarborgen streven Intermaris en de gemeente er naar de voorraad sociale huurwoningen op peil te houden en/of te laten groeien. Intermaris en de gemeente willen voorkomen dat de voorraad op enig moment als gevolg van sloop afneemt. Vanuit de huidige planning en beschikbare capaciteit worden op dit moment geen problemen voorzien.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hoom

  
de secretaris

  
de burgemeester