

Cees Tip gestart als directeur-bestuurder

Cees Tip (45) is sinds 1 januari 2017 de nieuwe directeur-bestuurder van Intermaris. Vanaf januari 2017 geeft Tip leiding aan de woningcorporatie. De komst van Cees Tip maakt het directieteam compleet, samen met Han Leurink als Directeur Wonen & Vastgoed en Judith Korse als Directeur Bedrijfsvoering & Finance.



Volkshuisvesting is voor Cees Tip bekend terrein. "Als directeur Stedelijke Ontwikkeling bij de gemeente Zaanstad was ik er al nauw bij betrokken. In de eerste weken van 2017 heb ik een positieve indruk gekregen van Intermaris en de steden en mensen voor wie wij werken. Intermaris staat met beide benen op de grond en snapt wat bewoners van ons nodig hebben: een huis dat bij hen past, lage woonlasten en een buurt waarin het goed met elkaar leven is."

"Daar wordt aan gewerkt door 2.500 huizen energiezuinig en comfortabel te maken. Dat is goed voor de woonlasten (energierekening) en het klimaat. En dat is pas het begin: Intermaris investeert de komende jaren honderden miljoenen in renovaties, nieuwbouw en verduurzaming. Daarbij maken aanpassingen in de huizen het mogelijk om er tot hoge leeftijd goed en gezond te kunnen wonen. Ons woningaanbod blijft aansluiten bij de veranderingen in de woonwensen."

"En we kijken verder dan alleen de stenen. Dat doen we met bewoners, bewonerscommissies, flatteams zorgpartners, gemeente en anderen samen. We spreken elkaar aan en zorgen dat we vroeg problemen oppikken en oplossen. Iedereen doet daarbij wat hij het beste kan. Zo houden we buurten leefbaar en voorkomen dat mensen onnodig diep in de problemen komen."

"Er wordt vaak nuchter over gedaan, maar zoals we in Hoorn, Purmerend en Monnickendam met elkaar wonen is het resultaat van betrokkenheid, vertrouwen en aanpakken. Iets om trots op te zijn. Ik werk er graag aan mee dat Intermaris hier keihard voor werkt."

Overdracht

Na een zorgvuldige overdracht gaat Martin Hoiting 1 maart 2017 met pensioen. Hij werkt 19 jaar als directeur-bestuurder bij Intermaris.

Plasterk neemt portefeuille Wonen en Rijksdienst van minister Blok over

Minister Ronald Plasterk van Binnenlandse Zaken neemt de opengevallen portefeuille Wonen en Rijksdienst over van Stef Blok. Dat is vrijdag bekendgemaakt door de Rijksvoorlichtingsdienst.



Blok is vanaf vrijdag de nieuwe minister van Veiligheid en Justitie. Hij volgt daarmee VVD-partijgenoot Ard van der Steur op die donderdag zijn aftreden bekendmaakte. De aanstelling van Blok als justitieminister was donderdag al officieus duidelijk. Blok was sinds november 2012 minister voor Wonen en Rijksdienst

Nieuwbouw Johannes Poststraat en Pater Bleijsstraat Hoorn

Intermaris vervangt 26 huurwoningen aan de Johannes Poststraat 25 t/m 63 (oneven) en Pater Bleijsstraat 1 t/m 6 in Hoorn door 32 nieuwe, energiezuinige woningen.



Nieuwbouw

Intermaris voerde gesprekken met de gemeente Hoorn en de huidige bewoners en omwonenden over het nieuwbouwplan. Intermaris maakte met architectenbureau Van der Goes een planopzet voor de nieuwe woningen. In de huidige situatie zijn 26 eengezinswoningen aanwezig. In de nieuwe situatie wil Intermaris in totaal 20 eengezinswoningen en 12 appartementen terugbouwen. De appartementen (beneden- en bovenwoningen zonder lift) komen aan de Pater Bleijsstraat en tegenover het uitvaartcentrum aan de Johannes Poststraat.

De bouwhoogte van zowel de eengezinswoningen als de appartementengebouwen is twee bouwlagen plus schuin dak. De bomen aan de Johannes Poststraat blijven staan en de huidige voortuinen blijven zoveel mogelijk behouden. Omdat Intermaris meer woningen wil bouwen dan het huidige aantal, realiseert de woningcorporatie extra parkeerplaatsen op eigen grond zodat er meer parkeergelegenheid is. De achtertuinen van de eengezinswoningen krijgen een volledige erfafscheiding van 1.80 meter hoog en de steeg aan de achterzijde van de woningen blijft.

Op de schetsen hieronder ziet u de voorlopige stedenbouwkundige opzet. Er is nog geen ontwerp gemaakt voor de buitenkant van de woningen. Zodra de plannen concreter zijn, nodigt Intermaris de bewoners en omwonenden uit voor een inloopbijeenkomst waar we de plannen presenteren.



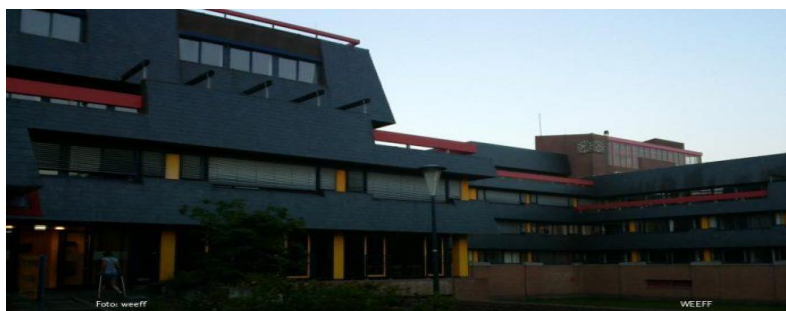
Planning

Intermaris heeft de sloopmelding bij de gemeente ingediend. Naar verwachting zijn in oktober 2017 alle woningen leeg en kan de sloop beginnen. Ook de stedenbouwkundige opzet van het nieuwbouwplan is besproken met de gemeente. Intermaris verzoekt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn in te stemmen met het plan. Als het college akkoord is, vraagt Intermaris een omgevingsvergunning aan en volgt er een bestemmingsplanprocedure. Voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt er een technische opname gemaakt van de direct omliggende woningen.

Verhuizen

Vanwege de sloop verhuizen de huidige bewoners naar een (tijdelijke) andere woning. Zij worden door Intermaris goed begeleid in dit ingrijpende proces. Wij gaan ervan uit dat in oktober 2017 iedereen verhuisd is en gestart kan worden met de sloop. Alle bewoners die dat willen, kunnen uiteindelijk terugkeren naar een nieuwe, goed geïsoleerde en energiezuinige woning die daarmee voldoet aan de eisen van deze tijd.

Plannen rond de Siriusstraat in de Grote Waal



Tijdens een parallelle sessie voor de Hoornse raad gaven wethouder Theo van Eijk en medewerkers van Intermaris inzicht in de plannen voor een vernieuwde Siriusstraat. Uitgangspunten zijn het verbeteren van woongenot, veiligheid en open ruimtes.

Nu is er vooral ruimte voor de auto in de straat. In de nieuwe inrichting komt er meer ruimte voor groen en spelen. De flats komen meer in de richting van het spoor te liggen. De woondelen zullen verschillende hoogtes krijgen en door uitspringende gedeeltes aan de kopse kanten een

aantal hoven laten ontstaan.

De parkeerplaatsen komen aan de spoorzijde te liggen. De flats aan de Steenbokstraat zullen plaats maken voor een appartementengebouw met meer woonlagen. Het aantal wooneenheden in dit gebied wordt uitgebreid met 100 woningen tot een aantal van 370.

Op dit moment gaat men uit van uitsluitend sociale woningbouw. Met de huidige planning zouden de flats in oktober van dit jaar leeg moeten zijn, zodat eind 2018 begin 2019 de eerste nieuwe woningen betrokken kunnen worden. De huidige bewoners mogen terugkomen.

[Politieke meerderheid voor afschaffen verhuurderheffing](#)

Uit de vandaag gepubliceerde Stemwijzer van ProDemos, blijkt dat een ruime meerderheid van de politieke partijen van de verhuurderheffing af wil. Vertaald naar de laatste peilingen uit de Peilingwijzer, scoren de partijen die de heffing willen afschaffen 90 zetels. De partijen die de heffing willen verlagen zijn in de peilingwijzer goed voor 32 zetels. Een kleine minderheid, op dit moment goed voor 28 zetels in de peiling, wil de huidige verhuurderheffing behouden of zelfs verhogen.

De verhuurderheffing is een belasting die verhuurders betalen over de waarde van hun sociale huurwoningen, olopend tot 2 miljard euro. Deze heffing leidt tot hogere huurprijzen en minder investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. De VVD en SGP willen de heffing behouden. Het CDA en D66 willen de heffing verlagen, de rest van de partijen is het eens met de stelling dat de verhuurderheffing moet worden afgeschaft.

Woonbonddirecteur Ronald Paping: 'Het is goed om te zien dat er een meerderheid ontstaat tegen deze onrechtvaardige belasting. De huurprijzen zijn door de verhuurderheffing voor veel huurders onbetaalbaar geworden, en woningzoekenden lopen tegen lange wachtlijsten aan. Een nieuw kabinet moet inzetten op betaalbare huurprijzen en voldoende aanbod van huurwoningen.'

De Woonbond bracht vorige week nog een analyse naar buiten van de invloed van de verhuurderheffing op de sociale huursector. Om de verhuurderheffing te kunnen betalen hebben verhuurders vanaf 2013 veel hogere huurverhogingen kunnen doorvoeren. Voor het aantreden van Rutte II in 2012 lag de prijs voor een sociale huurwoning gemiddeld op €457,-. In 2016 ligt dit gemiddelde op €525,-, een gemiddelde stijging van 15%. Gemiddeld betaalt een sociale huurder per jaar €816,- meer. Het aantal nieuw gebouwde woningen kelderde door de heffing. Bouwden corporaties in 2010 nog bijna 30.000 woningen, in 2015 waren dit er nog maar 16.400. m

[Meer nodig om jan modaal aan huurwoning te helpen](#)

Alleen nieuwbouw of privatisering van huurwoningen zijn niet genoeg om ervoor te zorgen dat er genoeg huurhuizen komen voor mensen met een modaal inkomen. Daarvoor waarschuwt het Planbureau voor de

Leefomgeving (PBL). De dienst heeft twee alternatieven uitgewerkt om ervoor te zorgen dat er meer huurhuizen komen voor modale inkomens. Het probleem speelt al veel langer. Mensen met een modaal inkomen verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning van een corporatie, maar kunnen vaak de huurprijzen in de private sector niet betalen. Daardoor zitten ze klem.

"We komen uit een crisis, dus er is sprake van een inhaalvraag. Mensen hebben verhuisplannen uitgesteld. Er is weinig nieuwbouw geweest, daar wordt nu met man en macht aan gewerkt", zegt PBL-onderzoeker Martijn Eskinasi. Volgens hem is het zeker in de regio's in de Randstad heel lastig om met een modaal inkomen een woning te kopen, die zijn relatief duur. Huren is vaak geen optie, vanwege de inkomenseisen.

710 euro

Dat laatste speelt volgens het PBL in het hele land. Veel huishoudens met een lager middeninkomen kunnen zich een huurprijs van 710 euro of meer niet veroorloven. Waar in de oververhitte regio's Amsterdam en Utrecht wel animo is om te bouwen of huurwoningen over te nemen, geldt dit niet voor andere regio's. Daar komt nieuwbouw in het middensegment maar moeilijk van de grond en zijn er te weinig investeerders die sociale huurwoningen willen overnemen.

Het PBL pleit dan ook voor twee alternatieven die onder 'flexibiliseren' en 'activeren' worden samengevat. Het flexibiliseren betekent dat corporaties toch woningen verhuren aan mensen met een middeninkomen, afhankelijk van de vraag. Nadeel hieraan is dat een corporatie voor deze woningen geen staatssteun meer krijgt.

Het tweede alternatief, activeren, houdt in dat beleggers een aandeel kunnen krijgen in een dochteronderneming van corporaties. Het voordeel daarvan is dat beleggers of pensioenfondsen aandelen van zo'n dochteronderneming kunnen kopen, waardoor corporaties weer geld krijgen voor investeringen.

Het PBL-rapport '*Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt*' wordt aan minister Blok aangeboden. Maar besluiten zullen door een volgend kabinet worden genomen, zegt Eskinasi. "We hebben de vier perspectieven voor het middensegment uitgewerkt als bijdrage aan de discussie. Dit zijn geen dingen die je van de ene op de andere dag oplost."

Het kabinet heeft eerder al een zogenoemde samenwerkingstafel aangekondigd voor overleg tussen alle betrokkenen over de problemen in het middensegment van de woningmarkt.

Lelystad

Wethouder Jop Fackeldey van Lelystad zegt dat gemeenten vooral zien dat op plekken waar de woningmarkt gespannen is, zoals in Amsterdam, het middensegment niet op gang komt. Ook de onderkant staat onder druk, mede door de verhuurdersheffing. Het geldt dat corporaties hieraan kwijt zijn, kunnen ze niet in renovatie of verlaging van de huur steken.

Fackeldey ziet wel wat in de twee alternatieven van het PBL omdat er dan geld beschikbaar komt voor corporaties om weer te investeren. Hij weerspreekt de woorden van minister Blok dat de corporaties genoeg geld hebben. Volgens hem is dat in heel veel regio's niet het geval.



Woonbond wil 'radicale breuk' huurbeleid

Het aantal sociale huurwoningen is gekelderd en de huurprijzen zijn enorm gestegen, stelt de Woonbond in een terugblik op de afgelopen regeerperiode.

De belangenorganisatie van huurders hoopt daarom dat het volgende kabinet „radicaal breekt" met de manier van doen van het kabinet-Rutte II.

Voor de Woonbond blijft de verhuurderheffing de grote boosdoener. Die moet dan ook van tafel, vindt directeur

Ronald Paping. Hij stelt dat de heffing „een ramp is gebleken voor de sociale huursector“.

Verhuurders van sociale woningen moeten jaarlijks iets minder dan een half procent belasting betalen over de waarde van hun woningen. De Woonbond stelt dat huurders daar uiteindelijk voor opdraaien. Zij zagen hun huren sinds 2012 met bijna 15 procent stijgen. Gemiddeld kostte een sociale huurwoning vorig jaar 525 euro per maand.

Een deel van de stijging wordt gecompenseerd door een hogere huurtoeslag, maar volgens de Woonbond komen desondanks meer huurders in de problemen. De organisatie wijst op CBS-cijfers uit 2015, waaruit blijkt dat toen 18,3 procent van de huurders eigenlijk te weinig verdiende voor de huur die ze maandelijks moesten ophoesten.

De investeringen door woningcorporaties liepen juist terug, net als de totale voorraad sociale huurwoningen. Doordat de nieuwbouw de sloop en oude woningen en de verkoop van duurdere sociale huurwoningen niet bijhoudt, daalde het aantal sociale huurwoningen met ruim een kwart miljoen tussen 2009 en 2015. De vrije sector, waar de duurdere huurwoningen in vallen, nam juist fors in omvang toe.

Sloop woningen Johannes Poststraat start in oktober

De rij huurwoningen in de Johannes Poststraat en Pater Bleijsstraat in Hoorn gaan naar verwachting in oktober tegen de vlakte. Intermaris vervangt de huizen voor 32 nieuwe eengezinswoningen.

Het nieuwbouwplan is tot stand gekomen op initiatief van verhuurder Intermaris en in overleg met de bewoners en de gemeente. Intermaris lanceerde het plan in 2015. De conclusie was toen dat de woningen niet meer voor redelijke investeringen gerenoveerd konden worden.

Nieuwbouw was de enige optie om de huizen hier weer aan de eisen van de tijd te laten voldoen. Intermaris maakte met architectenbureau Van der Goes een planopzet voor de nieuwe woningen. Er is nog geen ontwerp gemaakt voor de buitenkant van de huizen. Zodra de plannen concreter zijn, nodigt Intermaris de bewoners en omwonenden uit voor een inloopbijeenkomst waar ze de plannen presenteren. De bestaande woningen zijn naar verwachting in oktober allemaal leeg. Dan kan met de sloop worden gestart. Intermaris gaat 20 eengezinswoningen en twaalf appartementen terugbouwen. De appartementen (beneden- en bovenwoningen zonder lift) komen aan de Pater Bleijsstraat en tegenover het uitvaartcentrum aan de Johannes Poststraat. De opzet van dit deel van Hoorn-Noord zat niet ingrijpende wijzigingen: er blijft sprake van een rij woningen met een eerste verdieping en een schuin dak erop. De beeldbepalende bomenrij in de Johannes Poststraat blijft staan en ook krijgen de huizen weer zo veel mogelijk een voortuin, zoals dat nu ook al het geval is. Omdat Intermaris meer woningen wil bouwen dan het huidige aantal, komen er extra parkeerplaatsen op eigen grond zodat er meer parkeergelegenheid is. Alle bewoners worden - tijdelijk - ondergebracht in andere huurhuizen. Zij die dat willen, kunnen uiteindelijk terugkeren naar de nieuwe, goed geïsoleerde en energiezuinige woningen.

Verhuizing kantoor De Boog

15 Maart gaan wij verhuizen naar ons nieuwe kantoor in het Truydemanhof.

i.v.m. de verhuizing is ons kantoor van 13 t/m 19 maart gesloten.

Vanaf 20 maart is ons nieuwe adres:

VH De Boog
Commandeur Ravenstraat 49/40
1624 TE Hoorn