

Koers  
Intermaris  
2030

# Samen bouwen aan sterke en duurzame buurten



Intermaris is al sinds 1905 actief als volkshuisvester in Hoorn, Purmerend en Monnickendam. Onze missie is onveranderd: betaalbare woningen bieden aan mensen die daar anders moeilijk aan komen. Zo verbeteren we al 120 jaar de leefomstandigheden en dragen we bij aan sterke gemeenschappen.

De wereld verandert, en wij bewegen mee. We luisteren naar bewoners en woningzoekenden en spelen in op urgente maatschappelijke uitdagingen zoals woningtekort, vergrijzing, tweedeling, polarisatie, klimaatverandering en politieke instabiliteit. Deze ontwikkelingen raken onze bewoners, buurten en partners – en dus ook ons werk.

## Sterke buurten, daar gaan we voor

Een sterke buurt is veilig, gemengd en betrokken. Daar is plek voor iedereen en zorgen mensen voor elkaar. Zo'n buurt ontstaat niet vanzelf – we werken er dagelijks aan, samen met bewoners en partners.

pagina 5

## Meer woningen

Om het woningtekort te bestrijden, moeten er veel nieuwe woningen bijgebouwd worden. Onze ambitie hierin is groot, maar mag niet ten koste gaan van onze huurders, onze woningen en de buurten waarin we actief zijn.

pagina 7

## Ons werk doen we op een **duurzame** wijze

We investeren in verduurzaming en passen ons vastgoed aan het klimaat aan. We verminderen CO<sub>2</sub>-uitstoot en gebruiken hernieuwbare materialen, waardoor we onze ecologische voetafdruk verkleinen.

pagina 9

## Deze ambities kunnen we alleen maar **samen** waarmaken

Samen met bewoners en partnerorganisaties.

pagina 11

**Sterke  
buurten,  
daar gaan  
we voor**

# Sterke buurten



## Over 5 jaar

In 2030 werken multidisciplinaire buurtteams samen met bewoners en netwerkpartners aan sterke, zelfredzame buurten. We focussen onze inzet op wijken met de grootste behoefte en stimuleren gemeenschapskracht. Woonconcepten vormen daarbij onze standaardaanpak. We streven naar buurten waar onze bewoners graag wonen en met elkaar zelf de regie nemen.

## De buurt centraal

We versterken buurtgericht werken en focussen op buurten die dat het meeste nodig hebben, zoals Wheermolen-Oost en centrumgebied Kersenboogerd. We richten ons op het versterken van buurten door de woningvoorraad te verbeteren. En eventueel te sturen op de bewonerssamenstelling, de bewoners waar nodig te ondersteunen en daarmee de leefomgeving te versterken. Samen met bewoners, gemeenten en netwerkpartners bouwen we aan leefbare wijken.

## Sterke gemeenschappen

De gemeenschap speelt een sleutelrol in zorg, ontmoeting en ondersteuning. Door demografische veranderingen groeit de vraag naar ondersteuning en tegelijkertijd neemt de beroepsbevolking af. Intermaris gelooft in samenredzaamheid en ondersteunt gemeenschapsvorming. Wij faciliteren dit met gebouwen die uitnodigen tot contact, ruimte voor bewonersinitiatieven en samenwerking met lokale partners. Samen werken we aan buurten waar bewoners graag wonen.

## Woonconcepten

We ontwikkelen woonvormen die meerdere maatschappelijke doelen dienen. Denk aan gemeenschappen van senioren, zorgbehoevenden en mensen die samen willen wonen. Waar mogelijk zetten we als corporatie een stap terug en geven we ruimte aan de gemeenschap.

**Meer  
woningen om  
het woning-  
tekort te  
bestrijden**

# Meer woningen

## Over 5 jaar

In 2030 heeft Intermaris 1500 nieuwe woningen gebouwd. En in de vijf jaar daarna breiden we ons bezit uit met nog eens 1300 woningen. Daarbij is onze financierbaarheid leidend, want onze prioriteit ligt bij behoud, verduurzaming en leefbaarheid van de bestaande woningvoorraad. En op het realiseren van maximaal maatschappelijk rendement. Woningzoekenden bieden we daarnaast perspectief door het bevorderen van doorstroming en het zorgvuldig toewijzen.

In Hoorn, Purmerend en Monnickendam is een groot tekort aan betaalbare woningen. Intermaris zet zich maximaal in om woningzoekenden perspectief te bieden: doorstroming bevorderen, woningen delen, zorgvuldig toewijzen én nieuwbouw realiseren binnen onze financiële kaders. Zo streven we naar maximaal maatschappelijk rendement.

## Gerichte investeringen

Om financieel gezond te blijven, hanteren we het duurzaam prestatie-model. Onze prioriteit ligt bij behoud, verduurzaming en leefbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Wat overblijft investeren we in nieuwbouw, waarbij sloop-nieuwbouwprojecten voorrang krijgen boven uitbreiding.

## Slimme keuzes voor impact

De vraag naar nieuwbouw overstijgt onze capaciteit. Daarom prioriteren we projecten, die binnen onze middelen vallen én het meeste maatschappelijk rendement opleveren. Zoals huisvesting voor specifieke doelgroepen, bouwen op locaties met lange wachttijden en bijdragen aan sterke, gemengde buurten.



Ons werk  
doen we  
op een  
**duurzame**  
wijze

# Duurzaam handelen



## Over 5 jaar

In 2030 wordt 54% van onze woningen gasloos verwarmd. We liggen op koers om alle woningen in 2050 duurzaam te verwarmen. We hebben een routekaart voor klimaatadaptatie en voor woningen waar de klimaatrisico's het grootst zijn, hebben we met de gemeente een aanpak ontwikkeld. Bij nieuwbouw en renovatie zetten we in op methoden die het materiaalgebruik én de CO<sub>2</sub>-uitstoot reduceren. Vanzelfsprekend komen in onze bedrijfsvoering deze duurzaamheidsambities ook duidelijk tot uiting.

Om de aarde leefbaar te houden voor toekomstige generaties, moeten we nú in actie komen. Intermaris werkt al aan verduurzaming, maar er is meer nodig.

## CO<sub>2</sub>-uitstoot beperken

We kiezen voor maatregelen met maximale CO<sub>2</sub>-besparing per euro. De focus ligt op aardgasvrij verwarmen voor 2050, volgens de trias energetica. We vervullen een actieve rol als startmotor in de warmtetransitie. Daardoor maken we het mogelijk dat ook woningen die niet in eigendom van Intermaris zijn, duurzaam kunnen worden verwarmd. Bij nieuwbouw zetten we in op biobased en industriële bouwmethoden die CO<sub>2</sub> reduceren.

## Klimaatbestendige woningen

Klimaatverandering is een feit. We nemen maatregelen tegen hitte- en wateroverlast, met prioriteit voor kwetsbare gebieden en bewoners. Samenwerking met gemeenten en grondeigenaren vergroot de impact.

## Circulaire principes

Grondstoffen worden schaarser. Intermaris streeft naar volledig circulair werken in 2050. We leren, passen toe en maken succesvolle werkwijzen tot standaard.

## Duurzame bedrijfsvoering

Duurzaamheid gaat verder dan vastgoed. We digitaliseren, elektrificeren ons wagenpark en willen in 2030 onze eigen CO<sub>2</sub>-uitstoot halveren ten opzichte van 2025.

# Samen werken aan wonen



Deze ambities  
kunnen we  
alleen maar  
**samen**  
waarmaken

## Over 5 jaar

In 2030 kent Intermaris haar bewoners en de behoeften nog beter, en kennen bewoners Intermaris. We werken als partners samen in en aan sterke buurten en gemeenschappen. We doen wat we zeggen en we zeggen wat we doen. Medewerkers van Intermaris kennen onze ambities en werken doelgericht aan het realiseren daarvan.

Intermaris huisvest mensen die niet zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien. Daarnaast zetten we ons in voor duurzaamheid en sterke buurten. Deze complexe opgaven vragen om samenwerking met bewoners en netwerkpartners. We hechten veel waarde aan participatie, zijn transparant en professioneel in onze rol.

### Bewoners als partner

Bewoners zijn meer dan huurders: ze zijn buurtgenoten en experts van hun leefomgeving. We kennen de bewoners en de bewoners kennen ons. We werken met vaste gezichten in de wijk, luisteren actief en communiceren helder. We maken afwegingen waar onze impact het grootst kan zijn en wat bewoners ook zelf kunnen doen. Bewoners zien we als onze partner. Want een samenredzame, sterke buurt kunnen we alleen samen met hen realiseren.

### Intermaris als partner

We zijn een betrouwbare partner voor andere organisaties. We reageren responsief op maatschappelijke vragen en kiezen bewust onze rol. Actief bij woningbouw, duurzaamheid en leefbaarheid, faciliterend of agenderend bij andere thema's.

### Professioneel en doelgericht

Intermaris blijft investeren in professionalisering en persoonlijk leiderschap. We zijn een aantrekkelijke werkgever met hoge medewerkerstevredenheid. Als doelgerichte organisatie stellen we heldere prioriteiten, werken we koersvast en bewaken we de balans tussen ambitie en uitvoerbaarheid. We maken morele keuzes en doen ons werk goed, snel en doelgericht.

**Intermaris**

**Vestiging Hoorn (hoofdkantoor)**

Maelsonstraat 12 – 1624 NP Hoorn  
Postbus 554 – 1620 AN Hoorn

**Vestiging Purmerend**

Kometenstraat 6 – 1443 BA Purmerend  
Postbus 554 – 1620 AN Hoorn

Telefoon 088 25 20 100  
Maandag van 8.30 – 16.00 uur  
Dinsdag tot en met vrijdag van 8.30 – 17.00 uur

[info@intermaris.nl](mailto:info@intermaris.nl)  
[www.intermaris.nl](http://www.intermaris.nl)

november 2025