

Parallelsessie Informatie en Ontmoeting, 7 oktober 2021
Bijpraten grote ruimtelijke projecten
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter: mevrouw A. Mager
Raadsgriffie: de heer S. Vink
Fracties: Stadsbelang-Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-SGP/ChristenUnie -
VVD-D66-SP-GroenLinks-Gorcum Actief- Fractie van Maaren
Portefeuillehouder: de heer R. van Doesburg
Ambtelijk: de heer R. Ottervanger
Insprekers: de heer W. van den Herik en mevrouw M. Buursink (Poort 6),
de heer E. Smith en mevrouw J. van Eck (gemeente)
Notulen: notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom. Zij licht het programma voor deze sessie toe.

Bijpraten grote ruimtelijke projecten

Periodiek wordt de gemeenteraad bijgepraat over de voortgang van de grote ruimtelijke projecten. Dit keer wordt de Van Zomerenaan eruit gelicht. Er wordt daarbij een doorkijk gegeven naar de grotere opgave van Poort6, aangezien dit de eerste ontwikkeling is in een reeks van ontwikkelingen die tot stand moet komen. Daarbij worden tevens de eerste stappen getoond die worden gezet om te komen tot een gezamenlijke aanpak voor meerdere herstructurerings- en ontwikkellocaties. De toelichting wordt deze keer gegeven door Wim van den Herik van Poort 6 en wethouder Ro van Doesburg doet een aftrap met betrekking tot het grotere overzicht van projecten.

Wethouder Van Doesburg leidt het onderwerp kort in. Vorige keer is afgesproken om steeds in te zoomen op één groot project. Bij de aftrap wordt ook de stippenkaart getoond waarop visueel gemaakt is waar de grote projecten zich bevinden met de strategische samenhang zodat afgetast kan worden waar de volgende keer over gesproken dient te worden. De lijst met grote projecten wordt de volgende keer voorgelegd zodat daarin steeds keuzes gemaakt kunnen worden.

De heer Ottervanger verzorgt een presentatie (beschikbaar op iBabs). Hij toont de kaart met alle projecten. De bijbehorende agenda wordt nog via de griffie verstrekt. Allerlei projecten bevinden zich in verschillende fasen en betreffen allerlei domeinen. Vanavond ligt de focus op de Haarwijk en de Gildenwijk. De basis van deze projecten ligt in de transformatievisie die in 2019 is vastgesteld. Er zijn prestatieafspraken gemaakt met Poort 6 in 2020 en men is aan de slag gegaan met Kijk op de wijk gecombineerd met de Omgevingsvisie. Het gaat vanavond vooral over de projecten met Poort 6, de projecten van de gemeente komen tijdens een volgende sessie aan de orde.

Mevrouw Buursink vervolgt de presentatie met een toelichting op de portefeuillestrategie en noemt daarbij de wens om verbinding te maken met wonen met zorg en het bouwen aan krachtige wijken en duurzame huizen. Er wordt nauw samengewerkt met de gemeente. Zij

wijst op de wens om 250 woningen toe te voegen, waarvan 150 meergezinswoningen (appartementen of flats) en 100 eengezinswoningen. De opgave bestaat uit 380 nieuwbouwwoningen, vervangende nieuwbouw. De huidige woningen kunnen niet meer gerenoveerd worden en worden vervangen door duurzame, gasloze nieuwbouwwoningen. Daarnaast is er een opgave om 120 nieuwbouwwoningen (jaarlijks 12 gedurende 10 jaar) toe te voegen omdat er blijvend verkocht wordt om te voorzien in een volkshuisvestelijke behoefte en ter bevordering van de doorstroming. Zij noemt het energieneutraler maken van 1600 woningen en het aansluiten van 1200 woningen op het warmtenet. Afsluitend wijst zij op de ambitie om ongeveer 3400 woningen van zonnepanelen te voorzien. Energiearmoede is daarbij een belangrijk thema.

De heer Van den Herik vervolgt de presentatie met de majeure ontwikkellocaties (Van Zomerendaal, Wijnkoperstraat, Haarwijk Oost, J. van Egmondstraat en Gorinchem Oost). Vanuit Kijk op de wijk is besloten om de 16 portiekwoningen niet op dit moment te slopen, maar gezamenlijk met andere ontwikkelingen in het gebied. De betreffende woningen worden in de tussentijd bestemd voor bijzondere doelgroepen. Hij vervolgt met 130 woningen in de Gildenwijk die niet meer gerenoveerd kunnen worden en gesloopt zullen worden. In de Gildenwijk wordt ook het warmtenet aangelegd. De wens is om te komen tot een menging van koop en huur. Omdat er 250 woningen extra gebouwd moeten worden, wordt daarnaast gekeken naar verdichting. Er wordt gesprekken gevoerd met de ontwikkelcombinatie in Gorinchem Oost over het uitruilen van gronden (sociale woningen in Gorinchem Oost en koopwoningen in de Gildenwijk en de Haarwijk). Hij gaat nader in op de Van Zomerendaal. Het voorontwerp gaat in procedure. De bouw start in 2022 na de bouwvakvakantie. In het eerste kwartaal 2023 worden de eerste woningen opgeleverd. Over de programmering wordt nog overlegd. Deze 280 woningen hebben impact op de woningmarkt. De huidige bewoners krijgen voorrang vanwege de sloop. Als de Haarwijk in 2023 leeg is, wordt in de Gildenwijk gestart. De Van Zomerendaal kan onderdeel uitmaken van de verhuisketen. Voordat de woningen gesloopt worden, worden deze tijdelijk verhuurd voor een periode van 1 of 2 jaar. Hij verwijst naar de verdichtingsopgave waar de komende tijd gesprekken over gevoerd worden. De bewoners worden meegenomen in de besluitvorming. De gesprekken over de woonbehoefte in de Haarwijk zijn afgerond en dienen als input voor het sociaal plan waarvan het eerste concept gereed is.

De voorzitter biedt gelegenheid om vragen te stellen naar aanleiding van de presentatie.

Mevrouw Dansen geeft aan dat haar fractie wat zorgen heeft over hoeveel woningen er in het goedkoopste segment overblijven voor mensen met een laag inkomen en vraagt of de behoefte gedekt kan worden.

Mevrouw Buursink antwoordt dat mensen passend bij hun portemonnee moeten kunnen wonen. Daar waar gesloopt wordt, worden woningen teruggebouwd. Deze woningen komen niet altijd in het allerlaagste segment, maar bestaande woningen worden afgeprijsd zodat de voorraad geschikt blijft voor mensen met een smalle beurs.

Mevrouw Dansen vervolgt dat haar fractie daar graag wat meer duidelijkheid over zou willen hebben en verzoekt om een overzicht van de verhoudingen.

Mevrouw Buursink zegt dat een dergelijk schema voor handen is. Dit is gebaseerd op de huidige inkomens. Woningmarktonderzoeken worden cyclisch gedaan, indien nodig wordt er bijgestuurd. Het gevraagde overzicht wordt toegezegd.

Mevrouw Molengraaf vindt het fijn dat de raad de gelegenheid krijgt om met Poort 6 in gesprek te zijn en bedankt voor de heldere presentatie. De gevaren van slopen en tijdelijke verhuur zijn bekend. Zij informeert of Poort 6 dit onder controle heeft om lange procedures

te voorkomen voordat er gebouwd mag worden. De huidige huurders willen straks wellicht op de nieuwe plaats opnieuw gaan huren. Zij informeert hoe er omgegaan wordt met het verschil in kosten dat hier wellicht ontstaat. De uitruil van woningen van Oost naar West merkt zij aan als interessant. Zij verzoekt om nadere duiding. Zij informeert wat het betekent voor de plannen van Poort 6 als de verhuurdersheffing verdwijnt in de toekomst.

Mevrouw Buursink antwoordt dat de sector mild positief gereageerd heeft op de verlaging van de sectorheffing met € 500.000. Dit lijkt veel geld, maar volgend jaar zou de sectorheffing met € 400.000 toenemen omdat de WOZ-waarde toeneemt. De opgave kan op dit moment betaald worden waarbij uitgegaan is van gelijkblijvende huurinkomsten. De groei voor Gorinchem is gebaseerd op het woningmarktonderzoek. Als er ruimte komt, zou zij graag in gesprek gaan over het matigen van de huren daar huurders procentueel gezien hogere lasten hebben dan kopers. Mocht blijken dat er 500 woningen bijgebouwd moeten worden, dan kan Poort 6 dat niet betalen.

De heer Van Herik vult aan dat de Van Zomerendaal een uitzonderlijke situatie was. Met de Haarwijk en de Gildenwijk wordt intensief samengewerkt met de gemeenten zodat procedures niet onverwacht komen en sloop en bouwaanvragen goed gestroomlijnd zijn. Als er bezwaren komen kan er vertraging ontstaan, maar geleerd is om het in een betere volgorde te doen.

De overgangsregeling is in het sociaal plan opgenomen dat in concept gereed is. De huurdersvereniging moet haar goedkeuring nog geven. Er worden woningen in dezelfde huurcategorie teruggebouwd.

De heer Van Breemen vraagt of hij bij de verdichting in de Gildenwijk ook aan hoogbouw kan denken. Hij begrijpt dat de huurders van de Gildenwijk opgelucht zijn dat er duidelijkheid is en vraagt of dit ook geldt voor de omwonenden van deze te slopen woningen. Het is ook niet uit te sluiten dat Het Gilde verhuist waar ook sprake zal zijn van vervangende nieuwbouw waardoor er veel op de wijk afkomt. Hij vraagt afsluitend hoe er in de periode van forse overlast geprobeerd wordt om het toch leefbaar te houden.

De heer Van den Herik antwoordt dat op het moment van vastomlijnde plannen in contact getreden wordt met de omgeving in samenspraak met de gemeente. Overlast is niet te voorkomen, maar er moet wel goed naar de omwonenden geluisterd worden om dit zo veel mogelijk te beperken. Het woningmarktonderzoek toont aan dat er niet ingekrompen moet worden op eengezinswoningen. De ruimte wordt efficiënter ingedeeld zodat er ruimte blijft voor groen en klimaatadaptatie. Er wordt niet de hoogte ingegaan.

Mevrouw Buursink vult aan dat er veel gebeurt in de wijk, maar dit geeft ook heel veel kansen voor bijvoorbeeld de energiearmoede met het warmtenet. Als voorbeeld noemt zij de Alexanderflat, niet alle veranderingen zijn leuk, maar het eindresultaat is wel iets om blij van te worden.

De heer Van Breemen is blij met het warmtenet en hoopt dat de draagvlakmetingen glansrijk gehaald worden. Hij beseft dat het mooier en beter wordt, maar als je daar woont, is er wel een aantal jaren sprake van overlast en daarom vraagt hij om aandacht voor de leefbaarheid.

Mevrouw Pellikaan vraagt of de huizen die niet worden teruggeplaatst bij de geplande uitbreidingsopgave gevoegd worden. Zij begrijpt dat de Van Zomerendaal onderdeel gaat uitmaken van de verhuisketen en vraagt of dit betekent dat mensen bij de uitverhuizing in de Haarwijk en Gildenwijk voorrang krijgen op deze huizen. Afsluitend informeert zij wat dit betekent voor de reguliere woningzoekenden.

De heer Van den Herik antwoordt dat het vervangende nieuwbouw betreft. Alleen als er verdichting wordt aangebracht maakt het wel onderdeel uit van de extra woningen. Hij moet terughoudend zijn over de voorrangsregeling omdat deze onderdeel uitmaakt van het sociaal plan dat nog niet is goedgekeurd. Een echte voorrangsregeling is er pas op het moment dat er passendheid is.

Mevrouw Pellikaan begrijpt dat plussen wel van de uitbreidingsopgaven afgehaald worden maar minnen worden niet opgeteld.

Mevrouw Buursink verduidelijkt dat er netto 250 woningen toegevoegd worden. Er zijn locaties nodig om te bouwen. Als op de eigen locaties wordt gesloopt en verdicht kan een gedeelte van de opgave daar gerealiseerd worden. Zonder locaties kunnen die 250 woningen niet gebouwd worden. De verdichting is minimaal. In Gorinchem Oost worden serieuze stappen gezet en kan bijgebouwd worden. In de prestatieafspraken staat dat de gemeente bij uitbreiding inzet op 25% sociale woningbouw. Dit is hard nodig om aan het aantal te komen.

De heer Klein spreekt zijn complimenten uit voor de ambitie om veel woningen te verduurzamen. Hij sluit zich aan bij de zorgen rondom de vele bouwprojecten in de verschillende wijken en hoopt dat daar passend mee omgegaan wordt. Hij begrijpt dat met krachtige wijken mixen worden gezien van verschillende inkomensklassen en vraagt welke mogelijke voordelen en nadelen hierin gezien worden.

Mevrouw Buursink antwoordt dat de vraag is kunnen mensen zich in hun eigen wijk ontwikkelen en een wooncarrière doorlopen, kun je er als je jong of oud bent nog goed wonen. Het gaat daarbij niet perse over inkomen. Het moeten wijken zijn waar mensen als zij een andere woonambitie krijgen kunnen blijven en daarnaast moet het gelijk verdeeld zijn over de stad. Met elke portemonnee moet je in elke wijk kunnen wonen. Zij beaamt dat er nadelen zijn aan gemengde wijken. Samenleven kan altijd moeilijk zijn, ongeacht de portemonnee, dit vraagt altijd aandacht.

De heer Tekir wil vooral wijzen op de woningnood in relatie tot het programma dat nu wordt gepresenteerd met een perspectief tot 2030 waarin 250 woningen worden toegevoegd vanuit Poort 6. Dit is een druppel op een gloeiende plaat. Hij informeert hoe de bestaande woningbouwprogramma's versneld kunnen worden en welke kansen daarbij verzilverd kunnen worden waarbij ook nadrukkelijk een rol is weggelegd voor de gemeente. Hij is blij met het signaal dat er behoefte is aan ruimte om te bouwen zodat de gemeente deze ook aanwijst.

Wethouder Van Doesburg antwoordt dat er vanuit het Rijk en de Provincie allerlei zaken verzonnen worden om de woningbouw op gang te krijgen, maar een echte versnelling is nog niet zichtbaar. Bij de Van Zomerendaal moest 53 weken op een sloopvergunning gewacht worden. Om de gewenste versnelling op gang te krijgen is wellicht antibureaucratisering nodig. Veel regels en procedures zitten in de weg en dan is het belangrijk dat de gemeente en Poort 6 nauw samenwerken. De gemeente is aan zet bij inbreidings- en uitbreidingslocaties.

De heer Tekir informeert welke kansen Poort 6 ziet om deze zaken te versnellen.

Mevrouw Buursink antwoordt dat er continu met de gemeente geschakeld wordt. De strategie is ervoor zorgen dat er zo vroeg mogelijk samengewerkt wordt zodat er

geanticipeerd kan worden. Gorinchem heeft veel ambities en soms raakt het ambtelijk apparaat overbelast.

De heer Van Santen wijst op de voorrang in het geval van sloop. Tussen uitverhuizen in de Haarwijk en de Gildenwijk zit respectievelijk één jaar en twee jaar. Hij informeert of deze mensen tijdelijk ergens anders moeten wonen of dat er ook opties zijn voor uitwisseling met andere lopende projecten in een naastgelegen wijk. Hij begrijpt dat het belangrijk is om aandacht te hebben voor de kosten van inwoners en het tegengaan van de energiearmoede en vraagt waarom er dan minimaal naar label B gestreefd wordt.

De heer Van den Herik antwoordt dat het uitgangspunt label B vooral gerealiseerd wordt door de woning in te pakken (zo veel mogelijk warmte binnen houden). Bij het warmtenet is het een desinvestering als naar label A gegaan wordt daar label B voldoende is vanwege de warmte in de zomermaanden.

De doorstroomtijd zal in beide gevallen twee jaar zijn. Bij de Haarwijk is gebleken dat weinig mensen willen terugkeren. Mensen die wel willen terugkeren kiezen voor een permanente woning. Zij krijgen de mogelijkheid om te reageren op de woningen die terugkomen in de wijk. Dit moet wel passend zijn voor de gezinssamenstelling en het inkomen. In voorkomende gevallen worden soms een tijdelijke woning en een verhuiskostenvergoeding verzorgd, maar dat is hier geen optie.

De heer Van Santen begrijpt dat mensen geen verhuiskostenvergoeding krijgen.

De heer Van den Herik verduidelijkt dat er een verhuiskostenvergoeding is voor de verhuizing naar de tijdelijke woning. Als mensen vervolgens nogmaals willen verhuizen, ontvangen zij niet opnieuw een vergoeding.

De voorzitter bedankt voor de informatie presentatie en het beantwoorden van de vragen naar aanleiding van de presentatie. Het was een informatieve sessie die in principe geen vervolg heeft, maar er wordt natuurlijk wel gehoopt dat er een vervolg komt.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.