Parallelsessie Informatie en Ontmoeting 16 november 2023
Zoektocht locaties flexwoningen
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer I. Tekir
Griffie:	de heer S. Vink
Fracties:	Stadsbelang-Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-Christenunie/SGP-VVD-D66-Gorcum Actief-SP
Portefeuillehouder:	mevrouw E. Dansen
Ambtelijk:	mevrouw J. van Eck
Gasten:	mevrouw S. Leferink en de heer W. van den Herik, Poort6
Notulen:	notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Zoektocht locaties flexwoningen

De druk op de woningmarkt is hoog. Ook voor de sociale huurwoningen lopen de zoektijden op. In deze sessie wordt ingegaan op de mogelijkheid van het plaatsen van flexwoningen. Dit met als doel om op korte termijn sociale huurwoningen toe te voegen. We lichten toe wat onder flexwoningen kan worden verstaan en wat hierbij een rol speelt. Het college hoort vervolgens graag hoe de raad hier tegenover staat en wat de raad hierover aan het college wil meegeven.

Wethouder Dansen licht toe dat het gaat om een coproductie samen met Poort6. De druk op de woningmarkt is hoog. De wens van de raad is om hier iets aan te doen. Een van de mogelijkheden is het flex wonen. Er wordt door mevrouw Van Eck en mevrouw Leferink van Poort6 een toelichting gegeven. De vraag aan de raad is of men toe wil naar flex wonen.

Mevrouw Van Eck geeft een presentatie (beschikbaar op iBabs). Zij verwijst naar de woon- en transformatievisie die in 2019 is vastgesteld en naar het behoefteonderzoek in 2019-2020. Er zijn prestatieafspraken gemaakt met Poort6. In de eerste helft van 2024 zal een herijking van het woningmarktonderzoek plaatsvinden. Zij licht toe waarom nagedacht wordt over verplaatsbare woningen. Flex wonen is voor Gorinchem een nieuw instrument. Het doel is snel toevoegen van sociale huurwoningen. Omdat er meer ruimtevragers zijn is een afweging nodig.
Mevrouw Leferink vervolgt de presentatie. Poort6 spreekt over verplaatsbare woningen in plaats van over flex wonen. De toenemende druk op de sociale huurmarkt in Gorinchem wordt geschetst. Zij toont beelden van verplaatsbare woningen en schetst de beeldvorming. Verplaatsbare woningen kunnen ingepast worden in de bestaande omgeving. Ervaringen bij andere corporaties met verplaatsbare woningen worden toegelicht. Een doelgroep mix is belangrijk, de woningen moeten kwalitatief hoogwaardig zijn en de voorkeur gaat uit naar langdurige contracten (10-15 jaar).
Desgevraagd licht zij toe dat bijvoorbeeld in Den Bosch op verschillende plaatsen verplaatsbare woningen gerealiseerd worden in verschillende vormen. Het is belangrijk de leefomgeving goed in te richten.
De heer Van den Herik vervolgt de presentatie en gaat in op de inzet van Poort6. Hij schetst de uitbreidingsopgave van Poort6 van 250 woningen tot 2035. Men verwacht 150 appartementen te kunnen realiseren, maar het realiseren van eengezinswoningen is lastig. Desgevraagd zegt hij dat de Gildewijk sloop/nieuwbouw is en geen toevoeging aan de uitbreidingsopgave. Flex woningen zijn duur en moeten in dertig jaar afgeschreven worden.

Het is de bedoeling ze in kleine clusters te spreiden over de stad. Ze zijn bedoeld voor een brede doelgroep. De verplaatsbare woningen komen niet extra op de opgave van 250 woningen maar zijn daar onderdeel van.
Desgevraagd licht de heer Van den Herik toe dat ook naar eigen bezit van Poort6 gekeken wordt waar woningen toegevoegd kunnen worden maar nu gaat het om verplaatsbare units. Flex wonen zou een tijdelijke oplossing moeten zijn en daarnaast moet er nieuwbouw gepleegd worden; gevraagd wordt hoe dat tot elkaar in verhouding staat. Hoe verhoudt de afschrijvingstermijn zich tot de kosten en wat is de relatie met andere nieuwbouwplannen van de gemeente?
Wethouder Dansen zegt dat flex wonen niet in plaats van wonen in standaard woningen gebeurt. Het is een oplossing voor de korte termijn. Het is niet de bedoeling alles in Gorinchem op te lossen met flex wonen.
Gevraagd wordt naar de snelheid waarmee de tijdelijke woningen gerealiseerd kunnen worden.
De heer Van den Herik zegt dat als de vergunning gereed is eind 2024, de woningen in 2025 gerealiseerd kunnen worden. Tijdens het vergunningstraject moet ingeschat worden of het haalbaar is, zodat de woningen besteld kunnen worden.

Mevrouw Pellikaan vraagt naar het woonoppervlak van de woningen en informeert naar de relatie met voorzieningen en parkeerplaatsen.
Mevrouw Van Eck zegt dat parkeren een rol speelt bij het afwegingskader. De relatie met voorzieningen hangt af van de omvang van het cluster. Er zal wel rekening mee gehouden moeten worden.

De heer Van der Geest gaat in op de levertijd en vraagt naar de voorraad die op dit moment nog beschikbaar is.
De heer Van den Herik zegt dat die woningen niet de kwaliteit hebben die Poort6 wenst. De exploitatietijd van 30 jaar is voor Poort6 nodig; dat betekent dat ze ook eens herplaatst moeten worden. Subsidie is noodzakelijk, zo ook een bijdrage van de gemeente.

De heer Oostrum vraagt of uit de huuropbrengsten de kosten niet gedekt kunnen worden.
De heer Van den Herik antwoordt dat dit bij sociale woningen ook niet het geval is. Bij verplaatsbare woningen is dat in meerdere mate.

De heer Van der Geest vraagt of er nog ruimte is boven de opgave om dit erbij te doen voor Poort6.
De heer Van den Herik antwoordt dat de uitbreidingsopgave is ingerekend zo ook de opgave voor verduurzaming. Hier moet een keus gemaakt worden tussen een definitieve woning en een flex woning.

De heer De Pagter vraagt of er in Gorinchem al plaatsen in gedachten zijn voor flex woningen en om hoeveel woningen het dan gaat.
Wethouder Dansen zegt dat het moeilijk is om nu al iets te zeggen over de plaatsen. Vanavond gaat het om de vraag of de raad dit wil en zo ja welke randvoorwaarden de raad wil meegeven. Het is ook erg duur. De reden om hiervoor te kiezen is snelheid om het urgente probleem van woningnood op te lossen.

De heer De Pagter vraagt of er al een verkenning is gedaan naar locaties.
Wethouder Dansen bevestigt dit en zegt dat er plaatsen mogelijk zijn maar ze wil wel weten wat de voorwaarden van de raad zijn.

Mevrouw Hamann zegt dat er al lang niet veel is gebouwd in de sociale sector. In het hele land zijn er grote tekorten. Is er overwogen om te kijken naar een meer duurzame oplossing zoals houten prefab woningen in plaats van containerwoningen? Begrijpt zij goed dat de gemeente sociale huur moet subsidiëren en hoeveel kost dat?
De heer Van den Herik antwoordt dat voor sloop nieuwbouw is gekeken naar houten woningen, maar die worden aangetast bij overstromingen en zijn niet realiseerbaar. Met

betrekking tot de subsidie licht hij toe dat voor definitieve woningen Poort6 alle kosten voor eigen rekening neemt. Voor deze dure oplossing wil men zoeken naar inbreng van de gemeente. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het om niet inbrengen van de grond.

De heer Le Noble stelt vast met betrekking tot locaties dat het gaat om of of. Gaat het dan ook om een locatie waar of een permanente woning komt of een flex woning of om een flex woning elders? Als het in de plaats van een permanente woning komt zal naar zijn mening het plaatje veranderen.
Wethouder Dansen zegt dat een flex woning op een plaats kan komen waar je eigenlijk nog geen woning wil bouwen, maar waar de eerste tien jaar nog geen andere bestemming voor is.

De heer Oostrum merkt op dat verwacht mag worden dat het Rijk stimuleringspremies gaat geven.
Wethouder Dansen verwijst naar de verkiezingen. Er zijn nog geen stimuleringspremies.

De heer Van den Herik vervolgt zijn presentatie en toont een inschatting van de kosten van verplaatsbare woningen. Het is duidelijk dat deze erg duur zijn, duurder dan reguliere woningen.

De voorzitter bedankt voor de presentatie.

Wethouder Dansen legt de vraag voor of de raad het instrument verplaatsbare woningen wil overwegen en of men bereid is een financiële bijdrage te leveren en een herplaatsgarantie te geven.

De heer Van der Geest vraagt naar het standpunt van het college.
Wethouder Dansen zegt dat er erg mooie flex woningen zijn, maar ze zijn naar verhouding duur en het is een hele onderneming om er goede plaatsen voor te vinden en kaders voor te bedenken. Maar als men op korte termijn een oplossing voor het acute probleem wil hebben kan in deze richting gedacht worden.

De heer Van der Geest bedankt voor de presentatie. Vooral bij de gezinnen is er een langere wachttijd en dat is niet echt de doelgroep voor flex wonen. Hij denkt dat beter voor een permanente oplossing gekozen kan worden. Hij vindt het veel geld voor kleine woningen. Er liggen ook nog veel vragen.

De heer De Pagter bedankt ook voor de informatie. Hij is wel geïnteresseerd in het instrument flex wonen in combinatie met andere instrumenten. Hij is benieuwd naar de financiële bijdrage die nodig is. Hij zou een integrale afweging willen kunnen maken.

De heer Oostrum sluit zich hierbij aan. Dit instrument moet niet de nieuwbouwplannen voor permanente woningen verdringen. Het voordeel van snel plaatsen is mooi. Er zou een gemiddelde gevonden moeten worden. Door het verplaatsen van flex woningen na vijf jaar zou een soort schuifplan gemaakt kunnen worden. Hij is benieuwd wat het Rijk eventueel wil bijdragen. Hij ziet dit als een deel van de oplossing maar hij zou ook willen kijken naar het verbouwen van kantoorpanden als het om het oplossen van de woningnood gaat.

Mevrouw Pellikaan wil het instrument overwegen want we moeten iets doen aan de woningnood. De vraag is wel voor welk probleem dit de juiste oplossing is. Vooral gezinnen zijn de dupe van de tekorten en voor hen zijn deze woningen niet geschikt. Zij vraagt zich af wat er nodig is om dit succesvol te maken. Er zijn ook extra parkeerplaatsen nodig. Zij zou het college willen vragen bij de raad terug te komen met een goed voorstel. Misschien moet er meer geïnvesteerd worden in de ombouw van kantoorpanden tot permanente woningen.

De heer Van Gammeren sluit zich aan bij de reactie van de collega's. Gorinchem is niet in de positie om veel stukken grond beschikbaar te stellen. Hij adviseert ook om te kijken naar het transformeren van kantoorpanden en een oude school voor tijdelijke woningen. Hij vraagt het college met plannen voor de toekomst te komen. Misschien zijn er mogelijkheden op de Schelluinsestraat.

De heer Le Noble zegt dat het onderwerp duidelijk leeft. Het ligt wel genuanceerd. Of vindt hij moeilijk. De snelheid is een plus, de kosten een min. Als het op locaties kan waar permanente bouw niet mogelijk is, misschien. Hij vraagt het college om met de gemeente Den Bosch of andere gemeenten die hiermee werken in gesprek te gaan over hun afwegingen.

Mevrouw Veldheer kan zich aansluiten bij een aantal reacties. In Den Bosch waren er bezwaren van de omwonenden. Zij neemt aan dat het per doelgroep zal verschillen maar zij is wel benieuwd naar de ervaringen in Den Bosch op dit punt. Zij sluit zich aan bij het verzoek om in dit kader te kijken naar het ombouwen van kantoorpanden. Het is ook belangrijk om te kijken naar eventuele beschikbare locaties.

Mevrouw Hamann merkt op dat de nood hoog is bij jonge mensen en alleenstaande ouders. Er vertrekken ook mensen naar omliggende gemeenten. Dit kan alleen een tijdelijke noodoplossing zijn. Zij ziet ook mogelijkheden voor permanente bewoning in verbouwde kantoorpanden en dergelijke. De randvoorwaarden zijn al genoemd en ook de kosten zijn belangrijk.

Mevrouw Leferink antwoordt op de vraag van mevrouw Veldheer dat om bezwaren te voorkomen vooral de gezonde mix erg belangrijk is bij verplaatsbare woningen.

De voorzitter stelt vast dat niemand meer het woord verlangt.
Hij concludeert dat er geen go of no go uitspraak is gedaan maar dat het college gevraagd is om een voorstel uit te werken met uitgangspunten en een afwegingskader voor de vervolgsessie op 14 december a.s..

Sluiting

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