

Parallelsessie Informatie en Ontmoeting, 3 februari 2022

Avond van het wonen met Poort6

Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter: de heer B. Bahlmann
Griffie: de heer S. Vink
Fracties: Stadsbelang-Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-SGP/ChristenUnie -
VVD-D66-SP-GroenLinks-Gorcum Actief-Fractie van Maaren-Lid Van
Mourik
Portefeuillehouder: de heer R. van Doesburg
Ambtelijk: mevrouw J. van Eck
Gasten: mevrouw M. Buursink, directeur bestuurder Poort6, mevrouw S.
Leferink, manager wonen Poort6
Notulen: notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

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

Avond van het wonen met Poort6

De Avond van het Wonen staat deze keer in het teken van de sociale woningmarkt. Poort6 zal de raad informeren over de cijfers en trends op dit terrein aan de hand van de gegevens uit Woongaard. Daarnaast geeft Poort6 een toelichting op de bijdrage die zij levert aan de Woon- en transformatievisie, zoals overeengekomen in de prestatieafspraken. De raad is hierover recent geïnformeerd met raadsinformatiebrief Z/21/721755 D-777477. Naar aanleiding van de presentaties is er ruimte voor vragen en het gesprek.

Wethouder Van Doesburg leidt de bespreking in. Dit is de tweede avond van het wonen, een belangrijk actueel thema. Deze avond staat vooral in het teken van de sociale voorraad.

Mevrouw Buursink bedankt voor de uitnodiging en schetst de inhoud van de presentatie en bespreking (beschikbaar op iBabs). Zij geeft aan dat Poort6 intensief samenwerkt met HP6. De huurders zijn hierbij nauw betrokken; er zijn ook nieuwe bestuursleden geworven. Mevrouw Leferink licht de cijfers van Woongaard toe. Het aantal inschrijvingen en actief woningzoekenden stijgt, zo ook het aantal toegewezen woningen. In Gorinchem zijn in 2021 440 woningen toegewezen. De bijzondere toewijzingen worden geschetst. 18 woningen zijn toegekend aan statushouders. De zoektijd in Gorinchem is iets lager dan in Woongaard. De zoektijd loopt wel op. De zoektijd naar leeftijd en huishoudtype wordt geschetst. Gorinchem scoort gemiddeld op het aanbiedingsresultaat. De verhuisstromen in de regio worden toegelicht; Gorinchem is duidelijk aantrekkelijk om te wonen.

De voorzitter bedankt voor de presentatie en geeft gelegenheid voor het stellen van vragen.

De heer Den Hartog begrijpt dat Gorinchem goed presteert ten opzichte van het gemiddelde in Woongaard. Hij vraagt wanneer iemand als actief zoekend wordt aangemerkt. Ook vraagt hij een toelichting op de nieuwe huurcontracten en informeert hij naar de verwachting inzake de zoektijd in de toekomst en vergeleken met andere steden van gelijke omvang. De leeftijd verschilt in leeftijdsgroepen; dat is opvallend. Wat is de zoektijd voor iemand die nog geen woning heeft?

Mevrouw Leferink beantwoordt de vragen. Iemand is actief woningzoekende als deze meerdere malen per jaar reageert op een woning. Het gaat in deze om nieuwe huurcontracten; er zijn over het algemeen geen verlengingen. De prognose van de zoektijd is lastig. Landelijk neemt het toe; de druk op de woningmarkt groeit met name door de groei van de groep die een beroep doet op de sociale woningmarkt. Sommige huishoudensgroepen moeten langer wachten; dat heeft te maken met het bezit van Poort6. Mensen blijven ook vaak langer wonen in een relatief grote woning. Bij de verschillen in leeftijd spelen ook vaak de woonwensen mee. Voor ouderen is er een ruim aanbod. Er is geen vergelijking gemaakt met steden met een gelijke omvang. De groep van 18-23 jarigen zal de groep zijn die nog thuis woont. Zij verwijst naar de presentatie.

De heer Schefferlie vraagt wat lang ingeschreven staan voor invloed heeft op de zoektijd. Is het ook mogelijk om in Gorinchem inwoners van Gorinchem voorrang te geven?

Mevrouw Leferink zegt dat mensen die lang ingeschreven staan vaak eerder aan de beurt zijn maar dat staat niet in relatie tot de zoektijd. Zij zijn vaak op zoek naar een heel specifieke woning. Met een loting hebben mensen met een korte inschrijftijd een goede kans. Er wordt gewerkt met een breed woningverdeelsysteem dus er is geen sprake van voorrang.

De heer Roeland zegt dat zijn vraag al gesteld is. Hij kent mensen die lang ingeschreven staan maar die steeds geen huis kunnen vinden.

Mevrouw Leferink zegt dat gezinnen soms langer moeten wachten omdat zij een voorkeur hebben voor een grotere woning en soms ook voor een bepaalde buurt. Het gemiddelde is nog steeds acceptabel.

Mevrouw Hamann begrijpt dat 50% van de woningen gaat naar mensen die van buiten de stad komen. Zij zou graag meer willen weten van deze mensen, waar zij vandaan komen en welke leeftijd zij hebben onder andere. De vergrijzing zal enorm toenemen; zij vraagt ook naar de voorraad woningen voor mensen met een beperking. Tot slot informeert zij naar het scheef wonen.

Mevrouw Leferink zegt dat het niet om 50% ging maar om 50 woningen. Tussen de 50% en 75% gaat naar inwoners van Gorinchem. Rondom handicaps wordt samengewerkt met de gemeente / WMO. Als aangepaste woningen weer beschikbaar komen dan worden deze weer toegewezen aan deze categorie. Bij nieuwbouw wordt ook rekening gehouden met leeftijd bestedende woningen en wordt gekeken naar de woonwensen van ouderen. Cijfers inzake scheef wonen worden niet meegenomen want er zijn geen inkomensgegevens beschikbaar. Er zijn bij Woongaard geen gedetailleerde gegevens van de mensen die van buiten naar Gorinchem komen.

Mevrouw Van Oversteeg informeert naar de doorstroming en de bevordering hiervan. Ook vraagt zij of er iets gezegd kan worden over hoeveel mensen op een woning reageren.

Mevrouw Leferink zegt dat het lastig is om de doorstroming te bevorderen. Poort6 probeert wel ouderen te verleiden om te verhuizen zodat er gezinswoningen beschikbaar komen. Hoeveel mensen op een woning reageren varieert heel erg; het is afhankelijk van het type woningen.

De heer Tekir zegt cijfers met betrekking tot de woningvoorraad te missen en verwijst naar de ontwikkeling in 2019 toen het voornemen was de sociale voorraad met 450 woningen te verlagen. Dat is toen niet meer doorgegaan vanwege een motie die is aangenomen. Hij informeert naar de ontwikkeling en de stand van zaken in dit kader. In de prestatieafspraken ziet hij op pagina 15 dat de opkoopbescherming voor de bestaande voorraad niet wordt uitgewerkt. Gelet op een motie van D66 vraagt hij zich af of deze niet wordt uitgevoerd. Een aantal zaken is geel of rood gemarkeerd; het verbaast hem dat op

een aantal onderdelen de informatieoverdracht niet heeft kunnen plaatsvinden omdat er geen ruimte op de agenda was. De informatie is relevant voor de raad en zou gewoon toegestuurd kunnen worden.

Mevrouw Leferink merkt op dat een aantal vragen betrekking heeft op de volgende presentatie; zij stelt voor hier straks op in te gaan.

De heer Van Breemen merkt op dat het aantal toewijzingen stijgt; hij vraagt naar een langere termijn trend. Met betrekking tot de zoektijd en inschrijftijd zegt hij dat het wel bekend is dat je lang ingeschreven moet staan. Hij vraagt hier eens schriftelijk een overzicht van te geven. Met betrekking tot aangepaste woningen vraagt hij hoe het geregeld is als iemand vanuit een aangepaste woning wil verhuizen naar een andere woning die vervolgens nog aangepast zou moeten worden.

Mevrouw Leferink licht toe dat niet verwacht wordt dat het aantal toewijzingen op termijn ernstig zal stijgen. Met betrekking tot de zoektijd en inschrijftijd zegt zij dat hier nog wel eens op ingezoomd kan worden; het gaat hier overigens wel om gemiddelden. Het is altijd verstandig om je in te schrijven want dan heb je meer keuze. Als iemand in een aangepaste woning woont en deze verlaat, dan wordt die woning opnieuw toegewezen aan iemand die een aangepaste woning nodig heeft. Dit ook om kapitaalvernietiging te voorkomen.

De heer Van Breemen gaat in op de zoektijd en inschrijftijd; in de tabel staat gemiddeld 1,8 jaar en dat strookt niet met het gevoel dat Gorcummers hebben over inschrijftijd. Toch graag eens nadere informatie.

Mevrouw Leferink zegt toe na te gaan of hier schriftelijk een nadere toelichting op gegeven kan worden.

Na een korte pauze geeft mevrouw Buursink een presentatie over de prestatieafspraken (beschikbaar op iBabs). Zij blikt terug op de manier waarop deze tot stand gekomen zijn. Begonnen is met een woningmarktonderzoek en vervolgens is een woonvisie opgesteld. Elk jaar wordt een nieuwe jaarschijf gemaakt.

Zij schetst de hoofdthema's van de prestatieafspraken en licht deze nader toe.

Verkoop gebeurt alleen om de doorstroming te stimuleren. Overigens wordt de verkoop beperkt tot gemiddeld maximaal 10 per jaar. Mevrouw Buursink hoopt dat snel gestart kan worden met nieuwbouw Van Zomerenlaan en schetst de voorbereiding van andere plannen, waaronder de aankoop van woningen in Gorinchem Oost.

De heer Den Hartog vraagt naar de opvatting van Poort6 met betrekking tot de samenstelling van de woningen in Lingewijk Noord.

Mevrouw Buursink licht toe dat soms koopgarant woningen worden teruggekocht en in de sociale verhuur gedaan worden. Dat doet niets met de waarde van andere woningen. Er wordt ook altijd over gecommuniceerd met de buurt omdat het wel eens gevoelig ligt.

Mevrouw Buursink vervolgt de presentatie en gaat in op de beschikbaarheid, een verdelingsvraagstuk. Sinds mei vorig jaar worden eengezinswoningen aangeboden met voorrang voor gezinnen. Voor ouderen zijn voldoende woningen beschikbaar; onderzocht wordt of de gelabelde woningen wel gelabeld moeten blijven. De urgentieverlening wordt samen met de gemeente geëvalueerd. De vrije toewijzingsruimte wordt benut, met name voor lage middeninkomens. In de Keizerstraat worden dakloze gezinnen opgevangen. De betaalbaarheid is een belangrijk onderwerp. Gewerkt wordt aan een nieuw huurbeleid. In 2021 zijn er geen ontruiming geweest op huurachterstand.

Mevrouw Van Oversteeg vraagt naar de effecten van de verhuurdersheffing op de plannen van Poort6.

Mevrouw Buursink antwoordt dat elk jaar 5 mln. euro afgedragen wordt aan het Rijk. Het betekent wel iets als dat niet meer hoeft. Dan is betaalbaarheid een belangrijk onderwerp naast uiteraard het uitvoeren van plannen.

Mevrouw Buursink vervolgt de presentatie en licht toe dat er bij urgentie intakegesprekken gehouden worden en dat er een spreekuur gehouden wordt in de Rozenobel.

De veilige, leefbare en zorgzame stad is een afspraak die voor veel positieve reuring zorgt bij Poort6. Er wordt gestart met wijkteams en er is een convenant en uitvoeringsplan voor woonoverlast. Langer thuis is ook een onderdeel van het thema veilige, leefbare en zorgzame stad. Met Rivas wordt samengewerkt in dit kader.

Wijken met toekomstwaarde; de wijkkar wordt genoemd en duurzaamheidsacties, waaronder groene daken. Poort6 draagt bij aan de energie neutrale voorraad door aansluiting van woningen op het warmtenet en het aanbod van zonnepanelen aan bewoners. 111 huurwoningen worden naar energielabel B gebracht.

De heer Tekir informeert naar de cijfers met betrekking tot de sociale voorraad; hoeveel woningen zijn er beschikbaar als de plannen voor 2022 gerealiseerd zijn?

Mevrouw Buursink antwoordt dat Poort6 in 2030 de 250 woningen toegevoegd wil hebben. Misschien blijkt uit het woningmarktonderzoek wel dat het meer woningen moeten worden. Er zijn wel allerlei middelen voor nodig, waaronder ook grond, capaciteit en vlotte procedures. Men is op allerlei fronten bezig om woningen toe te voegen maar zonder locaties kunnen geen woningen gebouwd worden. Daar heeft men ook de gemeente voor nodig.

De heer Tekir begrijpt dit, maar hij zoekt naar feitelijke informatie. In 2019 was de sociale voorraad 6750 woningen; is dat nog steeds de stand of is dat inmiddels toegenomen.

Mevrouw Buursink zal deze informatie over 2021 toesturen. Het zal niet zo zijn dat elk jaar hetzelfde aantal toegevoegd kan worden; er moet ook gesloopt worden.

De heer Tekir verwijst naar de gele en rode markeringen; met betrekking tot zonnepanelen zijn ook afspraken gemaakt die niet helemaal gehaald zijn. Nu wordt ingezet op 1200 zonnepanelen. Hij vraagt hoe realistisch dat is.

Mevrouw Buursink antwoordt dat corona het erg lastig gemaakt heeft. Men prognosticeert bij Poort6 hoopvol.

Mevrouw Hamann bedankt voor de uitleg en zegt dat zij blij is met de samenwerking met Rivas. Zij vraagt hoeveel woningen er in de afgelopen jaren verkocht zijn.

Mevrouw Buursink antwoordt dat er veel verkocht is, maar de strategie is gewijzigd vanaf 2019. Het is relevanter om niet verder dan vijf jaar terug te kijken. Zij zal die cijfers beschikbaar stellen.

De heer Van Houwelingen bedankt voor de presentatie. Er zijn verschillende woningen tijdelijk gesloten vanwege de aanwezigheid van drugs. Hoe gaat Poort6 hiermee om? Hij vraagt ook naar flexwonen en wat Poort6 hieronder verstaat. De verduurzaming; wie investeert in de panelen, Poort6 of de bewoners? Met betrekking tot de RES vraagt hij of wethouder Kraaijeveld ook betrokken is bij de prestatieafspraken. Welk aandeel kan de corporatie hebben op het aandeel van de gemeente in de RES. Hij vraagt ook naar de score van de energie-index en hoe een en ander versneld kan worden.

Mevrouw Buursink zegt dat de woningsluitingen in nauw overleg met de gemeente plaatsvinden. Dit wordt ook geëvalueerd omdat twee zaken door de rechter zijn teruggedraaid. Flexwonen houdt niet in huurcontracten voor bepaalde tijd voor Poort6. Gedacht kan worden aan transformatie van kantoorgebouwen voor een periode van 15 jaar. Met betrekking tot de zonnepanelen licht zij toe dat een minimale bijdrage wordt berekend in de servicekosten. De overige kosten zijn voor rekening van Poort6. Poort6 wil in 2030 alle woningen op label B hebben. Overigens is wet- en regelgeving soms belemmerend; wellicht kan de gemeente daarbij helpen.

De heer Schefferlie vindt het mooi om te zien dat er veel kansen worden aangegrepen. De woningnood is erg groot. Het is interessant om te kijken of het mogelijk is om inwoners van Gorinchem op enige manier voorrang te geven. Met betrekking tot tiny houses vraagt hij of Poort6 hier belangstelling voor heeft. Het is mooi dat de verhuurdersheffing zal vervallen. Hij vraagt of de vrijkomende middelen versneld ingezet kunnen worden voor duurzaamheid zodat de woonlasten van de huurders positief beïnvloed worden.

Mevrouw Buursink merkt op dat er ook andere dingen in het regeerakkoord zijn opgenomen zoals dat er weer een minister voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening komt en aandacht voor verduurzaming. Er zijn ook onzekerheden zoals met betrekking tot projectsteun, huurprijsbeleid, norm-huren, koopmogelijkheid en isolatienorm voor corporatiewoningen. Om die reden moet niet te vroeg gejuicht worden. De suggestie inzake versnelling van verduurzaming is zeker interessant. Poort6 staat zeker open voor tiny houses, maar daar zijn wel locaties voor nodig. Wat betreft de voorrangspositie van inwoners onthoudt zij zich van commentaar.

Mevrouw Van Oversteeg vindt label B voor alle huurwoningen een heel goed streven.

Zij vraagt of er iets verteld kan worden over gesprekken inzake grondposities.

Mevrouw Buursink antwoordt dat hierover met de gemeente gesproken wordt; er wordt ook gekeken naar grondposities die vrijkomen. Zij noemt ook de taskforce woningbouw.

Wethouder Van Doesburg zegt dat er goed samengewerkt wordt met Poort6. De netto opgave om 250 woningen toe te voegen is groot. Bij alle ontwikkelaars wordt aangegeven dat er minimaal 25% sociale bouw nodig is. Bij elke kans wordt Poort6 in positie gebracht. De wethouder duurzaamheid kijkt vanzelfsprekend ook mee bij de prestatieafspraken. Het aandeel dat Poort6 in zonne-energie kan leveren schat hij op 8 – 10%.

De heer Tekir schrok van de suggestie van de heer Schefferlie om voorrang te geven aan inwoners van Gorinchem; hij wijst op het feit dat er ook partijen zijn die Gorinchem graag open willen houden. Hij begreep dat mevrouw Buursink die opmerking zou onthouden.

Mevrouw Buursink zegt dat zij aangaf zich te onthouden van commentaar, maar zij doet beide.

De heer Schefferlie zegt dat hij Gorinchem niet op slot wil zetten, maar hij zou bij de zoekcriteria punten willen meegeven. Dat stimuleert buurgemeenten om ook meer te doen aan sociale huur.

Mevrouw Buursink verwijst tot slot naar de website van Poort6 en nodigt de aanwezigen uit die te bezoeken.

Sluiting

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