



Maatschappelijke visitatie

Poort6

Rotterdam, 19 december 2024

Datum volgende visitatie: 20 december 2028

Maatschappelijke visitatie

Poort6

2020 tot en met 2024

Opdrachtgever:

Poort6

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland
Robert Kievit
Bea Weber

Rotterdam: 19 december 2024
Volgende visitatiedatum: 20 december 2028



Inhoudsopgave

Voorwoord.....	1
Position paper.....	2
Recensie.....	4
De visitatie in één oogopslag.....	8
1 Maatschappelijke waarde.....	9
2 Maatschappelijke verankering.....	21
3 Besturing.....	24
4 Maatschappelijke capaciteit.....	27
A Bestuurlijke reactie.....	30
B Maatschappelijke reactie.....	32
C Gesproken samenwerkingspartners.....	33



Voorwoord

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde. Het leveren van maatschappelijke waarde doet de corporatie samen met huurders, gemeenten, zorg- en onderwijsinstellingen, collega-corporaties en andere samenwerkingspartners. De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de betreffende maatschappelijke waarde aan te tonen en bespreekbaar te maken. De herziene Woningwet verplicht corporaties zich ten minste eens in de vier jaar te laten visiteren. De visitatie is gestructureerd op basis van een methodiek die is opgesteld door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). De methodiek die wordt gehanteerd is methodiek 7: Samenwerken aan opgaven. Het uitgangspunt van methodiek 7 is dat de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en wordt uitgedaagd om te leren en te verbeteren. Daarnaast is in methodiek 7 nadrukkelijk aandacht voor de corporatie als samenwerkingspartner in het lokale netwerk.

De maatschappelijke visitatie van Poort6

Poort6 heeft Ecorys in 2024 de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De visitatie heeft betrekking op de periode van 2020 tot en met 2024. De voorgaande visitatieperiode bestreek de jaren 2016 tot en met 2019. Er is daardoor sprake van aaneengesloten visitatieperiodes.

Leeswijzer

Het visitatierapport start met de position paper van Poort6, de recensie van de visitatiecommissie en een samenvatting met de belangrijkste bevindingen op de vier visitatievelden: [Maatschappelijke waarde](#), [Maatschappelijke verankering](#), [Besturing](#) en [Maatschappelijke capaciteit](#). De verschillende visitatievelden zijn vervolgens uitgewerkt en voorzien van een waardering van samenwerkingspartners en een waardering van de visitatiecommissie. Als laatste is het visitatierapport voorzien van verschillende bijlagen, waaronder de bestuurlijke reactie, de onafhankelijkheidsverklaringen en een overzicht van de gesproken samenwerkingspartners.

Beoordelingssystematiek

In methodiek 7 wordt voor de visitatievelden Maatschappelijke Waarde en Maatschappelijke verankering, gebruik gemaakt van een beoordelingssystematiek op een vijfpuntsschaal met een bijbehorende kleurcodering. De vijfpuntsschaal is:

- De corporatie presteert **uitstekend**, waarbij de visitatiecommissie ziet dat de corporatie op één of meerdere onderwerpen een voorbeeld is voor andere corporaties;
- De corporatie presteert **goed** en doet meer dan verwacht mag worden, de visitatiecommissie ziet wel enige mogelijkheden tot verbetering;
- De corporatie presteert **naar behoren**, doet daarbij wat verwacht mag worden en de visitatiecommissie ziet op een aantal onderwerpen ruimte voor verbetering;
- De prestaties van de corporatie zijn **voor verbetering vatbaar** en de visitatiecommissie ziet nadrukkelijk ruimte voor verbetering;
- De corporatie presteert **onvoldoende** en de visitatiecommissie ziet dat op één of meerdere onderwerpen urgent actie gewenst is.

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Jessie de Wildt voor de prettige samenwerking.



Position paper

Poort6 heeft in het kader van de visitatie een position paper geschreven. De position paper vormt de start van de visitatie en bevat een reflectie van de directeur-bestuurder op het presteren van de corporatie.

Het is weer tijd voor onze vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie. Een moment van reflectie. En daarmee een kans om te leren en richting te bepalen voor de toekomst. In deze position paper kijken we terug op wat ons de afgelopen 4 jaar bezighield, waar we nu staan en welke uitdagingen we zien voor de toekomst.

Vertrekpunt: de vorige visitatie

Bij de vorige visitatie werd teruggekeken op de jaren 2016 tot en met 2019. We behaalden op alle onderdelen ruim voldoende scores. De visitatiecommissie stelde vast dat we over een actuele en heldere koers beschikten. Dat we ons in een financieel gezonde situatie bevonden. En dat we steeds beter de samenwerking wisten te vinden met onze belanghouders.

De ontwikkeling voor Poort6 zat vooral in het maken van de stap van beheercorporatie naar ontwikkelcorporatie. En daaruit voortvloeiend het inrichten van interne processen passend bij deze ontwikkeling. Zoals de weging van risico's bij investeringsbesluiten, het structureler vormgeven van samenwerking en het verder verbeteren van communicatie richting onze huurders. We zijn hier actief mee aan de slag gegaan. Onze strategische koers #WIJ was daarbij een ondersteunend en richtinggevend kader.

Strategische koers #WIJ: de wil om te verbinden

#WIJ: de titel van onze strategische koers voor 2020-2025. Met #WIJ drukken we uit dat we constant bereid zijn ons te verbinden aan de ander. Constant bereid zijn om samen te kijken naar oplossingen. En verder te kijken dan "ik". Poort6 kan het niet alleen en Poort6 wil het niet alleen. We zijn een corporatie die midden in Gorinchem staat en vanuit verbinding keuzes maakt. In verbinding met huurders, partners in de stad en collega's.

Onze missie: waar staat Poort6 voor?

We beseffen dat we de enige sociale huisvester in Gorinchem zijn. Daarom bieden we een goed en betaalbaar thuis aan wie ons nodig heeft. Nu en in de toekomst.

Onze visie: waar gaat Poort6 voor?

In verbinding met bewoners, buurten en partners spelen we in op woonvragen in Gorinchem. We bouwen samen aan sterke, zorgzame en toekomstbestendige wijken en woongemeenschappen. Vanuit hart en hoofd, met open blik en oog voor verschil gaan we voor de beste oplossing. Zo voegen we maatschappelijke waarde toe. Dat kan, omdat onze organisatie duurzaam op orde is.

De 6 thema's van #WIJ

Bij het maken van deze koers staken we veel energie in het samen ontdekken waar het in Gorinchem over gaat. Met z'n allen, met onze huurdersvertegenwoordigers en met onze partners in de stad. Samen op onderzoek uit. En in gesprek over vragen en dilemma's die zich aandienen. Niet onze bestuurder of managers, maar juist medewerkers liepen hierin voorop. Dit leidde tot 6 thema's met 6 bijbehorende perspectieven:

1. #WIJ werken met ons hart en hoofd, zodat we met oog voor verschil en een open blik steeds gaan voor de beste oplossing in iedere situatie.
2. #WIJ geven thuis, zodat onze huurders ervaren dat zij het vertrekpunt zijn bij ons doen en laten.
3. #WIJ bouwen samen aan krachtige wijken, zodat alle wijken in Gorinchem zorgzaam, veilig en leefbaar zijn.
4. #WIJ bieden een goed en betaalbaar thuis, zodat iedereen die in Gorinchem is aangewezen op sociale huur, een fijne passende plek bij ons vindt.
5. #WIJ verbinden wonen met zorg, zodat ook ouderen en kwetsbare mensen een optimaal thuis hebben bij Poort6.
6. #WIJ werken natuurlijk aan een duurzaam thuis, zodat we niet alleen nu maar ook in de toekomst fijn kunnen wonen en werken.

Reflectie en richting voor de toekomst

We zien dat er veel goed gaat:

- Poort6 is een vitale werkgemeenschap waarin wordt gewerkt met hart en hoofd. Het Happy fit workplace-label dat wij mochten ontvangen van Schouten en Nelissen onderstreept dit.



- De stap van beheer- naar ontwikkelcorporatie is gezet. Zo brachten we de afgelopen 4 jaar de sloopnieuwbouw-trein opgang. En waren we in staat te schakelen op kansen die zich voordeden om snel woningen toe te voegen.
- We versterkten onze verbinding met de stad, belanghouders en onze huurders verder. We betrekken hen actief bij ontwikkelingen binnen Poort6 en zoeken ook actief aansluiting bij beweging in de stad. Onder meer door te gaan werken met wijkteams, wijkpunten te openen, veelvuldig aanwezig te zijn in de wijken (met of zonder de #WIJ(k)kar) en het organiseren van participatiebijeenkomsten voor huurders over diverse thema's. Dit kreeg ook vorm in ons nieuwe belanghoudersbeleid, waarin het thema 'wederkerigheid' centraal staat.
- Op het thema wonen en zorg zien we mooie ontwikkelingen. Bijvoorbeeld projectmatig rondom de huisvesting van ouderen en van kwetsbare groepen. Maar we zijn ook aangehaakt bij het proces van de gemeente rondom het opstellen van een woonzorgvisie voor Gorinchem.
- Met investeringen in het warmtenet, zonnepanelen en het isoleren van woningen zetten we mooie stappen in de verduurzaming van ons bezit. Recent besloten we om in te gaan zetten op een tweede fase voor het warmtenet. Daarmee zal in 2030 1/3 van het bezit van Poort6 gasloos zijn. Hiermee realiseren we comfortabelere woningen en lagere woonlasten voor onze huurders.
- Ondanks de toenemende druk op de financiële middelen, lukt het ons om te blijven sturen op en te voldoen aan de gestelde normen. Intern ontwikkelde de afdeling financiën zich stevig om de transformatie naar een investerende ontwikkelcorporatie mogelijk te maken. Ook werkten we aan een nieuw kader voor risicomanagement binnen Poort6: het risicoleiderschapsbeleid. Dit draagt bij aan de balans tussen het tonen van risicoleiderschap in de dagelijkse praktijk en vastleggen wat we daarin doen.

Maar we weten ook dat er belangrijke opgaven voor ons liggen:

- Het op orde houden van de organisatie qua mens, materialen en geld. De wereld om ons heen is volop in beweging. In dit complexe krachtenveld neemt de druk op woningcorporaties en dus ook op Poort6 toe. Terwijl de middelen die daarvoor nodig zijn (mens, materialen en geld) duurder of beperkter beschikbaar zijn.
- De doorontwikkeling van ons verhuisproces. De afgelopen jaren hebben we verschillende kleine verbeteringen gerealiseerd. Toch blijven onze klanttevredenheidscijfers achter. We zetten daarom actief in op structurele en impactvolle verbetering van ons verhuisproces waarbij de menselijke maat het

uitgangspunt vormt. Dit nemen we ook mee in het proces rondom de selectie van een nieuwe DSMO-partner.

- Er moeten huizen bij. Eigenlijk gisteren al. Hoe voegen we deze slim en snel toe? Hoe maken we de werkrelatie met de gemeente nog productiever voor al die woningzoekenden? Dat zijn vraagstukken die ons in dit verband bezighouden.
- De verminderde veerkracht van onze wijken en de toenemende kwetsbaarheid van sommige huurders vraagt om nieuwe solidariteit en collectiviteit. Hoe verbinden we nabijheid, solidariteit en collectiviteit in een complex zorglandschap? Wat vraagt dit van onze inzet in de wijken? Wat pakken we zelf op en waar spreken we andere organisaties op aan? Wat vraagt dit van de inrichting en kwaliteit van onze gebouwen en woningen? En welke gevolgen heeft dit voor de woonvormen die we aanbieden?

Daarbij is verbinding met onze huurders en andere belanghouders essentieel:

Zoals de afgelopen 4 jaren ons lieten zien: onze enige zekerheid is onzekerheid. We hebben een rugzak vol ervaringen en kennis, maar we weten niet wat de toekomst gaat brengen. Wat we wel weten is dat #WIJ ons met hart en hoofd vanuit een sterke werkgemeenschap zullen blijven inzetten voor sterke woongemeenschappen. Voor goede en betaalbare huizen. Voor dragende verbindingen. Want: veiligheid is niet het ontbreken van dreiging, maar het hebben van verbinding. Daarmee voegen we maatschappelijke waarde toe aan Gorinchem. Voor onze huurders en voor de stad. En dat doen natuurlijk graag zo goed mogelijk en in verbinding. Richting onze huurders en andere belanghouders willen we de visitatiecommissie daarom de volgende onderzoeksvragen meegeven:

- Wat hebben zij gemerkt van #WIJ?
- Hoe zien zij een vervolg op #WIJ?
- Wat heeft Gorinchem volgens hen nodig?
- Welke bijdrage kan Poort6 daar volgens hen aan leveren?
- Waar mist Poort6 nog verbindingen die waardevol kunnen zijn voor het samenwerken in de stad?



Recensie

Poort6

Poort6 is enige woningcorporatie in Gorinchem en biedt zo'n 15.000 inwoners een thuis in de grootste vestingstad van Nederland. De naam 'Poort6' is gebaseerd op de vijf toegangen die er vroeger in Gorinchem waren: de Arkelpoort, Kanselpoort, Dalempoort, Waterpoort en Vijfde Uitgang. Daar voegt de corporatie symbolisch nog een zesde toegang aan toe. Poort6: de toegang tot meer dan prettig wonen

Voorgaande visitatie

Poort6 is in 2020 gevisiteerd over de periode van 2016 tot en met 2019. De toenmalige visitatiecommissie was positief over de maatschappelijke prestaties van Poort6 en zag dat Poort6 inzette op het voorbereiden van de organisatie op het samen met samenwerkingspartners realiseren van de opgaven.

De toenmalige visitatiecommissie constateerde dat de voorwaarden daarvoor, met en voor de samenwerkingspartners, grotendeels waren ingevuld. De samenwerkingspartners gaven aan dat zij de laatste twee jaar een duidelijke beweging naar buiten, naar samen zoeken en samen ontwikkelen voelen en herkennen. Daarbij viel wel op dat de samenwerking weliswaar goed verloopt, maar dat zij nog vaak gebaseerd is op casuïstiek.

De toenmalige visitatiecommissie gaf Poort6 de volgende ontwikkelpunten mee:

- Vertaal de input van bijeenkomsten met samenwerkingspartners beter naar uitgevoerde acties;
- Verbeter de communicatie naar individuele huurders bij projectmatig onderhoud;
- Intensiveer, waar mogelijk, de samenwerking op casuïstiekniveau naar een meer structurele vorm. En geef hierbij aandacht aan het beter afstemmen van de processen, zodat het schakelen tussen verschillende samenwerkingspartners binnen dezelfde keten beter verloopt;
- Inventariseer met samenwerkingspartners de belangrijkste uitdagingen voor de toekomst en stel hier mogelijk gezamenlijk beleid voor op;

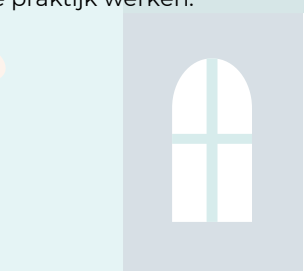
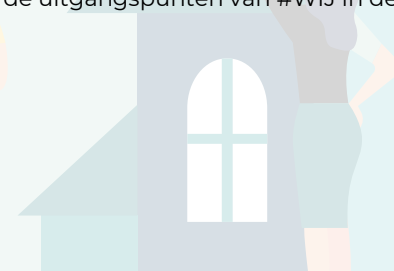
- Ga in investeringsbesluiten uitgebreider in op de maatschappelijke aspecten, zodat de balans met de beschreven financiële-, organisatorische en risicomanagementaspecten beter wordt.

Poort6 is met de aandachtspunten aan de slag gegaan

In de hiervoor opgenomen position paper gaat de directeur-bestuurder van Poort6 uitgebreid in op de ontwikkelingen bij de corporatie. Daaruit blijkt dat Poort6 duidelijk met de ontwikkelpunten uit de vorige visitatie aan de slag is gegaan. De ontwikkelpunten die over de samenwerkingspartners gingen, zijn bijvoorbeeld duidelijk meegenomen in de nieuwe strategische koers voor de periode van 2020 tot en met 2025 #WIJ.

Met #WIJ is ook gelijk een kenmerkend en vaak terugkerend element benoemd dat goed uitdrukt waar Poort6 voor staat in de praktijk: het leggen van verbindingen en samen met partners kijken naar oplossingen. In de position paper wordt ook aangegeven dat Poort6 'het niet alleen kan en wil': men wil een corporatie zijn die midden in Gorinchem staat en vanuit verbinding met huurders, partners in de stad en collega's keuzes maakt. De visitatiecommissie herkent en onderschrijft het in de position paper geschetste beeld van de ontwikkeling die Poort6 heeft doorgemaakt en de prestaties die zijn geleverd. Bovendien ziet de visitatiecommissie dat #WIJ, mede door de input van de samenwerkingspartners, in de praktijk wordt herkend en goed wordt ontvangen. De samenwerkingspartners geven bijvoorbeeld aan dat zij duidelijk ervaren dat Poort6 de verbinding opzoekt en gericht is op samen oplossingen bedenken en uitvoeren.

Het is de visitatiecommissie opgevallen dat #WIJ niet alleen een externe focus heeft. Ook intern wordt het gebruikt om aan te geven dat het belangrijk is dat iedereen een gezamenlijk doel heeft en ook gezamenlijk een bijdrage levert. De visitatiecommissie is van mening dat door #WIJ te koppelen aan de doelen van Poort6 een sterk, duidelijk en tastbaar richtpunt is ontstaan voor de manier waarop Poort6 wil werken aan de opgaven. In de gesprekken met de medewerkers van Poort6 is het de visitatiecommissie bijvoorbeeld opgevallen dat het samen aan de opgave werken en het 'ik' daarbij loslaten door een ieder wordt omarmd. Een signaal dat de uitgangspunten van #WIJ in de praktijk werken.



Nieuw: duidelijke doorontwikkeling van de organisatie en integralere benadering van opgaven

De visitatiecommissie concludeert dat, net als vier jaar geleden, Poort6 op de verschillende opgaven goede maatschappelijke prestaties heeft geleverd. De corporatie heeft bijvoorbeeld duidelijk en goed ingezet op het vergroten van de beschikbaarheid, de duurzaamheid en leefbaarheid.

Er is echter ook een duidelijke doorontwikkeling zichtbaar. De visitatiecommissie is het namelijk opgevallen dat Poort6 steeds meer zoekt naar een integrale aanpak waarbij meerdere opgaven in samenhang worden aangepakt. Een kenmerkend project is Haarwijk-Oost waarbij de opgave met betrekking tot beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid met elkaar verbonden zijn. Daarnaast bekijkt Poort6 het onderwerp duurzaamheid nu meer in relatie tot de betaalbaarheid voor de huurders. Het aanbrengen van zonnepanelen is bijvoorbeeld geen doel meer op zich. De betaalbaarheid voor de huurders moet er door duurzaamheidsmaatregelen op vooruitgaan.

Poort6 heeft naast Haarwijk-Oost enkele andere in het oog springende projecten uitgevoerd. De visitatiecommissie wil, zonder volledig te willen zijn, specifiek het aansluiten van woningen op het warmtenet, het realiseren van de nieuwbouw in Dalem, de grootschalige verduurzaming van de Willem-Alexanderflat, waarbij ook veel aandacht is gegeven aan het draagvlak bij bewoners, en de renovatie van de Gildenwijk noemen.

Kenmerkend: tijdig ingezien dat ingezet moet worden op ontwikkelen

Kenmerkend voor de prestaties op het gebied van de beschikbaarheid van de woningvoorraad en het ontwikkelen van leefbare wijken in de visitatieperiode was de omslag van een meer beherende corporatie naar een ontwikkelcorporatie. De belangrijkste reden hiervoor was de verwachte toegenomen vraag naar woningen. De ontwikkeling heeft Poort6 enerzijds gerealiseerd door de organisatie te versterken op het gebied vastgoed en financiën en anderzijds door veel aandacht te geven aan een passende ontwikkeling van de medewerkers.

De visitatiecommissie vindt het goed dat Poort6 tijdig de veranderende vraag heeft opgemerkt en om aan deze extra vraag tegemoet te komen heeft ingezien

dat een andere focus en inrichting van de organisatie nodig was. In toenemende mate is de focus verschoven naar het aankopen van woningen en het realiseren van nieuwbouw-, transformatie-, renovatie- en duurzaamheidsprojecten. Ook heeft Poort6 de organisatie versterkt op het gebied van strategische vastgoedsturing en meer aandacht gegeven aan het managen van projecten. In de ogen van de visitatiecommissie is dit een duidelijk bewijs van het feit dat Poort6 de wendbaarheid belangrijk vindt en ook goed in de gaten houdt. Waar nodig stuurt Poort6 dus tijdig en goed bij.

Poort6 heeft bovendien waardevolle inzichten opgedaan op het gebied van participatie. De corporatie heeft geleerd dat een persoonlijke aanpak, zoals bij het project Haarwijk-Oost, cruciaal is voor het creëren van draagvlak en verhogen van de participatiegraad. Poort6 investeerde in het opbouwen van een band met de bewoners, zorgde voor maatwerk bij de toewijzing van nieuwe woningen en hielp huurders bij het vinden van een passende woning. Van daaruit verliep het potentieel uitdagende project soepel en zonder grote problemen.

Belangrijk dilemma: betrokkenheid versus afbakenen rol ten opzichte van samenwerkingspartners

De visitatiecommissie heeft ervaren dat Poort6 over zeer gemotiveerde medewerkers beschikt die een grote verantwoordelijkheid en betrokkenheid voelen bij het wel en wee van de huurders. Als voorbeeld is meerdere keren gebleken dat als Poort6 ervaart dat één van de samenwerkingspartners niet in staat is (voldoende snel) te handelen, dat Poort6 zelf instapt. De corporatie is zich hierbij bewust dat ze daarbij misschien een te grote rol aanneemt of verantwoordelijkheden overneemt. Omdat Poort6 vanwege haar centrale positie als huisvester een extra verantwoordelijkheid voelt, stapt zij echter toch vaak in het ontstane gat. Een voorbeeld is de Piazzaflat. De visitatiecommissie heeft onder andere in de gesprekken over en de bezichtiging van de Piazzaflat ervaren hoe betrokken Poort6 en de complexbeheerders zijn om voor de bewoners een prettige woonomgeving te creëren. Hiertoe worden tal van bewonersactiviteiten en -initiatieven gefaciliteerd die anders niet of minder goed van de grond zouden komen.

De visitatiecommissie waardeert de betrokkenheid van Poort6 en haar medewerkers, maar ziet in de praktijk ook dat de extra inzet van Poort6 juist tot



problemen kan leiden. In het netwerkgesprek, dat voor de visitatie is georganiseerd, werd door één van de zorgorganisaties juist aangegeven dat het onwenselijk is als Poort6 met alle goede intenties een uitdaging of casus te lang zelfstandig oppakt.

Een belangrijk dilemma die de visitatiecommissie daarom voor Poort6 in de nabije toekomst ziet, is het afwegen van de rol van Poort6 ten opzichte van de rol van de samenwerkingspartners. De visitatiecommissie ziet met name in het ondersteunen van kwetsbare personen ten behoeve van de leefbaarheid in wijken een uitdaging. De visitatiecommissie ziet dat zorg- en maatschappelijke organisaties hier een stap in naar voren willen doen, maar tegelijkertijd is het niet uit te sluiten dat Poort6 hier toch een rol in heeft te spelen vanuit de verantwoordelijkheid die zij voelt voor de leefbaarheid in de wijken en het woongenot van haar huurders.

Betrokkenheid en goede samenwerkingsrelaties bieden goed startpunt voor het versterken en moderniseren van de samenwerking en benutten kansen

De visitatiecommissie heeft een omvangrijk aantal samenwerkingspartners van Poort6 gesproken, zowel via één-op-één gesprekken als netwerkgesprekken. De samenwerkingspartners uitten waardering voor de inzet en prestaties van Poort6. Ook ervaren zij over het algemeen goede inspraakmogelijkheden, werd gesproken over een goede samenwerkingsrelatie en werd de inzet van Poort6 om samen aan de opgaven te werken gewaardeerd. Poort6 op haar beurt waardeert de relatie en samenwerking met haar partners en vindt ook dat er over het algemeen sprake is van voldoende wederkerigheid.

Tegelijkertijd waren er ook kritischere kanttekeningen hoorbaar. Een eerste (positief) kritische geluid komt van de kant van de huurdersvertegenwoordiging. HP6 waardeert de open relatie en prettige samenwerking met Poort6, maar geeft ook aan zich niet altijd even goed gehoord te voelen bij adviezen. Als voorbeeld wordt de jaarlijkse huurverhoging genoemd. HP6 uit zorgen over de betaalbaarheid van de huren. HP6 begrijpt dat Poort6 huuropbrengsten nodig heeft om te kunnen blijven investeren, maar vraagt nadrukkelijk aandacht voor de toenemende druk op de betaalbaarheid van de woningvoorraad en de hoogte van de huurverhogingen. Daarnaast wijst HP6 op de vergaderingen met Poort6. HP6 geeft aan dat Poort6 altijd bereid is om het één en ander toe te lichten,

bijvoorbeeld door middel van een presentatie in de vergadering, maar dat daardoor regelmatig weinig tijd overblijft voor de aandachtspunten en/of onderwerpen vanuit HP6.

De visitatiecommissie herkent het kritische geluid vanuit huurdersorganisaties van andere corporaties. De druk op de financiële capaciteit van corporaties neemt evenals de druk op de betaalbaarheid van huren toe. De hoogte van de huurverhoging wordt daarmee steeds meer een keuze tussen het borgen van de betaalbaarheid voor zittende huurders enerzijds en het creëren van mogelijkheden om te blijven investeren in de beschikbaarheid en duurzaamheid van de woningvoorraad anderzijds. De visitatiecommissie ziet ook dat de ontwikkeling ervoor zorgt dat steeds meer corporaties zoeken naar mogelijkheden om (toekomstige) huurders eveneens te betrekken bij de (beleids)keuzes van de corporatie.

De reden voor het zoeken naar andere mogelijkheden worden vooral ingegeven door een landelijk breed gehoord geluid dat de formele huurdersparticipatie uitdagend is om te organiseren vanwege een gebrek aan tijd om structureel deel te nemen of een gebrek aan interesse onder huurders voor de formele rol van huurdersvertegenwoordiger. De rode draad in de 'werkende' voorbeelden is dat een dergelijke huurdersparticipatie insteekt op een concrete casus of situatie die voor de huurders (tijdelijk) van groot belang is en aansluit op de leefwereld van de huurders en tijdelijk van aard is. Voorbeelden zijn huurdersparticipatie bij het inrichten van een wijk of buurt of het vormgeven van een aanstaande renovatie. Daarnaast organiseren steeds meer corporaties participatie van woningzoekenden of andere doelgroepen, bijvoorbeeld via een Jongeren Denktank of een Burgerberaad. De visitatiecommissie wil Poort6 daarom meegeven ook dergelijke moderne manieren van participatie te onderzoeken.

De visitatiecommissie heeft gemerkt dat gemeente Gorinchem op veel terreinen een prima samenwerking met Poort6 ervaart en dat Poort6 voldoende mogelijkheden tot inspraak op het beleid geeft. De visitatiecommissie heeft echter ook gehoord dat de samenwerking nog niet altijd even goed verloopt. Dit heeft vooral te maken met het niet duidelijk hebben van wat men van elkaar verwacht. De gemeente wacht dan bijvoorbeeld op Poort6 voor een initiatief en Poort6 wacht op toestemming van de gemeente. Daarom wil de gemeente samen met Poort6 inzetten op het versterken van de samenwerking, waarbij met

name aandacht is voor het open en transparant zijn over de eigen (on)mogelijkheden en hetgeen nodig is over en weer om de samenwerking te versterken.

De visitatiecommissie ziet zodoende kansen om de samenwerking met HP6 en de gemeente Gorinchem verder te verbeteren. De goede relatie biedt daarvoor een vertrekpunt.

Daarnaast ziet de visitatiecommissie kansen om vanuit bestaande structuren en projecten een oplossing te zoeken voor de complexiteit in de opgaven. Een voorbeeld is het uitvoeren van een pilot, bijvoorbeeld in de Piazzaflat, met één zorgorganisatie. Van daaruit kan het (afstemmings)probleem dat ontstaat wanneer in één woningcomplex aantal zorgorganisaties actief is, worden opgelost.

Een andere kans ligt in het doorvertalen van het project Haarwijk-Oost. Het integrale project, waarbij aandacht is voor de beschikbaarheid, de duurzaamheid en de leefbaarheid in Haarwijk-Oost, is immers succesvol gebleken. Daarom kan de aanpak wellicht samen met de gemeente en de betrokken (keten)partners worden doorgetrokken naar andere wijken.

Richting de toekomst

De visitatiecommissie is van mening dat Poort6 een duidelijke ontwikkeling heeft gemaakt van een zogenoemde beheerorganisatie naar een ontwikkelorganisatie, gericht op het ontwikkelen van nieuwbouw en het ontwikkelen van leefbare, veerkrachtige wijken. De corporatie staat ook goed in verbinding met haar samenwerkingspartners en zoekt waar het kan de samenwerking op. De visitatiecommissie waardeert dat Poort6 haar beleid heeft aangepast en is ook blij dat de eerste vruchten geplukt zijn. De corporatie heeft immers een behoorlijk aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd en heeft verschillende nieuwbouwprojecten in voorbereiding, zoals in Haarwijk-Oost.

De visitatiecommissie ziet geen grote tekortkomingen in de prestaties of ambities van Poort6. De ontwikkelpunten die de visitatiecommissie wil meegeven, zijn daarom een aanmoediging om in de toekomst van betekenis te blijven. De visitatiecommissie wil Poort6 de volgende ontwikkelpunten meegeven:

- Blijf HP6 op een passende wijze betrekken bij het beleid en zoek tegelijkertijd naar andere vormen van huurdersparticipatie en betrokkenheid van woningzoekenden. Daarbij is het belangrijk om de onderwerpen aan te laten sluiten op de leefwereld van de huurder en een participatievorm te kiezen die informeel en laagdrempelig is en uitnodigt tot deelname. Het organiseren van participatieavonden door Poort6 is daar al een goed voorbeeld van.
- Blijf inzetten op het verbeteren van de communicatie richting huurders, bijvoorbeeld bij het afhandelen van klachten
- Zet samen met de gemeente in op het versterken van de samenwerking door over en weer duidelijkheid te geven over (on)mogelijkheden en hetgeen van elkaar nodig is in de samenwerking
- Houd aandacht voor de wederkerigheid binnen de samenwerking voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, waarbij gekeken moet worden welke rol en verantwoordelijkheid passend is voor Poort6
- Blijf de balans tussen het stimuleren van ondernemerschap en het scheppen van kaders goed bewaken
- Blijf de ontwikkeling van de financiële capaciteit in relatie tot de opgaven goed volgen en informeer samenwerkingspartners over eventuele aanpassingen in de inzet of het investeringsvermogen



De visitatie in één oogopslag

Poort6

Poort6 is enige woningcorporatie in Gorinchem en biedt zo'n 15.000 inwoners een thuis in de grootste vestingstad van Nederland.

Maatschappelijke waarde

- ✓ De integrale aanpak voor project Haarwijk-Oost waarbij beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid met elkaar verbonden zijn
- ✓ De inzet voor duurzaamheid, vooral bij het aansluiten van woningen op het warmtenet
- ✓ Het werken in wijkteams, waardoor signalen uit de wijk integraal bekeken en opgelost kunnen worden.
- ⚠ De communicatie richting huurders, zoals bij het afhandelen van klachten en bij onderhoudsprojecten

Besturing

- ✓ De tussentijdse evaluatie van de strategische koers om te onderzoeken in hoeverre Poort6 op koers ligt en waar aanpassing noodzakelijk is.
- ✓ De beweging van een beheer- naar een ontwikkelcorporatie, passend bij de bouwopgave in Gorinchem
- ✓ De introductie van wijkteams met wijkplannen als antwoord op de ontwikkelingen op wijkniveau en de behoefte om de samenwerking tussen afdelingen binnen Poort6 te verbeteren

Maatschappelijke verankering

- ✓ De sterke lokale verankering en de samenwerking met partners in het netwerk
- ✓ De uitwerking van het belanghebbendenbeleid, waarin is aangegeven op welke wijze Poort6 de verbinding met de omgeving zoekt
- ✓ Het organiseren van participatieavonden, bijvoorbeeld voor jongeren om in gesprek te komen over de wooncrisis en de woonbehoefte van jongeren
- ⚠ Het bespreken van de positie in het netwerk en de wederkerig in de samenwerking met samenwerkingspartners

Maatschappelijke capaciteit

- ✓ Het gebruik van scenario's om toekomstbestendig te blijven
- ✓ De ontwikkeling naar een ontwikkelcorporatie en de vertaling naar vier lijnen
- ✓ De aandacht voor aannamebeleid in relatie tot opgaven
- ⚠ De ontwikkeling van de financiële capaciteit in relatie tot de opgaven

Poort6 levert goede maatschappelijke prestaties, is financieel gezond en heeft de organisatie goed voorbereid op de toekomstige opgaven in samenwerking met haar partners op te pakken

- 1 Blijf HP6 op een passende wijze betrekken bij het beleid en zoek tegelijkertijd naar andere vormen van huurdersparticipatie en betrokkenheid van woningzoekenden
- 2 Blijf inzetten op het verbeteren van (tijdige) communicatie naar huurders
- 3 Zet samen met de gemeente in op het versterken van de samenwerking door over en weer duidelijkheid te geven over (on)mogelijkheden en hetgeen van elkaar nodig is in de samenwerking

- 4 Houd aandacht voor de wederkerigheid binnen de samenwerking voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, waarbij gekeken moet worden welke rol en verantwoordelijkheid passend is voor Poort6
- 5 Blijf aandacht geven aan (het uitdragen van) de juiste balans tussen het stimuleren van ondernemerschap en het bewaken van de kaders
- 6 Blijf de ontwikkeling van de financiële capaciteit in relatie tot de opgaven goed volgen en informeer samenwerkingspartners over eventuele aanpassingen in de inzet of het investeringsvermogen

1 Maatschappelijke waarde

Het visitatieveld Maatschappelijke waarde richt zich op de prestaties van de corporatie, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven.

De visitatiecommissie heeft de maatschappelijke waarde voor verschillende opgaven beoordeeld en in beeld gebracht hoe huurders en samenwerkingspartners de prestaties op de betreffende opgaven waarderen. Bovendien heeft de visitatiecommissie samen met de woningcorporatie, de huurders en de samenwerkingspartners leer- en verbeterpunten voor de toekomst geïdentificeerd. Poort6 richt zich exclusief op Gorinchem en is ook de enige woningcorporatie die daar actief is. De corporaties in de nabije omgeving zitten daarnaast vaak in een andere volkshuisvestelijke regio. In de praktijk is er daarom op volkshuisvestelijk gebied tussen Poort6 en collega-corporaties geen sterk ontwikkelde samenwerking, anders dan binnen Woongaard (het regionale woonruimteverdeeldmodel). Daarom is in overleg met Poort6 ervoor gekozen de gesprekken met andere soorten samenwerkingspartners te voeren. De visitatiecommissie heeft in samenspraak met Poort6 vijf opgaven geselecteerd. De opgaven volgen de thema's uit de Strategische Koers 2020-2025 van Poort6.

Tabel 1-1: Opgaven visitatieveld Maatschappelijke waarde

- #WIJ geven thuis, zodat onze huurders ervaren dat zij het vertrekpunt zijn bij ons doen en laten.
- #WIJ bouwen samen aan krachtige wijken, zodat alle wijken in Gorinchem zorgzaam, veilig en leefbaar zijn.
- #WIJ bieden een goed en betaalbaar thuis, zodat iedereen die in Gorinchem is aangewezen op sociale huur, een fijne passende plek bij ons vindt.
- #WIJ verbinden wonen met zorg, zodat ook ouderen en kwetsbare mensen een optimaal thuis hebben bij Poort6.
- #WIJ werken natuurlijk aan een duurzaam thuis, zodat we niet alleen nu maar ook in de toekomst fijn kunnen wonen en werken.

1.1 Opgave 1: #WIJ geven thuis

1.1.1 De opgaven en de prestaties

In de visitatieperiode heeft Poort6 de ontwikkeling ingezet van beheer- naar ontwikkelorganisatie. De ontwikkeling naar ontwikkelorganisatie vindt haar oorsprong in een woningmarktonderzoek, dat stelde dat alle segmenten van de woningmarkt moesten groeien in Gorinchem. De woon- en transformatievisie uit 2019 bouwde hierop voort, mede gezien de huidige krapte op de woningmarkt en de verwachte stijging van het aantal huishoudens binnen de gemeente. Dit betekende voor Poort6 dat het aantal sociale huurwoningen zal moeten toenemen. Poort6 heeft daarom haar strategische koers 2020-2025 en portefeuillestrategie aangepast, gericht op een beperkte groei van de voorraad.

Poort6 heeft de portefeuillestrategie aangepast in 2021. De Portefeuillestrategie 2021-2030 is gebaseerd op de uitgangspunten van de Strategische koers 2020-2025. Poort6 heeft de ambitie dat alle wijken bereikbaar worden voor alle doelgroepen. Dit wil de corporatie bereiken door middel van differentiatie, zowel binnen haar wijken als binnen de sociale huur. Daarnaast worden als onderdeel van de portefeuillestrategie 150 nieuwe appartementen en 100 eengezinswoningen toegevoegd om de doorstroming te bevorderen en de slaagkans voor woningzoekenden te verbeteren. Verder blijft Poort6 in beperkte mate woningen verkopen om bij te dragen aan een gedifferentieerde wijkopbouw en, vanuit de Woonvisie, voor het genereren van aanbod in het segment goedkopere koop.

In de prestatieafspraken hebben gemeente Gorinchem en Poort6 afgesproken dat Poort6 nieuwbouwwoningen zal toevoegen. De corporatie heeft in de visitatieperiode haar woningvoorraad uitgebreid door de bouw van 76 woningen aan de Van Zomerendaan, de bouw van 6 appartementen in de binnenstad, de transformatie van 14 woningen in de ABN AMRO, en de aankoop van 32 woningen in Gorinchem-Oost. Ook heeft Poort6 een aantal projecten in voorbereiding, waaronder Gildewijk (152 woningen). Poort6 zoekt actief naar mogelijkheden voor het uitbreiden van de woningvoorraad. De corporatie focust op mogelijkheden voor transformatie en nieuwbouwlocaties. Locaties zijn echter schaars binnen Gorinchem. Daarom zoekt Poort6 actief naar creatieve oplossingen. Een voorbeeld hiervan zijn flexwoningen. Het realiseren van

flexwoningen bleek uiteindelijk ingewikkeld als gevolg van de snelheid, kosten en gemeentelijke procedures, waardoor in gezamenlijkheid met de gemeente ervoor is gekozen dit niet verder te verkennen.

De ontwikkeling naar een ontwikkelcorporatie, heeft er toe geleid dat de focus van Poort6 in toenemende mate ligt op het aankopen van woningen en het realiseren van nieuwbouw-, transformatie-, renovatie- en duurzaamheidsprojecten. De betreffende ontwikkeling vraagt om een sterkere strategische vastgoedsturing en aandacht voor het managen van projecten. Poort6 heeft daarvoor onder andere een extra projectconsulent, assetmanager en projectcontroller aangesteld en stuurt op een organische ontwikkeling van de organisatie. Daarnaast is de focus gelegd op vier ontwikkellijnen (zie hoofdstuk 4), waarbij werkprocessen en digitale systemen zijn geoptimaliseerd om flexibel in te spelen op kansen. De samenwerking met het netwerk is bovendien cruciaal voor het realiseren van projecten, bijvoorbeeld met de gemeente en ontwikkelaars (zie tekstbox Voorbeeldproject Haarwijk-Oost).

De ontwikkeling naar een ontwikkelorganisatie heeft daarnaast invloed (gehad) op de samenwerking met de gemeente. Terwijl Poort6 vanuit de woningbehoefte actief naar bouwlocaties zoekt en de urgentie van sociale woningbouw probeert over te brengen, ziet de corporatie logischerwijs dat de gemeente een veelheid aan doelstellingen heeft en daarin keuzes moet maken. Poort6 erkent de complexiteit van de taken van de gemeente en ziet dat beide partijen elkaar nodig hebben voor het realiseren van de opgave binnen Gorinchem.

Voorbeeldproject: Haarwijk-Oost

Poort6 heeft relatief veel bezit in de wijk Haarwijk, die voor ongeveer 50% bestaat uit sociale huurwoningen. De eenzijdigheid in de wijk zorgt ervoor dat leefbaarheidsproblematiek toeneemt. Poort6, de gemeente Gorinchem en ontwikkelaar Heijmans hebben de handen ineengeslagen om meer differentiatie aan te brengen in de wijk en daarmee bij te dragen aan de ambitie om van Gorinchem een ongedeelde stad te maken. De aanpak voor Haarwijk is meerledig: het toevoegen van nieuwe woningen, het klimaat adaptief maken van de buurt en het versterken van de leefbaarheid.

De eerste besprekingen voor het project vonden plaats in 2020, volgend op het besluit uit de portefeuillestrategie voor de sloop van de woningen. In 2021 zijn de partijen de wijk ingegaan voor het betrekken van bewoners en het opstellen van een sociaal plan. Voor het project worden de bestaande woningen gesloopt en worden 154 nieuwbouwwoningen ontwikkeld. Daarbij is gekozen voor een mix van 130 sociale huurwoningen voor Poort6 en 24 koopwoningen voor Heijmans, zodat er meer differentiatie gecreëerd wordt in de wijk.

Een aantal aspecten zijn bepalend (geweest) voor het project. Als eerste, het hebben van een persoonlijke en betrokken aanpak richting huurders was een succesfactor voor het project. Poort6 heeft een belangrijke rol gespeeld door actief de wensen van huurders op te halen middels persoonlijke gesprekken. Ten tweede, hebben de samenwerkende partijen geleerd om in een vroeg stadium aandacht te besteden aan de Flora- en faunawetgeving zodat eventuele vertraging voorkomen kan worden. Als derde hebben de partijen geleerd om de samenwerking tussen Poort6, de gemeente en 'de markt' vroegtijdig vorm te geven. Samenwerken en investeren in het elkaar leren kennen is essentieel om besluitvorming soepeler te laten verlopen en begrip te creëren tussen de partijen.

De corporatie, gemeente en ontwikkelaar hebben een intensief voorbereidingstraject doorlopen. In samenspraak met verschillende partners is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt, gericht op het creëren van een groene en duurzame wijk. De voorbereidende fase is afgerond en in 2025 zal naar verwachting gestart worden met de bouw.



1.1.2 De waardering door samenwerkingspartners

HP6

HP6 is tevreden over de inzet van Poort6 voor beschikbaarheid en geeft aan dat Poort6 ambitieus is in haar woningbouwplannen. Daarbij erkent HP6 dat voor de daadwerkelijke realisatie Poort6 voor deze opgave erg afhankelijk is van de gemeente en provincie. HP6 ziet dat Poort6 via sloopnieuwbouw mogelijkheden zoekt om woningen toe te voegen en te verdichten. De beschikbaarheid van bouwlocaties is echter beperkt omdat volgens HP6 ook regelmatig bouwlocaties vanwege de hogere grondopbrengsten aan ontwikkelaars worden verkocht. HP6 ziet dat Poort6 aanzienlijke uitdagingen ondervindt zoals die vanwege stikstofwetgeving. Dit heeft geleid tot uitstel van projecten, zoals in Haarwijk.

Gemeente Gorinchem

De gemeente ziet dat Poort6 welwillendheid toont en met de beschikbare middelen goed haar best doet om de woningvoorraad uit te breiden. Tegelijkertijd ziet de gemeente veel uitdagingen, waaronder het beperkte aantal bouwlocaties, de Omgevingswet en de verschillende belangen in de gemeentelijke politiek. Poort6 toont volgens de gemeente wel proactieve inzet, zoals voor de mogelijke realisatie van flexwoningen, maar door het langdurige proces van vergunningen en participatie zijn plannen soms niet haalbaar. De gemeente geeft daarbij aan dat de realiteit van de stad en de ambities voor een ongedeelde stad complex blijven en vragen om pragmatische keuzes.

Daarnaast ziet de gemeente dat Poort6 soms meer oppakt dan daadwerkelijk haar taak is. De gemeente ziet dat Poort6 graag snel wil handelen, maar de gemeente ziet binnen de bestaande afspraken met onder andere de gemeente Dordrecht als leidend in de verdeling van rollen en verantwoordelijkheden. De verschillende aanpakken brengen andere prioriteiten en verwachtingen met zich mee volgens de gemeente.

Overige samenwerkingspartners

De samenwerkingspartners zijn tevreden over de inzet van Poort6 voor beschikbaarheid. Als voorbeeld wordt het project Haarwijk-Oost genoemd. De samenwerkingspartners spreken hun waardering uit voor de bijdrage van Poort6

aan het vergroten van de woningbeschikbaarheid door middel van een persoonlijke, betrokken aanpak en een sterk gezamenlijk plan. Ook zien de samenwerkingspartners een aantal uitdagingen voor het uitbreiden van de woningvoorraad, waaronder de Flora- en faunawetgeving en de stijgende bouwkosten.

1.1.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Poort6 ten aanzien van **#WIJ geven thuis** als **goed**. In de visitatieperiode heeft Poort6 de ontwikkeling ingezet van beheer- naar ontwikkelorganisatie en heeft de corporatie haar strategische koers aangepast en haar portefeuillestrategie geactualiseerd. De visitatiecommissie waardeert dat Poort6 haar beleid heeft aangepast op de veranderende woningbehoefte in de stad Gorinchem. De eerste vruchten van de ontwikkeling hebben zich reeds afgeworpen: Poort6 heeft nieuwbouwwoningen opgeleverd aan de Van Zomerendaal en in de binnenstad. Daarnaast heeft Poort6 nieuwbouwprojecten in voorbereiding, zoals in Haarwijk-Oost. De visitatiecommissie ziet dat Poort6, de gemeente en Heijmans in Haarwijk-Oost kiezen voor een integrale aanpak, waarbij beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid met elkaar verbonden zijn. Het project kan als voorbeeld dienen voor toekomstige projecten.

1.2 Opgave 2: #WIJ bouwen samen aan krachtige wijken

1.2.1 De opgaven en de prestaties

Er zijn wijken in Gorinchem waar sprake is van clustering van huishoudens met een kwetsbare positie, zoals in Haarwijk, Gildenvijk en Lingewijk. Hierdoor ontstaat een disbalans tussen dragers en vragers, en komt de leefbaarheid in de knel. Een variatie in het woonaanbod en bewoners kan hier een passende oplossing voor bieden.

Poort6 heeft daarom zich ten doel gesteld om de 'monocultuur' in wijken en complexen te doorbreken, waardoor de wijken en buurten (veer)krachtiger worden. In de prestatieafspraken is dan ook opgenomen dat Poort6 en de gemeente gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen voor het werken aan gedifferentieerde wijken. Er wordt meer variatie gecreëerd in de wijken door onder andere woningtoewijzing aan kwetsbare groepen in sociaal zwakke buurten te beperken en door meer woningen toe te wijzen aan



Figuur 1.1 Leefbaarheidsinitiatieven in de Piazzaflat

en wisselen onderling deze informatie uit. Vervolgens kan op meerdere fronten ondersteuning, handhaving of hulpverlening ingezet worden voor huurders.

Een belangrijk onderdeel van de uitgebreide inzet op leefbaarheid is de inzet van wijk- of complexbeheerders. De wijk- of complexbeheerders spelen een belangrijke rol bij het bevorderen van leefbaarheid binnen een wijk of complex. Er is een sociaal beheerder en een beheerder schoon, heel en veilig. De wijk- of complexbeheerders zijn goed op de hoogte van wat er speelt in het complex. De complexbeheerders zorgen bijvoorbeeld ervoor dat nieuwe bewoners een zachte landing krijgen. Dit wordt gedaan door intakegesprekken te voeren met nieuwe bewoners. Op basis hiervan wordt beoordeeld of er een goede match is tussen de bewoner en het complex.

Als onderdeel van de uitgebreide inzet op wijkniveau, heeft Poort6 het voornemen om wijkplannen op te stellen, waarin fysiek en sociaal nauw met elkaar verbonden zijn. De eerste wijkplannen zijn in ontwikkeling, waarbij

middeninkomens. In de prestatieafspraken hebben Poort6, de gemeente en HP6 afgesproken dat 15% van de woningvoorraad van Poort6 benut zal worden om middeninkomens te ondersteunen en differentiatie in de wijken te bevorderen. Gedurende de visitatieperiode is de norm aangepast vanwege de grote toename van het aantal urgenten. De norm wordt nu toegepast op het deel van de regulier verhuurde woningen.

Op wijkniveau heeft Poort6 haar inzet op leefbaarheid uitgebreid in de visitatieperiode. In 2022 is de corporatie gestart met het werken in wijkteams, waarbij verschillende disciplines samenwerken binnen één team op wijkniveau. De medewerkers binnen het wijkteam vangen signalen op uit de wijk

Haarwijk als voorbeeld dient. Voor Haarwijk is een wijkvisie opgesteld, waarin wordt gekeken naar de toekomstige behoeften van de wijk, waaronder de betere verdeling van koop- en sociale huurwoningen. Voor het wijkplan van Haarwijk is breed input verzameld. Het wijkplan wordt eerst intern besproken en vervolgens extern gedeeld met partners zoals de gemeente, zorginstellingen en welzijnsorganisaties. Een belangrijk dilemma is echter welke prioriteiten gesteld moeten worden binnen de wijkplannen: het toevoegen van woningen of het streven naar een ongedeelde stad.

Poort6 ziet dat de samenwerking met het netwerk belangrijk is voor het realiseren van de opgave. Daartoe neemt Poort6 deel aan bijeenkomsten met de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties, waarbij de toenemende complexiteit van leefbaarheidsproblematiek wordt besproken. De corporatie ziet ook dat het aantal kwetsbare mensen in de wijken evenals het aantal overlastmeldingen en -casussen toeneemt. De organisaties bespreken complexe casussen en stellen een integraal plan per casus op. Poort6 ervaart dat de samenwerking positief en constructief verloopt, maar ervaart tegelijkertijd dat de organisaties zoeken naar rollen en verantwoordelijkheden in de samenwerking. Poort6 merkt dat als naar oplossingen wordt gezocht, zoals Skaeve Huse of Housing First, regelmatig naar de corporatie wordt gekeken. De corporatie zal zich blijven inzetten voor kwetsbare doelgroepen, maar erkent tegelijkertijd dat het essentieel is om in een samenwerking te streven naar balans, waarin alle betrokken partijen hun verantwoordelijkheid op passende wijze nemen.

Naast de samenwerking via de bijeenkomsten is in de prestatieafspraken vastgelegd dat de gemeente, Poort6 en de politie gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de aanpak van woonoverlast. In het verlengde daarvan is in 2022 het Regionale Convenant Woonoverlast vastgesteld en is een gemeentelijk uitvoeringsplan Woonoverlast opgesteld. Ondanks dat Poort6 officieel (nog) geen convenantpartner is, verloopt de samenwerking goed. Woonfraude is voor de gemeente en Poort6 een belangrijk aandachtspunt, waarbij de samenwerking tussen de gemeente en de wijkteams van Poort6 een cruciale rol speelt. De wijkteams, met name de wijk- en complexbeheerders, hebben een belangrijke signalerende rol. De aanwezigheid in de wijken en buurten en daarmee de nabijheid tot de huurders zorgt ervoor dat signalen snel worden opgemerkt en opgepakt.

Daarnaast is in de prestatieafspraken opgenomen dat Poort6 zorgdraagt voor activiteiten gericht op de draagkracht in buurten. In de visitatieperiode heeft de corporatie hiervoor in samenwerking met partners inloopsprekuren georganiseerd en verschillende leefbaarheidsprojecten gerealiseerd, waaronder het samen met bewoners creëren van ontmoetingsruimtes in de Lindenberg en Schuttershof. Een belangrijk initiatief is daarnaast de inzet van de Wijkkar, die regelmatig in de buurten aanwezig is om diverse activiteiten te organiseren. Deze Wijkkar speelt een cruciale rol in het versterken van de gemeenschap en het bevorderen van relevante thema's. Poort6 heeft bijvoorbeeld het verduurzamen van de woning onder de aandacht gebracht van huurders door in samenwerking met energiecoaches met de Wijkkar de wijken in te gaan.

De coronapandemie heeft een aanzienlijke impact gehad op Poort6 gedurende een deel van de visitatieperiode. De pandemie heeft voor de organisatie de



Figuur 1.2 De ontmoetingsruimte in de Piazzaflat

urgentie van de strategische uitgangspunten van #WIJ onderstreept. De door de overheid genomen maatregelen werden zorgvuldig afgewogen door Poort6 en helder gecommuniceerd naar huurders. Er werd bijvoorbeeld gekozen gemeenschappelijke ruimtes eerder open te stellen om de sociale interactie te bevorderen. Vooral voor oudere huurders was deze aanpak belangrijk in deze uitdagende periode.

Tijdens de pandemie heeft Poort6 een aantal belangrijke ervaringen opgedaan. De medewerkers ontdekten al snel de waarde van creatief denken en het verkennen van alternatieve mogelijkheden,

waardoor niet alles volledig stil kwam te liggen. Bovendien werd het cruciaal om effectieve communicatie te waarborgen, zowel intern met medewerkers als extern naar huurders. Dit heeft geleid tot een grotere focus op persoonlijk contact, waarbij het belang van fysieke benadering boven digitale interactie werd benadrukt.

Voorbeeldproject: Piazzaflat

De Piazzaflat van Poort6 is een wooncomplex dat specifiek is ontworpen om te voorzien in de woon- en zorgbehoeften van senioren en kwetsbare bewoners. Het complex biedt levensloopbestendige appartementen en diverse gemeenschappelijke voorzieningen die sociale interactie en ondersteuning bevorderen. De Piazzaflat is een bijzonder complex voor Poort6, mede door de activiteiten die er plaatsvinden en de sociale contacten tussen de bewoners.

De zorgpartijen Philadelphia, Yulius en Rivas bieden zorg aan bewoners. De samenwerking heeft als doel duurzame huisvesting te realiseren waar zowel senioren bewoners als kwetsbare doelgroepen in harmonie kunnen samenleven binnen het complex. Er is een gezamenlijke wens om de samenwerking verder te intensiveren door middel van een integrale aanpak met meer informele en directe communicatie, zodat snel kan worden ingespeeld op de complexe behoeften van de bewoners.

In 2020 hebben een beleidsmedewerker Wonen en Zorg van Poort6, bewoners en professionals gezamenlijk onderzocht hoe de Piazzaflat aantrekkelijker gemaakt kan worden. Hiervoor hebben de partijen gekeken naar de behoefte aan activiteiten en diensten van bewoners. Ook is een huurder betrokken die samen met de bewoners meedenkt over het sociale leven in het gebouw. Als eerste werd de recreatiezaal aangepakt, die is getransformeerd tot een huiselijke ontmoetingsruimte. In 2021 onderging deze ontmoetingsruimte een verdere update en wordt sindsdien ook gebruikt voor bijeenkomsten georganiseerd door de bewoners en Poort6, waarbij Poort6 een faciliterende rol heeft. De ambitie is om deze aanpak, zoals uitgevoerd in de Piazzaflat, in de toekomst ook op andere complexen toe te passen.

1.2.2 De waardering door samenwerkingspartners

HP6

HP6 ziet dat Poort6 aandacht besteedt aan de leefbaarheid in wijken. Poort6 zet zich in voor initiatieven die de leefbaarheid bevorderen, zoals het inzetten van wijk- en complexbeheerders en het organiseren van leefbaarheidsactiviteiten. De activiteiten zorgen ervoor dat de sociale cohesie in de wijk, de buurt of een complex wordt versterkt. Volgens HP6 worden leefbaarheidsactiviteiten met name in woningcomplexen met overwegend senioren huurders georganiseerd. HP6 ziet het als opgave om de leefbaarheid in alle wijken te verbeteren, omdat de focus van leefbaarheidsactiviteiten sterk gericht is op bepaalde woningcomplexen.

Daarnaast ziet HP6 dat Poort6 afhankelijk is van bijvoorbeeld de gemeente. Als voorbeeld noemt HP6 de keuze van de gemeente om ondergrondse containers te plaatsen, waarbij bewoners regelmatig afvalzakken naast de containers zetten. HP6 ziet overlast als gevolg, bijvoorbeeld in de nieuwe wijk aan de Zomerenlaan.

Gemeente Gorinchem

De gemeente is tevreden over de inzet van Poort6 voor het bouwen aan krachtige wijken. Als voorbeeld noemt de gemeente dat Poort6 gericht werkt aan leefbaarheid bij de sloopnieuwbouw in Haarwijk. De corporatie toont hiermee de maatschappelijke betrokkenheid en oog voor de samenhang in de buurt. Ook speelt Poort6 volgens de gemeente een actieve rol in de wijk door middel van wijkteams. Volgens de gemeente was er al langer een beweging gaande om de leefbaarheid te verbeteren en integraal te werken. Dit is nu uitgegroeid tot vast beleid in de vorm van wijkteams, waarbij de corporatie zich blijft inzetten voor de ontwikkeling van de wijk en haar bewoners.

Overige samenwerkingspartners

De samenwerkingspartners zijn tevreden over de inzet van Poort6 voor leefbaarheid. Door het hebben van wijk- en complexbeheerders, speelt Poort6 proactief in op signalen vanuit de huurders. Ook activeert Poort6 huurders om leefbaarheidsactiviteiten te organiseren, hoewel de samenwerkingspartners opmerken dat kwetsbare bewoners moeilijk te bereiken zijn. Daarom pleiten de samenwerkingspartners voor een beter afgestemde aanpak, zoals sessies over

een specifiek onderwerp in kleine(re) groepen om specifieke vragen te bespreken en de betrokkenheid te vergroten. Verder benoemen de samenwerkingspartners agressie en overlast tussen bewoners, en eenzaamheid als belangrijke uitdagingen voor de toekomst, vooral onder kwetsbare bewoners.

1.2.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Poort6 ten aanzien van de **#WIJ bouwen samen aan krachtige wijken** als **goed**. De visitatiecommissie waardeert dat Poort6 de inzet op leefbaarheid heeft uitgebreid in de visitatieperiode. De corporatie is onder andere gestart met het werken in wijkteams, waardoor signalen vanuit de wijk integraal opgepakt kunnen worden. De Piazzaflat is daarnaast een sterk voorbeeld van hoe Poort6 met bewoners en haar partners in de wijk samen bouwt aan krachtige wijken, bijvoorbeeld door de activiteiten die worden georganiseerd door bewoners en de sociale contacten tussen de bewoners. De ervaringen die Poort6 heeft opgedaan bij de Piazzaflat kunnen bovendien als basis dienen voor de verdere samenwerking binnen zorg en welzijn. De visitatiecommissie wil Poort6 daarom meegeven om bijvoorbeeld in de Piazzaflat een pilot uit te voeren met het hebben van één zorgaanbieder.

1.3 Opgave 3: #WIJ bieden een goed en betaalbaar thuis

1.3.1 De opgaven en de prestaties

De Woon- en Transformatievisie uit 2019 onderstreept dat er in Gorinchem voldoende betaalbare sociale woningen moeten zijn voor de huishoudens met de laagste inkomens. In de visitatieperiode hadden Poort6 en haar huurders te maken met een zeer hoge inflatie en snel stijgende energieprijzen. Dit vormde een uitdaging voor alle huurders, met name in wijken die al voor deze ontwikkelingen een hoge kwetsbaarheid hadden.

Poort6 en gemeente Gorinchem hebben in de prestatieafspraken overeengekomen dat Poort6, in nauwe samenwerking met HP6, een nieuw huurbeleid zal implementeren. Poort6 en HP6 hebben voor het nieuwe huurbeleid een langdurig en zorgvuldig samenwerkingstraject doorlopen. Het beleid is geïmplementeerd in 2022. Het huurbeleid van Poort6 is strategisch herijkt met als doel een gedifferentieerde aanpak, zodat alle wijken toegankelijk zijn voor diverse doelgroepen. Het huurbeleid kan als een instrument dienen om zowel binnen de buurten als binnen de sociale huur een grotere differentiatie te

bewerkstelligen, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en sociale cohesie in de wijken. Bij het huurbeleid wordt gekeken naar 1) de punten en kenmerken van woningen volgens het WWS-stelsel, 2) de doelgroepen die bediend moeten worden via passend toewijzen, en 3) de locatie binnen de stad.

Met het nieuwe huurbeleid laat Poort6 zien dat het oog heeft voor het menselijke aspect van het verhuren van woningen. Dit is eveneens terug te zien in het feit dat de corporatie tijdens de energiecrisis in 2022 de gasrekening heeft betaald van de gezamenlijke ruimtes van haar complexen, zodat de huurder vrijgesteld werd van deze gestegen kosten. In 2022 en 2023 heeft Poort6 ook in pilotvorm inloopsprekuren over geldzorgen georganiseerd bij de Intervamflats. Hiervoor bleek echter onvoldoende animo, waardoor de pilot geen opvolging kreeg.

De corporatie werkt voor deze opgave op verschillende niveaus samen met het netwerk. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat Poort6 en de gemeente zorgdragen voor het bouwen aan een praktijknetwerk rondom schuldenproblematiek. Gedurende de visitatieperiode is gewerkt aan dit netwerk.

Poort6 werkt samen met de gemeente, het sociaal team en Avres aan een preventieve en laagdrempelige aanpak voor betalingsachterstanden. Het doel van de aanpak is om in een zo vroeg mogelijk stadium hulp te bieden aan huurders, waarna gezamenlijk met huurders gezocht wordt naar een passende oplossing. Daarnaast zijn er de Werkafspraken preventie huisuitzetting voor de Drechtsteden en Alblasserwaard die zijn ondertekend door sociale diensten, gemeenten (waaronder gemeente Gorinchem), woningcorporaties (waaronder Poort6) en sociale teams. De Werkafspraken zijn het resultaat van een regionale samenwerking en richten zich op twee sporen: 1) Tijdig starten hulp bij schulden, en 2) Zorg en ondersteuning ter voorkoming van dakloosheid.

De werkafspraken rond schuldenproblematiek zijn de afgelopen jaren geïntensiveerd, met maandelijkse overleggen en nauwe samenwerking tussen Poort6, het sociaal team van de gemeente en Avres. Deze samenwerking verloopt goed en is goed georganiseerd. Geleerd is dat het cruciaal is om snel in te grijpen en persoonlijk contact te onderhouden, waarbij mensen als individuen worden gezien en niet als daders van hun situatie. Omdat de reactietijd van Humanitas en de gemeente verbeterd kan worden, zet Poort6 zelf budgetcoaches in die sneller aan de slag kunnen. Door vroegtijdige hulp te bieden, kunnen mensen

sneller de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben, wat hun kansen op een succesvolle uitweg uit de schulden vergroot.

1.3.2 De waardering door samenwerkingspartners

HP6

HP6 merkt op dat Poort6 zich richt op de betaalbaarheid van woningen voor de gehele sociale doelgroep, maar dat de corporatie tegelijkertijd voor uitdagingen staat door de recente huurverhogingen. HP6 uit zorgen over de impact van de huurverhogingen, gezien de stijgende inflatie en energielasten. Poort6 heeft in 2023 bijvoorbeeld de maximaal toegestane huurverhoging van 5,3% doorgevoerd. De corporatie heeft de huurverhoging en de noodzaak van de huurverhoging toegelicht aan HP6 en bewonerscommissies. HP6 en de bewonerscommissies waren in gelegenheid gesteld om hun mening te geven over de huurverhoging, maar er was weinig financiële ruimte bij Poort6 om de huurverhoging aan te passen. HP6 begrijpt dat Poort6 huuropbrengsten nodig heeft om te kunnen blijven investeren, maar vraagt nadrukkelijk aandacht voor de toenemende druk op de betaalbaarheid van de woningvoorraad en de hoogte van de huurverhogingen. HP6 geeft aan dat Poort6 wel betalingsregelingen heeft getroffen met huurders die financieel in de knel kwamen, maar wil toch benadrukken dat het belangrijk is dat Poort6 rekening blijft houden met de financiële situatie van huurders, aangezien veel mensen de huur mogelijk niet meer kunnen betalen.

Gemeente Gorinchem

De gemeente is tevreden over de inzet van Poort6 voor betaalbaarheid. Poort6 heeft oog voor de woonlasten van haar huurders en komt in actie wanneer huurders in financiële moeilijkheden verkeren. De gemeente ziet dat de corporatie ernaar streeft om de huurprijzen laag te houden en dat de corporatie meedenkt met huurders, waarbij de grenzen opgezocht worden om huurders te ondersteunen. De gemeente ziet dat Poort6 zich sterk bewust is van haar volkshuisvestelijke taak om sociale doelgroepen te huisvesten. In 2023 heeft Poort6 een huurverhoging doorgevoerd in overeenstemming met de nationale prestatieafspraken, waarbij de huurverhoging afhankelijk was van de huidige huur in relatie tot de streefhuur van de woning. In 2024 vond een inkomensafhankelijke huurverhoging plaats. Bovendien worden 1.200 woningen

van Poort6 aangesloten op het warmtenet, wat bijdraagt aan lagere woonlasten voor huurders.

1.3.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Poort6 ten aanzien van de **#WIJ bieden een goed en betaalbaar thuis** als **goed**. In de visitatieperiode heeft Poort6 het huurbeleid strategisch herijkt, met als doel dat alle wijken toegankelijk zijn voor diverse doelgroepen. De visitatiecommissie ziet dat Poort6, onder andere door het huurbeleid en de werkafspraken rond schuldenproblematiek, oog heeft voor het menselijke aspect van het verhuren van woningen. Daarbij wil de visitatiecommissie Poort6 meegeven aandacht te blijven besteden aan de bredere financiële omstandigheden van huurders in het kader van de betaalbaarheid van de woningvoorraad en de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging.

1.4 Opgave 4: #WIJ verbinden wonen met zorg

1.4.1 De opgaven en de prestaties

In Gorinchem is sprake van een sterke vergrijzing, terwijl het aantal verzorgingshuizen afneemt en de overgebleven verpleeghuizen alleen nog beschikbaar zijn voor ouderen met zware zorgbehoeften. Veel ouderen blijven daarbij wonen in hun gezinswoning en verhuizen pas bij nood. Tegelijk wonen steeds meer oudere huurders met beperkingen in woningen die vaak niet geschikt zijn voor hun behoeften. Ook zal de woningvoorraad passend gelabeld moeten worden zodat ingespeeld kan worden op de veranderende woonbehoefte van huurders.

In de prestatieafspraken is opgenomen dat Poort6 en de gemeente verantwoordelijk zijn voor het langer thuis wonen van senioren en kwetsbare doelgroepen, onder andere door het bevorderen van doorstroming. Dit past eveneens binnen het doel van de Woon- en Transformatievisie om te faciliteren dat mensen langer thuis wonen in hun eigen wijken, met passende bereikbare voorzieningen.

In 2023 heeft Poort6 een doorstroomregeling voor ouderen vastgesteld en geïmplementeerd, hetgeen heeft geleid tot de doorstroom van meer dan 15 senioren. Om de doorstroming verder te bevorderen, heeft de corporatie in 2024

een doorstroommakelaar aangesteld. Daarnaast heeft Poort6 in 2023 een deel van de seniorenwoningen ontlabeled en een deel van de woningvoorraad gelabeld van 55+ naar 65+ woningen, wat bijdraagt aan een betere woonruimteverdeling.

Het aantal 65+ woningen is aangepast van 1.400 naar 700, zodat Poort6 passend inspelt op de behoeften van haar huurders. Het aantal 65+ woningen blijft na de aanpassing voldoende om aan de behoefte te voldoen. Bovendien is Poort6 bezig met het inventariseren welke woonwensen er leven onder de bewoners van de 65+ complexen. Dit doet Poort6 door middel van complexgesprekken met de bewoners. Deze gesprekken zijn geïnspireerd door de reuring-methodiek van Habion, een corporatie die huisvesting biedt aan ouderen. Poort6 en Habion wisselen kennis en ervaring uit zodat de partijen van elkaar kunnen leren. Vanuit de reuring-methodiek worden de leef- en woonwensen van potentiële bewoners geïnventariseerd voor de ontwikkeling van een locatie.

Vanuit deze complexgesprekken onderzoekt Poort6 ook in bredere zin wat nodig is zodat oudere huurders met een zorgvraag langer thuis kunnen wonen. Het is Poort6 opgevallen dat er binnen één complex vaak zorg wordt geleverd aan huurders door een verschillende zorgpartijen. Binnen het concept van Habion wordt zorg collectief ingekocht om het zorgproces efficiënter in te richten. Daarom onderzoekt Poort6 of dit ook voor haar een mogelijkheid is. Voor de verdere uitwerking van collectieve inkoop is Poort6 zich er van bewust dat afstemming benodigd is met zorg- en maatschappelijke organisaties, en dat er een grens zit aan wat Poort6 op dit onderwerp zou moeten oppakken.

Poort6 werkt samen met verschillende zorgpartijen aan het verbinden van wonen met zorg. Dit zijn: Rivas, ASVZ, Philadelphia Zorg, Syndion, De Hoop, Yulius, en het Leger des Heils. Binnen de Piazzafat huurt Philadelphia woningen van Poort6 voor haar cliënten en verzorgt Yulius ambulante zorg. De samenwerking tussen Poort6 en de zorgorganisaties wordt als positief ervaren. De samenwerking wordt omschreven als vlot en gekenmerkt door korte lijnen. De partijen hebben hiervoor regelmatig overleg, zowel op beleidsmatig als casusniveau. Hierbij worden signalen en incidenten snel opgepakt door Poort6 en gedeeld met de zorgpartners. Er is een gezamenlijke wens om de samenwerking verder te intensiveren door middel van een integrale aanpak met meer informele en directe communicatie, zodat snel kan worden ingespeeld op de complexe behoeften van de bewoners.

Daarnaast stellen de prestatieafspraken dat Poort6 huisvesting biedt aan verschillende bijzondere doelgroepen, waaronder urgent woningzoekenden, jongeren onder 23 jaar, huishoudens met kinderen, en kwetsbare mensen met een zorg- of begeleidingsbehoefte. De opgave voor het bieden van huisvesting aan kwetsbare doelgroepen is aanzienlijk in Gorinchem, mede door de centraal gelegen locatie en de aanwezigheid van voorzieningen. In de visitatieperiode heeft Poort6 huisvesting geboden aan kwetsbare doelgroepen door onder andere het tijdelijk aanbieden van (sloop)woningen als noodopvanglocaties voor Oekraïense vluchtelingen, het bieden van Kamers met Kansen, en het openen van een gezinsopvang samen met het Leger des Heils.

1.4.2 De waardering door samenwerkingspartners

HP6

HP6 ziet dat Poort6 de verbinding tussen wonen en zorg op de agenda heeft staan. Het opstellen van de woonzorgvisie is een gemeentelijke verplichting, waarbij Poort6 betrokken is. Ook zoekt Poort6 naar mogelijkheden om de zorg in en om een woningcomplex anders te organiseren (met één zorgorganisatie). Er zijn zorgen bij HP6 dat Poort6 en de gemeente te ver uit elkaar staan in hun aanpak, en de visie niet het gedeelde product wordt dat nodig is voor de woonzorgopgaven.

Verder geeft HP6 aan dat Poort6 een herlabeling-project heeft opgestart, gericht op 65+-woningen. Voor dit project haalt Poort6 bij huurders op wat zij nodig hebben om langer zelfstandig te wonen, met de focus op het levensloopbestendig maken van alle 65+-woningen. HP6 waardeert deze aanpak en zal als toehoorder aanwezig zijn bij deze gesprekken.

Gemeente Gorinchem

De gemeente is tevreden over de inzet van Poort6 voor wonen en zorg. Poort6 speelt volgens de gemeente een belangrijke rol in het meedenken met de gemeente, zoals bij het inzetten van IZA-gelden en het opzetten van samenwerkingsverbanden. De directeur-bestuurder van Poort6 is hierbij sterk aanwezig en vertegenwoordigt de corporaties op proactieve wijze, met name in overleggen over complexe doelgroepen. Dit wordt gewaardeerd door de gemeente. Als voorbeeld van goede inzet noemt de gemeente dat Poort6 werkt

aan plannen voor hun complexen, waarbij gekeken wordt naar mogelijkheden voor het bieden van zorg aan huis, zodat bewoners langer thuis kunnen wonen.

Overige samenwerkingspartners

De samenwerkingspartners zijn tevreden over de inzet van Poort6 voor wonen en zorg. Poort6 heeft zich in hun ogen actief ingezet om in te spelen op de veranderende behoeften van de oudere bewoners. Ook wordt het gewaardeerd dat Poort6 de leeftijdsgrens voor een aantal wooncomplexen heeft verhoogd van 55+ naar 65+, wat helpt om tot een effectievere woonruimteverdeling te komen.

Ook wordt genoemd dat Poort6 passende, actieve bijdragen levert aan de ontwikkeling van de woonzorgvisie. De samenwerkingspartners noemen tegelijkertijd een aandachtspunt voor wonen en zorg, namelijk de samenstelling van huurders met een zorgvraag binnen complexen zoals de Piazzaflat. De samenwerking zou baat hebben bij duidelijke criteria voor woningtoewijzing, gericht op de mate van zelfstandigheid van huurders en de omvang van hun zorgbehoefte. Ook wordt opgemerkt dat er een groeiende vraag is naar passende woningen voor senioren, zoals hofjes en zorgcomplexen. De nieuwbouwontwikkeling sluit echter niet altijd aan op deze behoeften, wat leidt tot een mismatch tussen vraag en aanbod. Een samenwerkingspartner noemt als oplossing het hebben van duurzame en flexibele bouw die meerdere doelgroepen kan bedienen over de tijd heen. Ten slotte benoemen de samenwerkingspartners het stigma rondom kwetsbare bewoners als uitdaging richting de toekomst. Volgens de samenwerkingspartners wordt wel aan deze uitdaging gewerkt door ontmoeting te stimuleren tussen bewoners van een complex.

1.4.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Poort6 ten aanzien van de **#WIJ verbinden wonen met zorg** als **goed**. Poort6 verbindt wonen en zorg door onder andere het implementeren van een doorstroomregeling en het aanstellen van een doorstroommakelaar. De visitatiecommissie waardeert de inzet van Poort6 voor het faciliteren van het langer thuis wonen van senioren huurders,



bijvoorbeeld door het inventariseren van de woonwensen van de bewoners van 65+ complexen. In kader van deze opgave werkt Poort6 bovendien goed samen met verschillende partijen zoals de gemeente en verschillende zorgorganisaties. De visitatiecommissie wil Poort6 tegelijkertijd meegeven oog te blijven hebben voor de verdeling van rollen en verantwoordelijkheden, bijvoorbeeld bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Door middel van een wederkerige(re) verdeling kan Poort6 zich richten op de bredere belangen van de buurt, terwijl de zorgorganisaties zich kunnen concentreren op de individuele behoeften van kwetsbare bewoners.

1.5 Opgave 5: #WIJ werken natuurlijk aan een duurzaam thuis

1.5.1 De opgaven en de prestaties

In de Strategische Koers 2020-2025 uit Poort6 dat de focus bij verduurzaming van de woningvoorraad is verschoven van een verplichting naar een bewuste keuze, in samenwerking met huurders en partners. Duurzaamheid wordt gecombineerd met betaalbaarheid, waarbij de corporatie wil voorkomen dat de woonlasten van de huurders stijgen als gevolg van verduurzaming. Deze inzet draagt bovendien bij aan de woonkwaliteit van huurders. Dit past eveneens bij de Woon- en Transformatievisie van de gemeente Gorinchem, waarin de ambitie wordt geuit om wijken te creëren met goede belevings-, gebruiks- en toekomstwaarde van de woonomgeving en het vastgoed. Ook refereert de visie naar de doelstelling uit het Klimaatakkoord: een CO₂-neutrale voorraad in 2050.

In de prestatieafspraken is overeengekomen dat Poort6 vanuit haar portefeuillestrategie stuurt op drie lijnen om een CO₂ neutrale voorraad te hebben in 2050:

1. De woningvoorraad minimaal op energielabel B in 2030;
2. Het aansluiten van circa 1000 woningen op het warmtenet voor 2030;
3. Het aanbrengen van zonnepanelen op een- en meergezinswoningen voor 2030.

Om dit te ondersteunen is in de prestatieafspraken opgenomen dat de gemeente deelneemt aan het Convenant Klimaatadaptief bouwen. Het convenant biedt onder andere een leidraad voor het klimaatadaptief ontwikkelen

van nieuwbouw. Daarnaast is afgesproken dat de gemeente een lokale klimaatadaptatiestrategie op zal stellen.

Poort6 heeft in de visitatieperiode met een gerichte aanpak stappen gezet in de verduurzaming van de woningvoorraad, met als doel dat al hun woningen in 2030 minimaal energielabel B hebben. In de jaren 2020 tot en met 2023 zijn circa

1.400 woningen verduurzaamd en opgewaarderd naar energielabel B of hoger. Eind 2023 blijven 376 woningen over met energielabels E, F en G, die geen onderdeel zijn van een geprognosticeerde sloopnieuwbouw en die geleidelijk uitgefaseerd worden. De corporatie heeft verschillende renovatieprojecten uitgevoerd, waaronder die van de Willem-Alexanderflat. De woningen zijn van energielabel F naar A+ gegaan en het complex is als eerste gebouw van de stad aangesloten op het warmtenet.

Poort6 heeft de ambitie om ook andere woningen aan te sluiten op het warmtenet. Voor de ontwikkeling van het warmtenet werkt de corporatie daarom samen met de gemeente en publiek energie- en afvalbedrijf HVC. De samenwerking tussen de drie partijen verloopt goed. De partijen trekken gezamenlijk op en hebben gedurende het project snel kunnen schakelen, met een succesvolle uitvoering als gevolg. Bovendien hebben de partijen actief ingezet op het betrekken van bewoners, onder andere door het organiseren van een startmoment in de wijk en het lanceren van een gezamenlijk website. Vanwege de succesvolle uitvoering en een subsidie van 18 miljoen euro, kan de aanpak versneld worden en zal Poort6 starten met de tweede fase van het warmtenet, waardoor circa 1/3 van de woningvoorraad van het gas af is in 2030.



Figuur 1.3 De Willem-Alexanderflat die in 2023 is aangesloten op het warmtenet



Een uitdaging bij het aansluiten van woningen aan het warmtenet was het voldoen aan de 70% participatieverplichting. Binnen de Willem-Alexanderflat wonen namelijk vooral seniore huurders, die onder andere vanwege overlast niet wilden participeren. Het is Poort6 toch gelukt om aan de participatieverplichting te voldoen. De succesfactor zat in het blijven communiceren richting de seniore huurders, onder andere door communicatiemiddelen gericht op de seniore doelgroep en het langsgaan bij de bewoners om hen middels een persoonlijk gesprek te informeren over de werkzaamheden.

Poort6 heeft zich de ambitie gesteld om aan 1.200 woningen zonnepanelen aan te bieden. Hierbij streeft de corporatie naar een participatie van 60%, wat gebaseerd is op ervaring met eerdere energetische projecten. Bij de realisatie van deze ambitie voorziet de corporatie enkele uitdagingen zoals leveringsproblemen en de flora- en faunawetgeving. In de visitatieperiode zijn circa 1.400 woningen uitgerust met zonnepanelen. Poort6 heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de aanpak voor zonnepanelen. Uit het onderzoek bleek dat zonnepanelen niet meer rendabel zijn voor eenpersoonshuishoudens, voornamelijk bij hoogbouw, vanwege gewijzigde vergoedingen en terugleverkosten. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek heeft Poort6 de aanpak voor zonnepanelen bijgestuurd. Op complexen heeft Poort6 er bewust voor gekozen geen zonnepanelen te plaatsen. Bij instemming van 70% van de bewoners, zou dit ervoor zorgen dat eenpersoonshuishoudens dan ook zonnepanelen krijgen terwijl dit niet rendabel is voor deze huishoudens. Wel onderzoekt de corporatie of het rendabel is om zonnepanelen te plaatsen voor de gedeelde ruimtes van complexen.

Daarnaast stimuleert Poort6 actief energiebesparing onder huurders, onder meer door in samenwerking met Greenchoice en energiecoaches wijken te bezoeken, waar tips werden gegeven over zonnepanelen en besparingsmogelijkheden. Ook werden in samenwerking met de gemeente in wijken met lage energielabels gratis energiebesparende producten verstrekt.

Deze inzet is terug te zien in de Aedes benchmark duurzaamheid: in 2020 kreeg Poort6 de score C, in 2022 was de score toegenomen naar B. Hierbij ziet Poort6 een vliegwieleffect: de duurzaamheidsdoelen worden behaald, de woonlasten van huurders worden verlaagd en het wooncomfort wordt verhoogd.

1.5.2 De waardering door samenwerkingspartners

HP6

HP6 erkent de actieve inzet van Poort6 voor duurzaamheid. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel bij de corporatie. De corporatie heeft verschillende projecten opgestart, waaronder het aansluiten van woningen op het warmtenet.

HP6 merkt daarnaast op dat de communicatie met huurders bij verschillende soorten onderhoud een aandachtspunt is. HP6 heeft de indruk dat Poort6 soms traag kan communiceren richting huurders, waardoor de communicatie niet altijd helder is voor huurders. Klachten over renovaties worden soms niet goed opgepakt, waardoor huurders zich niet serieus genomen voelen. HP6 roept op tot betere afspraken en meer aandacht voor de huurders in de dagelijkse gang van zaken.

Gemeente Gorinchem

De gemeente is tevreden over de inzet van Poort6 voor duurzaamheid en kwaliteit. Poort6 heeft verduurzaming hoog op de agenda staan en boekt hier goede resultaten mee. Zo zijn er al meerdere complexen volledig verduurzaamd en worden energieprojecten in goede samenwerking met de gemeente uitgevoerd. Als sterk voorbeeld noemt de gemeente de gezamenlijke klussendienst van Poort6 en de gemeente.

De gemeente geeft ook aan dat de participatie van huurders bij verduurzamingsprojecten soms tegenvalt, bijvoorbeeld bij het plaatsen van zonnepanelen. De gemeente ziet dat Poort6 haar best doet in de communicatie richting huurders, maar dat huurders niet mee willen doen vanwege wantrouwen richting de corporatie of overheid. De gemeente erkent dat deze oorzaak niet helemaal bij Poort6 ligt, maar roept Poort6 toch op om meer aandacht te besteden aan het vertellen van hun verhaal en het wegnemen van dit wantrouwen.

Overige samenwerkingspartners

De samenwerkingspartners zijn tevreden over de inzet van Poort6 voor duurzaamheid en kwaliteit. Als positief voorbeeld wordt de persoonlijke aanpak van Poort6 benoemd bij het project Haarwijk-Oost, waarbij huurders op

persoonlijke wijze werden geïnformeerd. Poort6 investeerde in het opbouwen van een band met de bewoners, zorgde voor maatwerk bij de toewijzing van nieuwe woningen en hielp huurders bij het vinden van een passende woning. De samenwerkingspartners zien tegelijkertijd een aantal aandachtspunten. Onderhoudspartners geven aan dat het meerwaarde kan hebben om samenwerking te zoeken om meer strategische thema's onder #WIJ. Op deze manier kan er naast operationeel ook op tactisch en strategisch niveau samen opgetrokken worden. Ook adviseren de onderhoudspartners om de samenwerking met onderhoudspartners efficiënter te benutten, bijvoorbeeld door succesvolle initiatieven van andere corporaties te implementeren. Dit kan bijdragen aan een betere dienstverlening.

1.5.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Poort6 ten aanzien van de **#WIJ werken natuurlijk aan een duurzaam thuis** als **goed**. De visitatiecommissie ziet dat Poort6 prioriteit geeft aan het verduurzamen van de woningvoorraad. Dit is terug te zien in de verduurzaming van circa 1.400 woningen die nu energielabel B of hoger hebben. Daarnaast wil de visitatiecommissie Poort6 complimenteren voor de inzet in kader van het warmtenet. De corporatie heeft bijvoorbeeld de participatieverplichting bij de renovatie van de Alexanderflat behaald door onder andere communicatiemiddelen gericht op de seniore doelgroep en het langsgaan bij de bewoners om hen middels een persoonlijk gesprek te informeren over de werkzaamheden. Ook wil de visitatiecommissie Poort6 meegeven om deze persoonlijke aanpak ook in te zetten om de communicatie richting huurders bij bijvoorbeeld het reparatie- en mutatieonderhoud te verbeteren.

1.6 Poort6 presteert 'goed'

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld **Maatschappelijke waarde** met **goed**. Poort6 zet zich goed in voor de stad Gorinchem, wat terug te zien is in de prestaties van de afgelopen jaren. De corporatie heeft bovendien een positieve ontwikkeling ingezet in de visitatieperiode, die een sterke basis zal vormen voor de toekomst.

Tabel 1-2: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

Maatschappelijke waarde

Sterk

- De integrale aanpak voor project Haarwijk-Oost waarbij beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid met elkaar verbonden zijn.
- De inzet voor duurzaamheid, vooral bij het aansluiten van woningen op het warmtenet.
- Het werken in wijkteams, waardoor signalen uit de wijk integraal bekeken en opgelost kunnen worden.

Aandacht blijven geven

- De communicatie richting huurders, zoals bij het afhandelen van klachten en bij onderhoudsprojecten.
- De wederkerigheid binnen de samenwerking voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, waarbij gekeken moet worden welke rol en verantwoordelijkheid passend is voor Poort6.

Geleerd

- Het belang van een mensgerichte aanpak, zeker ten tijde van de Coronapandemie.
- Het passend betrekken van en communiceren met (seniore) huurders voor het realiseren van de participatieverplichting bij het warmtenet.
- Het plaatsen van zonnepanelen, met name op hoogbouw, is niet rendabel voor eenpersoonshuishoudens.



2 Maatschappelijke verankering

Het visitatieveld Maatschappelijke verankering richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie en hoe concreet en tastbaar de betreffende invloed is.

2.1 De maatschappelijke verankering.

Poort6 heeft een belanghebbendenbeleid uitgewerkt

Poort6 is ervan bewust dat de opgaven uitsluitend gerealiseerd kunnen worden in samenwerking met huurders, de gemeente en andere samenwerkingspartners. Van daaruit heeft de corporatie een belanghebbendenbeleid uitgewerkt, waarin is aangegeven op welke wijze Poort6 de verbinding met de omgeving zoekt. Daarnaast bespreekt het managementteam van Poort6 jaarlijks het speelveld van belanghebbenden met het team Strategie, Ondersteuning en Communicatie (SOC).

De wijze waarop verbinding wordt gezocht is uitgewerkt in activiteiten op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Voorbeelden van activiteiten zijn het vormgeven en evaluatie van de strategische koers met belanghebbenden (strategisch), het organiseren van een jaarlijkse belanghebbendenbijeenkomst (tactisch) en het organiseren van participatiebijeenkomsten over bijvoorbeeld duurzaam en woningtoewijzing en klantenpanels over specifieke onderwerpen, zoals het verhuisproces (operationeel). De participatiebijeenkomst over het huisvesten van jongeren ging bijvoorbeeld over de knelpunten die jongeren ervaren bij het vinden van een woning.

De corporatie heeft voor het nieuwste jaarplan de stap gezet naar het nadrukkelijker bepalen van de positie van Poort6 in het netwerk en/of de samenwerking en de wederkerigheid in de samenwerking. In het betreffende jaarplan is vastgelegd dat Poort6 bewust keuzes maakt in de samenwerking, de consequenties van de keuzes accepteert en de samenwerkingspartners aanspreekt op hun verantwoordelijkheid. De visitatiecommissie herkent het belang van aandacht voor de samenwerking in het lokale netwerk. De visitatiecommissie wil het voornemen om het thema onderdeel te laten zijn van het maakproces van de nieuwe strategische koers onderstrepen, omdat dagelijks

zichtbaar is dat de complexe opgaven waar corporaties voor staat alleen in wederkerige samenwerking gerealiseerd kunnen worden.

Poort6 werkt samen met huurders

Poort6 heeft in HP6 een belangrijke gesprekspartner over het beleid van de corporatie, de prestatieafspraken met de gemeenten en de ontwikkelingen in Gorinchem. De belangrijkste beleidskeuzes en ontwikkelingen zijn besproken in themasessies, bijvoorbeeld over het huurbeleid, de vastgoedsturing en de aansluiting van woningen op het warmtenet.

Daarnaast ontmoet Poort6 huurders via bewonerscommissies en bij renovatie- en duurzaamheidsprojecten en activiteiten in de wijk. Poort6 heeft drie projectconsultanten in dienst die zich richten op het contact met en de communicatie naar huurders bij renovatieprojecten. Zij werken bijvoorbeeld aan het oprichten van huurdersvertegenwoordiging bij dergelijke projecten, leggen huisbezoeken af en ondersteunen kwetsbare huurders tijdens de projecten. Als voorbeeld kan de renovatie van de Willem-Alexanderflat worden genoemd.

Verder organiseert Poort6 andere, laagdrempelige manieren van huurdersparticipatie. Poort6 heeft bijvoorbeeld een enquête onder huurders uitgezet over de leefbaarheid in wijken en buurten en is naar aanleiding van de enquête de wijken en buurten ingetrokken met de wijkkar om over de resultaten met bewoners in gesprek te gaan en behoeftes en ideeën op te halen. Bovendien organiseerde Poort6 bijvoorbeeld een high tea voor huurders die meer dan 50 jaar huren bij de corporatie en vierde met huurders het 40-jarig jubileum van een woningcomplex.

De ervaring van HP6

HP6 omschrijft de relatie en communicatie met Poort6 als open en prettig en waardeert de samenwerking met de corporatie. HP6 ziet dat Poort6 de #WIJ-strategie zo goed mogelijk vormgeeft. Daarbij hebben Poort6 en HP6 periodiek overleg, waarin onderwerpen zoals de financiën, de prestatieafspraken en de duurzaamheid van de woningvoorraad worden besproken. HP6 voelt zich duidelijk betrokken en ervaart voldoende ruimte om punten in te brengen in het kader van beleidsbeïnvloeding.



Tegelijkertijd benoemt HP6 een aantal aandachtspunten. Als eerste merkt HP6 op dat, hoewel HP6 regelmatig wordt gevraagd voor advies, het advies niet altijd wordt meegenomen in de besluitvorming. Een voorbeeld hiervan is het ontlabellen van woningen, waarbij HP6 het gevoel had alsof het besluit reeds genomen was door Poort6 toen HP6 om advies werd gevraagd.

Als tweede ervaart HP6 dat de agenda van de vergaderingen wordt vastgesteld door Poort6. De agenda wordt voorafgaand aan de formele vergadering afgestemd in een vooroverleg met de voorzitter van HP6. HP6 kan nieuwe onderwerpen aandragen en ziet dat Poort6 altijd bereid is om het één en ander toe te lichten, bijvoorbeeld door middel van een presentatie in de vergadering.

Als laatste benoemt HP6 de communicatie richting reguliere huurders als aandachtspunt. HP6 heeft de indruk dat Poort6 soms traag kan communiceren richting huurders, waardoor de communicatie niet altijd helder is voor huurders. Als voorbeeld noemt HP6 dat terugbelverzoeken niet altijd worden beantwoord door de corporatie, waardoor de indruk ontstaat dat huurders niet altijd serieus genomen worden. Bovendien verstrijkt er soms te veel tijd voordat problemen worden opgelost. HP6 pleit daarom voor een snellere en effectievere aanpak van verzoeken van huurders.

Poort6 werkt samen met de gemeente Gorinchem

Poort6 werkt op verschillende opgaven samen met de gemeente Gorinchem. De corporatie maakt vanzelfsprekend prestatieafspraken met de gemeente en HP6, maar de corporatie en de gemeente weten elkaar ook te vinden op specifieke onderwerpen. Voorbeelden zijn vroegsignalering, Kamers met Kansen en Skaeve Huse.

De ervaring van de gemeente Gorinchem

De gemeente is tevreden over de relatie met Poort6. De gemeente heeft een goede en open relatie met Poort6, met prettige samenwerking op ambtelijk en bestuurlijk niveau. De komst van de huidige directeur-bestuurder maakt dat Poort6 meer volkshuisvestelijk georiënteerd is geraakt en minder is gericht op het functioneren als onderneming. Dit wordt gewaardeerd door de gemeente.

De gemeente erkent dat Poort6 haar best doet binnen de mogelijkheden en rollen die zij heeft, maar ervaart ook dat de samenwerking soms moeilijk verloopt vanwege verschillen in opdrachten en verantwoordelijkheden tussen de gemeente en Poort6. Hierdoor neemt de gemeente soms andere beslissingen dan Poort6 had gehoopt, omdat zij zich bijvoorbeeld wil houden aan met andere partijen gemaakte afspraken terwijl Poort6 snel 'meters' wil maken. Dit leidt bij Poort6 soms tot teleurstelling. Andersom komt dit overigens ook voor. De gemeente vindt het daarom belangrijk in het uitspreken van verwachtingen naar elkaar eerlijk en transparant te blijven. Beide partijen kunnen zich daar nog in ontwikkelen en open communiceren over wat ze willen en nodig hebben om de samenwerking te laten slagen. De gemeente waardeert daarom de relatie en communicatie als 'voor verbetering vatbaar', maar ziet ook dat de basis voor het verbeteren er is.

Verder ervaart de gemeente wel dat Poort6 uitstekend haar best doet om de gemeente mee te nemen in het beleid. De gemeente waardeert de inzet van Poort6 om samen te werken aan beleidsdoelen, zoals de energietransitie, te werken. De gemeente merkt op dat de corporatie de grenzen van haar mogelijkheden opzoekt en erg ambitieus is. De gemeente vraagt zich daarbij direct af of de corporatie niet te veel wil en is van mening dat meer focus in korte- en langetermijnplannen de effectiviteit van Poort6 zou vergroten.

Poort6 werkt samen met zorg- en welzijnsorganisaties

Poort6 werkt samen met zorg- en welzijnsorganisaties aan verschillende opgaven, onder andere in het kader van het toenemende aantal kwetsbare huurders in de wijken en buurten en de woonzorgopgaven. Daarbij is bijvoorbeeld aandacht voor het huisvesten van de kwetsbare, urgente doelgroepen, het voorkomen van ondermijning en het inzetten van Buurtbemiddeling. Poort6 overlegt in zogenaamde rondetafelgesprekken met zorg- en welzijnsorganisaties over complexe casussen. Bovendien neemt Poort6 deel aan de regionale samenwerking voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, die lokaal verder is ingevuld via de agenda 'Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen' (HKG), en verschillende projectgroepen, zoals Housing First en Skaeve Huse.



De ervaring van de overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners zijn allen tevreden over de samenwerking met Poort6. Zij ervaren Poort6 als een maatschappelijk betrokken organisatie en omschrijven het contact met Poort6 als laagdrempelig en prettig. Eén samenwerkingspartner noemt als aandachtspunt dat de vertaalslag van strategisch naar beleidsniveau soms ontbreekt binnen de samenwerking met Poort6, waardoor kansen worden gemist. De samenwerkingspartner ziet meerwaarde in structurele bijeenkomsten en laagdrempelig contact, zodat beide organisaties elkaars rol en verantwoordelijkheden beter leren kennen en de samenwerking beter geborgd wordt.

De onderhoudspartners zien meerwaarde in een bredere betrokkenheid bij de strategische doelen van #WIJ.

2.2 Poort6 presteert 'goed'

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld **Maatschappelijke verankering** met goed. Poort6 is sterk lokaal verankerd en neemt goede initiatieven om de participatie vanuit huurders en andere doelgroepen te vergroten. De corporatie is zich duidelijk ervan bewust dat samenwerking met partners noodzakelijk is om de opgaven te realiseren en zet ook goed in op het versterken van de samenwerking.

Tabel 2-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

Maatschappelijke verankering

Sterk

- De sterke lokale verankering en de samenwerking met partners in het netwerk.
- De uitwerking van het belanghebbendenbeleid, waarin is aangegeven op welke wijze Poort6 de verbinding met de omgeving zoekt.
- Het organiseren van participatieavonden, bijvoorbeeld voor jongeren om in gesprek te komen over de wooncrisis en de woonbehoefte van jongeren.

Aandacht blijven geven

- Het bespreken van de positie in het netwerk en de wederkerig in de samenwerking met samenwerkingspartners.

Geleerd

- Het is van belang om continu na te denken en in gesprek te blijven over de wederkerigheid in de samenwerking.



3 Besturing

Het visitatieveld Besturing richt zich op het proces van strategievorming en prestatiesturing. De visitatiecommissie kijkt naar de kwaliteit, de robuustheid en adaptiviteit van het proces van strategievorming en prestatiesturing.

Poort6 heeft een samenhangende PDCA-cyclus

Poort6 heeft een strategische koers #WIJ vastgelegd voor de periode van 2020 tot en met 2025. De corporatie is samen met de huurders, de gemeente en de samenwerkingspartners 'op reis' gegaan om samen de dilemma's en vragen die zich aandienen te bespreken. Daarbij is gebruik gemaakt van een kwalitatieve analyse van een extern bureau. Het resultaat van de reis zijn zes thema's en bijbehorende perspectieven. Voor ieder thema zijn het resultaat in 2025 en de weg daarnaar toe uitgewerkt.

De strategische koers vertegenwoordigt een beweging van een beheer- naar een ontwikkelorganisatie, een beweging van kostensturing naar sturing op de maatschappelijke waarde en het creëren van sterke, leefbare en toekomstige wijken en buurten. Poort6 doet dat vanuit de wil om te verbinden, zowel intern als extern.

Verder wordt de strategische koers jaarlijks uitgewerkt in een kaderbrief en een jaarplan met een begroting. De kaderbrief geeft inzicht in de ontwikkelingen in het betreffende jaar, die van invloed zijn op de corporatie. Het jaarplan, dat tot stand komt aan de hand van zogenoemde jaarplansessies, geeft per thema uit de strategische koers de speerpunten voor het betreffende jaar aan. Poort6 nodigt jaarlijks alle medewerkers uit om input te geven op het jaarplan. In 2024 zijn allen sleutelfiguren gevraagd om mee te lezen en het jaarplan aan te vullen. Poort6 maakt voor de prestatiesturing gebruik van tertiaalrapportages (T-rapportages). In de T-rapportages wordt voor ieder thema een toelichting gegeven op de voortgang van de speerpunten, ondersteund met een overzichtelijke tabel.

Poort6 heeft de strategische koers tussentijds geëvalueerd

Poort6 heeft in 2023, halverwege de looptijd, de strategische koers geëvalueerd. De evaluatie bestond uit een kwalitatief onderzoek onder huurders, de gemeente en de samenwerkingspartners en een analyse van kwantitatieve data, zoals de

Aedes-benchmark en klanttevredenheidsmetingen. Daarbij zijn de resultaten afgezet tegen resultaten van de analyse van het externe bureau.

De belangrijkste conclusies waren dat Poort6 daadwerkelijk heeft toegewerkt naar een structuur en cultuur die passen bij de beweging van buiten naar binnen en dat het bestuur en beleid passen bij de uitvoering in de praktijk. Als aandachtspunten zijn (het gevoel van) nabijheid en verbinding met huurders, de dienstverlening aan derden, het optimaliseren van processen en het blijvend zoeken van de 'rek' genoemd.

Poort6 werkt met een bestuurskalender. Daarin staan alle formele vergaderingen die in het betreffende jaar plaatsvinden, met daaraan een planning gekoppeld welke onderwerpen wanneer besproken moeten worden. Dit is een krachtig instrument om ervoor te zorgen dat alle onderwerpen die voortkomen uit het jaarplan, de beleidsdocumenten en de P&C cyclus tijdig op de juiste vergadertafels worden besproken.

Verder blijft Poort6 zoeken naar het optimaal benutten van de financiële capaciteit (de rek). Poort6 heeft bijvoorbeeld de keuze gemaakt om de strategische doelen te handhaven na het afschaffen van de verhuurdersheffing. Daarnaast is overgegaan van jaarlijks naar viermaandelijks doorrekenen van de financiële capaciteit en het uitwerken van scenario's.

Poort6 is wendbaar en stuurt bij

Poort6 houdt continu vinger aan de pols om te zien of de organisatie een passende strategische koers vaart, de organisatie moet bijsturen op de verschillende doelstellingen en prestaties en/of de organisatie wordt blootgesteld aan risico's die om beheersmaatregelen vragen. Verschillende voorbeelden illustreren de wijze waarop Poort6 stuurt:

Als eerste past Poort6 zich, vanuit de strategische koers, continu passend aan bij de externe ontwikkelingen. De omvangrijkste aanpassing voor Poort6 is de beweging van beheer- naar ontwikkelcorporatie als gevolg van de bouwopgave in Gorinchem. De corporatie heeft mede hierom ingezet op het versterken van de organisatie (zie hoofdstuk 1). Daarnaast is Poort6 vanaf 2022 gaan werken met wijkteams, waarbij verschillende vakdisciplines op wijkniveau samenwerken om zo dicht mogelijk bij de huurder te staan en in te kunnen spelen op de

woonvragen in Gorinchem. Het werken met wijkteams sluit aan bij de ontwikkelingen die zichtbaar zijn op wijkniveau en de behoefte om de samenwerking tussen de verschillende afdelingen binnen Poort6 te verbeteren.

In het verlengde daarvan werkt Poort6 aan het ontwikkelen van wijkplannen, onder begeleiding van een externe partij. In 2023 is één van de wijkteams gestart met het uitwerken van een wijkplan, dat als opmaat zal dienen voor het uitwerken van de andere wijkplannen. Een wijkplan wordt eerst opgesteld door het wijkteam van Poort6, alvorens externe afstemming plaatsvindt.

Als tweede zorgt Poort6 via de tertiaalrapportages dat de doelstellingen worden behaald of -indien nodig- een doelstelling wordt bijgesteld. Een aandachtspunt voor Poort6 was het verhuisproces. Poort6 was, evenals huurders, niet tevreden over het verhuisproces en organiseerde een klantarena over het verhuisproces. De corporatie nodigde huurders die recent waren verhuisd uit voor de klantarena en ging met hen in gesprek over het verhuisproces en de ervaringen van huurders.

Als laatste maakt Poort6 als onderdeel van de PDCA-cyclus periodiek een risico-inventarisatie. Poort6 ziet bijvoorbeeld dat de beweging naar een ontwikkelcorporatie met een 'projectentrein' risico met zich meebrengt, zoals een (bouw)kostenrisico, een inflatierisico en een renterisico. Daarnaast zorgt de 'projectentrein' voor projectrisico's. Daarnaast hebben het proces van besluitvorming, de kwaliteit van de besluitvorming en de risico's die zich daarbij voordoen aandacht gekregen. Het borgen en zorgen dat de belangrijke keuzes op tijd worden voorgelegd aan het managementteam of de RvC is bijvoorbeeld belangrijk voor een ontwikkelcorporatie.

Poort6 biedt ruimte om te leren en te experimenteren

Poort6 zet als onderdeel van de strategische koers in op werken met hart en hoofd met een balans tussen systeemdenken vanuit de organisatie en de vragen en behoeften van de huurders. De balans vraagt om de ruimte en het vertrouwen onder medewerkers om zelfstandig keuzes te maken. Verder vragen de complexe opgaven steeds vaker om ondernemerschap en innovatie.

Poort6 vertaalt dat in 'doenken', oftewel doen en denken. Poort6 komt uit een tijd van strakke(re) kaders, maar vanuit de strategische koers #WIJ is

ondernemerschap gestimuleerd. Poort6 ziet dat het noodzakelijk om daarbij continu de balans te bewaken en te voorkomen dat ondernemerschap doorschiet. Als positief voorbeeld wordt de doorstroomregeling genoemd, waarbij de huurders uit de wijk samen met de beleidsmedewerker van Poort6 hebben gezocht naar een oplossing om doorstroming te bevorderen. Als voorbeeld waarvan Poort6 heeft geleerd, wordt het 'tuinenproject' genoemd, waarbij is bijgestuurd door het managementteam. Het managementteam leert van de voorbeelden en stelt zichzelf tegelijkertijd continu de vraag hoe de balans bewaakt kan worden.

Poort6 heeft een groep van ambassadeurs die meewerken aan het versterken én bewaken van de cultuur binnen de corporatie. De voorbeelden worden in de groep van ambassadeurs besproken en in de lunchbijeenkomst met medewerkers wordt een terugkoppeling gegeven.

Poort6 maakt keuzes en bespreekt dilemma's in dialoog

De visitatiecommissie heeft in de verschillende gesprekken met de directeur-bestuurder, het managementteam, de RvC en medewerkers gemerkt dat binnen Poort6 voldoende aandacht wordt besteed aan het met elkaar doorspreken van een opgave. Hierbij wordt op verschillende organisatorische niveaus een opgave vanuit verschillende perspectieven en in samenhang besproken. Wat doet bijvoorbeeld een investering in verduurzaming voor de betaalbaarheid? Of wat betekent een huuraanpassing voor het investeringsvermogen? Of meer gericht op de praktijk in een wijk: wat betekent de toegenomen problematiek bij leefbaarheid voor de benodigde inzet van medewerkers van Poort6?

De visitatiecommissie heeft ook gemerkt dat de RvC haar maatschappelijke oriëntatie tijdens het houden van toezicht goed heeft doorontwikkeld. In de beoordeling door de RvC wordt bijvoorbeeld nu structureel de vraag gesteld: Wat merkt een huurder van onze inzet of het project? Of: wat voegt een project toe aan de stad?

Bovendien heeft Poort6 een onafhankelijk controller die aanwezig bij de verschillende vergaderingen van de commissies binnen de RvC en de vergaderingen van het managementteam. Daarnaast geeft de controller op alle oplegdocumenten een zienswijze en kijkt de controller mee naar alle documenten binnen de PDCA-cyclus, bijvoorbeeld de investeringsbesluiten.

De positie van de onafhankelijke controller past bij het reflectieve vermogen van Poort6, waarbij continu aandacht is voor evaluatie en verbetering. De tussentijdse evaluatie van de strategische koers is daar eveneens een voorbeeld van.

Tabel 3-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

Besturing

Sterk

- De tussentijdse evaluatie van de strategische koers om te onderzoeken in hoeverre Poort6 op koers ligt en waar aanpassing noodzakelijk is.
- De beweging van een beheer- naar een ontwikkelcorporatie, passend bij de bouwopgave in Gorinchem.
- De introductie van wijkteams met wijkplannen als antwoord op de ontwikkelingen op wijkniveau en de behoefte om de samenwerking tussen afdelingen binnen Poort6 te verbeteren.

Aandacht blijven geven

- De balans tussen het stimuleren van ondernemerschap en het bewaken van de kaders.

Geleerd

- Het borgen van 'doenken' en het stimuleren van ondernemerschap in de organisatie vraagt continu (bewuste) sturing vanuit het managementteam.



4 Maatschappelijke capaciteit

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit richt zich op de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Daarbij gaat het om de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel organisatorisch als financieel.

4.1 Financiële capaciteit

Poort6 werkt met scenario's om haar financiële wendbaarheid te borgen en stelt jaarlijks een jaarplan op met daarbij een voortschrijdende meerjarenbegroting. De meerjarenbegroting is samengesteld op basis van de opgaven in #WIJ en de portefeuillestrategie. Bij het opstellen wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met de normen en parameters van de toezichthouders WSW/Aw. Poort6 wil namelijk ook in de toekomst de opgaven kunnen uitvoeren.

Omdat de ontwikkelingen in de opgaven én de uitgangspunten omtrent de ontwikkeling van de huur en de (bouw)kosten zich de komende jaren anders kunnen ontwikkelen dan gepland kan dit gevolgen hebben voor de financiële situatie van Poort6 en haar financiële slagkracht. Om deze reden werkt Poort6 met enkele scenario's voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van de huurinkomsten en bouwkosten zodat inzicht wordt gekregen in de financiële kwetsbaarheid bij een bepaald scenario.

De analyses laten zien dat in alle scenario's Poort6 de komende vijf jaar in staat is haar portefeuillestrategie uit te voeren. De kengetallen bevinden zich komende vijf jaren namelijk allen binnen de gestelde eisen en normering van WSW/AW. Hiermee is de financiële continuïteit van Poort6 voldoende gewaarborgd voor de korte en middellange termijn. Echter de onzekerheden over, met name, de beleidswaarde zijn dusdanig groot, dat aanpassing van ambities in de komende jaren niet moet worden uitgesloten. Daarom houdt Poort6 extra de vinger aan de pols om te monitoren of bijsturing toch eerder nodig is. Bijsturing kan gevonden worden in het temporiseren of aanpassen van aantallen.

4.2 Organisatorische capaciteit

Om te borgen dat Poort6 op een goede wijze invulling geeft aan de in #WIJ opgenomen doelen én om ook in de toekomst van betekenis zijn voor de volkshuisvestelijke opgaven in Gorinchem, heeft Poort6 ingezet op het ontwikkelen van de organisatie en haar medewerkers via vier lijnen:

1. Klant centraal in proces, project en cultuur

Poort6 werkt aan het verbeteren van haar processen door te werken van buiten naar binnen. De medewerkers van de corporatie gaan ook steeds meer de wijken in en zijn hiertoe onder meer georganiseerd in wijkteams. Bij het centraal stellen van de klant hoort ook dat nog vaker collega's buiten de wijkteams worden betrokken zodat het #WIJ-gevoel wordt versterkt. Daarnaast is ingezet op het invoeren van een effectieve managementstijl die laagdrempelig is, gericht op innovatie en verantwoordelijkheden laag in organisatie belegd.

2. Poort6 heeft ingezet op het worden van een ontwikkelcorporatie

Om in te kunnen spelen op de toegenomen vraag naar sociale huurwoningen heeft Poort6 een ontwikkeling ingezet van een corporatie gericht op beheer van woningen naar een corporatie die ook gericht is op het ontwikkelen van nieuwe woningen. De eerste positieve effecten zijn daarvan nu merkbaar. Er is duidelijk meer ingezet op het uitbreiden van de voorraad, bijvoorbeeld door sloopnieuwbouw-trajecten en Poort6 kan sneller dan voorheen inspelen op mogelijkheden snel woningen toe te voegen.

De ontwikkeling naar een ontwikkelcorporatie heeft ook gevolgen gehad voor de afdeling financiën. Deze is ook verstevigd zodat er beter gestuurd kan worden op de financiële continuïteit bij een toegenomen investeringsniveau. Ook is ingezet op risicoleiderschapsbeleid. Waar risicomanagement gericht is op het beheersen van risico's, is risicoleiderschap gericht op sturing van risico's. Risicoleiderschap is onderdeel van de dagelijkse werkprocessen, waarbij wordt gepromoot dat iedere medewerker in feite een risicoleider is.



3. Poort6 heeft ingezet op het verminderen van (schaal)kwetsbaarheden

Omdat Poort6 een relatief kleine werkorganisatie heeft, is men kwetsbaar op sommige functies die slechts door 1 of een beperkt aantal medewerkers worden uitgevoerd. Door het aannamebeleid meer te koppelen aan de strategie van Poort6 wordt proactief ingespeeld op de arbeidsmarkt. Door te werken met trainees en strategische inhuur op specialistische functies zijn daardoor de kwetsbaarheden al verminderd.

Positief in de ogen van de visitatiecommissie is ook dat Poort6 beschikt over een inwerkprogramma zodat nieuwe medewerkers snel de informatie die zij nodig hebben tot hun beschikking hebben. Hierdoor kunnen zij sneller een goede bijdrage leveren aan #WIJ en aan de ontwikkeling van de organisatie. Het inwerkprogramma is ingericht per functiegroep. De goede uitwerking wordt in de praktijk geborgd door bilaterale gesprekken van de medewerker met de betreffende manager.

Poort6 raadpleegt ook externe bronnen om op voorhand een inschatting te kunnen maken van de toereikendheid van de personele omvang. Hiertoe is een benchmark uitgevoerd met vergelijkbare woningcorporaties. Verschillen moeten zowel vanuit ambities en opgaven als vanuit kosten en noodzaak verklaard kunnen worden.

Poort6 verkent ook mogelijkheden op het gebied van data/ICT met een collega-corporatie te gaan samenwerken. Op deze wijze hoopt Poort6 nog meer te profiteren van de voortrekkersrol die deze grotere corporatie op het gebied van dataverzameling en datagebruik heeft.

4. Poort6 zet in op werkgeverschap met hart en hoofd

Om de opgaven en doelen van #WIJ uit te voeren, geeft Poort6 veel aandacht aan de werkomgeving en de ontwikkeling en betrokkenheid van haar medewerkers. Het doel is dat medewerkers Poort6 ervaren als een fijne werkomgeving waarin met plezier wordt gewerkt: een vitale werkgemeenschap waarin wordt gewerkt met hart en hoofd. Dit streven wordt periodiek gemonitord door een extern bureau. De inspanningen hebben inmiddels geleid tot het verkrijgen van het Happy fit workplace-label.

Poort6 zet in op het vergroten van het leervermogen

Om het leervermogen van de organisatie te behouden en liefst te vergroten wordt ook veel aandacht gegeven aan het binnenhalen en behouden van kwaliteiten en talenten. Het zogenoemde binden en boeien.

In 2023 heeft Poort6 een leerkalender ingevoerd om beter opleidingen in te zetten om de organisatie gericht te versterken. Ook wordt door het opnemen van de strategische personeelsplanning in het jaarplan geborgd dat dit belangrijke onderdeel goed wordt gemonitord en ook permanent op de agenda staat. In de afdelingsplannen is bovendien de aandacht voor de ontwikkeling van de medewerkers een vast onderdeel geworden.

Tabel 4-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten



Maatschappelijke capaciteit

Sterk

- Het gebruik van scenario's om toekomstbestendig te blijven
- De ontwikkeling naar een ontwikkelcorporatie en de vertaling naar vier lijnen
- De aandacht voor aannamebeleid in relatie tot opgaven

Aandacht blijven geven

- De ontwikkeling van de financiële capaciteit in relatie tot de opgaven

Geleerd

- Het zijn van een ontwikkelcorporatie en het leggen van verantwoordelijkheden lager in de organisatie vraagt andere vaardigheden medewerkers en versterking op financieel gebied



Bijlagen



A Bestuurlijke reactie

Tijdens deze visitatie is teruggekeken op de eerste vier jaar van onze strategische koers #WIJ. Iedereen binnen Poort6 heeft zich in die periode met hart en hoofd ingezet om de ambities die daaruit volgen te realiseren. De visitatiecommissie heeft de grote betrokkenheid van onze collega's hierbij ervaren. Ze hebben gezien dat Poort6 een vitale werkgemeenschap heeft waarin #WIJ als identiteit van de organisatie echt wordt doorleefd. Het maakt ons bijzonder blij om dit vanuit de visitatie terug te krijgen. We zijn dankbaar voor al die medewerkers die #WIJ doorleven en zich dagelijks inzetten voor de volkshuisvesting, voor de huurders van Gorinchem.

Herkenbaarheid bevindingen

De visitatiecommissie concludeert in het visitatierapport dat Poort6 goede maatschappelijke prestaties levert, financieel gezond is en als organisatie ook toegerust is om toekomstige opgaven in samenwerking met partners op te pakken. Mooie bevindingen die wij herkennen en onderschrijven. Hierin zien wij bevestiging dat we vier jaar geleden met #WIJ de juiste koers zijn gaan varen. De visitatiecommissie geeft ons in het visitatierapport ook aanknopingspunten voor verbetering, groei en verdere aanscherping:

1. Blijf HP6 op een passende wijze betrekken bij het beleid en zoek tegelijkertijd naar andere vormen van huurdersparticipatie en betrokkenheid van woningzoekenden.
2. Blijf inzetten op het verbeteren van (tijdige) communicatie naar huurders.
3. Zet samen met de gemeente in op het versterken van de samenwerking door over en weer duidelijkheid te geven over de (on)mogelijkheden van hetgeen van elkaar nodig is in de samenwerking.
4. Houd aandacht voor wederkerigheid binnen de samenwerking voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, waarbij gekeken moet worden welke rol en verantwoordelijkheid passend is voor Poort6.
5. Blijf aandacht geven aan (het uitdagen van) de juiste balans tussen het stimuleren van ondernemerschap en het bewaken van kaders.
6. Blijf de ontwikkeling van de financiële capaciteit in relatie tot de opgaven goed volgen en informeer samenwerkingspartners over eventuele aanpassingen in de inzet of het investeringsvermogen.

Hoe nu verder?

Deze aanbevelingen zijn voor ons herkenbaar en we gaan hier als volgt mee aan de slag:

- In 2025 werken we aan het vervolg op onze huidige strategische koers #WIJ. We spreken hierbij bewust over een vervolg: #WIJ is een stevige basis om op door te bouwen. Dit visitatierapport vormt hiervoor een belangrijke informatiebron die ons helpt om focus aan te brengen voor de komende jaren. Naast de interne evaluatie van #WIJ, het woningmarkonderzoek 2024 en de prestatieafspraken.
- We zijn blij om in het visitatierapport terug te lezen dat samenwerkingspartners als de gemeente, zorgorganisaties en maatschappelijke organisaties graag hun verantwoordelijkheid nemen in de wederkerigheid van onze samenwerkingen. Hier geven we samen met hen graag verder vorm aan. We benutten onder meer de belanghoudersdag die in de eerste helft van 2025 gaat plaatsvinden om hierover in gesprek te gaan. We gaan het visitatierapport ook individueel bespreken met partners. Dit biedt ruimte om ook de meer concrete verbeterpunten uit het visitatierapport op te pakken. Met HP6 willen we in het bijzonder de betrokkenheid van huurders en woningzoekenden te kijken verder onderzoeken. De thematische huurdersparticipatiebijeenkomsten waar we de afgelopen jaren op hebben ingezet vormen daarbij een mooi uitgangspunt.
- We delen de resultaten van de visitatie met onze medewerkers tijdens een lunchbijeenkomst.



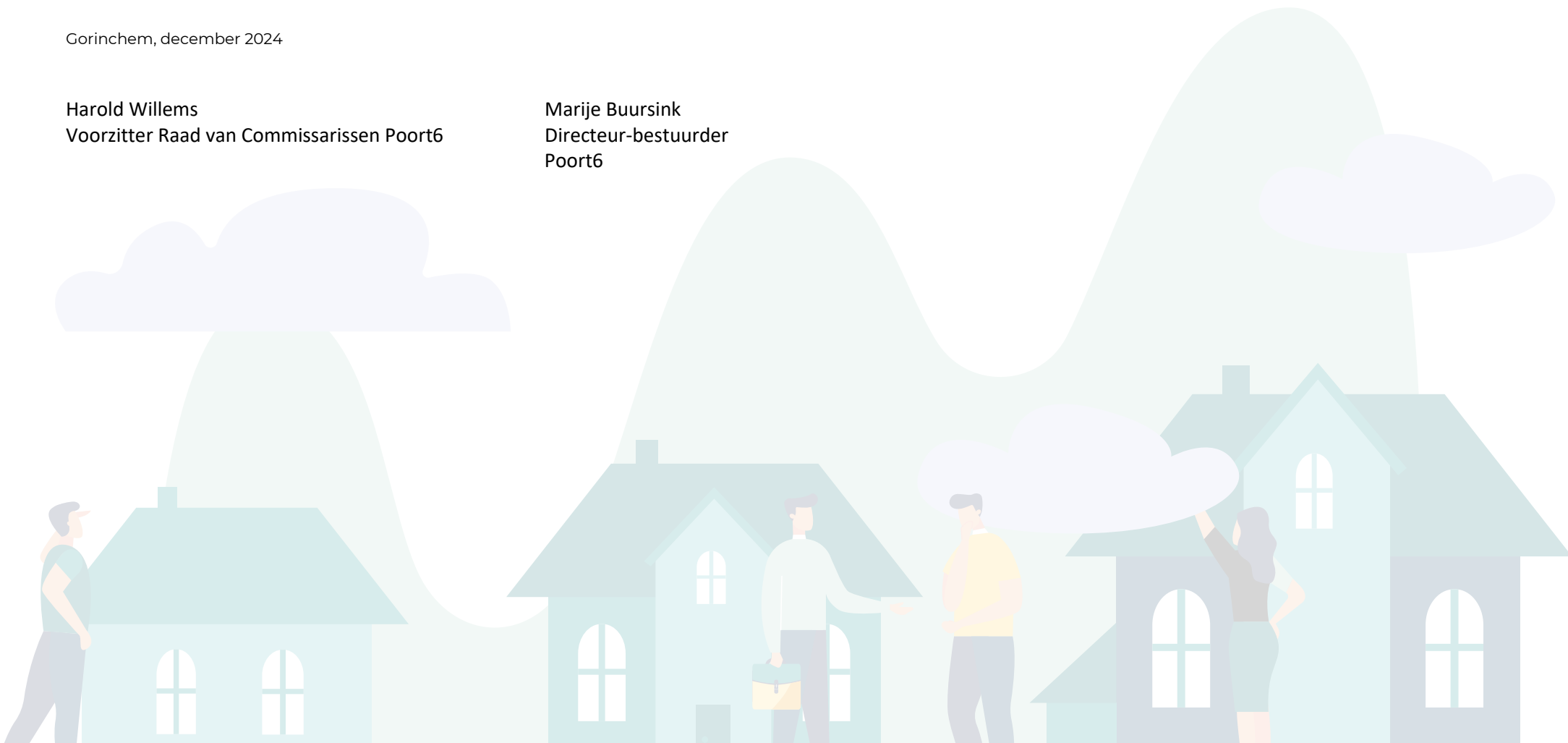
Dankwoord

Uiteraard gaat onze dank uit naar alle betrokkenen die via interviews, door casusgesprekken en met de rondrit hebben bijgedragen aan de totstandkoming van dit visitatierapport. Jullie feedback en openheid heeft waardevolle informatie opgeleverd waar we als Poort6 mee verder kunnen. Ook willen we graag de visitatiecommissie bedanken. De samenwerking met Maarten, Robert en Bea hebben we als zeer prettig ervaren. We waarderen de manier waarop zij vorm hebben gegeven aan onze wens om van deze visitatie te leren. De reflectiegesprekken hebben geholpen om met elkaar de scherpste op te zoeken en de bevindingen goed te kunnen duiden. Dit heeft praktische aanknopingspunten opgeleverd waar we in maakproces rondom het vervolg op #WIJ mee verder kunnen.

Gorinchem, december 2024

Harold Willems
Voorzitter Raad van Commissarissen Poort6

Marije Buursink
Directeur-bestuurder
Poort6



B Maatschappelijke reactie

Gorinchem, 28 december 2024.

Onderwerp: Maatschappelijke visitatie corporatie Poort6 in Gorinchem over de periode 2020 tot en met 2024 door Ecorys

Geachte mevrouw Weber en geachte heren Nieland en Kievit,

Huurdersvereniging HP6 uit Gorinchem heeft het gesprek met de visitatiecommissie als prettig ervaren.

HP6 heeft zich in dit gesprek met de visitatiecommissie als een serieuze partner gevoeld en er is goed naar HP6 geluisterd.

HP6 is blij met de conclusies die de visitatiecommissie naar aanleiding van de gevoerde gesprekken over Poort6 geconstateerd.

Poort6 heeft haar beleid stevig aangepast en is van een beheerorganisatie naar een ontwikkelorganisatie gegroeid, gericht op het ontwikkelen van nieuwbouw en het ontwikkelen van leefbare, veerkrachtige wijken.

Poort6 staat ook goed in verbinding met haar samenwerkingspartners en zoekt – waar het kan – de samenwerking op.

Bij Poort6 geldt het spreekwoord: “Wie zaait, zal oogsten” en zij heeft door haar inspanningen reeds de eerste vruchten mogen plukken.

HP6 is daar zeer tevreden over!

HP6 is ervan overtuigd, dat Poort6 de aanbevolen ontwikkelpunten zeer snel ter hand zal nemen en ziet de aangegeven ontwikkelpunten als aanmoediging om in de toekomst van betekenis te blijven.

HP6 wenst Poort6 daarbij alle succes toe en Poort6 mag daarbij op de steun van HP6 blijven rekenen.

De aanbevolen ontwikkelpunten van de visitatiecommissie zijn:

- Blijf HP6 op een passende wijze betrekken bij het beleid en zoek tegelijkertijd naar andere vormen van huurdersparticipatie en betrokkenheid van woningzoekenden. Daarbij is het belangrijk om de onderwerpen aan te laten

sluiten op de leefwereld van de huurder en een participatievorm te kiezen die informerend en laagdrempelig is en uitnodigt tot deelname;

- Blijf inzetten op het verbeteren van de communicatie richting huurders, bijvoorbeeld bij het afhandelen van klachten;
- Zet samen met de gemeente Gorinchem in op het versterken van de samenwerking door over en weer duidelijkheid te geven over mogelijkheden en onmogelijkheden en hetgeen van elkaar nodig is in de samenwerking;
- Houd aandacht voor de wederkerigheid binnen de samenwerking voor de huisvesting van kwetsbare groepen, waarbij gekeken moet worden welke rol en verantwoordelijkheid passend is voor Poort6;
- Blijf de balans tussen het stimuleren van ondernemerschap en het scheppen van kaders goed bewaken;
- Blijf de ontwikkeling van de financiële capaciteit in relatie tot de opgaven goed volgen en informeer samenwerkingspartners over eventuele aanpassingen in de inzet of het investeringsvermogen.

Met hartelijke groet,

Harry Vendel
Voorzitter HP6 - Gorinchem



C Gesproken samenwerkingspartners

Er zijn diverse samenwerkingspartners van Poort6 betrokken

De visitatiecommissie heeft voor de maatschappelijke visitatie verschillende medewerkers, commissarissen en samenwerkingspartners gesproken.

Naam	Functie
Samenwerkingspartners	
Harry Vendel	Huurdersraad, voorzitter
Robert Vroegop	Huurdersraad, secretaris
Arie Maat	Huurdersraad, lid
Renz Secreve	Huurdersraad, lid
Ot van Straten	Huurdersraad, lid
Henk Veldhuis	Huurdersraad, lid
Ellen Dijkman	Bewonerscommissie Piazzaflat, lid
IJsbrand Berm	Bewoner Piazzaflat
Eva Dansen	Gemeente Gorinchem, wethouder
Marjo Molengraaf	Gemeente Gorinchem, wethouder
Maurice Dicke	Gemeente Gorinchem, projectleider
Esther Janssen	Constructif, teamleider
Simon Ruijs	Hagemans, directeur
Remco Overmars	Heijmans, projectontwikkelaar
Bertine de Ruiter	Philadelphia, manager
Diny van Harten-Krouwel	Rivas, beleidsadviseur
Hans van der Krogt	Smits Vastgoedzorg, directeur
Wendy Scherpenisse	Smits Vastgoedzorg, manager
Miriam van Helvoort	Yulius, maatschappelijk werker
Amber den Toom	Yulius & Wijk GGD, maatschappelijk werker





Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

K.v.K. nr. 24316726

ecorys.nl