



Notulen bewonerscommissie PEGE woningen

Datum: 31 januari 2018

Aanwezig: dhr. F. Jansen, dhr. W. Jansen, mevr. H. Jansen-Degen, mw. Gerritsen, mevr. Grygiel, dhr. Hartjes, dhr. Van Hees, dhr. van Laanen, mw Vree
Namens Huurdersplatform: mevr. Nieuwenhuis mevr. Tiecken-Jansen
Namens Woonservice IJsselland: dhr. Ter Welle, dhr. Droste, dhr. Putman, mw. Nusselder

Afwezig dhr. Rood (met afmelding)

1. Opening/mededelingen

Dhr. Droste heet iedereen welkom. De notulen van de vergadering van 29 november 2017 worden als agendapunt toegevoegd. Hierop zijn geen opmerkingen.

2. Vergadering bewonerscommissie 10 januari/vragen

Er zijn geen opmerkingen over het verslag. De vragen die namens de bewonerscommissie geformuleerd zijn worden behandeld. Dhr. Bulten vraagt waarom de volgende vergadering op 4 april gepland is terwijl op 14 april de aannemers beoordeeld worden. Dhr. Ter Welle licht toe dat dit bewust gedaan is om input die geleverd wordt tijdens de vergadering met de volledige commissie mee te nemen in de beoordeling van de aannemers.

Vragen nav vergadering bewonerscommissie d.d. 10-1-2018. De vragen zijn gekopieerd uit het verslag van 10-1-2018 van de bewonerscommissie.

1 *Worden aan de bewoners aan de Koppelweg ook meer duidelijkheid gegeven over de levenbestendige woning?*

Ja er wordt zo spoedig mogelijk duidelijkheid gegeven aan de bewoners van de Koppelweg. Dit kan echter pas na 14 april wanneer er inhoudelijk meer duidelijk is over de plannen.

2 *Hoe staat het met de aanpassing van de omgeving levensloopbestendige woningen aan de Vuurdoornstraat?*

De vuurdoornstraat is een straat waarvan de stedenbouwkundige aangegeven heeft dat er een variatie in typologie van woningen gebouwd kan worden. Het idee van de stedenbouwkundige is om in de Koppelweg eengezinswoningen te realiseren, in de tussenliggende straten levensloop bestendige (LLB) woningen.

Dhr. Bulten geeft aan dat bewoners aangegeven hebben dat zij de onzekerheid van de plannen erg vervelend vinden. Pas nadat duidelijk is welke aannemer het werk gaat uitvoeren kunnen bewoners verder geïnformeerd worden. Volgende week (wk 6) staan de eerste gesprekken gepland met de aannemers waarbij eerste schetsen getoond worden. Hierna volgen in maart concretere plannen. In april worden deze plannen beoordeeld. De keuze is gemaakt om bewoners, vertegenwoordigd in een commissie, vroegtijdig mee te nemen in het gehele traject.

Mw. Vree merkt op dat zij vernomen heeft dat er woningen gebouwd worden met een gasaansluiting. Dit wordt later toegelicht.



3 *In de volgende vergadering vraagt men meer duidelijkheid met betrekking tot de opslag van materialen die eventueel door middel van containers zullen worden opgeborgen*

Woonservice IJsselland heeft toegezegd dat er gezorgd wordt voor opslagmogelijkheden van inboedel. Er wordt per individuele situatie bekeken hoe de behoefte aan opslagruimte eruit ziet. De plaats van de containers wordt nog bepaald. Het is nog niet zeker of zonneschermen terug geplaatst kunnen worden bij de nieuwbouw.

4 *Mevr. Vree stelt de vraag of er vanuit de bewonerscommissie ook contact kan worden gelegd met de SP. Vanuit de aanwezige leden van de bewonerscommissie van de PEGE woningen is er geen behoefte om het bestand overleg met Woonservice IJsselland te verruimen met de SP en hierover afzonderlijk met elkaar over te overleggen.*

Er bestond wat communicatieruis omtrent de contacten met SP. Vanuit Woonservice IJsselland is er verder geen contact geweest met de SP, anders dan het contact in het begin van het proces nadat leden van de SP op huisbezoek gingen bij bewoners van de PEGE woningen. Dhr. Bulten licht toe dat er namens de SP schriftelijk gecommuniceerd is dat er geen sprake is dat er een projectleider aangesteld is vanuit de SP.

5 *Er ontstaat de concrete vraag wanneer de wisselwoningen gereed zijn en komen alle woningen in aanmerking voor een wisselwoning?*

Niet alle woningen komen in aanmerking als wisselwoning. Woonservice IJsselland bepaalt welke woningen aangewezen worden als wisselwoning. In eerste instantie wordt hierbij gekeken naar woningen in De Ooi. Vanaf maart/april wordt hier actiever in bemiddeld omdat ervan uitgegaan wordt dat bewoners zo lang mogelijk in hun eigen woning willen blijven wonen. Iedereen die aangegeven heeft gebruik te willen maken van een wisselwoning wordt benaderd door Woonservice IJsselland. Bij de bepaling wie als eerste in aanmerking komt voor de wisselwoning wordt gekeken naar de meettijd. Dit betekent dat huurders met de langste meettijd als eerste kandidaat zijn voor de betreffende wisselwoning.

Dhr. Jansen geeft aan dat dit niet duidelijk gecommuniceerd is. Meerdere leden van de bewonerscommissie delen deze mening. Bewoners gingen ervan uit dat zij zelf konden reageren op wisselwoningen via Entree. Dit is echter niet mogelijk. De stadsvernieuwingsurgentie is er alleen voor bedoeld als bewoners vanuit de sloopwoning naar de definitieve woning gaan.

De rechten van stadsvernieuwings urgenten worden nogmaals besproken. In overleg met de bewonerscommissie is bepaald dat de toekenning van urgentie in fasen gebeurt. Dit betekent dat het sociaal plan nog niet van toepassing is voor bewoners uit de tweede en opvolgende fasen en deze bewoners dus nog niet als urgent woningzoekend geregistreerd staan. Dit omdat er anders in een keer 95 woningzoekenden op de (lokale) woningmarkt komen.

Dhr. Hartjes geeft aan dat er in de Magnolialaan een woning staat waarin mensen wonen die er niet volgens de huurovereenkomst horen te wonen. Vanuit Woonservice IJsselland wordt hier naar gekeken.

Dhr. Jansen geeft een voorbeeld in Thoolen waarbij een seniorencomplex omgebouwd is naar een complex waarin bewoners tijdelijk kunnen wonen. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat vervangende huisvesting binnen het bestaande bezit van Woonservice IJsselland gevonden wordt.



6 *Er is tevens een vraag gesteld of er boven in de woningen ook een toilet kan komen.*

In de nieuwbouwwoning wordt in ieder geval de voorbereiding voor het plaatsen van een tweede toilet gedaan. De aanwezigheid van een tweede toilet wordt meegenomen in de beoordeling van de aannemers. Eventueel wordt het plaatsen van een tweede toilet als meerwerk optie geboden. Huurders kunnen dan tegen bijbetaling ervoor kiezen om een tweede toilet te laten plaatsen.

7 *Worden er ook woningen uitgevoerd met gas?*

Onderdeel van de vraag naar de aannemers is om energie neutrale woningen te bouwen. Dit houdt in dat de woning zelf alleen energieneutraal is. Het huishoudelijke verbruik van elektriciteit en gas zit hierin niet inbegrepen. Bij een nul-op-de-meter (NOM) woning staat de energierekening inclusief huishoudelijk verbruik op nul. Bij wijze van experiment wordt overwogen om een aantal NOM woningen te bouwen. Bewoners moeten zichzelf hier dan voor aanmelden. Het bewonen van een NOM woning brengt wel gedragsregels met zich mee.

Op dit moment hoeven huizen niet meer verplicht aangesloten te worden op het aardgasnetwerk als een bewoner daar om vraagt. Het kabinet wil de wet zodanig wijzigen dat er in plaats daarvan een recht komt op een warmteaansluiting.

Bij gasloos bouwen zijn de bouwkosten nu per woning € 10.000 - € 15.000 hoger. Uitgangspunt is energieneutraal te bouwen en zodanig te bouwen dat er in de toekomst aangepast kan worden naar gasloos.

Mw. Vree merkt op dat er toegezegd is dat bewoners in woonlasten niet omhoog gaan. De gedachte dat Woonservice IJsselland een pakket aanbiedt is niet juist. Hiervan is niets bekend binnen WIJ. Er is gesproken over een energieprestatievergoeding die niet in rekening gebracht zou worden bij bewoners van de PEGE woningen. Vanuit Woonservice IJsselland is toegezegd dat de nieuwe huur van zittende huurders van PEGE woningen onder de eerste aftoppingsgrens blijft. Toegezegd is dat de energielasten zodanig laag zijn dat de woonlasten niet hoger zijn dan in de huidige situatie. Een ontwikkelende wetgeving brengt het er soms toe dat plannen tussentijds gewijzigd moeten worden.

8 *Hoe staat het met de opbergruimte c.q. kelder in de nieuw te bouwen woningen?*

Er komt geen kelder in de nieuwbouwwoningen. Iedere woning krijgt bergruimte, het is echter niet duidelijk waar deze bergruimte komt en wat de afmetingen van deze bergingen worden.

9 *Is er ook een vloerverwarming regelbaar in de te bouwen slaapkamer?*

Misschien is de aangebrachte vloerverwarming per ruimte regelbaar. Dit is op dit moment niet met zekerheid te zeggen. Meestal is dit wel het geval.

10 *Is er t.a.v. de nieuw te bouwen woningen ook een mogelijkheid geschapen om de openstaande ramen, niet alleen naar buiten toe, maar de mogelijkheid te bieden om deze naar binnen toe te gaan sluiten?*

Waarschijnlijk komen er bij de nieuwbouwwoningen (draaikiep) ramen die naar binnen toe draaien. Mw. Tiecken geeft aan dat zij hiermee goede ervaringen heeft. Dhr. ter Welle merkt op dat bij de NOM woningen de ramen in principe niet open mogen. De ramen worden niet structureel gebruikt om te ventileren, alleen om te spuien.



11 *Gevraagd wordt naar de beschikbare opslagruimtes t.b.v. onder andere zonneschermen e.d.*

eerder besproken

12 *Er wordt bovendien een vraag gesteld of er een extra toilet in de bovenverdieping kon worden geplaatst.*

besproken bij vraag 6

Dhr. Jansen vraagt of de verhuiskostenvergoeding ongewijzigd blijft indien men besluit om in een wisselwoning te blijven wonen. Deze blijft ongewijzigd.

3. Ontwikkeling eerste fase stadsvernieuwingsurgenties / woningen leeg

De bewoners van eerste fase zijn per 1 januari 2018 stadsvernieuwingsurgent geworden. Op dit moment zijn de huurovereenkomsten van zes woningen opgezegd, vijf zijn er inmiddels leeg. De zesde komt per half februari leeg.

Mw. Gerritsen geeft aan dat leegstaande woningen leiden tot een vergroot gevoel van onveiligheid.

Er worden drie leegstaande woningen (Koppelweg 109, 111 en 119) in de eerste fase tijdelijk verhuurd aan een bedrijf van een familielid van dhr. Droste. In deze woningen zullen per woning drie Hongaarse monteurs gehuisvest worden. Met de huurder worden afspraken gemaakt over het tuinonderhoud. Indien er zich ongewenste situaties voordoen wordt de huurder aangesproken hierop. Directe burens zijn geïnformeerd hierover en hebben een visitekaartje ontvangen van de huurder. Deze woningen worden verhuurd tot het einde van het jaar. Op dat moment wordt bekeken hoe de situatie is en of er verlenging mogelijk is in een tweede fase.

Mw. Nieuwenhuis vraagt of er nog meer woningen tijdelijk verhuurd worden aan buitenlandse werknemers. Dit is niet het geval. Naast het feit dat deze tijdelijke verhuur financiële voordelen heeft voor Woonservice IJsselland is er door de familiale relatie ook sprake van een vertrouwensband. Het Huurdersplatform wordt hierover ook geïnformeerd in de nieuwsbrief die zij ontvangen.

Bij de overige woningen wordt de cv ketel verwijderd en NUTS voorzieningen afgesloten. Er wordt geprobeerd een zo goed mogelijk beeld te behouden.

De woningen in de overige fasen worden indien mogelijk ingezet als wisselwoning.

4. Verloop aanbesteding overleggronden

Op 20 december waren vier aannemers uitgenodigd. Deze aannemers werden in de gelegenheid gesteld voor het stellen van vragen op basis van het programma van eisen dat zij ontvingen van Woonservice IJsselland.

Tot 12 januari konden aanvullende vragen gesteld worden. De ontvangen vragen zijn 19 januari beantwoord. Op 8 en 9 februari staan de overleg/dialoggrondes gepland met de aannemers. Namens de bewonerscommissie zitten de heren F. Jansen en W. Jansen in de beoordelingscommissie. Begin maart is er gelegenheid voor de aannemers tot het stellen van laatste vragen. Eind maart moeten de plannen ingediend worden door de aannemers die uiteindelijk beoordeeld worden door deze commissie. Op 14 april wordt besloten welke aannemer de bouw mag uitvoeren.



De aantrekkelijke woningmarkt zorgt voor stijgende bouwkosten. Het budget per woning is gesteld op € 130.000. Door één aannemer is aangegeven dat dit budget krap is.

Dhr. Jansen vraagt of er ook sprake is van meerwerk. Dhr. ter Welle geeft aan dat op basis van het gestelde budget geoffreerd moet worden. Wel wordt de aannemer gevraagd om een optielijst meerwerk in het plan op te nemen. Hierbij kan een nieuwe huurder zelf evt. beslissen voor extra opties. Deze opties betaalt de nieuwe huurder dan zelf.

Dhr. Hartjes vraagt naar de situatie als een aannemer failliet gaat. Dhr. ter Welle geeft aan dat hiermee in het contract rekening gehouden wordt waardoor financiële risico's beperkt worden.

Mw. Vree vraagt ook of er iets bekend is over de oppervlakte van de woonkamer en keuken samen. Dhr. ter Welle geeft aan dat de afmetingen moeten voldoen aan Woonkeur. Hierbij zijn minimale afmetingen vast gelegd. Bij de beoordeling van de aannemers is de oppervlakte van woonruimte een criterium.

Dhr. Hartjes vraagt waar de bergingen gesitueerd worden bij de nieuwbouw. Reden hiervoor is dat er in de huidige situatie sommige bewoners provisorische aanbouwtjes plaatsten. Dit leverde een rommelig beeld. Dhr. ter Welle geeft aan dat de tuinafscheiding en achter- en zijtuin in ieder geval door de aannemer geplaatst wordt. De exacte locatie van de berging is nog onbekend.

Mw. Vree vraagt in relatie tot de grootte van de berging of er rekening gehouden wordt met bewoners die een scooter mobiel hebben. In principe wordt er een standaard berging van min. 6 m² geplaatst. Indien nodig wordt er met de afdeling WMO van de gemeente overlegd.

5. onderzoek bodem en water

Op dit moment wordt er onderzoek gedaan naar kwaliteit van bodem en water. Uitgangspunt is dat het hemelwater niet op het riool afgevoerd wordt. Er wordt bekeken of natuurlijke infiltratie mogelijk is. In de Ooi is dit waarschijnlijk lastig omdat dit een klei achtig gebied is. Als het niet mogelijk is dan wordt er een aparte voorziening gemaakt. Bodemonderzoek is ook nodig voor de aanvraag van de bouwvergunning. Er komen nieuwe rioolaansluitingen voor de woningen. Nu is er per twee woningen één aansluiting, bij nieuwbouw krijgt iedere woning een eigen aansluiting.

De elektrakabel wordt vervangen vanwege de aanbreng van zonnepanelen. De huidige kabels hebben te weinig capaciteit hiervoor.

Vanuit de gemeente is de positie aangegeven ten aanzien van de plannen. Vervangingsinvesteringen zullen gedaan moeten worden. Hiervoor is binnen de gemeente geen budget vastgesteld. Bij aanpassingen in openbare ruimte zullen duurzaamheid en onderhoudsarm uitgangspunten zijn. Het is nog niet duidelijk of met de aanleg van nieuwe riolering ook de wegen beschadigd worden.

Aanleg van glasvezel wordt niet verwacht maar is wel een aandachtspunt in het NUTS overleg.

Met Liander is een principe akkoord bereikt dat het trafohuisje verplaatst wordt naar de hoek Magnoliaaan/Seringenlaan. Er is een kapvergunning aangevraagd voor de boom die er staat. Het verplaatsen van het huisje wordt mogelijk dit jaar uitgevoerd.



6. datum volgende vergadering (4 april 2018)

De volgende vergadering blijft ongewijzigd gepland op 4 april om 19.00 uur.

7. Rondvraag/afsluiting

Mw. Degen vraagt wanneer zij te horen krijgt op welke plek zij terugkomt. Hierover kan nog geen duidelijkheid gegeven worden.

Mw. Gerritsen vraagt hoe lang het proces tot wederopbouw duurt. Dit is mede afhankelijk van de plannen. Wanneer blijkt dat het huidige bestemmingsplan gewijzigd moet worden heeft dit ook consequenties voor de planning. In het meest gunstige geval worden de eerste woningen voor de bouwvakvakantie 2019 opgeleverd. Dit is mede afhankelijk van hoe snel de woningen in de eerste fase leegkomen.

Dhr. Bulten vraagt of Woonservice IJsselland aansprakelijk kan worden gesteld voor schade aan zelf aangebrachte voorzieningen, met bemiddeling van een verzekeringsmaatschappij. Verwacht wordt dat dit geen kans van slagen heeft. Afsproken is dat er geen vergoeding voor zaken aan de binnenzijde van de woning wordt verstrekt. De aanbouwen worden getaxeerd door een expert. Op basis van de waardebepaling wordt de vergoeding vastgesteld.

Dhr. Hartjes uit nogmaals zijn zorgen over de locatie van de bergingen. Zijn zorgen worden meegenomen bij de beoordeling van de plannen. Erfafscheiding achter en tussen de woningen worden meegenomen in het plan van de aannemer

Mw. Vree vraagt waar zij terecht moet als een berging aangepast moet worden. Als hiervan sprake is op basis van een medische indicatie wordt hierover overlegd met de afdeling WMO van de gemeente.

Dhr. Jansen vraagt naar de huurprijzen. Bij de nieuwbouw zullen de aanvangshuren gelijk zijn. Aan de huurders vanuit de PEGE woningen is toegezegd dat de huren van de nieuwbouwwoningen onder de eerste aftoppingsgrenzen liggen. Bij de NOM woningen is dit niet het geval.

Dhr. Droste licht de regels rondom inkomenseisen toe die gesteld zijn vanuit de overheid over het passend toewijzen. De ruimte die er is om hiervan af te wijken wordt gebruikt voor de bewoners van de PEGE woningen.

Dhr. Jansen vraagt: wat als de zittende huurders van de Koppelweg terug willen maar wel naar LLB woningen? Dan moet er een keuze gemaakt worden, of naar een LLB elders of naar een eengezinswoning aan de Koppelweg. Voor de Vuurdoornstraat is bepaald dat er eventueel een variatie in woningtype gebouwd kan worden.