

Notulen eerste overleg bewonerscommissie 59 Pege-woningen

Datum: 12-10-2021



Aanwezig:

Namens Woonservice IJsselland: Saskia Hakstege, Ron Droste, Eric Wanders, Aukje Jansen, Jolien Grotenhuis

Namens gemeente Doesburg: Antoon van Buren

Namens Bewonersraad: dhr. E. ter Braake

Namens bewoners pege-woningen: mevr. A. Nieuwenhuis (tevens lid bewonersraad), dhr. W.A. van Amerongen, dhr. E.J. Wolsink, mevr. G.M. Hermens, mevr. S. Günes-Yagci, mevr. M. Arendsen, mevr. W.T.H. Ligtle

Afwezig:

Namens bewoners pege-woningen: dhr. F.J. Lemson, dhr. S. Ayan

1. Welkom

Namens Woonservice IJsselland opent Ron de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom.

2. Voorstellen aanwezigen

Iedereen stelt zich voor. Vanaf nu zullen agenda's, notulen en stukken waar mogelijk via de mail verspreid worden. Mevrouw Nieuwenhuis, de heer Van Amerongen en de heer Wolsink hebben aangegeven de stukken met de post te willen ontvangen. Van de twee afwezige deelnemers weten we het niet. Dit zal nog worden nagevraagd.

3. Doel en rol bewonerscommissie

Woonservice IJsselland wil graag een plan maken dat zoveel mogelijk gedragen wordt door de huidige bewoners ook al kunnen wij niet alle huurders tegemoet komen bij planvorming. Het doel van de bewonerscommissie is het meedenken bij het komen tot een plan van aanpak rond de sloop van de Pegé-woningen en nieuwbouw in de wijk de Ooi in Doesburg.

Aan de realisatie van de nieuwbouw gaat een proces vooraf waarin de bewonerscommissie kan meedenken, samen optrekken met Woonservice IJsselland en soms meebeslissen. Woonservice IJsselland gaat open en transparant te werk, wat niet betekent dat er ook discussies kunnen ontstaan. Naast het meedenken over het plan is het ook de bedoeling dat leden van de bewonerscommissie de verbinding zijn voor andere huurders uit de buurt. Wanneer er in de wijk bepaalde zaken spelen hoort Woonservice IJsselland dit graag. Alle stukken zullen openbaar gemaakt worden door deze op de site te plaatsen na vaststelling in de vergadering van de bewonerscommissie. Geen van de leden heeft moeite met publicatie van de stukken waar mogelijk hun naam in staat.

4. Korte terugblik

Medio 2020 heeft Woonservice IJsselland een enquête gehouden onder alle bewoners van de Pege-woningen. Het resultaat hiervan was dat over het algemeen bewoners erg tevreden waren over de wijk en de ligging van hun woningen. De technische staat van de woningen werd echter in z'n algemeenheid als slecht ervaren. Op basis hiervan heeft Woonservice IJsselland opdracht gegeven aan Atriensis om verschillende scenario's te bekijken en door te rekenen. In januari 2021 zijn de



bewoners geïnformeerd over de uitkomsten. Uiteindelijk is gebleken dat het slopen van de woningen en nieuwe woningen terugbouwen de beste keuze is. Woonservice IJsselland realiseert zich heel goed dat deze beslissing een grote impact heeft op de bewoners. Woonservice IJsselland heeft naar aanleiding van de brief in januari 2021 enkele telefoontjes gehad van mensen die zich zorgen maken en liever niet willen verhuizen.

In juli 2021 zijn er huisbezoeken afgelegd waarin de woonwensen van de bewoners zijn besproken. De bewoners hebben hiervan een kopie ontvangen. Een beknopte samenvatting van alle huisbezoeken is gecommuniceerd met de leden van de bewonerscommissie. Van de 59 woningen heeft Woonservice IJsselland 54 bewoners gesproken. Inmiddels is inzichtelijk wat de woonwensen van deze bewoners zijn.

Er zijn 3 woningen op dit moment tijdelijk verhuurd. Deze huurders maken geen aanspraak op het sociaal plan. Gekeken wordt of voor huishoudens waarvan de woning wordt gesloopt het eventueel mogelijk is om in aanmerking te komen voor de nieuwbouwwoningen aan de Halve Maanweg. Hierover is nog geen definitief besluit genomen. In verband met het passend toewijzen is het voor Woonservice IJsselland belangrijk te weten hoe hoog het inkomen van de bewoners is. Enkele bewoners hebben een inkomen boven de inkomensgrenzen. Woningcorporaties hebben een minimale speling om daar van af te wijken. Bewoners hebben immers niet zelf vrijwillig voor verhuizing gekozen. Het overgrote deel van de bewoners betreft een 1 of 2 persoons huishouden. De vraag is dan ook of we ééngezinswoningen moeten gaan bouwen. Hier gaan we het gedurende het project over praten.

5. Actuele zaken

Onderzoeken flora en fauna: Deze moeten meer dan 1 jaar voor de sloop uitgevoerd worden. Econsultancy is hier al mee bezig. Een plan voor bescherming van flora en fauna moet worden voorgelegd aan de overheid. Het onderzoek is al gestart en binnenkort volgt de rapportage. Duur van onderzoek is 7 tot 9 maanden. Er wordt gekeken welke planten en dieren er in de omgeving leven. Asbestinventarisatie: inventarisatie is nodig voor de sloopaanvraag. Zodra er een woning vrijkomt zal er uitgebreid onderzoek plaatsvinden om vast te stellen waar asbest in de woning zit. Te zijner tijd zal elke woning onderzocht worden.

Tijdelijke verhuur woningen: in de periode tot de sloop zullen de leegkomende woningen zoveel mogelijk tijdelijk verhuurd worden. Huurders van deze woningen hebben geen recht op een verhuiskostenvergoeding en urgentiepositie wanneer de woning uiteindelijk gesloopt wordt. Het tuinonderhoud bij deze lege woningen zal z.s.m. worden opgepakt door Woonservice IJsselland.

Vorbereiding stedenbouwkundig plan: Samen met de stedenbouwkundige wordt gekeken welke en hoeveel woningen er terug gebouwd kunnen worden. Hoe zijn de straten gesitueerd en waar is behoefte aan voor nu en in de toekomst. In oktober 2021 verwachten wij dat daar meer over bekend is. Woonservice IJsselland wil verschillende soorten woningen met verschillende huurprijzen bouwen. Ook de parkeergelegenheid en energiezuinigheid zijn belangrijke aspecten. Opgemerkt wordt dat de onlangs opgeleverde nieuwbouwwoningen eigenlijk iets verder naar voren geplaatst hadden moeten worden zodat met een iets grotere achtertuin heeft. Woonservice IJsselland beaamt dat.

Vorbereiding samenwerkingsovereenkomst met gemeente: Woonservice IJsselland en Gemeente Doesburg hebben de intentie een samenwerkingsverband aan te gaan. In deze samenwerking zal



worden vastgelegd welke zaken bij de Gemeente horen te liggen en welke bij Woonservice IJsselland en wie verantwoordelijk is voor de daarmee gemoeide kosten. Zo moet de Gemeente zorgen voor zaken op openbare gronden zoals riolering en hemelwaterafvoer. Voor de nieuwbouw is bijvoorbeeld afgesproken dat er in de achtertuin niet meer dan 50% verhard mag worden. Dit is inclusief de berging. De voortuin moet helemaal groen blijven. Dit in verband met de waterinfiltratie.

6. Communicatie en Participatieplan en concept Sociaal Plan

Als eerste wordt de opmerking gemaakt dat er een fout staat in de huisnummering van betreffende woningen. Het moet namelijk Van Tuijllplein 2 tot en met 18 zijn in plaats van 1 tot en met 18. Dit zal worden aangepast.

Voor de eerstvolgende vergadering het verzoek aan alle deelnemers om het concept Sociaal Plan goed door te nemen. Het Sociaal Plan is een stuk in ontwikkeling. De tweede vergadering zullen wij dit document puntsgewijs bespreken. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding staat vast maar er zijn nog vele andere zaken die bespreekbaar zijn. Wanneer er welk bedrag uitbetaald wordt zal ook worden vastgelegd in het Sociaal Plan. Elk nieuwbouwproject krijgt een eigen sociaal plan en is maatwerk. Het streven is om in december het sociaal plan definitief vast te stellen. Vervolgens is het streven om in januari 2022 het sloopbesluit te nemen. Minimaal 12 maanden na vaststelling van het definitieve sloopbesluit mag er gestart gaan worden met het project. In januari 2022 kunnen wij waarschijnlijk meer duidelijkheid geven over de fasering van het nieuwbouwproject.

Huurprijzen zullen na vaststelling sloopbesluit worden bevroren oftewel niet worden verhoogd.

Wisselwoningen zijn woningen van Woonservice IJsselland die tijdelijk kunnen worden bewoond totdat men teruggaat naar de nieuwbouwwoning. Het is tegenwoordig ook mogelijk een woning te bouwen binnen 30 dagen. Deze optie zal ook door Woonservice IJsselland worden onderzocht. Bij deze mogelijkheid hoeft men niet tijdelijk naar een wisselwoning maar is het een optie om tijdelijk naar een vakantiewoning of iets dergelijks te gaan. Mocht dit een mogelijkheid zijn dan zal dit ook worden vastgelegd in het Sociaal Plan.

De meettijd is bepalend in de rangorde. Na vaststelling van het Sociaal plan wordt men stadsvernieuwingsurgent.

Bij de nieuwbouwappartementen aan de Halve Maanweg bestaat de mogelijkheid om voor maximaal 3 jaar gebruik te maken van de huurgewenningsregel voor de reguliere huurders van de te slopen woningen. Dit houdt in dat men een lagere huur mag rekenen. Jaarlijks gaat de huur dan omhoog tot de gestelde termijn. Daarna moet men de vastgestelde huur voor desbetreffende woning gaan betalen.

7. Projectnaam/Planning/programma

Kavel 31 is de naam oftewel 59 woningen de Ooi. De vraag aan de leden is om een pakkende naam voor dit project te verzinnen.



In november tijdens volgende vergadering Sociaal Plan puntsgewijs doorspreken.
December 2021 vaststellen sociaal plan
Januari 2022 definitieve besluitvorming sloop
Tweede kwartaal 2022 selectie en aanbesteding

8. Datum en tijd volgende vergadering

De volgende vergadering zal plaatsvinden op maandag 8 november 2021 om 19.00 uur.

9. Rondvraag/afsluiting

Meneer van Amerongen heeft de vraag gesteld wat er gedaan wordt tegen steenmarters in de buurt. Eric Wanders van Woonservice IJsselland wil graag samen met bewoners een oplossing zoeken als zij weten waar de steenmarter zijn thuisbasis heeft. De steenmarter heeft namelijk een heel groot leefgebied.

De bewonersraad wenst graag een lijst van de bewonerscommissieleden met adres. Door leden is aangegeven hier geen bezwaar tegen te hebben. Woonservice IJsselland zal dit doorsturen aan de heer ter Braake.

De heer Wolsink vraagt of wij ook kopers aan de overkant van zijn straat betrekken bij de plannen? De kopers zijn stakeholders en zullen inderdaad betrokken worden bij het project.

Tot slot geeft mevrouw Hakstege aan dat de sfeer nu al goed is en dat dat vertrouwen schept voor de toekomst. Dit is heel belangrijk en prettig om te zien.

Tot maandag 8 november 19.00 uur.