



Notulen vierde overleg bewonerscommissie Flora 23

Datum: 31-01-2022

Aanwezig:

Namens Woonservice IJsselland: Ron Droste, Eric Wanders, Aukje Jansen

Namens Bewonersraad: dhr. E. ter Braake

Namens Gemeente Doesburg: A. van Buren

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, dhr. F.J. Lemson, dhr. S. Ayan

Afwezig:

mevr. W.T.H. Ligtle

1. Welkom / Mededelingen / Vaststelling agenda

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

Mededelingen

Vergadering stond gepland voor 10 januari 2022. Door de maatregelen van het RIVM en een beperkt aantal agendapunten is besloten de vergadering te laten vervallen. Het versturen van de flyer voor de VANEG woningen heeft de nodige vragen opgeroepen bij bewoners. Daarom is besloten alsnog een vergadering voor 31 januari te plannen.

Vaststelling agenda

Er zijn geen toevoegingen voor de agenda.

2. Notulen vergadering 6 december 2021

Er zijn geen opmerkingen, de notulen worden vastgesteld en komen op de website van WIJ.

Proeftuin Aardgasvrije Wijken

De vorige vergadering is gevraagd of er al meer bekend is over Proeftuin Aardgasvrije Wijk? Eind dit jaar wordt er een aanbieding gedaan voor fase 1 (Betulastraat) om aangesloten te worden op warmtenet. De intentie is de nieuwbouw van Flora 23 aan te sluiten op het warmtenet.

De bedoeling is om in de hele wijk de Ooi een warmtenet aan te gaan leggen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van warmte uit de Oude IJssel. Deze warmte wordt in de zomer opgeslagen in een ondergrondse buffer. In de winter wordt deze warmte gebruikt en via een warmtepomp naar een temperatuur van 70 graden gebracht. Vanwege de grootte van het project, wordt dit in verschillende fases opgedeeld. Fase 1 beperkt zich tot het westelijke deel van de Ooi; westelijk van de Forsythiastraat.

Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan een ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente Doesburg, Woonservice IJsselland en Firan. Firan is gekozen als partij die de businesscase gaat uitwerken. Daarna wordt een aanbesteding gedaan om de beste energieleverancier te kunnen selecteren. Naar verwachting kan eind 2022 een aanbieding gedaan worden aan alle bewoners



(huurders en woning-eigenaren) van fase 1. Blijkt dit aanbod aantrekkelijk genoeg te zijn en is er voldoende deelname, dan gaat Firan uiteindelijk het warmtenet ontwikkelen. Daarmee zal begin 2023 een start gemaakt worden.

In de tussentijd zijn ook de nodige onderzoeken gedaan. Er zijn boringen verricht om te bekijken of de watervoerende lagen inderdaad geschikt zijn om de warmte op te slaan. Maar er zijn ook onderzoeken gedaan naar de maatregelen die in de verschillende woningtypes nodig zijn om de woningen aan te kunnen sluiten en van het gas af te halen. Dan gaat het bv over de manier waarop de warmteleidingen het beste naar binnen gebracht kunnen worden, waar de warmtewisselaar komt te hangen en wat er nodig is om elektrisch koken mogelijk te maken. De rapportages hierover zijn binnenkort beschikbaar.

Vanuit de bewonersraad zijn twee leden betrokken bij dit project.

Eventueel kan er een keer uitleg gegeven worden door onze collega Marc over PAW (Proeftuin Aardgasvrije Wijk). Als er vragen zijn gaan we proberen deze vooralsnog centraal te beantwoorden door deze toe te voegen aan het verslag.

Is het mogelijk om een tekening/schets toe te voegen bij het verslag? De bedoeling is dat de Ooi (500 woningen) een warmtenetwerk gaat krijgen. De nieuwe 93 woningen in de Ooi hebben een all electric system. Zij worden dus voorlopig niet aangesloten op het warmtenet.

Wat als er niet genoeg animo is voor het PAW? En is het goedkoper dan gas? Dat is nog niet duidelijk zegt Eric. Er moet voldoende deelname zijn en ook betaalbaar. De bewonersraad heeft een toetsingsstabel gemaakt om te kijken of het betaalbaar is. Woonservice IJsselland wil ook dat bewoners niet duurder uit zijn dan nu. Als dat niet mogelijk blijkt gaan wij niet meedoen.

Antoon geeft aan dat de woningen die meedoen ook goed geïsoleerd moeten zijn. De bestaande woningen moeten ook een aanpassing ondergaan om aangesloten te kunnen worden op het warmtenet.

3. Informatie verzonden naar huurders Flora 23 over VANEG

Op flyer stond dat mensen tot 20 januari op kon reageren. Na opmerkingen hierover hebben wij de reactietermijn verlengd tot 27 januari met een vervolgbrief.

Ron benadrukt dat deze woningen geen tijdelijke woning (wisselwoning) betreffen maar een definitieve huisvesting.

Stel dat mensen in een financiële situatie terecht komen waardoor de betaalbaarheid in gedrang komt dan wordt er individueel gekeken naar een passende oplossing.

Mevr. Arendsen snapt dat een wisselwoning voor nieuwbouw niet kan maar voor de VANEG vindt mevrouw dat anders, omdat dit geen nieuwbouwwoningen zijn. Op deze woningen zit eigenlijk verkoopbeleid. Woonservice IJsselland wil deze woningen inzetten als definitieve huisvesting.



Wanneer komen de wisselwoningen dan in de verhuur?

Wisselwoningen of andere tijdelijke huisvesting is misschien niet nodig omdat woningen in een kortere tijd gebouwd kunnen worden. Al eerder is gesproken over tijdelijke huisvesting door het huren van vakantiehuisjes. Omdat we nog niet weten of we van dit concept gebruik gaan maken kunnen we hier nog geen toezeggingen over doen. De wisselwoning zal worden ingezet als wij mensen voor een langere tijd moeten huisvesten. De wisselwoning is een mooie maar dure oplossing.

Woonservice IJsselland heeft gekozen om de VANEG woningen in te zetten als definitieve huisvesting voor in principe grotere gezinnen, omdat er geen grote eengezinswoningen terug gaan komen in de nieuwbouw.

Afgesproken wordt dat bij het huren van een VANEG woning de mogelijkheid bestaat alsnog terug te keren naar de nieuwbouw zodra algemeen bekend en openbaar is wat er teruggebouwd gaat worden. Dit kan nadat het plan in mei 2022 in de Gemeenteraad besproken en geaccordeerd is. Er zal hierover een brief verstuurd worden waarin huurders eenmalig de mogelijkheid krijgen toch te opteren voor de nieuwbouw.

De woningen die op Entree geadverteerd worden zijn geen wisselwoningen maar definitieve huisvesting. Ook de nieuwbouw Halve Maan is definitieve huisvesting.

De vraag is wanneer de mensen die gereageerd hebben een aanbiedingsbrief krijgen? We doen ons best zo snel mogelijk de kandidaten te benaderen.

4. Ruimtelijk onderzoeken / onderbouwing (flora, fauna, bodem, archeologie)

Er moeten tijdelijke maatregelen getroffen worden zoals het ophangen van nestkasten. Hier is een aanvraag voor gedaan. WIJ heeft zelf de nestkasten ingekocht. Binnenkort worden de kasten voor vleermuizen en vogels opgehangen.

Asbest onderzoek

Op Prunusstraat 21 is een asbestonderzoek uitgevoerd. Er wordt uitgebreid gekeken naar asbesthoudende stoffen zoals in lijm ed. Er wordt gekeken of we de woning weer verhuurklaar gaan maken. Bij tijdelijke verhuur bedraagt de kale huur € 400 met een minimale verhuurperiode van circa 1,5 jaar. Er moet daarom ook gekeken worden of het die investering nog waard is.

Archeologisch onderzoek

Bij het pas opgeleverde nieuwbouwproject was het niet nodig een archeologisch onderzoek te doen. In verband met de grootte van het perceeloppervlakten moet dat in dit geval wel uitgevoerd worden.

Bodemonderzoek

Op verschillende plekken zal er geboord gaan worden. Bij voorkeur bij leegstaande woningen. Mocht dit niet mogelijk zijn dan gaat dit in overleg met bewoners.

5. Voorgenomen bouwprogramma Flora 23 gedateerd 13 januari 2022 (uitreiking tijdens vergadering)



Dit plan moet geaccordeerd worden door de Gemeenteraad wat waarschijnlijk in mei besproken gaat worden.

WIJ heeft een voorgesteld besluit geschreven op basis van schets “De groene wig”. Er zal gedifferentieerd gebouwd gaan worden in woningtypes en huurprijzen. Jong en oud samen in een wijk.

Van het in het voorgenomen bouwprogramma benoemde type 4 woningen zijn er maar twee gesitueerd in de Betulastraat. Ron geeft aan dat we al meerdere van dat soort woningen hebben gebouwd bij de 93 in de Ooi. Er wordt opgemerkt dat dat jammer is. Nogmaals wordt te kennen gegeven dat we niet iedereen kunnen bedienen.

In het voorgestelde bouwprogramma zijn en beperkt aantal vrije sector woningen opgenomen en gedifferentieerde gestapelde bouw.

De typering komen allemaal uit de woonstandaard versie 2.0 (verwijzen naar site Aedes). Aedes heeft samen met Netwerk Conceptueel Bouwen normen voor woningen bepaald.

Reacties:

Wanneer wordt het voorgesteld besluit openbaar gemaakt? In de raadscommissie wordt het besproken en daarna kan het openbaar gemaakt worden. Wij zullen bewoners en omwonenden informeren als er zaken openbaar gemaakt kunnen worden. Het schetsboek met het voorgenomen bouwprogramma kan dan worden gepresenteerd.

Na de raadscommissievergadering kan er naar de bewoners en omwonenden gecommuniceerd gaan worden.

Niet iedereen zal blij zijn met de gemaakte keuzes. Woonservice IJsselland gaat haar best doen om iedereen mee te nemen en rekening te houden met zoveel mogelijk wensen.

Eric geeft aan dat de trafokast tegenover de speeltuin staat gesitueerd. Bestaat de mogelijkheid om deze te plaatsen in de hoek van de speeltuin? Die mogelijkheid zal worden bekeken.

6. Volgende vergadering maandag 21 februari en 21 maart

Participatie en communicatieplan op volgende agenda te zetten.

7. Rondvraag en sluiting

Bewoners van andere PEGE woningen kregen bouwpunten die ze in konden zetten om opties in te kopen. Optimum Plus heeft dat toen ingezet. Krijgen wij dat ook? Niet op voorhand. Dit was een mogelijkheid vanuit Optimum Plus.

Zien ook andere corporaties dat je stadsvernieuwingsurgent bent? Ja.

Worden de verhuiskosten jaarlijks geïndexeerd? Dit gebeurt inderdaad jaarlijks in februari.

Iedereen bedankt voor de komst en tot maandag 21 februari.