



Notulen bewonerscommissie PEGE woningen

Datum: 26 juni 2019

Aanwezig dhr. Firing, mevr. Van Santen (i.p.v. dhr. W Jansen), dhr. Bulte, mevr. Jansen-Degen, mevr. Gerritsen, mevr. Grygiel, dhr. F. Jansen

Namens Huurdersplatform: mevr. Holtkamp

Namens OptimumPlus : dhr. Huiskamp

Namens Woonservice IJsselland: dhr. Droste, mevr. Te Braake

Afwezig dhr. W. Jansen, dhr. Van Buuren (gemeente Doesburg), dhr. Putman en de heer Ter Welle (WIJ)

1. Welkom / Mededelingen

Dhr. Droste heet iedereen welkom.

De heer Ter Welle is niet aanwezig in verband met zijn herstel na een operatie. De volgende keer zal de heer Freriks namens Woonservice IJsselland aanwezig zijn in plaats van de heer Putman.

De heer Hartjes meldt zich permanent af voor de bewonerscommissie in verband met gezondheidsredenen en omdat hij buiten de wijk blijft wonen.

De heer Firing vraagt of de punten van dit soort huurders die niet terugkeren naar de nieuwbouw als extra kunnen worden overgenomen door huurders die wel terugkeren. De heer Droste antwoordt dat dit niet mogelijk is.

2. Verslag vergadering bewonerscommissie 20 februari 2019

Pagina 1:

Mevrouw Holtkamp vraagt of het klopt dat er geen brievenbus in de voordeur wordt geplaatst i.v.m. tocht. De heer Huiskamp antwoordt dat dit klopt. Nu gaat de deur af en toe open voor de post in plaats van dat er een continue stroom van koude lucht/tocht de woning in komt door de brievenbus.

De heer F. Jansen wil weten wat voor soort ramen er geplaatst worden. In elke ruimte (behalve de badkamer) komt een raam dat open kan door middel van een draaikiepconstructie. De isolatie is goed, de woning houdt in de zomer de warmte buiten en in de winter de warmte binnen. Het openen van de ramen kan het beste zoveel mogelijk beperkt worden om het energieverbruik ook zoveel mogelijk te beperken.

Pagina 2:

De heer Firing merkt op dat bij de teruglevering van energie door de zonnepanelen (PV-panelen) transportkosten betaald moeten worden. De heer Huiskamp en de heer Droste geven aan dat dit niet klopt. De heer Huiskamp legt uit dat huurders alle energie die meer verbruikt wordt dan dat de PV-panelen opleveren betaald moet worden. Op het moment dat de PV-panelen meer opleveren dan wat verbruikt wordt wordt dit teruggeleverd aan de energieleverancier. De energie die wordt teruggeleverd wordt 1 op 1 verrekend met de afgenomen elektra. Deze salderingsregeling loopt in ieder geval nog door tot 2023. Wat hierna gaat gebeuren met deze landelijke regeling is nog niet bekend.

De heer Firing vraagt of er een alarmsysteem leverbaar is door OptimumPlus. De heer Droste antwoordt dat niet standaard is en ook niet tot de opties behoort. Dit is dus niet mogelijk. Wel worden er standaard rookmelders aangebracht die worden aangesloten op het elektriciteitsnet.

De heer F. Jansen wil weten of de bergingen worden geplaatst zoals in de notulen staat. De heer Droste antwoordt bevestigend. Dit is zo besproken en besloten in het vorige overleg met de bewonerscommissie.

Pagina 3:

Mevrouw Holtkamp wil weten wat de stand van zaken is ten aanzien van het straatwerk/de infrastructuur. Dit komt terug onder punt 7.

De notulen worden vastgesteld en geplaatst op de website van Woonservice IJsselland zodat andere bewoners hier kennis van kunnen nemen.

3. Woningtoewijzing nieuwbouw/wisselwoningen

Mevrouw Te Braake licht de laatste stand van zaken toe:



	Toegewezen aan terugkerende huurder	Over	Totaal
2 ^e fase			
Eengezinswoningen	12	2	14
Levensloopbestendig	12	14	26
3 ^e fase			
Eengezinswoningen	4	4	8
levensloopbestendig	4	13	17

Alle huurders voor wie een woning gereserveerd is hebben inmiddels een schriftelijk bevestiging hiervan ontvangen.

De woningen in de tweede fase die overblijven worden de komende periode geadverteerd via www.entree.nu. Bij de toewijzing krijgen doorstromers uit Doesburg voorrang op andere woningzoekenden.

De heer Droste legt uit hoe het ervoor staat met de wisselwoningen:

Voor huurders uit de tweede fase zijn er 15 wisselwoningen nodig. Inmiddels is voor 7 huurders een oplossing gevonden. Met twee huurders zijn we in overleg, voor de overige 8 zoeken we nog woningen. We verwachten dat dit binnen de komende periode gaat lukken.

In eerste instantie was de gedachte dat de wisselwoningen die nu worden gebruikt door huurders uit de eerste fase opnieuw ingezet zouden kunnen worden voor huurders uit de tweede fase. In de praktijk gaat dit niet lukken. De periode tussen de oplevering van de nieuwbouw en de sloop van de woningen in de tweede fase is te kort om dit te kunnen realiseren. De wisselwoningen uit de eerste fase kunnen straks wel gebruikt worden voor huurders uit de derde fase.

De heer Firing geeft aan dat de heer Nieuwenhuis niet tevreden is over de gang van zaken rond zijn wisselwoning. De heer Droste antwoordt dat de heer Nieuwenhuis inmiddels zijn wensen wat heeft veranderd maar dat er intensief contact is met hem en zijn vrouw en dat een goede oplossing volgt.

4. Stand van zaken/planning

De heer Huiskamp vertelt dat alle werkzaamheden tot nu toe volgens planning verlopen. Als alles verder goed verloopt worden de eerste woningen eind oktober en de laatste eind november, begin december opgeleverd aan Woonservice IJsselland.

Hierbij is het wel afwachten hoe het loopt met de NUTS-aansluiting. De aanvragen hiervoor zijn ingediend, in de praktijk blijkt soms wel eens dat opleveringen hierdoor vertraging kunnen oplopen.

De heer F. Jansen vertelt dat er bij de woningen Dahliastraat 2 en 4 water in de kruipruimte heeft gestaan. De heer Huiskamp legt uit dat dit oppervlaktewater/regenwater is. De heer Droste voegt hieraan toe dat dit een bekend probleem is in De Ooi. Dit wordt wel schijngrondwaterstand genoemd. De woningen zijn overigens zo goed geïsoleerd dat water in de kruipruimte niet erg is.

De heer F. Jansen vraagt ook waarom de kruipruimte is volgestort met grond. De heer Huiskamp vertelt dat dit gedaan is omdat er grond over was bij de bouw. Huurders kunnen overigens gewoon bij het benodigde leidingwerk.

De heer F. Jansen heeft gezien dat er sprake is van hoogteverschil tussen de woning en de straat. De heer Huiskamp legt uit dat er bij het pad in de voortuin straks sprake is van een lichte helling van zo'n 4 tot 8 % om dit hoogteverschil te overbruggen. Bij de voordeur is een opstap van zo'n 2 tot 3 centimeter. De woningen zijn dan nog steeds volledig rolstoelgeschikt.

De heer F. Jansen heeft gezien dat de spouw in de buitengevel geïsoleerd wordt. Hij wil graag weten of er ook sprake is van lucht tussen de gevels. De heer Huiskamp antwoordt dat er een luchtlaag van zo'n 3 centimeter aanwezig is.

De heer Firing wil weten waarom er geen buizen door de voorgevels gelegd worden zodat huurders gemakkelijk zelf leidingen voor zonwering of bijvoorbeeld camera's kunnen doorvoeren. De heer Huiskamp legt uit dat dit de afspraken zijn zoals ze gemaakt zijn met Woonservice IJsselland en dat dit standaard zo is. De heer Firing heeft contact gehad met de heer Althoff (woninginrichter/stoffeerder) en die zou gezegd hebben dat Woonservice IJsselland het verbiedt om hiervoor een gat in de gevel te maken. De heer Huiskamp zegt dat het technisch wel kan maar dat het belangrijk is dat de schil van de woning intact blijft in verband met de isolatie.



5. Kijkmiddag bewoners fase 1/dag van de duurzaamheid 12 oktober

Na de bouwvakvakantie zal een datum vastgesteld worden voor de kijkmiddag voor bewoners van fase 1. Alle nieuwe huurders kunnen dan in hun eigen nieuwe woning een kijkje nemen. Uiteraard is het dan ook mogelijk maten op te nemen.

De heer Bulte wil weten hoe breed de wand in de woonkamer tussen de meterkast en de deur naar de gang is. De heer Huiskamp geeft aan dat dit ongeveer 1,50 m is.

Op 10 oktober is de dag van de duurzaamheid en op 12 oktober de nationale dag van het huren. De wijk De Ooi is voor Doesburg een pilotwijk in het kader van de verduurzaming. Daarom hebben Woonservice IJsselland en OptimumPlus besloten hier aandacht aan te schenken door op zaterdag 12 oktober één of meerdere nieuwe woningen open te stellen voor alle belangstellenden. Medewerkers van beide bedrijven zijn dan ook aanwezig om vragen te beantwoorden.

6. Informatieavond voor de nieuwe huurders 2^e fase

Ergens tussen half november en half december zullen twee informatieavonden voor nieuwe bewoners uit de tweede fase plaatsvinden. Hierbij zal er een uitleg gegeven worden over onder andere de aanwezige installaties en de wijze van bewoning die geadviseerd wordt bij dit type woning. Na deze avonden maakt OptimumPlus een persoonlijke afspraak met alle nieuwe huurders op het kantoor van Woonservice IJsselland voor het uitzoeken van de materialen en het bespreken van de opties.

Mevrouw Gerritsen wil graag weten hoe de samenstelling van de bewonerscommissie er gaat uitzien nadat de woningen in de eerste fase zijn opgeleverd. De heer Droste zou graag zien dat de samenstelling tijdens de rest van het traject gelijk blijft. De frequentie van het aantal vergaderingen zal wel gaan afnemen. De heer Huiskamp voegt nog toe dat het prettig zou zijn als men blijft omdat de huurders van de eerste fase dan kunnen fungeren als ervaringsdeskundigen.

7. Infrastructuur

De heer Van Buuren van de gemeente Doesburg kon vandaag helaas niet aanwezig zijn. Wethouder mevrouw Mulder was wethouder van infrastructuur en is onlangs opgestapt. Er ligt op dit moment een plan bij de gemeente. De gemeente heeft berekeningen gemaakt maar vindt het bedrag te hoog. Zij hebben gevraagd om een bijdrage van Woonservice IJsselland. Woonservice IJsselland is nu in overleg met de gemeente om dit op te lossen. De kans is hierdoor wel groot dat de uitvoering van de infrastructuur pas opgepakt wordt nadat de woningen in de eerste fase zijn opgeleverd. Uiteraard worden waar nodig wel noodoplossingen getroffen.

De heer Firing vraagt of er in deze situatie ook een plan B is. De heer Droste antwoordt dat Woonservice IJsselland en OptimumPlus hierin samen kijken naar de gemeente, want zij is verantwoordelijk. Uiteraard wordt wel gezamenlijk naar een oplossing gezocht.

De heer Firing wil weten of hier media-aandacht voor gezocht mag worden. De heer Droste geeft aan dat daarvoor nu niet het juiste moment is, dit zou waarschijnlijk contraproductief werken.

Mevrouw Holtkamp wil weten of er materialen hergebruikt gaan worden. De heer Droste vertelt dat hier vast naar wordt gekeken. Dit is echter een vraag op detailniveau waar hij op dit moment geen definitief antwoord op heeft.

De heer Bulte vraagt wat de consequentie van dit alles is voor het parkeren in de wijk. De heer Droste antwoordt dat het parkeren op eigen terrein waar dit op de tekeningen staat gerealiseerd wordt. Voor de parkeerplekken in de straat en de koffers kan dit mogelijk problemen opleveren. De heer Droste en de heer Huiskamp geven aan hier naar te gaan kijken.

De heer F. Jansen wil weten hoe de groenstroken verdeeld zullen worden. Het antwoord hierop is dat het gemeentelijk groen door de gemeente onderhouden moet worden.

8. Actie struikrover

De gemeente Doesburg heeft ons geattendeerd op een leuke actie in de gemeente Eindhoven, de actie Struikrover. Het idee hierbij was struiken en planten uit tuinen van sloopwoningen te halen voordat de woningen gesloopt werden zodat andere bewoners uit de wijk deze in hun eigen tuinen kunnen plaatsen. De heer Droste vertelt dat Woonservice IJsselland gecharmeerd is van dit idee en wil hierin wel faciliteren maar vindt dit bij uitstek iets dat de bewonerscommissie zou kunnen organiseren. De heer Bulte oppert het idee om dit samen met de nieuwe wijkraad op te pakken. De heer Droste vertelt dat de heer Groen van de gemeente Doesburg hier mogelijk ook een rol in zou kunnen spelen.

Mevrouw Van Santen meldt dat het tuinonderhoud van de lege woningen te wensen overlaat. De heer Droste vertelt dat Woonservice IJsselland probeert de wijk zoveel mogelijk leefbaar te houden, maar



dat het niet mogelijk is alles op te pakken. De kosten van tuinonderhoud zijn behoorlijk hoog en het zou zonde zijn om hier heel veel geld aan te besteden.

Mevrouw Gerritsen vertelt dat er opgepast moet worden met de Japanse Duizendknoop. Deze plant veroorzaakt(e) wel een probleem in de wijk.

De heer Bulte vraagt hoe het zit met het onderhoud van de achterpaden. De heer Droste vertelt dat dit de verantwoordelijkheid is van de huurders die aan die paden wonen.

De erfafscheiding die geplaatst wordt in de achtertuinten bestaat uit hедера, in het kader van het zoveel mogelijk groen houden van de wijk. Huurders moeten dit zelf onderhouden. Daarnaast is het zo dat er maximaal sprake mag zijn van 50% verharding in de achtertuinten, in de voortuinen mag geen extra verharding worden aangebracht. Inrichting van de tuinen moet waterdoorlatend zijn. Woonservice IJsselland zal hier in de toekomst op handhaven.

De heer Firing vraagt hoe het zit met de mogelijke haag in de voortuinen. De heer Droste antwoordt dat deze wel op de tekeningen staan. Het zou kunnen dat deze geplaatst wordt. Hierbij zou Woonservice IJsselland het onderhoud kunnen doen waarbij dit via de servicekosten bij de huurders in rekening wordt gebracht. In het volgende overleg met de bewonerscommissie zal dit punt op de agenda worden gezet.

De heer F. Jansen zou graag zien dat Woonservice IJsselland alle voortuinen aanlegt zodat alle tuinen er gelijk uitzien. De heer Droste antwoordt dat dit niet gaat gebeuren. Huurders hebben hierin keuzevrijheid.

De heer Bulte vraagt of de hemelwaterafvoer vanuit de tuinen wordt afgevoerd naar gemeentegrond. De heer Droste antwoordt bevestigend. De heer Huiskamp legt uit dat er een molgoot/betongoot wordt aangelegd in de tuinen die zorgt voor de waterafvoer naar de straat. De hemelwaterafvoer van de achtergevel loopt via een gele buis tussen de woningen door naar de voorzijde.

9. Datum volgende vergadering

Het volgende overleg met de bewonerscommissie is gepland voor 2 oktober 2019.

10. Rondvraag / afsluiting

De heer Bulte vraagt of het mogelijk is de deur van de badkamer naar de slaapkamer te vervangen door een schuifdeur. Dit is niet mogelijk.

De heer Bulte zou graag zien dat er standaard een lichtpunt naast de voordeur wordt gemaakt. De heer Huiskamp vertelt dat er een aansluitpunt voor buitenverlichting bij de voordeur, bij de achterdeur en op de buitenberging wordt geleverd. De armaturen moeten bewoners zelf aanbrengen. Alles wat extra aangebracht zou moeten worden door Woonservice IJsselland kost geld. De heer Droste legt uit dat de maximaal redelijke huur die voor deze woningen gevraagd zou mogen worden rond de € 1100,- ligt. Om de woningen toch betaalbaar te houden voor alle huurders worden er keuzes gemaakt.

Woonservice IJsselland wil ook graag kunnen investeren in verbeteringen in andere complexen.

De heer Firing vertelt dat er meerdere bedrijven zijn die korting willen bieden als meerdere bewoners zaken bij hen afnemen. De heer Droste vindt dit een mooie kans voor bewoners en adviseert hen hierin samen op te trekken.

De heer Firing geeft aan bij Ikea een vloer te hebben gezien die betaalbaar is en geschikt is voor vloerverwarming.

De heer Firing vertelt dat er een aantal bedrijven graag media-aandacht willen besteden aan de herstructurering. Hierbij noemt hij TV Gelderland en Powned. Hij vraagt wie hij hiervoor kan benaderen. De heer Droste vertelt dat dit altijd in overleg met Woonservice IJsselland moet verlopen, hiervoor kan contact opgenomen met de heer Droste of de heer Ter Welle.

De heer F. Jansen vraagt of de infrastructuur aangelegd gaat worden per fase of ineens. De heer Droste legt uit dat dit nog niet bekend is omdat de gemeente hier nog een besluit in moet nemen. De heer Huiskamp vertelt dat schade die ontstaat tijdens de bouw aan de wegen door OptimumPlus hersteld moet worden.

De heer Bulte merkt op dat de bouwplaats er netjes uitziet.

De heer F. Jansen vraagt of de kosten per woning hoger zijn geworden. In het verleden heeft hij ergens gelezen dat dit € 135.000,- per woning was, nu zag hij het bedrag € 200.000,-. De heer Droste antwoordt dat er in ieder geval extra kosten gemaakt worden omdat er gasloos gebouwd moet worden. Wellicht is er ook sprake van extra kosten voor de infrastructuur.

De heer Firing vraagt of de levensloopbestendige + woningen groter zijn dan de gewone levensloopbestendige woningen. De heer Huiskamp legt uit dat de oppervlakte gelijk is, maar dat de inhoud groter is doordat er meer stahoogte aanwezig is op de eerste etage.