



Notulen bewonerscommissie PEGE woningen

Datum: 26 september 2018

Aanwezig dhr. Bulte, mw. Gerritsen, mw. Grygiel, dhr. F. Jansen, mw. H. Jansen-Degen, mw. Van Santen, dhr. Schaaf

Namens Huurdersplatform: mw. Holtkamp, mw. Tiecken-Jansen

Namens Optimum plus : dhr. Op den Kelder

Namens Gemeente Doesburg: dhr. Van Buren

Namens Woonservice IJsselland: dhr. Ter Welle, dhr. Droste, dhr. Putman, mw. Nusselder

Afwezig dhr. W. Jansen, dhr. Van Hees, dhr. Hartjes, mw. Nieuwenhuis (Huurdersplatform)

1. Welkom / Mededelingen

Dhr. Droste heet iedereen welkom. Dhr. Van Laanen heeft zich definitief afgemeld als lid van de bewonerscommissie. Mw. Klinkhamer stond als reserve lid maar is helaas overleden. In overleg met mw. Vree is besloten dat zij niet langer deelneemt in de bewonerscommissie. Namens de gemeente sluit dhr. Van Buren zich bij de vergaderingen aan in plaats van dhr. Rood.

Voordat het wettelijk vastgelegd werd is in overleg met de Raad van Commissarissen besloten de nieuwbouwwoningen gasloos te bouwen. Dit brengt een extra investering van € 10.000 per woning met zich mee.

2. Verslag vergadering bewonerscommissie 4 april 2018

Er zijn geen opmerkingen over de notulen. Deze worden hiermee vastgesteld en geplaatst op de website van Woonservice IJsselland zodat andere bewoners hier kennis van kunnen nemen.

3. Terugkoppeling presentatie plannen aan college B&W en omwonenden

In juli zijn de plannen gepresenteerd aan het college, raadsleden en ambtenaren van de gemeente. Deze plannen werden positief ontvangen. Na de presentatie werd er een inloopavond georganiseerd door Woonservice IJsselland voor omwonenden van omliggende straten. De opkomst tijdens deze avond was beperkt. Hierna is het plan verder uitgewerkt en het ontwerp bestemmingsplan ligt ter visie.

4. Concept brochures Algemeen / Keuzelijst

Alle leden van de bewonerscommissie ontvingen de concept brochure. Eventuele opmerkingen kunnen nog geplaatst worden tot 1 oktober. Hierna wordt de brochure geproduceerd en aan bewoners verstrekt. Er is besloten om per fase een brochure uit te geven. Dit heeft ook te maken met het inflatiecijfer dat mogelijk consequenties heeft voor de huurprijs. De overige informatie blijft hetzelfde. Voor terugkerende huurders ligt de nieuwe huurprijs onder de aftoppingsgrens, ongeacht de fase. Er wordt onderscheid gemaakt tussen terugkerende huurders en nieuwe huurders wat betreft de vergoeding voor de zonnepanelen. Terugkerende huurders betalen hiervoor geen servicekosten, nieuwe huurders betalen maandelijks een vergoeding van € 35.-.

Mw. Tiecken vraagt naar de ervaringen met het gasloos bouwen. Voor Woonservice IJsselland is dit het eerste nieuwbouwproject dat gasloos gebouwd wordt. OptimumPlus Klomps heeft in 2011 de eerste gasloze woningen gebouwd. Aan een collega corporatie is een bezoek gebracht om kennis op te doen en ervaringen te horen.

Mw. Holtkamp geeft aan dat zij een minder prettige ervaring heeft met vloerverwarming in de slaapkamer. Dhr. Op den Kelder geeft aan dat de verwarming apart in te stellen is per ruimte. Dhr. ter Welle geeft aan dat warmteoverdracht onvermijdelijk is vanuit andere vertrekken. De verwarming kan wel uit maar bij een goed geïsoleerde woning wordt geadviseerd gelijkmatig te verwarmen en verschil tussen de ruimten minimaal te houden. Ditzelfde geldt voor de verwarming op de badkamer. Er volgt nog een informatieavond voor alle nieuwe bewoners waarin technische uitleg over de woning gegeven wordt. De algemene informatie geldt zowel voor de LLB- als voor de eengezinswoningen.

Pag. 7 dhr. Bulte vraagt naar de erfafscheiding van het achterpad met de koopwoning Goudenregenstraat. Het achterpad is eigendom van Woonservice IJsselland en er is geen sprake van recht van overpad. Dit pad wordt in de nieuwe situatie verwijderd. Het pad komt bij de tuin van de



huurwoningen in de nieuwe situatie. Daar waar de bestaande erfafscheidingen in stand gehouden kunnen worden zal er geen nieuwe erfafscheiding geplaatst worden. De erfafscheiding bestaat uit hardhouten palen met een stalen bouwmat waartegen hедера geplaatst wordt.

De keukens worden geleverd door Bribus. In de basisopstelling zitten drie onder- en drie bovenkastjes. Boven de afzuigkap die ook in de basiskeuken zit, bevindt zich ook een kastje. Eén onderkastje is uitneembaar zodat hier eventueel een vaatwasser in geplaatst kan worden. Voor de afzuigkap komt een directe afvoer naar buiten.

Bewoners kunnen onder andere een keuze maken wat betreft de kleur van het aanrechtblad, de kastjes en de handgrepen.

Bribus levert niet rechtstreeks aan particulieren. De opties kunnen gekocht worden en zijn eigendom van de bewoners. Eventuele inbouwapparaten kunnen door bewoners ook elders gekocht worden maar hierbij moet goed gelet worden op de afmetingen. Er kan gekozen worden om een uitsparing in het aanrechtblad aan te brengen zodat hier zelf een kookplaat ingezet kan worden.

Pag. 11 Dhr. ter Welle licht toe dat het bedrag van € 50 verwachte energielasten per maand gebaseerd is op een huishoudelijk gebruik van ongeveer 2700 KWH per jaar. Dit is exclusief stroom voor verwarming en ventilatie. Dit heeft te uiteraard te maken met de regelgeving op dat moment, de huishoudgrootte en het huishoudelijke gebruik.

Dhr. Droste benadrukt dat de voortuin niet en de achtertuin tot maximaal 50% verhard mag worden in verband met de regulering van de waterhuishouding. Mw. Tiecken vraagt of hier ook op gehandhaafd wordt. Dit is lastig maar bij overlafsituaties en/of calamiteiten wordt gekeken naar de situatie. Indien een huurder zich dan niet aan de voorwaarden gehouden heeft, heeft dit mogelijk consequenties. Duivenhokken en schuurtjes gelden ook als bestrating.

Mw. Gerritsen vraagt of bij blok B de eerste woningen een grotere tuin hebben. Dit klopt inderdaad, het pad loopt hier schuin waardoor tuinen groter zijn.

De inpandige berging is enkele centimeters vergroot zodat wasmachine en -droger daar naast elkaar geplaatst kunnen worden. De douche wordt hierdoor enkele centimeters kleiner maar blijft ruim.

Dhr. Bulte vraagt of het mogelijk is om de wasmachine in de douche te plaatsen indien er niet gekozen wordt voor een tweede toilet. Dit is niet mogelijk. De woningen zijn rolstoelgeschikt en moeten dit ook blijven. Een tweede toilet kan ook later geplaatst worden, de benodigde leidingen worden wel gelegd. Dhr. Op den Kelder voegt toe dat bij plaatsen van een wasmachine in de doucheruimte er dan volgens de regelgeving ook een extra spatwand geplaatst moet worden.

Dhr. Bulte vraagt of de deur van de badkamer naar de douche definitief als optie geboden wordt en niet als standaard. Ja dit is inderdaad het geval.

Dhr. Ter Welle merkt op dat de keukens van de rechter hoekwoningen bij blok B + E mogelijk aangepast moeten worden indien de nieuwe huurder kiest voor een uitgebreide keuken.

Mw. Gerritsen vraagt naar de keukenindeling. Er is keuzemogelijkheid in de basis wat betreft de kleur van de keukenkastjes, het aanrechtblad en de handgrepen. De basis keuken kan uitgebreid worden, hiervoor kunnen bewoners punten inleveren. Dit puntensysteem geldt alleen voor terugkerende huurders. Eén punt vertegenwoordigt een waarde van € 1,50. De puntenlijst is nog niet definitief maar volgt binnenkort.

Dhr. Bulte vraagt of de plaats van het keukenraam in de nieuwe situatie gewijzigd is. Het raam dat in de keuken zat komt nu in de kamer. Hierdoor blijft er flexibiliteit in de indeling van de keuken. Bij alle LLB woningen bevindt de deur zich in achtergevel, behalve bij de hoekwoningen aan de Koppelweg.



5. Bewonersbegeleiding en communicatie Optimum Plus

Vanuit Optimum Plus voert een woonbegeleider individuele gesprekken met huurders. Hierbij worden o.a. de keuken en bouwkundige opties besproken. Met lokale partners (Althoff en Ernesto) wordt gekeken of er gunstige prijsafspraken mogelijk zijn. Daarnaast maakt de samenwerking met lokale partijen het makkelijker om maatwerk te leveren. De firma Althoff heeft toegezegd een korting te verlenen van 10%. Hierbij is het advies eerst het gesprek met Optimum Plus af te wachten voordat het contact met Althoff en/of Ernesto gezocht wordt.

Het contact met Bribus verloopt niet direct met de nieuwe huurder. Er is geen vrije keuze in apparatuur, er worden van tevoren apparaten gekozen die aangeboden worden. Het is mogelijk om een keukenblad te kiezen met een uitsparing voor het kooktoestel. Een nieuwe huurder kan ervoor kiezen zelf aan apparaat te plaatsen. Het is echter wel de verantwoordelijkheid van de nieuwe huurder dat het apparaat past in de standaard uitsparing. De verlenging van het aanrechtblad wordt beschouwd als een Zelf Aangebrachte Voorziening. Dit betekent dat deze weer als standaard terug gebracht moet worden als een nieuwe huurder dit niet overneemt. Bij het verlaten van de woning kunnen de apparaten voor overname aangeboden worden aan nieuwe huurders. Wanneer een nieuwe huurder hier niet voor kiest moet de oude huurder het apparaat verwijderen. Het apparaat blijft eigendom van de huurder.

De afzuigkap zit standaard in de woning. Indien een andere afzuigkap geplaatst wordt dient de oude bewaard te blijven.

Voordat de individuele gesprekken plaatsvinden wordt er eerst een algemene informatieavond georganiseerd voor de bewoners per fase. Deze wordt waarschijnlijk medio januari gepland voor bewoners in fase 1. Optimum Plus geeft dan een presentatie over de woning en de bijbehorende installaties. De dagen waarop de individuele gesprekken plaatsvinden worden dan ook gecommuniceerd. Daarnaast lichten zij ook de bouwplanning toe. De individuele gesprekken vinden plaats op het kantoor van Woonservice IJsselland.

Zoals gebruikelijk bij nieuwbouwprojecten wordt er ook voor deze oplevering een kijkmiddag georganiseerd. Dit is in principe het enige moment dat de woning aan de binnenzijde bezocht kan worden.

Het definitieve puntenaantal en de lijst volgen zo spoedig mogelijk.

Dhr. Ter Welle voegt toe dat extra opties pas definitief besteld worden nadat deze betaald zijn door de huurder.

Indien er gekozen wordt voor extra opties en het puntenaantal is niet toereikend, dan ontvangt de huurder voor het restant een factuur.

Mw, Nusselder vraagt of eventueel ongebruikte punten gerestitueerd worden in geld. Dit is niet het geval. Gebruikte punten komen te vervallen.

6. Stand van zaken eerste fase / woningen leeg

In de eerste fase zijn nog 8 huishoudens die voor 1 januari verhuisd moeten worden. Per 1 oktober worden bewoners uit de laatste fase (Vuurdoornstraat) stadsvernieuwingsurgent en dit leidt waarschijnlijk ook tot huuropzeggingen.

De ervaringen met de wisselwoningen zijn over het algemeen goed. Wel zijn er enkele kritische kanttekeningen. Uitgangspunt is dat de woningen gestoffeerd verhuurd worden. Een nieuwe huurder maakt zelf een keuze om extra te investeren voor een kortere periode. Naast de stoffering moet de woning ook schoon opgeleverd worden. Mw. Gerritsen geeft aan dat haar wisselwoning niet schoon opgeleverd is. Dit wordt intern gecommuniceerd bij Woonservice IJsselland.

7. Woningtoewijzing nieuwbouw

Wat betreft de toewijzing van de nieuwbouwwoningen is in het sociaal plan vastgelegd dat er voor huurders van de huidige plek terug keurgarantie geldt naar de huidige plek.



Daarna komen huurders uit het herstructureringsgebied op basis van hun meettijd voor de overgebleven woningen in aanmerking. Het criterium meettijd is gekozen omdat dit een objectief criterium is. De overblijvende woningen worden toegewezen nadat deze geadverteerd zijn op de site van Entree.

De toewijzing van de nieuwbouwwoningen is in gang. Hierbij is een start gemaakt met de eerste fase. Nagenoeg alle woningen in de eerste fase zijn toegewezen, behalve vier woningen in de Dahliastraat en één woning in de Chrysantenstraat.

Om zorgvuldig toe te wijzen is het noodzakelijk dat er telefonisch contact is met huurders. Dit is echter niet met alle huurders het geval en nodig geweest. Huurders die willen terugkeren op de huidige plek zijn niet allemaal benaderd om dit individueel te bevestigen maar deze plek is wel gereserveerd. Nadat de woningen in de eerste fase definitief zijn toegewezen ontvangen alle huurders schriftelijk bericht.

Er zijn enkele gevallen waarbij het niet mogelijk is om terug te keren naar de huidige plek omdat hier een ander type woning geplaatst wordt dan gewenst. Er moet dan gekeken worden naar een andere eengezinswoning op een andere plek.

Dhr. Jansen vraagt wanneer de toewijzing definitief is. Er zijn nog vijf woningen die toegewezen moeten worden. Als de toewijzing van de eerste fase afgerond is wordt aan alle nieuwe bewoners van de eerste fase duidelijkheid gegeven. De verwachting is dat dit nog wel weken in beslag neemt.

Veertig procent van de bewoners uit de eerste fase keert terug naar nieuwbouw in de eerste fase.

De vier huurders van de woningen die tijdelijk verhuurd zijn in de eerste fase hebben inmiddels een huuropzegging ontvangen.

8. Vragen/opmerkingen Vuurdoornstraat

Dhr. Bulte heeft namens bewoners uit de Vuurdoornstraat een brief gestuurd met daarin vragen over de nieuwbouwwoningen. Er zijn berichten van ongenoegen over de nieuwbouwwoningen vanuit de Vuurdoornstraat.

Er zijn geluiden als een eentonig beeld, lage voorgevels, uitstraling van bejaardenwoning, weinig bergruimte. Er zijn meerdere gezinnen die graag op hun plek willen blijven wonen maar dit is niet mogelijk gezien het woningtype dat terug gebouwd wordt.

Waarom komt er onder de trap geen bergruimte?

De meterkast kan niet als bergruimte gebruikt worden. In de nieuwe bergruimte passen geen wasmachine en -droger naast elkaar.

De diepvries kan niet in de nieuwe schuur geplaatst worden gezien afmeting.

Vrijwel iedereen wil een deur vanuit de douche naar de slaapkamer.

Dhr. Droste reageert dat de woningtypes bepaald zijn. Dit betekent voor de eengezinswoningen twee slaapkamers op eerste verdieping en een derde op de tweede etage. In het ontwerp bestemming is geregeld dat eventueel een blok LLB gewijzigd kan worden naar eengezinswoningen. Als blijkt dat er onvoldoende eengezinswoningen zijn om huidige huurders te huisvesten in eengezinswoningen dan wordt dit opnieuw beoordeeld. Op dit moment wordt dit binnen Woonservice IJsselland geïnterviewd.

Dhr. Bulte vraagt of ook duidelijk is waar de eengezinswoningen komen als daar toch voor gekozen wordt. Dit moet eerst uitgekristalliseerd worden. Er wordt in ieder geval 1 oktober afgewacht. Per deze datum wordt de laatste fase stadsvernieuwingsurgent. Dit leidt mogelijk tot een verhuisbeweging.

Een praktische zaak zoals de afmeting van een berging is een feit.



Dhr. op den Kelder geeft aan dat het aanpassen van de bergruimte onder de trap in behandeling is. Dit heeft echter wel financiële consequenties voor Woonservice IJsselland. Het meest voordelige is het plaatsen van een wandje omdat dan de trap niet afgewerkt hoeft te worden aan de onderkant. Om meer bergruimte te realiseren is gekozen om de inpandige berging te vergroten. Eventueel wordt de trap open gelaten maar niet helemaal afgewerkt.

Er komt een vurenhouten trap waarvan de trap treden in de grondverf gezet zijn. Zijkanten worden afgewerkt, traphekje wordt ook geschilderd.

Dhr. Bulte brengt ter sprake dat er mensen zijn die kiezen voor hun eigen plek en vervolgens willen ruilen van woning. Hiervan is op voorhand gezegd dat Woonservice IJsselland niet akkoord gaat met een ruil na oplevering.

Uitgangspunt van de nieuwbouw is dat er zoveel mogelijk LLB woningen gebouwd worden. De keuze hiervoor is gemaakt vanwege verkleinde gezinsgrootte en demografische ontwikkelingen. Daarnaast heeft Woonservice IJsselland in haar bezit een groot aantal eengezinswoningen.

Dhr. van Buren geeft aan dat er een woningmarktonderzoek gedaan is. Hieruit blijkt ook de gezinsverdunding. De herstructurering in De Ooi is een natuurlijk moment om hierop te anticiperen. Het is taak van de woningcorporatie om bij te dragen aan een gewenst woningbezit in Doesburg.

9. Vergunningen en procedures

Dhr. ter Welle geeft aan dat het bestemmingsplan ter visie ligt bij de gemeente Doesburg. Verwacht wordt dat in januari het bestemmingsplan vastgesteld wordt (mits er geen bezwaren komen). De tekeningen zijn in voorbereiding zodat de bouwvergunning aangevraagd kan worden. In maart kan dan gestart worden met de sloop. Dit is de meest geschikte tijd om te slopen ivm de flora- en faunawetgeving. In het kader hiervan zijn ook zwaluwkasten opgehangen. Mogelijk dat blokken aan de Koppelweg eerder gesloopt worden ivm de kabellegging van de nutsbedrijven. In april kan dan gestart worden met de start van de bouw van eerste de woningen zodat eind 2019 de eerste woningen opgeleverd worden.

Dhr. Bulte geeft aan dat in het bestemmingsplan de Dahliastraat niet genoemd wordt. Dit is echter wel vermeld in de tekeningen en alle toelichtingen. Dit leidt niet tot problemen in het verdere proces.

10. Openbare inrichting (onderhoud bomen |Chrysantenstraat)

Dhr. Jansen vraagt of er iets bekend is over de inrichting van de straten.

Dhr. van Buren geeft aan dat de inrichting van openbare ruimte een gemeentelijk taak is. De afwatering van het riool moet afgekoppeld worden in de nieuwe situatie. Binnen de gemeente is men bezig met een visie hoe dit in de nieuwe situatie het beste gerealiseerd kan worden. Uitgangspunt is dat het water in de bodem geïnfiltreerd wordt.

In de nieuwe huurovereenkomst staat bepaald dat voortuin niet verhard mag worden en achtertuin voor maximaal 50%.

Er is gekeken naar het ontwerp zoals aangeleverd door Optimum, dit werd omarmd door de gemeente. Op basis hiervan wordt verder bekeken hoe de bestrating aangepakt wordt in de nieuwe situatie. Uitgangspunten zijn duurzaamheid en onderhoudsarm.

Er is begonnen met het inmeten van het hele gebied. Dit om latere problemen met de afwatering te voorkomen. De verwachting is dat er rond de jaarwisseling een inrichtingsplan ligt. Hier kijkt het college naar waarna een voorlichtingsavond volgt. Er wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de investering en levensduur.

Bomen Chrysantenstraat zitten in het onderhoudsplan van de hele wijk, dit blijft ook zo ondanks dat deze Acacia's wellicht gekapt worden in verband met de plaatsing van zonnepanelen. De bomen aan de Koppelweg blijven omdat deze de zonnepanelen niet hinderen. In het beleid van de gemeente is vastgelegd zoveel mogelijk bomen te handhaven.

11 Datum volgende vergadering (voorstel 21 november 2018)

Deze datum wordt vastgesteld.



12. Rondvraag / Afsluiting

Hier wordt geen gebruik van gemaakt.