



Notulen bewonerscommissie PEGE woningen

Datum: 27 september 2017

Aanwezig: mw. Van Santen, mw. Jansen – Degen, mw. Gerritsen, dhr. Hartjes, dhr. Schaaf, dhr. van Hees, mw. Grygiel, dhr. Bulte, dhr. Van Laanen
Namens Huurdersplatform: mw. Holtkamp, mw. Tiecken
Namens Woonservice IJsselland dhr. Ter Welle, dhr. Droste, mw. Nusselder

Afwezig: dhr. Rood van gemeente Doesburg

1. Opening/mededelingen

Dhr. Droste heet iedereen welkom. Iedereen stelt zich nog even voor.

2. Verslag overleg 17 mei 2017

Dhr. Bulte: pagina 2, punt 5. Wordt de verhuiskostenvergoeding aangepast in de loop der jaren? De verhuiskostenvergoeding is wettelijk vastgelegd. Het jaar waarin de woning gesloopt wordt is bepalend voor de hoogte van de verhuiskostenvergoeding. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd. Hierdoor kan het zijn dat bewoners in verschillende fasen recht hebben op verschillende vergoedingen. De verschillen zijn echter marginaal.

Dhr. Bulte: artikel 7 wat betreft het transformatorhuisje. In de Wilgenstraat is een nieuw transformatorhuisje geplaatst. Volgens de medewerkers van Liander wordt deze samengevoegd voor onder andere de straten Mangolialaan en Koppelweg. Om deze reden zou er geen huisje geplaatst hoeven worden in de Magnolialaan. Dhr. ter Welle overlegt hierover nog met de Nutsbedrijven. Dit hangt uiteraard samen met de definitieve planvorming waarin meer duidelijkheid is over de energiebehoefte.

Mw. Vree: punt 7. Leden van de SP vertelden dat er flatwoningen komen met drie of meer verdiepingen in de nieuwe situatie. Dhr. Droste licht toe dat in een voorfase een vergelijkbare situatie geschetst is als op het Pr Bernhardplein. Dhr. Droste ontkracht deze veronderstellingen, dit is niet aan de orde. De inventarisatie is bepalend voor de planvorming. Wellicht is de verwarring ontstaan omdat dat SP en Woonservice IJsselland een gesprek voerden na de huisbezoeken.

Het verslag wordt vastgesteld en zal worden gepubliceerd op de website van WIJ.

3. Actuele ontwikkelingen

Tijdelijke verhuur woningen

Er zijn enkele woningen verhuurd met een tijdelijke huurovereenkomst maar dit loopt echter geen storm. Besloten is om de woningen in de eerste fase niet meer tijdelijk te verhuren. Mw. Vree merkt op dat huurders die de woning tijdelijk huren geen andere woning krijgen na afloop van de huurovereenkomst. Dit klopt, er wordt duidelijk gecommuniceerd bij het aangaan van de huurovereenkomst wat de bijbehorende voorwaarden zijn. De woningen worden tijdelijk verhuurd tegen een lagere huurprijs. Bij het einde van de huurovereenkomst moeten bewoners zelf zorgen voor andere woonruimte en hebben zij geen recht op vergoedingen.

Dhr. Droste: het tuindonderhoud van de woningen die leeg staan wordt uitgevoerd in opdracht van WIJ. Mw. Vree merkt op dat het tuindonderhoud in het algemeen in de wijk verslechtered is. Dhr. Droste licht toe dat het tuindonderhoud en het onderhoud van achterpaden verantwoordelijkheid is van de huurders.

Ontwikkelingen op de bouwmarkt

Bij afdeling vastgoed wordt gewerkt aan de voorbereiding van de aanbesteding. Er ontstaat door een veranderende economie meer vraag in de bouw. Dit heeft consequenties voor de prijsvorming. Het



beschikbare budget blijft ongewijzigd. Mw Vree: heeft dit consequenteis voor de huurprijs? Nee dit wordt niet verwacht.

Openbare inrichting

De gemeente wacht de plannen van Woonservice IJsselland af om hierna de plannen van de openbare inrichting te maken. Er worden kleine aanpassingen gedaan, zoals energiezuinige verlichting. Er komt in principe geen nieuw straatwerk.

4. Huisbezoeken uitkomsten en tendensen

Bij alle bewoners zijn de woonwensen geïnventariseerd tijdens een huisbezoek. De formulieren zijn inmiddels verwerkt, gescand en terug gestuurd. Een belangrijke vraag tijdens deze inventarisatie was welk woningtype de voorkeur had in de nieuwe situatie. Hierbij gaf 2/3 van de bewoners aan de voorkeur te hebben voor een levensloopbestendige (LLB) woning. De overige 1/3 van de bewoners gaf de voorkeur voor een eengezinswoning aan. Dit is mede bepalend voor de verdere planvorming. Mw. Vree vraagt of de LLB woningen twee slaapkamers hebben, dit zal het geval zijn. Dhr. Droste licht toe dat LLB wat WIJ betreft één slaapkamer op de begane grond heeft en een tweede op de eerste verdieping.

Het inkomen is gevraagd tijdens de huisbezoeken. Bij de toewijzing van een sociale huurwoning moet WIJ rekening houden met het huishoudinkomen. De verwachting is dat de hoogte van de inkomens geen probleem vormt bij de toewijzing van de nieuwbouwwoningen.

Energielasten

De energielasten zijn gevraagd tijdens de inventarisatie. Dit fluctueerde tussen € 75 en € 150.

Dhr. Droste vraagt naar de ervaringen van de huisbezoeken die gedaan zijn. Mw. Vree geeft aan dat zij schrok van de vraag of zij ingeschreven stond als woningzoekende. Het is immers niet haar wens om te verhuizen. Er wordt toegelicht dat een inschrijving als woningzoekende noodzakelijk is voor het verdere proces. In deze inschrijving wordt ook de status als urgent woningzoekende verwerkt.

Dhr. van Laanen geeft aan dat er geen eenduidige informatie gegeven is door de verschillende medewerkers van WIJ. Volgens dhr. van Laanen zijn er tijdens de huisbezoeken toezeggingen gedaan wat betreft de Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's).

Dhr. Droste licht de lijn die aangehouden wordt toe: veranderingen in de woning, straatwerk en schuttingen worden niet vergoed. Als mensen buiten de woning een bouwkundige wijziging aangebracht hebben dan wordt dit beoordeeld door een externe deskundige en de waarde hiervan bepaald.

Mw. Vree geeft aan dat in de huurovereenkomst ook bepalingen opgenomen zijn over de manier waarop een woning opgeleverd moet worden.

Gesprek en huisbezoeken SP

In aansluiting hierop geeft dhr. ter Welle informatie over het contact dat er was met de SP. Op het moment dat in de inventarisatie van de SP een punt drie keer genoemd werd bij bewoners werd dit terug gekoppeld aan WIJ. Hierbij kwamen de volgende punten aan de orde:

1. onduidelijkheid.

Er zijn echter nog geen plannen die gepresenteerd kunnen worden. Dit geeft een gevoel van onduidelijkheid.

2 Hoe goed worden de bewoners gehoord?

Wij hebben het gevoel dat er open gesprekken gevoerd zijn waarin duidelijk gecommuniceerd werd.

3. Weinig vertrouwen.

Dit kan samenhangen met de onduidelijkheid. WIJ wil transparant communiceren, mede in samenspraak met een bewonerscommissie.



5. Bespreken en vaststellen Communicatie- & participatieplan

Het plan wordt gepubliceerd op de website en gestuurd naar alle bewoners.

Dhr. Bulten: in het plan moeten de fasen benoemd worden.

pagina 10 voorlopige planning verder aanvullen
verwijderen: Sacon

Dhr. ter Welle vraagt naar wenselijkheid van een inloopwoning in de wijk. Bij de herstructurering in Het Zuidelijk Molendveld was er een inloopwoning ingericht waarbij bewoners tijdens bepaalde uren binnen konden lopen voor informatie. De ervaring is dat er beperkt gebruik van werd gemaakt. Daarnaast legt het een relatief groot beslag op de arbeidsuren van de medewerkers van WIJ. Mw. Vree suggereert de mogelijkheid van het inzetten van leden van de bewonerscommissie voor een inloopwoning. Het idee wordt positief opgevat, er zijn echter wel risico's aan verbonden wat betreft informatievoorziening. Vooralsnog blijft de mogelijkheid tot inloopwoning staan in het plan. Er wordt in een later stadium mogelijk gebruik van gemaakt.

6. Datum/data Sloopbesluit/en

Er mag gestart worden met slopen minimaal één jaar nadat sloopbesluit genomen is.

Er wordt één sloopbesluit genomen met daarin vier fasen benoemd van de herstructurering:

- 1^e fase 1 januari 2018
- 2^e fase 1 april 2018
- 3^e fase 1 juli 2018
- 4^e fase 1 oktober 2018

Hierdoor segmentering in fasen. Bewoners in de eerste fase hebben als eerste rechten die vastgelegd zijn in sociaal plan. Hierdoor wordt de druk op de doesburgse woningmarkt beperkt. Ook voor mensen in de laatste fase is verhuizen snel mogelijk.

Mw. Vree geeft aan dat er een wettelijke verhuiskostenvergoeding geregeld is wanneer bewoners naar een wisselwoning moeten verhuizen. Hiervan is binnen WIJ niets bekend. In principe wordt er eenmalig een verhuiskostenvergoeding verstrekt. De wisselwoning is in principe gestoffeerd.

Dhr. Bulte vraagt hoe lang bewoners maximaal naar een wisselwoning moeten verhuizen. Dit is van te voren lastig aan te geven en afhankelijk van meerdere factoren. Dhr. ter Welle voegt toe dat bouwtijd ook een criterium is bij de keuzebepaling van de aannemer. Er wordt individueel bepaald met bewoners of de wisselwoning geschikt is.

7. Bespreken en vaststellen Sociaal Plan

Artikel 1.1 datum 1-1-2018 wordt aangevuld

Artikel 2.2, dhr. Bulte verzoekt om duidelijk de fasen te benoemen.

Dhr. van Laanen vraagt of de fasering definitief is. De praktijk moet uitwijzen hoe dit verloopt. Het kan zijn dat in de uitvoering iets verschoven wordt. Verschuiven heeft echter ook financiële gevolgen. Het kan zijn dat er binnen de fasen geknipt wordt (subfasen).

Artikel 2.4 betrokken medewerkers ipv medewerker.

Artikel 2.6 toevoegen fasering. Recht op verhuiskostenvergoeding is per de datum waarop sloopbesluit van toepassing is.

Artikel 2.8 dhr. Bulte: kan een nieuwbouwwoning ook als wisselwoning ingezet worden? De kans is klein omdat deze dan ook gestoffeerd moet worden. Het wordt echter niet uitgesloten. Huidige bewoners hebben altijd als eerste recht om terug te keren op huidige locatie vervolgens bewoners uit de opvolgende fase.

Dhr. ter Welle voegt toe dat er zoveel mogelijk geprobeerd wordt te rouleren zodat niet alle



vrijkomende woningen als wisselwoning ingezet moeten worden.

Mw. Vree vraagt waarom een woning geïnspecteerd moet worden. Dit wordt bekeken tegen het licht van sloop. Bewoners moeten wel zelf huisraad e.d. verwijderen. Uitgangspunt is dat nagel- en spijkervaste zaken mogen achterblijven. Roerende zaken moeten verwijderd worden.

Artikel 3.2 fasen toevoegen

Bepaling van rangorde binnen urgentie. Eerst de fase, dan binnen de urgentie de registratiedatum. Dit zijn regels zoals ze binnen de stadsregio gelden.

Mw. Grygiel vraagt naar terugkeergarantie. Bewoners van huidige plek hebben als eerste recht om terug te keren op huidige plek. Hierbij geldt uiteraard dat het nieuw te bouwen type past bij de woonwens.

Dhr. v Hees uit zijn zorg dat er in theorie te weinig beschikbare woningen kunnen zijn. Dhr. ter Welle reageert dat men een paar blokken flexibel om te gaan is. Als gaandeweg het proces blijkt dat aanpassing in type nodig is dan wordt deze optie overwogen.

Huishoudgrootte is geen criterium bij de woningtoewijzing.

3.4 Er is een voornemen het huidige verkoopbeleid aan te passen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld VANEG woningen ook te huur aan te bieden aan bewoners van de PEGE woningen. Dit wordt eerst voorgelegd aan het Huurdersplatform.

3.6 dhr. van Laan vraagt hoe lang de spijtoptantenregeling van kracht is. Zo lang de woningen niet verhuurd zijn kan hierop terug gevallen worden.

3.7 dhr. Droste geeft aan dat er geen sprake zal zijn huurgewenning. WIJ heeft een laag huurprijsniveau, ook in vergelijking met andere woningcorporaties in de regio. Het geeft daarnaast frictie met huurders van andere woningen. Binnen WIJ is gekeken wat huurders geboden van PEGE geboden kan worden. De energieprestatievergoeding of eventuele extra servicekosten voor zonnepanelen die andere huurders wel gevraagd kan worden, wordt bewoners van PEGE woningen niet gevraagd. Hier is alleen sprake van voor zittende huurders die onder het sociaal plan vallen.

4.1. A. mw. Vree vraagt of de verdeling in de uitbetaling van de verhuiskosten anders kan. Het gros van de kosten wordt eerder gemaakt dan bij het inleveren van de sleutels. Het voorstel is om € 500.- in te houden en uit te keren nadat de sleutels ingeleverd zijn.

Mw. Gerritsen vraagt naar het aantal in te leveren sleutels. Normaal gesproken worden er drie sleutels per gelijksluitende cilinder geleverd. Als blijkt dat er een sleutel minder is zal hier niet zo strikt mee omgegaan worden.

Er is geen sprake meer van borg.

D. De dubbele maandhuur wordt maximaal een maand gecompenseerd op het oude adres. De huurbetaling stopt voor de oude woning.

4.4 mw Vree vraagt of er ook een vergoeding mogelijk is vanuit de gemeente en of deze dan verrekend wordt met de verhuiskostenvergoeding. Binnen WIJ is dit niet bekend en dit wordt nagevraagd (uit navraag blijkt dat de gemeente Doesburg hiervoor geen regeling kent).

4.7 UPC wordt vervangen door communicatie.

6.5 Eventuele opslagmogelijkheden wordt toegevoegd.

7.2 Klachtencommissie van Woonservice IJsselland wordt vervangen door regionale Klachtencommissie.



8. Planning / Programma

Er zijn vier partijen geselecteerd die een aanbieding mogen doen. Met deze vier partijen worden eerst consultatiegesprekken gevoerd om een betere vraagstelling te formuleren. Eind dit jaar, begin volgend jaar worden alle partijen uitgenodigd om een aanbieding te doen. Deze worden beoordeeld aan de hand van een beoordelingsmatrix. Het plan is om de nieuwbouw binnen het huidige bestemmingplan te realiseren.

Hoe wordt omgegaan met de woonwensen? Er ligt een notitie ruimtelijke kwaliteit bij de gemeente. Er is een stedenbouwkundige gevraagd om een advies uit te brengen over de nieuw te bouwen woningen. De Ooi herkent zich door een bepaalde structuur. De stedenbouwkundige adviseert om langs de Koppelweg eengezinswoningen te bouwen en in de dwarsstraten levensloopbestendig. In de Vuurdornstraat zijn beide mogelijk. De Welstandcommissie van de gemeente heeft hierin uiteraard ook een stem.

Mw. Gerritsen vraagt naar de plannen voor een tweede toilet in de nieuwe woningen. Het is niet zo dat deze standaard geplaatst worden bij elk nieuwbouwproject. Wel wordt er vaak de mogelijkheid geboden om tegen bijbetaling een tweede toilet te laten plaatsen. Dit betreft dan een eenmalige bijbetaling.

Dhr. Bulte vraagt hoe en of kopers hierbij betrokken worden. Zij hebben in principe geen inspraak in de plannen. De kopers worden wel uiteraard geïnformeerd over de stand van zaken en plannen.

9. Datum en tijd volgende vergadering

De volgende vergadering staat woensdag 29 november 2017 gepland.

Tijdens deze vergadering is dhr. Vesterink van Magnolialaan 120 aanwezig in plaats van dhr. Hartjes.

10. Rondvraag / Afsluiting

Dhr. Droste vraagt of er behoefte is aan vergaderfaciliteiten om te vergaderen zonder medewerkers van WIJ. Dit is mogelijk onder werktijd op het kantoor van WIJ.

Er wordt gepolst of een ieder akkoord is met de verstrekking van persoonsgegevens aan overige leden van de bewonerscommissie. Een ieder gaat hiermee akkoord. Bij het verslag van deze vergadering wordt een lijst gestuurd met NAW gegevens.

Er wordt gekeken naar de mogelijkheden voor opslagruimte van bv straatwerk.

Dhr. Bulte vraagt namens een van de bewoners. Er zijn destijds precariorechten betaald. Is hiervoor een mogelijkheid in de nieuwe situatie? Er wordt gekeken in het plan of er inritten gemaakt worden, als hierin inritten gepland worden hoeft dit niet met precariorechten.

Mw. Vree vraagt of er iets geregeld wordt indien mensen noodgedongen op elektrisch moeten gaan koken in de nieuwe woning. De aanschaf van kookplaat en pannen is vaak prijzig. Hier wordt nader naar gekeken.

De heer Droste bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering.