

Notulen tweede overleg bewonerscommissie 59 Pegewoningen

Datum: 08-11-2021



Aanwezig:

Namens Woonservice IJsselland: Ron Droste, Aukje Jansen

Namens Bewonersraad: dhr. E. ter Braake

Namens bewoners pegewoningen: 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. Ligtee, dhr. F.J. Lemson, dhr. S. Ayan

Afwezig:

-

1. Welkom

Namens Woonservice IJsselland opent Ron de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. In het bijzonder de leden die de vorige vergadering niet aanwezig waren. De heer Lemson wonend aan de Ribesstraat en de heer Ayan wonend aan de Betulastraat stellen zich voor.

Mededelingen

Ron vraagt aan de heer Van Amerongen of hij de foto's van de steenmarter in zijn buurt al heeft gemaald aan Erik maar deze heeft hij nog niet.

Woonservice heeft een aantal huuropzeggingen van (Vaneg) grotere eengezinswoningen binnengekregen. Op deze woningen zit eigenlijk een verkoopbeleid. In de lijn der verwachting ligt dat wij geen grote woningen terug gaan bouwen. Binnen de 59 te slopen woningen wonen een tiental gezinnen met twee of drie kinderen die wellicht interesse hebben in zo'n woning.

We gaan in 3 fasen bouwen en dus worden huishoudens gefaseerd urgent. Zo wordt ook de rangorde bepaald bij reageren op woningen. De mensen die in de woningen wonen waar we starten worden dan als eerste geholpen.

Als het sloopbesluit genomen is worden de bewoners van de 59 Pegewoningen gefaseerd stadsvernieuwingsurgent en kunnen zij met voorrang gaan reageren op woningen. Wij zullen in de eerste nieuwsbrief van november vermelden hoe mensen hun interesse voor de Vaneg woningen kenbaar kunnen maken. Deze woningen zullen niet als wisselwoning worden ingezet maar als definitieve huisvesting. Het gaat om woningen gelegen in de wijk "de Ooi".

De nieuwsbrief zal huis aan huis worden verspreid aan alle bewoners van de 59 te slopen Pegewoningen.

Dhr. Van Amerongen vraagt wat de huurprijzen van deze woningen zijn. De kale huur zal rond de € 650 / € 675 bedragen.

Pas na het sloopbesluit kunnen mensen met voorrang reageren op deze woningen vraagt mevrouw Arendsen? Ron beaamt dat.



Dhr. Ayan zegt dat hij heeft gehoord dat de buurtbewoners met een koopwoning niet blij zijn als er hoogbouw gaat komen. Er is nog niet gezegd dat er hoogbouw komt. Alle opties liggen nog open. Aan het informeren / betrekken van buurtbewoners wordt aandacht besteed.

De meeste woningen worden tegenwoordig toegewezen aan 1 of 2 persoonshuishoudens. En dus zullen er naar verwachting geen grote eengezinswoningen gebouwd gaan worden maar, er staat nog niets vast.

2. Notulen vorige vergadering 12 oktober 2021

Mevrouw Arendsen wil graag notulen per post en per email. Dit zal worden aangepast.

Bij goedkeuring (na deze vergadering) zullen de notulen op de site van Woonservice IJsselland geplaatst worden.

Punt 5. Actuele zaken

In notulen staat dat er met Gemeente Doesburg is afgesproken dat bij nieuwbouw de voortuinen volledig groen moet blijven. Mevr. Arendsen vraagt of dat inclusief de groenstrook voor het huis is. Nee het gaat hier puur om de eigen voortuin.

Dhr. Van Amerongen heeft nu een hoekwoning met eigen oprit en zijstrook aan de woning. Krijgen de mensen dat straks ook weer bij nieuwbouw? We gaan proberen zoveel mogelijk proberen rekening te houden met ieders wensen, maar we kunnen niet met alle aspecten rekening houden.

Punt 6. Concept Communicatie en participatieplan en participatieplan

Als er voor een optie gekozen wordt om binnen kortere tijd een nieuwbouwwoning te realiseren en dan kan voor tijdelijke huisvesting gebruikt gemaakt worden van bijvoorbeeld een vakantiepark. Dan hoeft niemand naar een wisselwoning. Dit is genoemd als optie en staat dus nog niet vast. Ook deze optie zal meegenomen worden in het sociaal plan.

Meettijd is bepalend. Hoe werkt dat dan? Ron geeft aan dat huishoudens uit de 1^e fase als eerste stadsvernieuwingsurgent worden. Er wordt per fase bekeken wie de langste meettijd heeft.

Notulen zijn bij deze vastgesteld en zullen op de site gepubliceerd worden.

3. Projectnaam

Er werden diverse projectnamen genoemd en besproken. Mevrouw Arendsen heeft naar stratennamen gekeken en kwam toen op Flora (bloemenbuurt). Ron geeft aan het idee van flora wel mooi te vinden. De buurt betreft allemaal struiken en bomen. Als we nou die combinatie van flora en kavel koppelen dan kan Flora 31. Flora 23 (jaar 2023 start bouw) kan ook. Iedereen kan zich vinden in Flora 23. Vanaf nu zal de naam van het project Flora 23 zijn.



4. Voortgang Stedenbouwkundige Visie

Van Buro SRO is er een eerste visie gepresenteerd aan Woonservice IJsselland. De op- en aanmerkingen die toen zijn gemaakt worden meegenomen in de schets. Ons voorstel is om de eerstvolgende vergadering iemand van SRO voor een presentatie uit te nodigen. De eerstvolgende vergadering zal dit een vergaderpunt zijn.

Ook omwonenden moeten goed worden meegenomen in een stedenbouwkundige visie. Mevrouw Arendsen geeft aan dat men bijvoorbeeld online een presentatie kan geven over de visie. Zo kunnen alle bewoners, omwonenden en geïnteresseerden geïnformeerd worden. De school gebruiken als voorlichtingsruimte is ook een optie. Dit wordt nog verder uitgewerkt.

Mevrouw Nieuwenhuis vraagt zich een aantal dingen af. Meer bouwen? Schetsen maken om te kijken wat mogelijk is, is prima maar er zal ook naar het bestemmingsplan moeten worden gekeken. Gedifferentieerd bouwen moet passen in het stedenbouwkundige plan. Buro SRO gaat dat voor ons uitzoeken. In de Betulastraat en Notenstraat zullen naar verwachting eerder grondgebonden woningen gebouwd gaan worden terwijl in de Ribesstraat / Prunusstraat en aan het Van Tuijllplein de mogelijkheid is om meer gedifferentieerd te gaan bouwen. Een stedenbouwkundige bekijkt hoe ze aan alle voorwaarden en eisen kunnen voldoen.

De opdracht aan SRO is om daar creatief naar te kijken. 6 december zal de schets of schetsen met toelichting worden gepresenteerd.

Is al bekend wat er gaat gebeuren met school de Horizon? Deze grond is eigendom van de Gemeente. Misschien dat de stedenbouwkundige dit meeneemt in zijn schets. Er moet nog worden bepaald wie dit mag gaan ontwikkelen! Woonservice IJsselland zou dit wel graag doen.

5. Bespreken Sociaal Plan

Wij hebben het Sociaal plan van de 95 Pégéwoningen gebruikt als basis. De heer ter Braake heeft een email gestuurd met een voorbeeld van een sociaal plan vanuit de Woonbond omdat hij dit beter gestructureerd vindt. Ron stelt voor om het minder gestructureerde format toch als basis te nemen en deze door te nemen. Het Sociaal plan is te vinden op onze site: [Sociaal plan WIJ \(woonserviceijssel.nl\)](https://woonserviceijssel.nl)

Kijk in ieder geval ook naar het format van de Woonbond en als er zaken missen koppel dit dan terug naar ons. Vanavond en 6 december hebben we de tijd om het Sociaal Plan samen met elkaar door te nemen en definitief vorm te geven. Er wordt besloten het voorliggende Sociaal Plan als basis te nemen.

Mevrouw Arendsen geeft aan dat het sloopreglement een relatie heeft met het sociaal plan. Kan deze niet meegestuurd worden met het sociaal plan. Ron geeft aan dat dat kan. Het sloopreglement is ook op onze website te vinden.

Opnemen in de inleiding van het Sociaal Plan dat we het project Flora 23 gaan noemen.



De fasering genoemd in het Sociaal Plan heeft deels te maken met het aardgasvrije wijk project (PAW). Gekozen is voor de fasering:

1. Betulastraat
2. Notenstraat
3. Overige straten

We hopen dat we de nieuwbouwwoningen aan kunnen sluiten op het nieuwe warmtenetwerk. In de planning van de aardgasvrije wijken zal die straat als eerste aangesloten worden op het warmtenetwerk en vandaar dat Betulastraat de eerste fase wordt.

Als het niet gaat lukken om de woningen aan te sluiten op het warmtenetwerk dan kunnen we nog altijd (net als bij de 95 woningen) gebruik maken van een mogelijke alternatieven.

6. Communicatie en Participatieplan en concept Sociaal Plan

Alle op- en aanmerkingen van deze avond worden besproken en zonodig verwerkt worden in het 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.

Anita Nieuwenhuis wil graag benadrukken (artikel 2.4) dat er goed gekeken moet worden naar kwetsbare oudere mensen. Deze mensen moeten goed geholpen worden bij dit project.

Artikel 3.1 De rangorde Tot "bepalend" weghalen.

De huurders die in een te slopen sociale huurwoning wonen maar een te hoog inkomen hebben komen nog wel in aanmerking voor een sociale huurwoning. Ron benadrukt wel dat als er twee woningen beschikbaar komen waarvan één met een hogere huurprijs, wij in gesprek gaan met deze huurder zodat zij hopelijk gaan reageren op de passender woning. Zij blijven recht hebben op een sociale huurwoning maar wel passend bij hun inkomen.

Toevoegen: artikel 3.8. Voor maximaal 10 huurders van de te slopen woningen geldt voorrang bij de toewijzing en een huurgewenning voor de sociale nieuwbouwwoningen aan de Halve Maan te Doesburg (oplevering medio 2022). De kale huurprijzen zijn daarvoor het 1^e jaar € 620 , het 2^e jaar € 670, het 3^e jaar € 710 en het 4^e jaar gelijk aan de andere appartementen (uitgangspunt € 740 + huurverhogingen). De rangorde van artikel 3.1 is bepalend voor het aanbod van deze woningen.

Als huishoudens interesse hebben adviseren wij om een berekening te laten maken van de woonlasten. Besef goed dat jaarlijks de huur fors omhoog gaat ondanks huurgewenning. Deze voorrangregel geldt enkel voor huishoudens van Flora 23.

Overal in de tekst waar "de wisselwoning" staat moet aangevuld worden met "of vervangende huisvesting".



Als men naar een wisselwoning gaat dan betaalt men niet meer huur dan de huur van de huidige woning. Als men daar definitief wil blijven wonen dan gaat men wel de streefhuur betalen.

5.5 Bij andere vervangende huisvesting zal zo nodig door Woonservice IJsselland opslagruimte voor inboedel worden aangeboden.

6. Datum en tijd volgende vergadering.

De volgende vergadering staat gepland voor maandag 6 december 2021 om 19.00 uur.

7. Rondvraag/afsluiting

Dhr. Ayan vraagt of er ook weer 59 woningen terugkomen? Ron geeft aan dat Woonservice IJsselland bij voorkeur meer woningen wil bouwen van verschillende types in verschillende huurklassen.

Dhr. Ter Braake heeft geconstateerd dat er in het participatie en communicatieplan uitgegaan wordt van 59 terug te bouwen woningen? De wens van Woonservice IJsselland is om meer woningen terug te gaan bouwen. Wij zullen in een later stadium inhoudelijk terugkomen over wat er in het participatie en communicatieplan staat en aangepast moet worden.

Mevrouw Arendsen vraagt wanneer zij de notulen mag verwachten. Afsproken om onze uiterste best te doen deze eind volgende week rond te sturen.