



## Notulen bewonerscommissie PEGE woningen

Datum: 12 februari 2020

Aanwezig dhr. Bulte, mevr. Gerritsen, mevr. Jansen-Degen, dhr. F. Jansen, mevr. van Santen  
(plaatsvervangend dhr. Jansen)

Namens Huurdersplatform: mevr. Holtkamp, mevr. Nieuwenhuis  
Namens OptimumPlus: dhr. Huiskamp  
Namens WIJ : dhr. Freriks, dhr. Droste, mevr. Te Braake

Afwezig dhr. W. Jansen, dhr. Firing en mevr. Grygiel (bewonerscommissie) dhr. Van Buuren  
en dhr Rood (gemeente Doesburg), mevr. Tiecken (Huurdersplatform) dhr. Ter Welle  
(WIJ)

### 1. Welkom

Dhr. Droste heet iedereen welkom. Namens het Huurdersplatform is vanavond mevrouw Nieuwenhuis aanwezig in plaats van mevrouw Tiecken. De heer W. Jansen heeft zich definitief afgemeld voor de bewonerscommissie in verband met gezondheidsredenen. Mevrouw Van Santen zal hem daarom ook in de toekomst vervangen. De heer Rood heeft zich afgemeld. Er is wel het een en ander bekend geworden ten aanzien van de inrichting van de infrastructuur. Dit zal bij punt 8 aan de orde komen. De heer Huiskamp zal de vergadering wat eerder verlaten in verband met een ander overleg. In verband hiermee wordt de volgorde van de agenda aangepast. In de notulen wordt wel de oorspronkelijke volgorde aangehouden.

### 2. Verslag bewonerscommissie 2 oktober 2019

Er zijn geen opmerkingen naar aanleiding van het verslag. Daarmee is het verslag goedgekeurd en wordt het op de website van Woonservice IJsselland geplaatst zodat iedereen die interesse heeft dit kan inzien.

### 3. Opstelling leden bewonerscommissie

Eén van de leden van de bewonerscommissie woonde in de tweede fase en had dus voor 1 januari zijn woning moeten verlaten. Op 26 november heeft hij de sleutel van de nieuwe woning ontvangen. Helaas is hij niet voor 1 januari verhuisd en heeft hij ook niet aangegeven bij Woonservice IJsselland hier hulp bij nodig te hebben. Zijn opstelling in het hele traject was negatief en uiteindelijk is onder dreiging van een kort geding en heel veel hulp van de kant van Woonservice IJsselland de woning leeggemaakt. Hiermee zijn er enorm veel kosten gemaakt, onder andere voor het plaatsen en stallen van containers, het afvoeren van spullen, het inhuren van hulp voor de daadwerkelijke verhuizing en de kosten van de advocaat. De heer Droste geeft aan het jammer te vinden dat een lid van de bewonerscommissie gemeend heeft op deze manier te werk te moeten gaan. Leden van de bewonerscommissie mogen uiteraard kritisch zijn. Wel is er de verwachting bij Woonservice IJsselland dat beide partijen samen proberen op een constructieve manier en door samenwerken en overleggen tot overeenstemming of een oplossing te komen waar nodig. In deze situatie was dat niet mogelijk. De heer Droste en de overige medewerkers van Woonservice IJsselland zijn van mening dat deze meneer eigenlijk niet thuis hoort in de bewonerscommissie. De bewonerscommissie zelf moet hier echter een oordeel over uitspreken.

De leden van de bewonerscommissie geven aan zijn houding eerder in het traject negatief gevonden te hebben. Unaniem besluiten zij dat deze meneer niet langer welkom is als lid van de bewonerscommissie.



In de komende periode vindt er een overleg plaats met deze meneer over de rest van het traject. Volgens het sociaal plan heeft hij het recht terug te keren naar de nieuwbouwwoning die op dezelfde locatie ligt als zijn vorige woning. Indien dit gaat gebeuren worden er van tevoren duidelijke en schriftelijke afspraken gemaakt over de wijze van oplevering van de wisselwoning en de bewoning en het onderhoud van de nieuwbouwwoning.

#### 4. Woningtoewijzing nieuwbouw / keuzegesprekken fase 2

Woningtoewijzing nieuwbouw

Alle woningen in de tweede fase zijn toegewezen en geaccepteerd. In totaal ziet dit er als volgt uit:

Fase	Aantal woningen	Aantal terugkeerders uit sloop	Aantal overige doorstromers uit Doesburg
1	28	24	4
2	40	22	18
3 (voorlopig)	28	8	Nog te adverteren in 2021

Keuzegesprekken fase 2

OptimumPlus heeft samen met keukenleverancier Bribus op het kantoor van Woonservice IJsselland inmiddels vrijwel alle keuzegesprekken gevoerd met de nieuwe huurders. Zij hebben alle materialen en opties uitgezocht. De leden van de bewonerscommissie geven aan dat dit prettige gesprekken waren waarin alle tijd genomen is om alles te bespreken rond de te maken keuzes. De heer Droste vertelt dat bij eerdere nieuwbouwprojecten dit gedaan werd door eigen medewerkers, dus het is fijn om te horen dat dit goed verlopen is.

Mevrouw Gerritsen en mevrouw Van Santen vertellen dat er op hun (bruine) vloertegels in de badkamer een soort grijze sluier aanwezig lijkt te zijn die niet te verwijderen is. De heer Freriks denkt dat dit wellicht restanten zijn van de tegellijm. Hij gaat bij beide adressen even kijken.

#### 5. Wisselwoningen fase 3

Voor de derde fase moeten in de loop van het jaar 8 wisselwoningen gezocht worden. De meeste huurders hebben aangegeven graag in de wijk De Ooi te blijven, dus hier ligt nog wel een uitdaging. De eerste wisselwoning is inmiddels beschikbaar. Deze ligt in de Prunusstraat en de heer Droste is gestart met het benaderen van huurders hiervoor.

#### 6. Evaluatie fase 1 / verbeteringen / koffiegesprekken

Evaluatie fase 1

Mevrouw Nieuwenhuis geeft aan dat er wat haar betreft nog wel verbeteringen mogelijk zijn in het traject rondom de communicatie. Zij noemt als voorbeeld de onduidelijkheid en onzekerheid rond de aanleg van de infrastructuur. Bewoners weten niet wat er gaat gebeuren en hebben behoefte aan meer informatie. De heer Droste legt uit dat de informatie die nu bekend is pas in de afgelopen week duidelijk is geworden. Helaas konden bewoners hier niet eerder over geïnformeerd worden. Mevrouw Te Braake legt uit dat gedurende het traject een aantal nieuwsbrieven zijn verzonden aan alle bewoners. Het lastige daarin is de timing. Soms is er een tijdje weinig nieuwe informatie en is het niet zinnig een brief te maken. Nu is het echter wel zinnig dus er zal binnenkort een nieuwsbrief gemaakt en verspreid worden.

De heer Jansen geeft aan het jammer te vinden dat er weinig betrokkenheid lijkt te zijn vanuit de overige bewoners.



De heer Freriks heeft spreekuur in de wijk. De eerste weken was dit twee keer per week, inmiddels is dat teruggeschroefd naar één keer. Dit omdat er maar weinig mensen langskomen.

Mevrouw Nieuwenhuis heeft daarnaast opgemerkt dat er onduidelijkheid was bij een bewoner omtrent de mogelijkheid om naast de nieuwe woning te kunnen parkeren. Eerder in het traject is aangegeven dat dit mogelijk zou zijn. Op de tekeningen bleek dit niet zo te zijn en dit was een grote teleurstelling. De heer Droste beaamt dat Woonservice IJsselland hierin tekort is geschoten. Er is niet voldoende gerealiseerd dat de plattegrond van de nieuwe woningen breder is dan voorheen en dat daardoor de zijtuinen kleiner zijn. Hierdoor is het parkeren naast de woning in veel gevallen niet meer mogelijk, terwijl dit in de oude situatie wel zo was. Hiervoor heeft Woonservice IJsselland in het voortraject te weinig aandacht gehad en dit is een leerpunt voor een volgende keer.

Mevrouw Nieuwenhuis zag een aantal, vaak oudere, bewoners verhuizen met behulp van een winkelwagen. Ze vraagt zich af of dit niet anders kan en of hier niet meer hulp geboden had moeten worden. De heer Droste vertelt dat in het sociaal plan is opgenomen dat iedereen die hulp nodig heeft dit kan melden bij Woonservice IJsselland. Afhankelijk van de persoonlijke situatie is het dan mogelijk maatwerk te bieden en extra hulp in te schakelen. Dit heeft echter vrijwel niemand gedaan. In de praktijk doen veel huurders het zelf of hebben ze toch de mogelijkheid vanuit hun eigen sociale netwerk om een en ander te realiseren. De heer Droste heeft beloofd te kijken naar de mogelijkheid van het beschikbaar stellen van bijvoorbeeld karretjes om zaken te verhuizen voor de volgende fasen.

#### Verbeteringen

De heer Jansen vindt dat het aansluitpunt voor de lamp op zolder te hoog hangt. De heer Droste legt uit dat er een evaluatie heeft plaatsgevonden met OptimumPlus naar aanleiding van de oplevering van de eerste fase. Hierin is dit punt al aan de orde geweest en in de tweede en derde fase zal het aansluitpunt lager worden geplaatst.

Uit dit overleg is ook naar voren gekomen dat in de tweede en derde fase de optie wordt aangeboden om de berging op de begane grond 30 centimeter smaller te maken. Hierdoor steekt deze niet uit in de woonkamer. Dit betekent wel dat de wasmachine en de eventuele wasdroger niet meer naast elkaar geplaatst kunnen worden in de berging. Deze apparaten kunnen overigens ook in de berging boven geplaatst worden.

De heer Freriks vertelt dat er nog een aantal zaken in deze evaluatie aan de orde zijn geweest:

- de wandcontactdoos in het gootsteenkastje voor de vaatwasser wordt wat lager geplaatst
- de wandcontactdoos in badkamer wordt links naast de wastafel geplaatst in plaats van rechts zodat er eventueel een kast naast de wastafel geplaatst kan worden
- de lampaansluiting in de berging wordt schakelbaar.
- De wandcontactdoos in slaapkamer 1 wordt verplaatst zodat het plaatsen van een kast gemakkelijker wordt
- Standaard wordt er een kraan geplaatst bij de vaatwasseraansluiting. De heer Droste vertelt dat in fase 1 bij huurders die een vaatwasser wilden plaatsen later alsnog een kraan is gemaakt. Mevrouw Gerritsen heeft dit zelf al gedaan.

De heer Jansen meldt dat er twee bewoners zijn waar de afzuigkap niet goed functioneert. Dit is bekend bij de heer Freriks, het lijkt een capaciteitsprobleem. Hier wordt nog naar een goede oplossing gezocht.

De heer Jansen wil graag een elektrisch zonnescherm aansluiten op de wandcontactdoos. Technisch gezien zal dit mogelijk zijn maar dan moet deze doos wel aangepast worden.



De heer Jansen wil weten hoe een klacht in zijn algemeenheid afgehandeld wordt. De heer Freriks vertelt dat hij, indien nodig, eerst zelf gaat kijken. Daarna wordt de klacht doorgegeven aan de aannemer. Wanneer het een klacht betreft die met spoed afgehandeld moet worden komt de aannemer zo snel mogelijk. Wanneer er geen spoed nodig is worden klachten gebundeld en kan het soms iets langer duren voordat er iemand langskomt.

De heer Jansen heeft gezien dat er medewerkers van de aannemer werkzaamheden hebben uitgevoerd op het dak. Hij wil graag weten wat er aan de hand was. De heer Huiskamp legt uit dat er in sommige woningen sprake was van condens in de woning op de scheidingsmuur met de burens. Na onderzoek is gebleken dat een aantal afdichtingen niet goed waren gedaan. Bij alle woningen zijn deze inmiddels gerepareerd. Daarbij is ook een deel van de isolatie vervangen omdat deze in sommige situaties al aangetast was door het vocht.

#### Koffiegesprekken

In de komende periode willen medewerkers van Woonservice IJsselland graag op de koffie gaan bij de nieuwe bewoners van de eerste fase. Dit heeft twee doelen: Woonservice IJsselland is benieuwd naar de meningen van de nieuwe huurders over het proces rond de sloop/nieuwbouw en wil graag weten hoe de ervaringen zijn nu men een aantal maanden in de nieuwe gasloze woning woont. Voor Woonservice IJsselland is het gasloos bouwen/verhuren nieuw, dus alle ervaringen en kennis hierin is welkom. Daarnaast is het voor medewerkers van Woonservice IJsselland die normaal gesproken niet bij huurders in huis komen goed om hen kennis te laten maken met huurders en de zaken die hier leven. Uiteraard is het voor nieuwe bewoners niet verplicht hieraan mee te werken. Woonservice IJsselland zou het wel erg op prijs stellen als we bij iedereen welkom zijn.

### **7. Stand van zaken / planning**

#### Planning

De heer Huiskamp vertelt dat de sloop van het eerste blok vrijwel gereed is. Volgende week kunnen de NUTS-bedrijven starten met hun werkzaamheden, deze zullen ongeveer acht weken in beslag nemen. In de komende vier weken worden de overige blokken gesloopt, zodat over een week of 6 de eerste paal voor de nieuwbouw de grond in kan. De planning loopt nu ongeveer een week achter maar dit wordt weer ingelopen. De oplevering van de tweede fase is nu gepland van begin/half november tot net voor Kerstmis 2020. Dit uiteraard onder voorbehoud van het weer en eventuele tegenslagen in het traject.

De heer Droste vertelt dat er, net als bij de eerste fase, een open dag gehouden gaat worden voor alle belangstellenden. De voorlopige datum hiervoor is 10 oktober. Deze datum moet overigens nog definitief vastgesteld worden en is afhankelijk van het verloop van de nieuwbouw. Voor de nieuwe bewoners zal er daarnaast nog een aparte kijkmiddag georganiseerd worden waarbij iedereen in zijn/haar nieuwe woning kan kijken en eventueel maten kan opnemen.

### **8. Infrastructuur / tijdelijke maatregelen**

De heer Droste legt uit dat de projectgroep overleg heeft gehad met ingenieursbureau GWW. Zij verzorgen in opdracht van de gemeente Doesburg het schrijven van het plan en het opvragen van de offertes bij meerdere infra-aannemers. Dit traject loopt nu. De voorlopige planning is dat de werkzaamheden aan de infrastructuur in fase 1 starten in november 2020. Dit neemt een week of zes in beslag. Hierna kan de betreffende aannemer dan direct door met de uitvoering van de werkzaamheden in fase 2. Wanneer de aannemer alle werkzaamheden achter elkaar kan uitvoeren is dat kostenbesparend. De start van de uitvoering kan helaas niet eerder omdat de werkzaamheden in fase 2 niet eerder kunnen plaatsvinden. In december is de aannemer hier namelijk nog bezig, vervolgens zal er sprake zijn van verhuisbewegingen door de nieuwe bewoners. Het is dan niet wenselijk werkzaamheden aan de straten en stoepen uit te voeren.



De stoepen die er nu liggen zijn tijdelijk gelegd. Het riool voor de vuilwaterafvoer zal gedeeltelijk vervangen worden en er worden aansluitingen gemaakt naar de nieuwe woningen. Het hemelwater zal bovengronds worden afgevoerd, dus over de stoep en de straat in de richting van de wadi aan de Koppelweg. Het plan is om voor de rijbaan nieuwe klinkers te gaan gebruiken, de trottoirs zullen gelegd worden met tegels. De Koppelweg zal geasfalteerd blijven.

De heer Jansen en mevrouw Gerritsen geven aan de tijdelijke trottoirs een onveilige situatie veroorzaken. Langs de Dahliastraat en op de hoek van de Magnolialaan – Koppelweg zijn geen trottoirs waardoor mensen op straat moeten lopen. Met name voor kinderen en mensen die slecht ter been zijn is dit gevaarlijk.

De heer Droste vertelt dat het aanpassen van deze tijdelijke situatie geld zou kosten, wat ten laste gaat van het totale budget voor het project en dus van de definitieve voorzieningen. Dit zou zonde zijn als het niet nodig is. Uiteraard moet de situatie wel veilig zijn, deze eis heeft Woonservice IJsselland ook neergelegd bij de gemeente. De bewoners vinden de huidige situatie niet veilig en Woonservice IJsselland zal dit terugkoppelen naar de gemeente en het ingenieursbureau. De heer Freriks oppert nog wel de mogelijkheid om voorlopig meer gebruik te maken van de achterpaden om zo richting de Seringenlaan te lopen.

De heer Jansen vraagt of het inzetten van de Rijdende Rechter een goede optie zou kunnen zijn. De heer Droste legt nogmaals uit dat aanpassingen van de tijdelijke situatie geld kosten en vraagt zich af of dit wenselijk is. De onveilige situatie zal wel doorgegeven worden. Of de Rijdende Rechter dit traject kan versnellen/veranderen is de vraag.

De heer Huiskamp vertelt dat het gangbaar is dat de aanleg van infrastructuur vaak pas (veel) later wordt opgepakt dan de oplevering van nieuwe woningen. Doesburg is daarin niet uniek.

De heer Rood heeft via mail nog laten weten dat het voorlopig ontwerp van het plan voor de nieuwe infrastructuur waarschijnlijk aan het eind van de maand gereed is. De gemeente zal dan een inloopavond organiseren waarbij iedereen het plan kan inzien. De datum, het tijdstip en de locatie van deze inloopavond worden later bekendgemaakt.

## **9. Datum volgende vergadering**

De volgende vergadering is gepland op 10 juni 2020. Wanneer er in een eerder stadium behoefte is aan een overleg vanuit de commissie of Woonservice IJsselland is het natuurlijk mogelijk dit te plannen.

## **10. Rondvraag / afsluiting**

De heer Bulte:

*Is het mogelijk een wasmachine-aansluiting te maken op de plek van het 2<sup>e</sup> toilet in de badkamer?*

De heer Freriks antwoordt dat dit niet kan. Er zijn twee verschillende mogelijkheden om de wasmachine te plaatsen: in de berging beneden en boven. Het plaatsen van een wasmachine in de badkamer gaat in verband met het vocht ten koste van de levensduur van de wasmachine. Bovendien is er dan geen ruimte voor een draaicirkel van een rolstoel meer.

*Kunnen de keukentegels doorgeplakt worden tot het raam?*

Uiteraard kan dit, dit zou eventueel als optie kunnen. Dit is dan wel een behoorlijke kostenpost. Het zou goedkoper zijn extra tegels bij te bestellen die een huurder dan zelf plaatst.

*Is het mogelijk een lichtpunt te maken onder de bovenkastjes in de keuken:*

Ook dit is een prijzige mogelijkheid. Veel huurders hebben dit zelf opgelost door een tl-balkje te kopen en deze aan te sluiten op een wandcontactdoos boven het keukenblok. Het is ook mogelijk spotjes te plaatsen op het reguliere aansluitpunt en deze te richten op het aanrechtblad.



*De heer Bulte mist een plank in het aanrechtkastje voor een afdruiptrek.*

Dit is inderdaad niet standaard. De heer Droste deelt een tip om twee haakjes aan de binnenzijde van het kastje te schroeven waar het afdruiptrek aan opgehangen kan worden.

*Is het mogelijk de afvoerbuisk van de wc in het trapgat mee te laten spuiten?*

De heer Freriks geeft aan dat dit niet kan. Het materiaal dat de spuitser gebruikt is niet geschikt voor deze afvoerbuisk en zou op termijn eraf vallen. Het plaatsen van een koof kan ook niet omdat deze dan zou gaan fungeren als klankkast. De buisk kan redelijk eenvoudig geschilderd worden. De buisk moet dan overigens wel voorbehandeld worden.

*De heer Bulte heeft van 2 huurders vernomen dat zij het restant van de verhuiskostenvergoeding nog niet ontvangen hebben.*

Mevrouw Te Braake geeft aan dat deze voor zover zij weet allemaal uitbetaald zijn. De betreffende huurders kunnen uiteraard contact opnemen met haar of mevrouw Nusselder. Zij zoeken dit dan uit.

De heer Jansen:

*Op het aansluitpunt van de KPN in de woonkamer zit een afdekplaatje. Deze krijgt na het verwijderen voor het behangen zelfs de monteur van de KPN niet meer teruggeplaatst.*

De heer Freriks komt hier even naar kijken.

*Is het mogelijk dat Woonservice IJsselland screens aan de woning aanbiedt waarbij dan servicekosten in rekening worden gebracht?*

De heer Droste geeft aan dat we dit niet doen. Enkel in de complexen Grotenhuys en Maartenshof heeft Woonservice IJsselland screens waarvoor huur betaald wordt. Dit is in het verleden zo ontstaan omdat dit zorgwoningen betrof waarbij de huurders daarmee ontlast werden. Bij de overige woningen biedt Woonservice IJsselland dit niet aan.

*Voor de noodstoepen in de straat staan vaak vrachtauto's of busjes geparkeerd. Dit is erg lastig en onveilig.*

De heer Freriks gaat de aannemers vragen dit zo weinig mogelijk te doen. Er ligt bovendien nog troep op de parkeerplaatsen aan de Chrysantenstraat waardoor er minder parkeergelegenheid is. Deze spullen zijn van de gemeente en er is al verzocht dit weg te halen.

*De grond in de tuinen lijkt wel leemgrond. Deze is heel slecht te bewerken.*

De heer Droste vertelt dat dit de grond is die er voorheen ook lag. Dit is door elkaar gewoeld bij de bouw en zal zich misschien nog moeten zetten. De heer Jansen vertelt dat er ook troep in zit. De heer Freriks geeft aan dat dit na melding bij hem aan de straat gelegd kan worden. Hij zorgt dan dat dit afgevoerd wordt.

*Mevrouw Gerritsen is het er niet mee eens dat er geen tegels voor het woonkamerraam liggen. Dit is erg lastig. Zij heeft gevraagd of de hovenier dit tegen betaling alsnog wilde doen. Dit was helaas niet mogelijk.*

De heer Droste legt uit dat het leggen van extra tegels een eigen verantwoordelijkheid is. De hovenier en stratenmaker mogen niet zomaar extra werkzaamheden uitvoeren voor huurders persoonlijk. Indien huurders dit wensen kunnen ze eventueel rechtstreeks contact opnemen met de betreffende bedrijven maar niet met de medewerkers die in de wijk aan het werk zijn.

De heer Droste bedankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.