



## Notulen bewonerscommissie PEGE woningen

Datum: 2 oktober 2019

Aanwezig dhr. Bulte, dhr. Firing, mevr. Gerritsen, mevr. Grygiel, dhr. Hartjes, mevr. Jansen-Degen, dhr. F. Jansen, mevr. van Santen (plaatsvervangend dhr. Jansen)  
Afwezig dhr. W. Jansen, dhr. Van Buuren (gemeente Doesburg), dhr. Putman (WIJ)  
Namens Huurdersplatform: mevr. Holtkamp, mevr. Tiecken  
Namens OptimumPlus: dhr. Huiskamp  
Namens WIJ : dhr. Freriks, dhr. Droste, mevr. Nusselder

### 1. Welkom

Dhr. Droste heet iedereen welkom. Dhr. Freriks stelt zichzelf voor. Als medewerker Vastgoed is hij het aanspreekpunt voor het nieuwbouwproject in De Ooi.

### 2. verslag bewonerscommissie 26 juni 20019

Mw. Holtkamp merkt op dat er veel woningen over zijn. Dhr. Droste licht toe dat er inderdaad minder mensen terugkeren dan bij aanvang werd gesteld. Op dit moment keert ongeveer 50% van de bewoners van een PEGE woning weer terug naar de woning. Dit is in vergelijking met andere herstructureringsprojecten in het land relatief veel.

Er zijn naast de levensloopbestendige woningen ook twee eengezinswoningen die overblijven. Deze worden ook binnenkort geadverteerd.

### 3. woningtoewijzing nieuwbouw/wisselwoningen

Nieuwbouw

Mw. Nusselder licht de stand van zaken toe. De 28 woningen in de eerste fase worden opgeleverd vanaf 6 november. De toewijzing van de tweede fase is in behandeling. Inmiddels zijn er zes levensloopbestendige woningen geadverteerd. Er worden nog twee eengezinswoningen en acht levensloopbestendige geadverteerd. Bij de toewijzing krijgen doorstromers uit Doesburg voorrang. Om meer doorstroom op de Doesburgse woningmarkt te bewerkstelligen worden urgent woningzoekenden vooralsnog uitgesloten. Daarnaast moeten zo veel mogelijk doorstromers uit Doesburg de kans krijgen om naar een energiezuinige gasloze woning te verhuizen. Daarom krijgen woningzoekenden met een indicatie op dit moment ook geen voorrang bij de toewijzing.

Wisselwoning

Er zijn nog drie huishoudens die naar een wisselwoning moeten. Er worden geen problemen verwacht om hiervoor een passende oplossing te vinden.



#### **4. stand van zaken / planning**

Dhr. Huiskamp licht toe. De oplevering eerste fase is gepland. De sloop van de tweede fase zal eerder beginnen. Dit omdat er meer woningen zijn die gesloopt moeten worden en er rekening gehouden moet worden met de Flora en faunawet.

Vooralsnog verloopt alles volgens planning.

#### **5. Kijkmiddagen bewoners fase 1 donderdag 26 september en donderdag 3 oktober**

De eerste kijkmiddag is geweest. Dhr. Freriks geeft aan dat de reacties van de nieuwe bewoners over het algemeen positief zijn. Wel werd door sommige huurders aangegeven dat de ruimte beneden wat tegenvalt. Na het zien van de bovenverdieping waren de reacties toch positief.

Mw. Gerritsen geeft aan dat de berging beneden haar tegenvalt. De ruimte boven daarentegen vindt zij groot. Hierbij merkt zij op dat het gezien de grootte van de ruimte wellicht toch mogelijk was geweest hier twee slaapkamers van te maken.

Dhr. Droste geeft aan dat dit een bewuste keuze geweest is. De demografische ontwikkeling laat zien dat er steeds meer één- en tweepersoons huishoudens komen. Daarnaast zijn er binnen het bezit van Woonservice IJsselland veel eengezinswoningen. Als een huurder van de ruimte boven twee slaapkamers wil maken dan is het noodzakelijk dat dit van tevoren aangevraagd wordt. Dit wordt dan een ZAV (Zelf Aangebrachte Voorziening). Als een nieuwe huurder besluit om dit niet over te nemen dan is het de verantwoordelijkheid van de oude huurder om dit weer in oude staat te herstellen. Er zijn bijzondere bepalingen die bij de huurovereenkomst horen.

Dhr. Bulte geeft aan dat hij het jammer vindt dat de verdelers van de vloerverwarming in de berging aanwezig zijn. Dit gaat ten koste van de bergruimte. Dhr. Huiskamp reageert hierop dat deze leidingen ergens aangebracht moeten worden op de begane grond.

Dhr. Firing vraagt wat er gebeurt met de leidingen bij de schuur. Dhr. Huiskamp reageert dat deze leidingen er blijven zitten maar wel wat strakker afgewerkt worden. De bergingen worden ong. 1.5 meter vanaf de erfgrans geplaatst.

Dhr. Firing geeft aan dat hij gehoord heeft dat de ventilator van de unit toch wel veel geluid maakt. De wettelijke normen zijn gehanteerd bij de keuze van de units. Er wordt niet verwacht dat de unit zoveel lawaai geeft dat het overlast veroorzaakt.

Mw. Van Santen geeft aan dat zij vindt dat de bergingen erg dicht op woning geplaatst zijn. Dhr. Huiskamp geeft aan dat dit met name bij de laatste woningen op de Koppelweg het geval is.

Mw. Gerritsen geeft aan dat zij het jammer vindt dat de woningen op de Koppelweg niet verder naar voren geplaatst zijn. Dhr. Huiskamp geeft aan dat hiervoor grenzen gesteld zijn en het niet mogelijk was om verder naar voren te bouwen.

Mw. Gerritsen merkt op zij de kleur van de voordeuren (grijs) erg lelijk vindt. Dit wordt door meer mensen aangegeven.

#### **6. informatieavond voor nieuwe huurders**

De nieuwe huurders van de tweede fase worden uitgenodigd op kantoor voor een informatieavond. Deze avonden zijn gepland op 27 en 28 november. Tijdens deze avond krijgen huurders uitleg over de technische en algemene aspecten van de woningen.

Op 12 oktober (Dag van het Huren) wordt het blok Koppelweg 115 t/m 121a open gesteld voor alle belangstellingen. In een woning worden modelmeubels van karton opgesteld om een voorstelling te



geven van een mogelijke indeling. Daarnaast is er een vertegenwoordiging van de aannemer aanwezig om technische uitleg te geven over de woningen.

## **7. infrastructuur / tijdelijke maatregelen**

Woonservice IJsselland en gemeente Doesburg hebben veelvuldig overlegd over de kostenverdeling van de infrastructuur. Na een laatste bod door Woonservice IJsselland heeft de gemeente aangegeven hiermee aan de slag te gaan. De bedoeling is dat begin volgend jaar aanbesteed wordt. De verwachting is dat de infrastructuur pas rond 2020/2021 zal worden opgepakt.

WIJ zorgt ervoor dat er tijdelijke maatregelen getroffen worden waardoor alle woningen via verharding bereikbaar zijn.

## **8. oplevering voortuinen**

Voor alle woningen worden hagen geplaatst. De plaatsing wordt verzorgd door WIJ, de nieuwe huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van deze haag. De afzetting wordt een halve meter naar binnen geplaatst. Dit betekent dat iedereen die zijn tuin inricht een halve meter van de grens vrij moet laten voor de inrichting van de haag.

Dhr. Firing geeft aan dat er mensen zijn die niet kunnen zorgdragen voor het onderhoud van de haag. Het onderhoud van de haag wordt opgenomen in de voorwaarden voor het huren van de woning. De haag heeft maximale hoogte tussen 60 en 80 cm.

De voortuin mag niet verder worden verhard gelet op de noodzakelijk infiltratie van het water.

Dhr. Jansen vraagt of in de bijzondere bepalingen opgenomen kan worden dat huurders geen containers in de voortuin mogen plaatsen. Deze suggestie wordt verder intern besproken.

## **9. actie struikrover**

De actie struikrover was een initiatief van de gemeente. WIJ heeft aangegeven positief tegen dit idee te staan maar heeft aangegeven verder geen initiërende rol te vervullen. Vanuit de Wijkraad heeft WIJ verder niets vernomen. Dhr. Huiskamp geeft aan dat dit uiterlijk januari moet gebeuren.

Dhr. Firing schetst een individuele situatie waarbij mensen bij een leegstaande woning zaken uit de tuin weg haalden.

## **10. oplevering en bewonersinformatie**

De nieuwbouwwoningen zijn de eerste woningen die gasloos zijn binnen het bezit van Woonservice IJsselland. Hierbij is het belangrijk dat mensen goed geïnformeerd zijn. Er wordt een gebruikershandleiding samengesteld. Dhr. Freriks zal na oplevering twee uur per week in de wijk aanwezig zijn om vragen te beantwoorden. Dit spreekuur zal waarschijnlijk beginnen na de oplevering van de eerste woningen. Het spreekuur wordt gehouden in de bouwkeet.

Mw. Gerritsen vraagt of direct begonnen kan worden met de werkzaamheden na oplevering. Dit is zeker mogelijk. Wel zijn er enkele tips na oplevering in verband met bouwvocht.

Dhr. Bulte geeft aan dat er mensen zijn die niet weten hoe zij luxaflex, rolgordijnen, zonneschermen enz. moeten bevestigen. Dhr. Droste geeft aan dat de doorvoer luchtdicht gemaakt moet worden bij het plaatsen van zonneschermen enz. Er kan wel aan de bovenzijde wat bevestigd worden.

Dhr. Bulte vraagt of de materiaalcontainers verhuisd worden na oplevering. Dit is inderdaad het geval.



## 11. datum volgende vergadering

Het volgende overleg staat woensdag 12 februari gepland. Dhr. Huiskamp en mw. Tiecken melden zich af voor deze vergadering.

## 12. rondvraag / afsluiting

Dhr. Jansen vraagt naar de ingangsdatum van de huurovereenkomst van de nieuwe woning. In het sociaal plan was vastgelegd dat er een maand dubbele huur gecorrigeerd zou worden. Deze correctie ziet hij graag op het nieuwe adres omdat de huur hier hoger is. Dit wordt intern overlegd binnen WIJ.

Dhr. Jansen vraagt of de maximale hoogte van de schutting nog steeds 1.80 meter is. Dit is inderdaad nog steeds het geval.

Dhr. Jansen vraagt naar de verzekering van de woningen. Tot de sleutel overdracht is de woning verzekerd door Optimum. Na oplevering verzekert een huurder zich zelf voor inboedel. De woning zelf is verzekerd door WIJ.

Dhr. Jansen vraagt of er sprake was van een constructiefout in de hal bij enkele woningen. Dhr. Huiskamp geeft aan dat er een fabricagefout zat in de kanaalplaatvloer. Dit is inmiddels hersteld.

Dhr. Bulte geeft aan dat plaats van de buitenkraan zo is dat de bij een openslaande deur deze tegen de glasplaat komt. Hiertoe worden nog deurvangers geplaatst.

Dhr. Bulte geeft aan dat hij het jammer vindt dat er een plastic regenpijp geplaatst wordt. Dit is wellicht minder mooi maar hiervoor is vanwege kosten gekozen.

De bladvanger aan de achterzijde zorgt voor veel gespetter. Deze worden vervangen voor andere.

Dhr. Firing schetst nogmaals de situatie van het weghalen van een schutting bij zijn burens. Hij geeft aan dat hij teleurgesteld is over de manier waarop hiermee omgegaan werd. Mw. Nusselder geeft aan dat de betreffende persoon na het weghalen direct aangesproken is. Hierbij wordt wel opgemerkt dat de schutting geen eigendom is van WIJ. WIJ kan om deze reden ook geen aangifte doen.

Dhr. Firing vraagt of het plaatsen van een tweede toilet mogelijk is. De voorbereiding voor een tweede toilet is getroffen. In de optielijst staat het tweede toilet.

Dhr. Firing vraagt naar de mogelijkheid voor het plaatsen van een aangepast bad. Wat betreft aanpassingen in het kader van WMO kan contact opgenomen worden met afdeling WMO van de gemeente Doesburg.

Mw. Holtkamp geeft aan dat zij het positief vindt dat er een spreekuur komt in de wijk.