



Notulen bewonerscommissie PEGE woningen

Datum: 29 november 2017

Aanwezig: dhr. F. Jansen, dhr. Bulte, mevr. Klinkhamer, dhr. W. Jansen, mevr. Grygiel, dhr. Van Hees, dhr. Van Laanen, mevr. H. Jansen-Degen
Namens Huurdersplatform: mevr. Holtkamp, mevr. Tiecken-Jansen
Namens Woonservice IJsselland: dhr. Ter Welle, dhr. Droste, dhr. Putman, mw. Te Braake
Namens gemeente Doesburg: dhr. Rood

1. Opening/mededelingen

Dhr. Droste heet iedereen welkom. Namens Woonservice IJsselland is ook de heer André Putman (projectleider renovatie en duurzaamheid) aanwezig, hij zit samen met de heer Droste en de heer Ter Welle in de beoordelingscommissie.

Het email-adres van Woonservice IJsselland is veranderd en gemakkelijker en korter geworden: via algemeen@wijwonen.nl zijn wij per direct bereikbaar. De oude email-adressen blijven overigens voorlopig wel bestaan. Onze website is ook bereikbaar via www.wijwonen.nl.

2. Verslag overleg 27 september 2017

Dhr. Droste: pagina 4, punt 3.4. Het voornemen om het verkoopbesluit aan te passen is inmiddels een bestuursbesluit geworden. Directeur bestuurder Henri Esselink is akkoord, maar het besluit moet nog wel getekend worden. Per 1 januari 2018 zal dit ingaan. Dit betekent dat vrijkomende VANEG-woningen mogelijk ook beschikbaar komen voor huurders van pege-woningen.

Dhr van Laanen, pagina 4, punt 3.6: hier is de naam Van Laanen onjuist geschreven. Van Laan moet Van Laanen zijn.

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

3. Definitieve vaststelling Communicatie- en Participatieplan

Er zijn geen vragen of opmerkingen. Het plan wordt daarom hierbij vastgesteld. Het zal worden gepubliceerd op de website www.wijwonen.nl.

4. Definitieve vaststelling Sociaal Plan

De opmerkingen die de vorige keer zijn gemaakt zijn verwerkt in deze versie. Het Sociaal Plan is ook in het Huurdersplatform besproken en door hen goedgekeurd, met name de verdeling van de uitkering van de verhuiskostenvergoeding is hierbij aan de orde geweest.

Het nemen van het sloopbesluit en de verschillende data zijn opgenomen in het Sociaal Plan.

Dhr F. Jansen vraagt wat het verschil is tussen fase 1A en 1B. De heer Droste geeft aan dat dit 1 fase is, waarbij het in de uitvoering bij Woonservice IJsselland mogelijk in twee delen gebeurt omdat dit intern gemakkelijker is.

Dhr F. Jansen geeft aan dat de kwaliteit van de wisselwoning minimaal even goed moet zijn als de kwaliteit van de huidige woning omdat de huurprijs gelijk is aan de huidige huur. Dhr. Droste vertelt dat de huurprijs van de pege-wisselwoningen is bepaald op 400,- per maand. Dhr Jansen vindt dat de huur van een wisselwoning niet hoger mag zijn dan de huidige huur, en dat dit eerder in het traject ook is toegezegd. Dhr. W. Jansen en dhr Bulte bevestigen dit.

Dhr. Droste geeft aan dit eerst intern te moeten terugkoppelen en dat er zo spoedig mogelijk een antwoord komt, zodat het sociaal plan kan worden vastgesteld.



Aan het eind van de vergadering komt de heer Droste terug op de vraag met betrekking tot de huurprijs van de wisselwoningen. Het voorstel is om de huur van de wisselwoningen gelijk te houden aan de huur van de huidige woning, tenzij de wisselwoning een streefhuur heeft boven de eerste aftoppingsgrens (die is € 597,30). Dit voorstel moet nog wel intern overlegd worden. Indien dit intern wordt goedgekeurd gaan alle leden van de bewonerscommissie akkoord met dit voorstel. Het Sociaal Plan wordt dan aangepast en kan dan definitief worden vastgesteld.

Dhr. F. Jansen vraagt waarom het gebruik maken van containers voor opslag goedgekeurd moet worden door dhr. Droste en dhr. Ter Welle en waarom men hiervoor een fysieke beperking en geen mantelzorg moet hebben. Dhr. Droste geeft aan dat die opmerking niet hierop slaat. Wanneer men geen andere opties heeft voor opslag zal het ter beschikking stellen van containers niet het probleem zijn.

5. Bestuursbesluit en praktische aanpak

Het bestuursbesluit bevat een samenvatting van de belangrijkste punten uit het sociaal plan.

Dhr. F. Jansen vraagt hoe het werkt als huurders uit de 2^e fase per 1 april urgent worden terwijl huurders uit de 1^e fase nog geen andere woning hebben gevonden. Dhr. Droste legt uit dat huurders uit de 1^e fase altijd voorrang houden op huurders uit volgende fasen. Binnen eenzelfde fase krijgen dan de huurders met de langste meettijd voorrang op de andere.

Dhr. F. Jansen wil weten wanneer hij uiterlijk moet verhuizen. Dhr. Droste geeft aan dat hier in de eerste fase een jaar de tijd voor is. Liever zien wij dat huurders niet tot het allerlaatste moment wachten. Men kan zelf alvast zoeken, rond april/mei zullen medewerkers van Woonservice IJsselland contact opnemen om het een en ander te bespreken en eventueel te helpen met zoeken.

Het sloopbesluit moet wettelijk gezien minimaal 1 jaar voor de start van de sloop genomen worden. De start van de sloop zal dus niet eerder zijn dan 1 januari 2019.

De heer Bulte vraagt of het zo kan zijn dat fase 1 en 2 in elkaar overlopen. De heer Droste geeft aan dat dit zou kunnen, maar dat de prioriteit in eerste instantie ligt bij het zoeken van passende woningen voor bewoners uit de eerste fase.

De heer W. Jansen vraagt of de woningen uit de tweede fase gesloopt worden nadat de woningen uit de eerste fase gesloopt zijn. De heer Ter Welle antwoordt dat dit in principe de bedoeling is. Mocht er echter al een blok woningen uit de tweede fase leeg zijn dan kan ervoor gekozen worden hier toch alvast te slopen.

6. Aanbestedingsproces

De heer Ter Welle laat een presentatie zien van het traject. Deze is bij de notulen gevoegd.

Het is de bedoeling dat er conceptwoningen gebouwd gaan worden. Hierbij wordt alles door 1 aannemer geregeld, zowel het ontwerp als de uitvoering. Er is bij andere corporaties navraag gedaan welke aannemers dit al eerder naar tevredenheid hebben gedaan.

Waarschijnlijk worden er tussen de 85 en 95 woningen teruggebouwd.

De meeste woningen zullen energieneutraal en NOM-ready gebouwd worden. (NOM staat hierbij voor nul op de meter, deze zijn in principe ook gasloos) NOM woningen gaan nog een stap verder en dat is op dit moment voor dit plan niet geschikt. Het kan wel zijn dat er één of twee blokjes woningen bij wijze van proef NOM worden gebouwd. Hier worden dan wel passende huurders bij gezocht die qua bewoning passen bij een dergelijke woning. Bij een NOM-woning wordt namelijk gebruik gemaakt van een energiebundel waar men zich aan moet houden.

Naar alle waarschijnlijkheid zullen alle woningen voorzien worden van zonnepanelen.



De beoordeling van de aannemers wordt gedaan op basis van een heel aantal criteria, deze zijn terug te vinden in de presentatie. Alle criteria zijn in verschillende facetten onderverdeeld op een beoordelingsformulier. Voor elk facet kunnen punten gescoord worden. Hierbij wordt verhoudingsgewijs weinig punten gegeven aan het financiële stuk en relatief veel punten aan de punten duurzaamheid, architectuur en stedebouw en leefkwaliteit bewoners.

De heer F. Jansen vraagt of er hoge complexen worden gebouwd. De heer Ter Welle vertelt dat er sprake zal zijn van maximaal twee lagen en een kap, er worden alleen grondgebonden woningen gebouwd met een tuin. Er komen dus geen appartementen.

De heer Bulte wil weten hoe de hemelwaterafvoer in de voortuin eruit zal zien. De heer Ter Welle vertelt dat de gemeente het liefst wil dat het afvalwater gescheiden wordt afgevoerd, maar of dit bovengronds of ondergronds zal zijn is nog onbekend.

De nieuwe woningen worden langer, waarbij de levensloopbestendige woningen breder zullen zijn dan de bestaande eengezinswoningen. Mogelijk wordt hierbij een stuk van de voortuin ingeleverd, maar dit zal in overleg met de gemeente zijn.

De heer Bulte vraagt of er in de nieuwe woningen een toilet boven geplaatst wordt. De heer Ter Welle durft hier nog geen antwoord op te geven.

De adviesgroep zal een advies geven aan de directeur bestuurder van Woonservice IJsselland, de heer Esselink, over de te kiezen aannemer. De heer Esselink neemt echter het uiteindelijke besluit.

7. Vaststellen deelnemers Adviesgroep

Het is de bedoeling dat twee leden van de bewonerscommissie zitting nemen in de adviesgroep. Zij zijn aanwezig bij de overleggen en kunnen mede het proces bewaken en meedenken in de beoordeling. Uiteraard kunnen zij dan weer onderling overleggen met de overige leden van de bewonerscommissie. Het is de bedoeling dat de deelnemers op 20 december, 8 of 9 februari, 8 of 9 maart en een dag tussen 30 maart en 13 april beschikbaar zijn om deel te nemen aan de overleggen.

De plannen zullen door de aannemers uiterlijk 30 maart moeten worden ingediend, dan zijn ook pas tekeningen beschikbaar. Er wordt een overleg met de gehele bewonerscommissie gepland op 4 april, zodat iedereen de kans heeft de plannen te bekijken voor de definitieve gunning op 13 april.

De heer F. Jansen en de heer W. Jansen zullen namens de bewonerscommissie de adviesgroep versterken.

8. Openbare inrichting (o.a. Dahliastraat)

De heer F. Jansen heeft een klacht over de staat van het asfalt in de straat. Bij warm weer lijkt dit te smelten en er zijn kale plekken. Twee jaar geleden is dit nog vervangen. De heer Rood geeft aan dat er destijds een nieuwe toplaag en nieuw grind is aangebracht. Hij zal deze klacht terugkoppelen aan de beheerder wegen van de gemeente Doesburg. Hiervoor noteert hij de contactgegevens van de heer Jansen.

De oude lichtmasten zullen geleidelijk worden vervangen door nieuwe. Na het realiseren van de nieuwbouw zal er ledverlichting worden geplaatst. In de rest van de Ooi zal dit mogelijk al eerder gebeuren.

De heer F. Jansen vertelt dat de riolering in dit gedeelte van de Ooi al is vervangen en dat dit in de Dahliastraat niet is gebeurd. De heer Rood vertelt dat de firma De Groot en De Valk nog voor de kerst een riolinspectie gaat doen in de wijk. Hierbij wordt gekeken naar de afwatering, de onderhoudstoestand en de bergingscapaciteit. Het uitgangspunt is dat er nu in principe geen opwaardering van de openbare ruimte gepland staat, maar mocht het naar aanleiding van de inspectie nodig blijken dan zal het riool van binnenuit gerepareerd worden.

Op dit moment hebben twee woningen samen 1 riolaansluiting op het net. Bij de nieuwbouw zal waarschijnlijk elke woning apart op het net aangesloten worden.



De heer F. Jansen vraagt of, als er schade aan de straten wordt veroorzaakt bij de bouw, dit ook hersteld moet worden. De heer Ter Welle vertelt dat de aannemer dit dan moet herstellen. Hij vertelt verder dat Woonservice IJsselland de wens heeft dat er nieuwe bestrating in de wijk wordt aangebracht, zoals dit al is gebeurd op en rond het Burg. Keiserplein. Dit wordt nog gesproken met de gemeente.

Er is overleg geweest met de NUTS-bedrijven. Hieruit blijkt dat het trafo-huisje in de Magnolialaan in principe moet blijven volgens Liander. Er wordt wel gekeken of het verplaatst kan worden. Vitens hoeft geen werkzaamheden te doen. Ziggo en KPN gaan ook niet aan het werk in de wijk, tenzij Doesburg aangesloten wordt op glasvezel. Het gasnet is al in 2005 vervangen (behalve in de Dahliastraat), dus hier worden geen werkzaamheden aan uitgevoerd. De elektrakabels gaan vervangen worden i.v.m. de zonnepanelen.

De bestaande bomen in de Chrysantenstraat en de Koppelweg zullen worden bekeken. Het kan zijn dat die gekapt moeten worden zodat de zonnepanelen op de nieuwe woningen voldoende zonlicht op kunnen vangen.

9. Datua en tijd volgende vergaderingen

De volgende vergaderingen staan gepland voor 31 januari en 4 april 2018. Deze data zijn akkoord.

10. Rondvraag / Afsluiting

Mevrouw Tiecken vertelt dat het onderhoud van de tuinen van de leegstaande woningen zeer slecht is. De opzichter is naar aanleiding van een eerdere opmerking inmiddels wezen kijken. Een opdracht om de betreffende tuinen op te knappen is inmiddels verstrekt aan het onderhoudsbedrijf.

De heer Van Laanen vindt het jammer dat aan de Koppelweg waarschijnlijk alleen eengezinswoningen worden gebouwd. Hij had liever gezien dat er ook levensloopbestendige woningen zouden komen. De heer Droste geeft aan dat dit het stedenbouwkundig advies is waar wij ons aan dienen te houden. Uiteraard is het nog afwachten hoe het definitieve plan er uit gaat zien. Welstand zal het plan goed moeten keuren, en hierin wordt het stedenbouwkundig advies meegenomen.

De heer W. Jansen zou graag de presentatie van de heer Ter Welle ontvangen. Iedereen zal deze meegestuurd krijgen bij de notulen. Wel zullen de voorbeeldplattegronden van woningen worden verwijderd om verwarring te voorkomen.

De heer Bulte vraagt hoe de communicatie naar de overige bewoners verder gaat verlopen. De heer Droste vertelt dat er zo snel mogelijk na de vergadering een nieuwsbrief naar alle bewoners zal worden verzonden, waar het Sociaal Plan zal worden bijgevoegd.

De heer F. Jansen vraagt of de bewonerscommissie ook mag overleggen zonder de aanwezigheid van medewerkers van Woonservice IJsselland. De heer Droste antwoordt dat dit uiteraard mag. Dat kan op het kantoor aan De Linie 1. Het is wel wenselijk dan op tijd de datum en het tijdstip door te geven, zodat ervoor gezorgd kan worden dat er iemand aanwezig is.

De heer Bulte geeft aan dat hij denkt dat er veel bewoners zijn die geen keukens aan de straatzijde willen. De heer Ter Welle vertelt dat dit nu bij de vraagspecificatie naar de aannemers niet is meegenomen, maar dat dit wel besproken kan worden bij de vragenrondes en de beoordeling van de plannen. De heer Droste geeft nog aan dat Woonservice IJsselland denkt dat door deze manier van beoordelen de meeste kwaliteit verkregen wordt.

De bewonerscommissie wil graag op 10 januari om 19.00 uur intern overleggen bij ons op kantoor. Dit is mogelijk.

De heer Droste bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering.