

Huurders en Omwonenden
Project Flora 23

Datum
2 maart 2023

kenmerk
AJ/RD

Onderwerp: 4^e nieuwsbrief Flora 23 voor huurders en omwonenden

Aanbesteding

In januari heeft de aanbesteding voor de werkzaamheden van de 1^e fase van Flora 23, de sloop en nieuwbouw in de Betulastraat en Notenstraat, plaatsgevonden. De aannemers, Optimum Plus en de KlaassenGroep, presenteerden hun plannen aan deskundigen, de publieksjury en Woonservice IJsselland. Daarnaast leverden zij informatie aan over de duurzaamheid van de plannen en op 26 januari dienden zij hun prijs in. Na de beoordeling op basis van een vooraf vastgestelde beoordelingsmatrix bleek bouwbedrijf Klaassen het beste aanbod gedaan te hebben. Na akkoord van de Raad van Commissarissen worden met de KlaassenGroep details uitgewerkt en kan op korte termijn een definitieve gunning van het werk getekend.



Voorlopige artist impression eengezinswoningen Betulastraat

Geen zienswijzen

Tegen de 1^e fase van Flora 23 plan zijn geen zienswijzen door omwonenden of betrokkenen ingediend. Binnenkort verwachten we dat fase 1 door het college wordt vastgesteld zodat de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Dit deel van het plan, waarin grondgebonden woningen worden vervangen door

nieuwbouw die ook grondgebonden is, wordt dus breed gesteund. Met de 2^e fase, waarin door de realisatie van appartementen een verdichting plaatsvindt, hebben mogelijk omwonenden en/of betrokkenen nog wel opmerkingen. Of hiertegen zienswijzen worden ingediend wachten we af.

Sloop en herhuisvesting

De aannemer heeft in zijn planning opgenomen dat de Betulastraat en de Notenstraat in één bouwstroom zal worden opgepakt. De start van de sloop van de woningen staat voor september 2023 gepland en dit betekent dat de bewoners uiterlijk augustus 2023 hun woning dienen te verlaten. De huurders die “antikraak” en met een tijdelijke huurovereenkomst wonen zijn hierover geïnformeerd en zij dienen zelf andere huisvesting te vinden. De huurders van Woonservice IJsselland met een overeenkomst voor onbepaalde tijd worden gehuisvest in een wisselwoning of begeleid naar een andere woning. Met hen is inmiddels contact opgenomen en op individuele basis wordt aan deze huishoudens een (tijdelijke) oplossing geboden.

Toewijzing nieuwbouw

Als straks de nieuwbouw gereed is keren de zittende huurders met voorrang terug naar een nieuwe woning. Daarbij hebben de huidige huurders uit de Betulastraat voorrang voor de nieuwbouw in de Betulastraat en de huurders uit de Notenstraat voor de nieuwbouw in de Notenstraat. Daarna kunnen de andere huurders uit Flora 23 voor de nieuwbouw kiezen en tenslotte komen doorstromers uit Doesburg in aanmerking voor de nieuwe woningen. Na deze nieuwsbrief wordt gestart met het benaderen van de huurders uit de 1^e fase waarbij zij hun keuze kunnen maken voor een nieuw te bouwen woning in die 1^e fase.



Voorlopige artist impression toekomstbestendige woningen Betulastraat

Woningtypes/huurprijzen

De plannen voor Flora 23 kenmerken zich door een grote variatie in woningtypes en huurprijzen. In deze 1^e fase worden er 23 woningen gesloopt en 25 nieuwe woningen teruggebouwd. Er komen 16 eengezinswoningen met verschillende groottes en types terug. Ook in de 9 toekomstbestendige woningen wordt gedifferentieerd met grootte en indeling. Alle woningen worden aardgasvrij en hebben een eigen warmtepomp. De huurprijzen voor de sociale sector woningen variëren van € 645 tot € 780. In de Notenstraat worden ook 4 ruime vrije sector woningen gerealiseerd met huurprijzen van € 885 tot € 905. Door een goede isolatie en zonnepanelen zijn de lasten voor elektra beperkt en een gasrekening is niet meer aan de orde! Voor terugkerende huurders uit Flora 23 is een huurgewenningsregeling opgezet zodat

men kan wennen aan een hoger huurprijsniveau. Met huurders kan ook worden bekeken of men voor Huurtoeslag in aanmerking komt. Natuurlijk moet de huurprijs wel passen bij het inkomen van het huishouden.

Huurgewenning

Voor een deel van de nieuwbouwwoningen in de 1^e fase van Flora 23 is voor de huurders vanuit het plangebied een huurgewenningsregeling opgezet. Dit betreft de 4 vrije sector woningen met huurprijzen van € 905 voor de 2 eengezinswoningen en € 885 voor de 2 toekomstbestendige woningen. Maar daarnaast is voor de 10 woningen met een huurprijs boven de 2e aftoppingsgrens en tot de vrije sector grens (voor 2023 van € 693,60 tot € 808,60) ook huurgewenning mogelijk. Bij de gewenning betaalt een huurder het 1^e jaar 90% van de gewenste huur, het 2^e jaar 94% en het 3^e jaar 98%. In het 4^e jaar betaalt de huurder dan de gewenste (=streef) huur + de huurverhogingen van de eerste 3 jaar. Huurders vanuit Flora 23 worden, voordat zij een woning in de nieuwbouw definitief accepteren, geïnformeerd over de huurprijs die zij met de huurgewenning dienen te betalen.



Voorlopige artist impression eengezinswoningen Notenstraat

Bewonerscommissie

Wij zijn heel blij met de actieve bewonerscommissie van Flora 23. Een drietal huurders daaruit heeft meegedaan met de gesprekken die hebben plaatsgevonden met de aannemers. Met de ideeën en ervaringen die zij hebben als huurders hadden zij een welkome en verfrissende inbreng in de diverse dialoogrondes. De commissie blijft participeren in de planning en ontwikkeling van het plan van de KlaassenGroep. Op onze website kunt u de verslagen van de overleggen met de bewonerscommissie teruglezen: www.Woonserviceijsselland.nl / .nieuws / projecten / Flora 23.

Vragen?

We houden u zo goed mogelijk op de hoogte. Hebt u vragen of opmerkingen dan kunt u altijd contact met ons opnemen. Mailadres: algemeen@stwij.nl Telefoon 0313-490800.