



WIJ

WOONSERVICE IJSSELLAND

Eerste Nieuwsbrief Herstructurering 59 PéGé woningen in de wijk de Ooi

Projectnaam: Flora 23

Bewonerscommissie

De voorbereiding voor de herstructurering (sloop en nieuwbouw) van 59 PéGé eengezinswoningen in de wijk de Ooi is gestart. De bewonerscommissie is al 2 keer bij elkaar geweest. In deze eerste nieuwsbrief leest u hier meer over. De vastgestelde verslagen van de vergaderingen van de bewonerscommissie vindt u op onze website: www.woonserviceijsselland.nl / nieuws / projecten / Flora 23.

Projectnaam

Bij de voorbereiding van de plannen constateerden we dat het werken met een kavelnummer (nummer 31) of een omschrijving als “de herstructurering van 59 PéGé eengezinswoningen in de wijk de Ooi” niet handig is. Daarom kozen we met de bewonerscommissie de naam Flora 23. Dit omdat de meeste straatnamen te maken hebben met bomen of planten en het geplande startjaar 2023 is. Dus leest u iets over Flora 23 dan hebben we het over de geplande sloop en nieuwbouw van uw woningen.

Leden bewonerscommissie Flora 23:

W.A. van Amerongen	Betulastraat 8	6982 AT	Doesburg	lid
S. Ayan	Betulastraat 14	6982 AT	Doesburg	lid
E.J. Wolsink	Betulastraat 16	6982 AT	Doesburg	lid
G.M. Hermens	Prunusstraat 1	6982 CG	Doesburg	lid
F.J. Lemson	Ribesstraat 9	6982 CD	Doesburg	lid
S. Günes-Yagci	van Tuijllplein 14	6982 CP	Doesburg	lid
M. Arendsen	van Tuijllplein 18	6982 CP	Doesburg	lid
W.T.H. Ligtle	Notenstraat 5	6982 CJ	Doesburg	lid
A. Nieuwenhuis	Notenstraat 21	6982 CJ	Doesburg	lid / bewonersraad

E. ter Braake

A. van Buren

R.W. Droste, E. Wanders, A. Jansen

bewonersraad

Gemeente Doesburg

WoonService IJsselland

Uitkomsten inventarisatiegesprekken

Persoonlijke gesprekken

In juni/juli van dit jaar voerden we met bijna alle bewoners van de te slopen woningen persoonlijke gesprekken. Naast individuele gegevens vroegen wij u bijvoorbeeld ook: Hoe u staat tegenover de voorgenomen sloop, wat u graag zou willen, hoe uw persoonlijke situatie is en ook financiële zaken kwamen aan de orde. Gelukkig is er begrip voor het besluit om de woningen te slopen en hier nieuwe woningen voor terug te bouwen. Geen enkele bewoner was er absoluut op tegen.

Algemene uitkomsten

De meeste huurders keren graag terug naar een woning in de huidige straat of wijk. Daarbij waren er voorkeuren voor toekomstgerichte (levensloopbestandige) woningen maar ook voor eengezinswoningen. Een aantal huurders heeft geen voorkeur voor een specifieke woning; zij willen meer opties bekijken. Ruim 80% van de huurders die willen terugkeren zijn één- of tweepersoonshuishoudens. Bij het overgrote deel van de huurders die willen terugkeren ligt het inkomen onder de maximale grens voor sociale huur (huurprijs tot € 752,33). Regelmatig werden er in de gesprekken opmerkingen gemaakt over de bergingen, parkeren, hulp bij de verhuizing(en) en de verwarming én koeling van woningen. Een aantal huishoudens wil liever maar 1 keer verhuizen.

Interesse in een grotere (bestaande) woning? Laat het ons weten!

De nieuwbouw

Welke woningen we na de sloop gaan terugbouwen is nog niet bekend, Woonservice IJsselland is dit inmiddels aan het onderzoeken. Woonservice IJsselland (WIJ) wil graag meer woningen en verschillende woningtypes terugbouwen. Ook de hoogte van de huur zal verschillen. Nieuwbouw is duur! Hoe groter een woning is hoe duurder. Het grootste deel van onze huurders bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens. Daarom bouwen we waarschijnlijk geen grote eengezinswoningen terug. Er zijn ook bij de bewoners van de te slopen woningen meerdere (grote) gezinnen. Ook die willen we goed huisvesten.

Leegkomende grote eengezinswoningen in de Ooi

In de wijk de Ooi staan in de bloemenbuurt veel (grote) "Vaneg" eengezinswoningen. Bijvoorbeeld in de Begoniastraat, Edelweiszstraat, Forsythiastraat, Magnoliaan en aan het van Tuylplein. Voor deze woningen geldt een verkoop beleid. Maar we willen ze ook verhuren aan (grotere) gezinnen in het project Flora 23. Deze woningen verhuren we definitief (dus niet tijdelijk als wisselwoning).

Heel concreet hebben we nu drie huuropzeggingen van VANEG eengezinswoningen. De kale huurprijs van de woningen bedraagt circa € 675. **Hebt u een (groter) gezin en zou dit een oplossing voor u kunnen zijn? Neem contact met ons op en helpen wij u verder. De geldende volgorde van het sociaal plan zijn daarbij van toepassing. Wij wijzen deze woningen in januari 2022, nadat het sloopbesluit is genomen, toe.**

Sociaal Plan

In deze nieuwsbrief is het sociaal plan al een aantal keren genoemd. In het plan staan algemene zaken als de procedures, de herhuisvesting met wisselwoningen of andere tijdelijke huisvesting, de verhuiskostenvergoeding en de extra voorzieningen. Twee bijzondere zaken lichten we in deze nieuwsbrief toe:

A. De volgorde van de aanpak

Voor de vaststelling houden we rekening met de ontwikkeling van het Programma Aardgas Wijken (PAW) en de mogelijke aansluiting van de nieuwe woningen op een warmtenetwerk. Daarnaast kijken we ook naar organisatorische en praktische aspecten. De volgorde in de aanpak is daarom:

1. De Betulastraat (start uitvoering in 2023);
2. De Notenstraat (start uitvoering in 2024);
3. De Ribes- Prunusstraat en het van Tuylplein (start uitvoering in 2025).

Of de planning exact gehaald wordt is afhankelijk van veel factoren. Wij doen onze uiterste best de planning te halen!

B. Toewijzing maximaal 10 appartementen nieuwbouw Halve Maanweg

Meerdere huurders gaven aan dat ze interesse hebben in de nieuwbouw aan de Halve Maanweg. De belangstelling hiervoor hebben we intern en met de Bewonersraad besproken. Er is besloten dat wij maximaal 10 sociale huurappartementen in de nieuwbouw met voorrang toewijzen aan huurders vanuit de te slopen woningen.

Huurgewenning, maar goed bespreken!

We geven de huurders van Flora 23 ook drie jaar huurgewenning. U begint dan met een lagere huur maar deze wordt in 3 jaar versneld aangepast aan de huur die ook de andere huurders van de nieuwbouw betalen. Het 1e jaar is de kale huur € 620, het 2e € 670, het 3e jaar € 710 en het 4e jaar wordt de huur gelijk getrokken met de andere huurders. Die beginnen met een kale huur van € 740 en daarbij wordt de huurprijs ook jaarlijks verhoogd. Maximaal 10 huurders krijgen dus de kans om voor deze nieuwbouw appartementen in aanmerking te komen. Ook kunt u bij een lager inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Let op: de huur van de appartementen wordt dus versneld aangepast. Het deel dat u zelf aan huur moet betalen wordt dus groter. Wilt u voor een appartement in aanmerking komen dan kunt u dat bij ons aangeven (of in januari reageren op de via Entree aangeboden woningen). Wij adviseren u om vooraf het aanvragen van huurtoeslag en de financiële gevolgen goed met ons te bespreken! Dit voorkomt mogelijke problemen.

Stedenbouwkundige visie

We weten nog niet welke woningen we terugbouwen. Buro SRO ontwikkelt ideeën over wat nu zou passen in de verschillende straten. In december bespreken we deze eerste schetsen in de bewonerscommissie. Deze vormen een goede basis voor de verdere ontwikkeling van de plannen in de verschillende straten.

Vergaderingen/planning/voortgang

Er vindt regelmatig overleg plaats met de bewonerscommissie. Vanaf oktober komen we bijna maandelijks bij elkaar. In december stellen we het sociaal plan vast, in januari nemen we het sloopbesluit. We mogen pas beginnen met de sloop één jaar nadat het sloopbesluit is genomen. Dit is op zijn vroegst dus in januari 2023!

We slopen de 59 woningen in 3 jaar (planning 2023 tot en met 2025). Daarvoor bouwen we .. nieuwe woningen terug (we hopen dat we meer woningen kunnen terugbouwen). Of we de planning halen is afhankelijk van heel veel zaken.

Door de verslagen van de bewonerscommissie te lezen volgt u de voortgang goed. Ook in de nieuwsbrieven houden we u van de laatste ontwikkelingen op de hoogte. Zijn er belangrijke besluiten te nemen dan informeren we u en ook uw buurtbewoners daarover apart. Bijvoorbeeld als het plan definitiever wordt en we (ongeveer) weten welke woningen en hoeveel we terugbouwen.

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.

