

Verslag informatiebijeenkomst 4 december 2018

Aanwezig: M. en S. Heinen, M. Neerke, E. Bosschaat, C. Selder, M. Schwikurt, K. Bellemakers, I. Van den Berk, K. Nolet, M. Aerts, I. Deckers, R. Crins, M. Geraerds, D. Schetselaar, A. Van Rijn, M. Schroten, G. Vos, I. Dijcks, D. Wisse, C. Finders, S. Maussen (Wonen Zuid), W. Dings (Huurdersvereniging Op het Zuiden)

Vanavond is een speciaal ingelaste bijeenkomst. Aanleiding zijn de vragen en de onrust die in het proces zijn ontstaan over de huurprijzen, de reserveringsbijdrage en de communicatie in het algemeen. Vanavond is bedoeld om alle punten die spelen aan de orde te laten komen en duidelijkheid te geven hierover. Afsproken is dat van alle toekomstige bijeenkomsten de afspraken worden vastgelegd in een verslag. Ook in dit verslag geven we de besluiten weer.

De onderwerpen die aan bod komen zijn:

- 1) Reserveringsovereenkomst en te betalen bedrag
- 2) Huurprijzen
- 3) Gevoel dat er al bezuinigd wordt
- 4) Communicatie

1) Reserveringsovereenkomst

- De reserveringsbijdrage vervalt.
- Er komt wel een reserveringsovereenkomst, maar de eerder gecommuniceerde bijbehorende financiële bijdrage van € 250,-, die gecompenseerd zou worden met de eerste huurbetaling, komt met instemming van de groep te vervallen.
- De aanwezigen geven aan dat het definitief keuzemoment van 17 december beter kan vervallen. Wanneer de definitieve huurprijzen zijn vastgesteld (zie punt 2) plannen we een nieuwe datum. We willen echter snel zekerheid bieden en geen vertraging oplopen. Streven is om het keuzemoment rond februari 2019 te houden.
- De bijeenkomst van 17 december blijft wel staan. Alleen gebruiken we deze bijeenkomst nu om inhoudelijk het onderwerp van de huurprijzen (opbrengsten) in relatie tot de kosten te bespreken en mogelijke alternatieve oplossingen te onderzoeken.
- Wanneer de definitieve keuze heeft plaatsgevonden kan de huurder in een gesprek met de aannemer de extra wensen (opties) aangeven. De aannemer maakt hier een offerte van. We geven aan dat de optieprijzen van de aannemer geldend zijn en de indicaties die door Wonen Zuid nu zijn afgegeven slechts indicaties zijn. Er moet dus rekening gehouden worden met afwijkingen. De huurder beslist op basis van de offerte of hij/zij deze opties wel of niet laat

uitvoeren. Deze offerte wordt door de huurder ondertekend. In tegenstelling tot eerdere berichtgeving dat opties direct betaald, dan wel aanbetaald dienen te worden, biedt Wonen Zuid aan dat de betaling van de opties plaats mag vinden net voor oplevering voor de woning (Wonen Zuid zal een garantstellingsovereenkomst sluiten met de aannemer). Stopt de huurder tussentijds met het project dan blijft de verplichting bestaan om de gekozen opties te betalen.

- Mochten er tussentijds mensen stoppen met het project dan zal er circa ½ jaar voor de oplevering nog één bijeenkomst worden georganiseerd. Op deze bijeenkomst wordt, op volgorde van de eM-punten, de vrijgekomen woningen nog een keer aangeboden. Iemand die een andere woning kiest, accepteert deze woning zoals deze is (ook als hier opties in zijn opgenomen). Dit betekent dus dat de eigen plattegrond niet in de nieuw gekozen woning gerealiseerd kan worden.

2) Huurprijzen

- Aangegeven wordt dat wanneer de basiswoningen een huurprijs van € 710,- zouden krijgen een aantal mensen van de community zou afzien van een woning op Area-M. Op deze avond kunnen we dit probleem niet oplossen en we kunnen ook niet beloven dat we een oplossing kunnen bieden. Afgesproken wordt dat er een aparte bijeenkomst wordt georganiseerd waarin we samen met de community kijken naar mogelijke alternatieven. Een paar alternatieven wordt vanavond al geopperd. De randvoorwaarden waarbinnen deze alternatieven moeten worden bekeken zijn:
 - 1) Huidige huuropbrengsten moeten worden gehandhaafd.
 - 2) De opbrengsten en de kosten moeten in verhouding blijven.
 - 3) Ongeveer de helft van de woningen moet een huurprijs hebben van € 640,- (2^e aftoppingsgrens)
 - 4) De overige woningen mogen een maximale huurprijs hebben van € 710,- (max. huurprijs voor sociale huurwoning)

De huidige huurprijzen van de verschillende typen woningen met de daarbij behorende oppervlakten zullen op woensdag 5 december naar de leden worden gemaïld. De bijeenkomst van 17 december wordt gebruikt om de alternatieven met elkaar te bespreken.

3) Gevoel van bezuinigingen

Het gevoel bestaat onder de community dat er bezuinigingen zijn doorgevoerd. De zaken die we getoond hebben in presentaties, zoals een staande toiletpot, geen glazen douchewand of de zelf te realiseren erfafscheiding in de tuin tussen de woningen, zijn geen bezuinigingen maar de standaarden die Wonen Zuid hanteert. Afhankelijk van de prijs die de aannemer rekent voor het project kunnen we kijken of er ruimte is om nog zaken mee te nemen. Het kan echter ook zo zijn dat wanneer de aannemer een hogere prijs rekent voor het project dan begroot op basis van de externe kostencalculaties dat we dan wel nog bezuinigingen moeten doorvoeren. Deze zullen we met de community bespreken.

4) Communicatie

Communicatie is de rode draad van dit overleg. We constateren dat de communicatie beter kan. Sommige mails komen niet aan. Daarnaast worden zaken anders geïnterpreteerd of begrepen, waardoor er verschillende verwachtingen zijn wat heeft geleid tot teleurstelling en frustratie. Wonen Zuid geeft aan hier in het vervolg meer rekening mee te houden. We spreken af dat we van alle toekomstige bijeenkomsten een verslag maken waarbij we niet de discussie maar wel de hoofdpunten en vooral de besluiten noemen. Dit verslag versturen we per mail en wordt vervolgens op de website geplaatst (onder timeline). Op de daaropvolgende bijeenkomst kan gereageerd worden op het verslag waarna het verslag wordt vastgesteld. We hebben aangeboden dat personen die de mail niet ontvangen en voorkeur geven aan verzending per post, hun adres kunnen noteren na het overleg. Hier is geen gebruik van gemaakt.

De communicatie over de afstemming van de plattegrond met de architect loopt volgens de deelnemers niet geheel soepel. Stephan zal dit oppakken.

Verder wordt de groep geïnformeerd dat in het blad City-Life deze week een artikel is verschenen over Area-M waar o.a. melding wordt gemaakt van de eerste verhuurde woningen eind dit jaar. Ook volgt binnenkort een artikel in ons bewonersblad. De inhoud voor deze artikelen is eerder dan deze bijeenkomst aangeleverd en kon niet meer worden gewijzigd.

De groep heeft een vijfde onderwerp toegevoegd aan de agenda en dat betreft de plattegronden. Sommige aanwezigen geven aan dat de plattegronden niet kloppen. Afsproken wordt dat opmerkingen per mail worden doorgegeven aan Nic en/of Stephan. Stephan zal dit met Nic opnemen.

Aan het einde van de bijeenkomst geeft iedereen aan dat alles is gezegd en is iedereen blij dat het op deze manier is besproken. Er is opluchting over het vervallen van de financiële betaling bij de reservering en dat de betaling van opties pas rond oplevering hoeft te gebeuren. De zorg en onduidelijkheid om de huurprijzen blijft echter op dit moment.

VOLGENDE BIJEENKOMST: maandag 17 dec, 19.30u kantoor Wonen Zuid