

## Verslag Area M bijeenkomst van 17 december 2018

---

**Aanwezig:** C. Smeets, M. Geraedts, I. Driessen, K. Bellemakers, C. Selder, M. Schwikart, I. vd Berk, K. Nolet, M. Aerts, I. Deckers, C. Wingen, M. Heinen, M. Neecke, Z. Heinen, E. Bosschaat, R. Blom, E. vd Hilst, R. Welten, C. v. Dooren, W. Rutten.

C. Finders, S. Maussen, G. Vos, D. Wisse, I. Dijcks, (Wonen Zuid)

---

### INLEIDING

Vandaag is niet het keuzemoment zoals eerder aangekondigd, maar een extra overleg over huurprijzen in relatie tot de investeringskosten van het project. Doel van vandaag is vooral om te onderzoeken welke alternatieve oplossingen er mogelijk zijn en welke voorstellen op het grootste draagvlak kunnen rekenen.

De onderwerpen die vanavond aan bod komen zijn:

#### Inleiding

1. Bespreken en goedkeuren van verslag van 4 december
2. Doorgeven wijzigingen eigen plattegronden
3. Huurprijzen op basis van woningwaardering
4. Uitleg systematiek maximale investeringen

#### Brainstorm scenario's

5. Voorwaarden
6. Scenario's
7. Stemming voorkeur scenario

#### Afronding

8. Rondvraag
9. Vervolg planning
10. Samenvatting, besluiten en conclusies.

### 1. Bespreken en goedkeuren van verslag van december

Het verslag wordt vastgesteld. Wel wordt er opgemerkt dat de uitnodiging voor 4 dec. niet bij iedereen bekend was waardoor personen de vergadering niet hebben kunnen bijwonen. Om die reden worden vanaf nu de mails vanuit persoonlijke mailadressen verzonden. Daarnaast wordt gevraagd de website en facebook in de gaten te houden. Alle mails zijn nu wel aangekomen, m.u.v. 1 persoon. Na afloop wordt het mailadres nogmaals gecheckt.

Een persoon die niet aanwezig was op 4 december vanwege niet ontvangen van e-mail, was verbaasd in het verslag te lezen dat besloten is dat de betaling bij de reserveringsovereenkomst is afgeschaft.

Achteraf hebben meerdere mensen aangegeven dat zij eigenlijk voorstander waren van handhaven betaling om de woningreservering een meer bindend karakter te geven. Dit punt staat nu niet meer ter discussie. Wel wordt afgesproken dat een volgende keer meer ruimte en tijd wordt gegeven voor inspraak als dergelijke wijzigingen worden voorgesteld.

## **2. Doorgeven wijzigingen eigen plattegronden**

Van diverse personen zijn vragen en opmerkingen op de plattegronden ontvangen. Uiterlijk 21 dec. krijgen zij een reactie per mail.

## **3. Huurprijzen op basis van woningwaardering**

Voordat de brainstorm over oplossingsrichtingen start, geeft Wonen Zuid een toelichting op beleid en systematiek van het bepalen van huurprijzen en hoe de huurprijs samenhangt met het maximale investeringsbudget.

Wonen Zuid toont de website van de huurcommissie waar iedereen kan berekenen wat de wettelijke maximale huurprijs mag zijn (huurprijscheck). Wonen Zuid koerst gemiddeld op netto huurprijzen van 80% van de maximale huurprijs. Wonen Zuid heeft dit per type berekend na de maand mei toen informatie die nodig is voor de berekening, bekend was. Uit het overzicht dat we laten zien blijkt hoe de huurprijzen van november zich procentueel verhouden tot de maximale grens. Voor de basiswoning mag Wonen Zuid ruim € 1000,- vragen, maar zoals altijd is aangegeven willen we alleen sociale huurwoningen (max € 710,-). De appartementen en tiny houses daarentegen zitten al ruim boven de 80% norm. Hoewel het gebruikelijk is dat appartementen met lift vaak boven de 80%-norm zitten en gezinswoningen er soms onder, is het bewaken van maximale grenzen en onderlinge verhoudingen wel een aandachtspunt.

Er wordt opgemerkt dat nieuwbouwwoningen in Witte Dorp een lagere huurprijs krijgen, terwijl ze groter zijn. Een deel van de woningen zit inderdaad ook op € 640. Maar elk project is anders, bv door lagere grondkosten (was eigen grond) en geen grote binnentuin dus minder m<sup>2</sup> grond.

## **4. Uitleg systematiek maximale investeringen**

Ons rekenmodel voor het maximale projectbudget wordt gedemonstreerd. Bij een huurprijs van € 500,- voor een eengezinswoning in Roermond mogen we max. € 120.000 investeren. Bij een huurprijs van € 550,- is dat € 140.000 en bij € 709 wordt het budget ca. € 191.000. Via dit model kun je ook terugrekenen welke huren gevraagd moeten worden, passend bij de geschatte investeringskosten. Toen bleek dat de totale kosten volgens de externe kostentoets hoger zouden uitvallen, bleek dat we met de getoonde huurprijzen van mei een tekort hebben van ca. € 44.500,-

## **BRAINSTORM MOGELIJKE SCENARIO'S HUURPRIJZEN**

Vanavond gaan we samen onderzoeken welke oplossingen er mogelijk zijn om de huurprijzen en de investeringskosten met elkaar in evenwicht te brengen. Als kader geven we een aantal voorwaarden mee, waar de oplossingen aan getoetst worden.

- A. Maximale investering mag niet minder worden dan € 7.460.151
- B. De opbrengsten en de kosten moeten in verhouding blijven. Dit betekent dat de woningen marktconform moeten zijn en daardoor goed verhuurbaar.
- C. Huurprijzen moeten lager zijn dan de wettelijk maximale huurprijs (conform puntensysteem)
- D. Ongeveer 40 % van de woningen (17) moet goedkoper zijn dan € 640 per maand (2<sup>e</sup> aftopgrens)
- E. Géén woning mag meer dan € 710 per maand kosten
- F. Streven = benutten huurtoeslag op servicekosten

### **5. Vragen over voorwaarden**

#### Verhouding 40/60

Er wordt opgemerkt dat vorige keer 50/50 is vermeld, nu staat er 40/60.

Was dit een prestatieafspraken met de gemeente? Nee, een interne voorwaarde.

Mag het percentage tot aftoppingsgrens nog verder dalen? Vanaf de start van dit project is het de opdracht geweest van het directieteam om ook betaalbare woningen voor de primaire doelgroep te realiseren.

#### Benutten huurtoeslag servicekosten

Wat betekent de voorwaarde 'benutten huurtoeslag op servicekosten'? Sommige servicekosten zijn subsidiabel, dat wil zeggen dat je daarover huurtoeslag ontvangt. Dat geldt voor max. €12,- voor de gezamenlijke elektra (o.a. lift), schoonmaak en ontmoetingsruimte (in totaal € 36,-). De totale rekenhuur (netto huur + subsidiabele servicekosten) moet dan wel beneden de huurtoeslaggrens blijven. Dat is iets waar met name bij de appartementen met lift rekening mee gehouden dient te worden. Als we hieraan tegemoet willen komen, kunnen deze woningen niet te veel in prijs omhoog.

Wel is het een optie om in kader van betaalbaarheid na te denken hoe we de servicekosten laag kunnen houden, bv door zaken zelf te doen. Dat is echter een onderwerp dat we moeten agenderen voor een andere keer.

Een vraag is of de servicekosten niet hoger kunnen worden i.p.v. huurprijzen? Om aan de norm 40% te voldoen. Dit mag niet want servicekosten zijn voorschotten die verantwoord moeten worden op de daadwerkelijke gemaakte kosten. Als kosten lager zijn, volgt terugbetaling.

#### Ontmoetingsruimte als opbrengstenpost

Opgemerkt wordt dat de ontmoetingsruimte ook een kostenpost is. Kan dit niet worden omgebogen in plan tot een opbrengstenpost? Er wordt opgemerkt dat het onderwerp Work Area stil ligt, men dacht dat dit opbrengsten zou genereren en commercieel ingezet. De Work Area is niet van tafel, maar omdat ondernemers niet 2 jaar vooruit kunnen plannen en onze focus lag op het totaalplan,

heeft de Work Area nu minder aandacht. Commercieel inzetten is niet toegestaan, wel zou er een gebruiksvergoeding betaald moeten worden aan een beheersstichting.

## 6. Scenario's

Na het bespreken van de voorwaarden denkt iedere tafel na over oplossingen. Die daarna worden besproken. Ook worden er oplossingscombinaties gemaakt. De volgende oplossingsvoorstellen worden geopperd.

1. Werkruimte weg en in plaats daarvan 2 appartementen realiseren, opbrengsten compenseren met huurprijzen over basis- en stadswoningen. Mensen met de meeste eM-punten komen als eerste in aanmerking voor de woningen van € 640, maar alle 16 huurders gaan er op vooruit ten opzichte van huidige huurprijzen voorstel.
2. Huurprijzen van mei handhaven en samen de bezuinigingsopgave van € 45.000 ofwel ca. € 1000,- per woning aangaan. Goedkopere bakstenen, houten kozijnen en accepteren dat staande toiletpot blijft.
3. Huurprijzen van stadswoningen en basiswoningen middelen en gelijkstellen.
4. Laat de stadswoningen op € 710. Dit voorstel komt van iemand uit de stadswoning en is besproken met 3 anderen die hiermee ook akkoord zijn. Zij zijn steeds uitgegaan van € 710 en zijn bang dat andere mensen anders switchen naar de stadswoning, terwijl zij met 3 volwassenen alleen maar passen in de stadswoning. Voor het tekort, wordt voorgesteld om de hoekbasiswoningen ook op € 710 te zetten en de appartementen (optie evt. enkel de appartementen waar nu nog geen huurders voor zijn) ook met enkele euro's te verhogen.
5. Anticiperen op de indexeringen van de aftoppingsgrenzen die €10,- hoger komen te liggen.

### Bespreken brainstorm ideeën en toets op voorwaarden

#### Ad 1. Niet haalbaar

Het voorstel om 2 appartementen te realiseren ter plaatse van de ontmoetingsruimte is niet haalbaar. Ten eerste omdat het al plan al is ingediend als 42 woningen met ontmoetingsruimte. Wijziging zou tot 1 jaar vertraging kunnen leiden. Probleem is dat we dan de planning niet halen en de subsidie van provincie mislopen. Dan hebben we een nieuw gat in de begroting en een nog groter probleem. Ten tweede heeft de gemeente een maximum gesteld van 42 woningen. Zij stellen niet meer contingenten/ vergunningen beschikbaar.

#### Ad 2. Voldoet niet aan voorwaarde A, eventueel combinatievoorstel

Zeker kunnen we de uitdaging aangaan om bezuinigingen te zoeken in het plan. Echter stijgen de kosten al 1% per maand en is het huidige budget al optimistisch ingeschat. We willen nu niet hierop inzetten als blijkt dat het niet haalbaar is en we sowieso nog een bezuinigingsronde moeten maken, waarvoor op 4 december gewaarschuwd is.

#### Ad 3. Voldoet niet aan voorwaarde D

Conform de Woningwet, Passend Toewijzen, is het voor Wonen Zuid van belang om voldoende woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep huurtoeslaggerechtigden. De optie om de

prijzen van stadswoningen en basiswoningen te middelen en gelijk te stellen, voldoet daarmee niet aan de 4<sup>e</sup> voorwaarde. Er zou dan slechts een kwart van de woningen onder de aftopgrenzen vallen.

#### Ad 4. Kansrijk

Het voorstel om de stadswoningen op € 710,- te houden, nota bene van personen die voor deze woning opteren, oogst veel lof van de groep en voldoet aan voorwaarden. Bij het voorstel om de hoek basiswoningen € 70,- duurder te maken wordt gesuggereerd dat dit dan wel iets extra's moet bieden t.o.v. de tussenwoningen. Dit kan zijn een extra stukje privétuin, of een andere upgrade. Risico van dit voorstel is dat niemand uit huidige community kiest voor de hoekwoning en de personen die aangewezen zijn op de stadswoning en € 70,- extra woonlasten voor lief nemen, alsnog een woning mislopen. Men zou graag zien, via een proefkeuze, wat het effect is van dit voorstel.

#### Ad 5. Onderzoeken (evt. combinatievoorstel)

Het anticiperen op de verschuiving van aftopgrenzen is een creatieve gedachte die we zeker willen meenemen. Echter, niet alleen de opbrengsten worden geïndexeerd, ook de kosten indexeren omdat ze stijgen. Er is in principe altijd een soort balans en dat betekent dat het gat hiermee ook niet gerepareerd wordt. Deze suggestie moeten we nader onderzoeken.

#### Bespreken scenario's die Wonen Zuid vooraf had bedacht

De ideeën die door de groepen zijn ingebracht zijn heel vruchtbaar en iedereen wordt bedankt voor het meedenken. Wonen Zuid heeft vooraf ook enkele scenario's bedacht en laten doorrekenen. De eerste 5 zijn financieel haalbaar, nr 6 en 7 zijn dat niet.

1. Scenario 1: Appartementen met lift 5 euro duurder, Stadswoningen € 710, Basiswoningen op de hoek € 710, rest € 640.
2. Scenario 2: Appartementen met lift 5 euro duurder, 50 % eengezinswoningen € 710, 50 % eengezinswoningen € 640.
3. Scenario 3: Stadswoningen € 710, 50 % basiswoningen € 640, 50 % basiswoningen € 710
4. Scenario 4: Deel appartementen € 670, deel 8 euro duurder, 50 % eengezinswoningen € 640, 50 % eengezinswoningen € 710
5. Scenario 5: Deel appartementen € 670, deel 6 euro duurder, Stadswoningen € 710, Basiswoningen op de hoek € 710, rest € 640
6. Scenario 6: Deel appartementen € 670, deel 10 euro duurder, Alle hoekwoningen € 710, Alle tussenwoningen € 640. Dit is financieel niet haalbaar.
7. Scenario 7: Inkomensafhankelijke huurprijzen. In het vorige overleg werd door de heer Dings voorgesteld om een inkomensafhankelijk huurbeleid te onderzoeken. Op basis van de woonlastengesprekken met Denise blijkt dat dit financieel niet voldoet. De groep vindt het onwenselijk dat dezelfde woning verschillende huurprijzen heeft. Bovendien geven mensen aan dat de rekening dan wel heel zwaar komt te liggen bij de mensen die net geen huurtoeslag krijgen, waardoor de woonlasten voor hen relatief wel erg zwaar worden. Dit voelt ook oneerlijk. Daarmee wordt besloten deze inkomensafhankelijke variant niet nader te bestuderen.

## **7. Stemronde**

De vijf scenario's van Wonen Zuid worden voorgelegd voor een stemming. Dit levert de volgende score op:

- Scenario 1: 5 mensen
- Scenario 5 : 11 mensen
- 5 mensen hebben geen stem uitgebracht, maar gaan voor scenario dat zij hebben geopperd om overall 10,- er bovenop te zetten, vooruitlopend op verhogen van aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens. Dit scenario kunnen we nu niet doorrekenen maar moet onderzocht worden.

## **8. Rondvraag**

Komen bij de vides van de tiny houses spijlen, een transparante of dichte afscherming? Dit is nog niet bekend en zal aan Nic gevraagd moeten worden. Uit de groep wordt gereageerd dat het geen spijlen zouden worden.

## **9. Vervolg planning**

14 januari staat de volgende bijeenkomst gepland. Houdt er dan rekening mee dat we dan ook een proefkeuze maken. Afhankelijk van het verloop van de volgende bijeenkomst, beslissen we samen of de tijd dan rijp is om daarna (bv in februari) de definitieve woningkeuze moment te plannen. Februari of eventueel maart zal de planning nog niet in gevaar brengen, maar meer uitloop vinden we niet wenselijk.

## **10. Samenvatting, conclusies, besluiten**

We concluderen dat de voorkeur van vanavond uitgaat naar scenario 4 bedacht door de groep, wat overeenkomt met scenario 5 bedacht door Wonen Zuid: Deel appartementen € 670, deel 6 euro duurder, Stadswoningen € 710, Basiswoningen op de hoek € 710, rest € 640.

Afgesproken wordt – op basis van meeste stemmen gelden - dat ons voorgenomen besluit is om uitvoering te gaan geven aan scenario 5. Het streven is om in het volgende overleg van 14 januari een definitief besluit te nemen op basis van een nader uitgewerkt scenario 5. Middels dit verslag willen we iedereen in kennis stellen van dit voornemen en daarmee de gelegenheid bieden om nog vragen te stellen, of opmerkingen te plaatsen bij scenario 5.

De overige suggesties; bezuinigen, hanteren van de toekomstige aftoppingsgrenzen, bieden van iets extra's voor de hoek-basiswoningen, worden nog onderzocht en volgende keer besproken.

We bedanken elkaar voor het constructief en creatief meedenken en wensen elkaar fijne feestdagen. Er wordt opgemerkt dat men met een geruster gevoel naar huis gaat dan de vorige twee bijeenkomsten. Hiermee sluiten we om 22.00 uur de bijeenkomst.