

Thema: STAND VAN ZAKEN PLAN

Verslag: Area M group

Datum: 24-6-19

Notulist: John Man

Aanwezig WZ: Stephan, Christian, Ingrid

Community: W. Rutten, J. Stessen, A. van Rijn, P. Claessen, D. Schetselaar, I. Deckers, K. Nolet, C. Smeets, I. Driessen, M. Gereadts, E. van der Hilst, J. Lu, C. van Dooren, R. Crins, T. Sillekens, J. Man, I. van den Berk, K. Bellemakers, F. Neys, M. Schwikart, C. Selder, C. Nijskens



1. Opening en mededelingen

Stephan heet iedereen welkom en opent de vergadering.

Vandaag is een extra ingelaste bijeenkomst om bij te praten over de stand van zaken van het project. De prijsonderhandelingen met de aannemer lopen namelijk nog niet in lijn met het beschikbare budget. Omdat we geen vertraging willen oplopen hebben we dit extra overleg gepland, om jullie hierover te informeren en om draagvlak te krijgen voor de stappen die we willen zetten. Naast dit onderwerp staan ook op de agenda de terugkoppeling van de gemeente op de door ons aangeleverde straatnamen.

2. Verslag vorige vergadering 27-5-2019

Geen op-aanmerkingen dus wordt dit goedgekeurd.

3. Straatnamen

M.b.t de door ons voorgestelde straatnamen gaat de Gemeente, toch heel traditioneel, voor in de buurt aansluitende namen en worden het waarschijnlijk prinsessennamen.

4. Stand van zaken.

Zwaartepunt van deze bijeenkomst zijn de door de economische groei sterk gestegen materiaal- en arbeidsprijzen en het feit dat de aannemers volop werk hebben en ook nog niet genoeg personeel kunnen aantrekken. Hierdoor dreigt het budget voor het Area-M project met 1.000.000 euro overschreden te worden.

Ruwweg gaat dat op voor € 700.000 voor de Tiny houses en € 300.000 voor de overige 35 huizen. In het huidige project betekent dit dat we € 200.000 moeten bezuinigen. In deze vergadering willen we met elkaar bespreken welke bezuinigingen dit kunnen zijn.

Er is volop overleg met de aannemer (de BAM) . Ook is gekeken om de Tiny Houses door een ander gespecialiseerd bedrijf, te weten Barli te laten realiseren. Dit alles om naar kostenbesparingen te kijken.

**THIS IS YOUR
PLAYGROUND!**

Met name de Tiny houses zijn dus veel duurder dan begroot. Ze zijn ook steeds luxer geworden; groter, nul op meter, vrijstaand i.p.v. geschakeld, geen tijdelijk product maar conform bouwbesluit met de kwaliteit voor 50 jaar, geen concept maar op maat product. Op de vraag of een aanpassing terug naar rijtjeswoningen mogelijk is, wordt geantwoord dat de vergunning is verleend op vrijstaande woningen dus dat kan niet.

Om geen vertraging op te lopen concentreren we ons allereerst op de 35 woningen en de daar noodzakelijke bezuinigingen. Aangezien we meer tijd hebben voor de aanpassingen m.b.t. de Tiny houses, omdat dit woningtype een korte voorbereiding en snellere realisatie kent, gaan we dit nog nader onderzoeken. We zoeken naar alternatieven en zullen alles daaromtrent met de 7 kandidaten bespreken na de zomer. Dit betekent concreet dat we de opdracht voor de aannemer splitsen en in juli alleen opdracht geven voor de 35 woningen.

Bezuinigingen bij de 35 huizen gaan over een aantal kleinere aanpassingen. Zoals een aantal technische aanpassingen van bv stalen naar stenen lateien en verlaagde dakranden bij de appartementen. PVC regenpijpen i.p.v. zinken. Een loze CAI leiding op de slaapkamer en eventueel geen aansluiting voor een wasdroger (welke mogelijk bij een alternatieve besparing toch nog wel kan blijven). Het laten vervallen van 2 toegangspoorten tussen het blok appartementen A en de stadswoningen wordt door een meerderheid als probleemloos beschouwd. Grotere en ingrijpendere aanpassingen zijn o.a.: vervangen van de schuifpui door openslaande deuren en bij de appartementen van blok C worden de buitenbergingen van hout i.p.v. steen.

Aangezien de daken van de basiswoningen vol gelegd worden met zonnepanelen zouden we de keramische (duurdere) dakpannen kunnen vervangen door stalen dakplaten. Van buitenaf zie je nauwelijks verschil en het heeft geen gevolgen voor de isolatie.

Technisch mogen de omvormers van de zonnepanelen natuurlijk geen storing of ontregeling geven voor de ontvangst van wifi. Dit aandachtspunt wordt meegenomen.

Uit de groep komen nog andere suggesties naar voren zoals kunststof of houten kozijnen i.p.v. aluminium en een goedkopere baksteen. Maar dit zijn zaken waar de welstand heel kritisch op is. Er is geen tijd om opnieuw naar welstand te gaan. Daarom is dit niet haalbaar. Suggesties om te onderzoeken of het Oranjefonds kan sponsoren zijn volgens andere aanwezigen niet haalbaar omdat zij alleen bijdragen aan activiteiten maar niet aan bouwkosten. Maatwerk opties zoals een aangepaste keuken en gesprekken met aannemer blijven gewoon mogelijk en worden nog gepland. Op het hang en sluitwerk wordt niet verder bezuinigd. Dit moet voldoen aan keurmerk en minimaal 2 ster.

De start van de bouw van de 35 woningen, kan na het verkrijgen van de omgevingsvergunning, beginnen. Dit is gepland 1 november. Daarmee is de geplande oplevering eind 2020 nog steeds realistisch.

Een extra stukje inkomsten, naast de bezuinigen, wordt verkregen door voor de nieuwe huurders van Appartementen C, Appartementen A en Stadswoningen een iets hogere huurprijs te vragen respectievelijk, €684,42, €582,80 en €770,42 en een iets hogere EPV vergoeding.

Ook wordt gekeken of bij de Provincie een subsidie verkregen kan worden.

Over alle onderdelen wordt gediscussieerd en Wonen Zuid blijft zoeken naar

**THIS IS YOUR
PLAYGROUND!**

acceptabele alternatieven.

5. Conclusies en besluiten

- Het proces rondom bezuinigingen doen we gezamenlijk: Wonen Zuid met de bewoners.
- De opdracht voor de aannemer wordt gesplitst. We geven nu al eerste opdracht voor de 35 woningen na de laatste onderhandelgesprekken (planning begin juli). Daarna de tiny houses.

6. Agenda

- In september gaan we verder met de besprekingen m.b.t. de Tiny Houses. Dit doen we met de 7 kandidaten. Afspraak wordt nog gepland in overleg met de betrokkenen (via datumprikker).
- Summer of 2019
 - A.s. vrijdag is Bring en Braai vanaf 18.00 uur, helpers vanaf 17.00 uur. Iedereen brengt mee eigen stoel, bord bestek en glas, wat te eten/braaien en te drinken.
 - Meditatie op 7 augustus
 - Buitenbios op 16 augustus
- Bespreking binnenterrein 3 september.

7. Rondvraag en sluiting

De aanwezig stelden het op prijs dat er open en transparant werd gecommuniceerd en zijn blij dat de bezuinigingen nog meevallen en de reeds afgesproken huurprijzen niet ter discussie zijn gesteld. Er is een gezamenlijk vertrouwen in een goede afloop en Wonen Zuid is blij met het draagvlak voor de voorgestelde stappen en bezuinigingen. Na de rondvraag, geen bijzonderheden, sluit Stephan de bijeenkomst.