

# Verslag Area M bijeenkomst van 14 januari 2019

---

## **Aanwezig:**

K. Bellemakers, M.Schwikart, I. vd Berk, R. Welten, J. Man, I. Driessen, W. Rutten, C. van Dooren, Z. Heinen, M. Heinen, M. Neecke, J. Cobben, E. vd Hilst, M. Geraedts, R. Nelissen, R. Crins, I. Deckers, L. Coenen, A. van Rijn, C. Smeets, D. Schetselaar, J. Lu., K. Nolet (community)

S. Maussen, G. Vos, I. Dijcks, (Wonen Zuid)

---

## **Inleiding**

Vandaag staat in het teken van het definitief bepalen van de huurprijzen van de woningen, op basis van de conclusies van de bijeenkomst van 17 december 2018.

Van Miny Aerts, Elle Boschaart en Daniella Gaschler heeft Wonen Zuid een afmelding ontvangen voor vanavond. Remco heeft zich ook via een van de leden afgemeld. Christian wordt afgemeld omdat hij papa is geworden.

De onderwerpen die vanavond aan bod komen zijn:

- Bespreken en goedkeuren van verslag van 17 december
- Eigen plattegronden
- Huurprijzen op basis van woningwaardering
- Uitwerking scenario 5 en alternatief voorstel
- Vergelijk varianten en voorstel
- Proefkeuze
- Rondvraag
- Samenvatting, conclusies. Besluiten, Wat vonden we ervan?
- Vervolg planning

### **1. Bespreken en goedkeuren van verslag van 17 december**

Er zijn geen opmerkingen op het verslag ontvangen per mail van andere community leden. Ook nu zijn er geen vragen of opmerkingen. Het verslag van 17 december wordt vastgesteld.

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

Van Wiel, Marlies, Ineke, Marco & Chantal, Ilse en Miny zijn vragen en opmerkingen op de plattegronden ontvangen, waarop ook weer is gereageerd. De plattegronden zijn nu definitief. Technische uitwerking voor voorzieningen voor installaties kunnen wel nog tot wijzigen leiden en eventuele opties kunnen nog separaat met aannemer worden besproken.

### 3. Rekenmodel Wonen Zuid en voorwaarden

Net als vorige keer geven we nog een korte toelichting op ons rekenmodel, wat bepaalt wat het maximale budget is. Ook is op basis van de woningwaardering een inschatting gemaakt van de wettelijke prijzen. De WOZ waarde is hierbij voorzichtig ingeschat, waardoor de aannahme is dat we wettelijk maximale huurprijzen wellicht nog iets hoger uitkomen. Het getoonde overzicht laat zien dat de basiswoning in verhouding tot de maximale grens % lager ligt dan bv de tiny house of appartement met lift en daarmee de ruimte voor huurverhoging bij appartementen met lift en tiny houses beperkter is.

Ook laten we nog een keer de voorwaarden zien die ook vorige keer zijn getoond waaraan voorstellen 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 (2e aftopgrens)
- E. Géén woning mag boven de liberalisatiegrens uitkomen (prijspeil 2018 € 710,-)
- F. Streven = benutten huurtoeslag op servicekosten

Zoals vorige keer is besproken is er een mogelijkheid om te anticiperen op de nieuwe aftoppingsgrenzen. Dat betekent voor voorwaarde D, dat we ook akkoord gaan met een huurprijs op nieuwe aftoppingspeil van € 651,03 en bij voorwaarde E geldt een nieuwe liberalisatiegrens van € 720,42.

Kanttekening is dat het rekenmodel van Wonen Zuid nog niet is afgestemd op deze nieuwe aftoppingsgrenzen. Hierdoor is het nog niet mogelijk om nauwkeurige berekeningen te maken op basis van deze nieuwe huurprijzen voor het maximale investeringsbudget. De directie is akkoord gegaan om oplossingen te zoeken die voldoen aan de eenvoudige berekening dat de huuropbrengsten van alternatieve voorstellen minimaal gelijk moeten zijn aan de jaar huuropbrengsten van doorgerekend scenario 5 ad € 27.423,42

### 4. Scenario 5

Er wordt een toelichting gegeven op scenario 5. Dit voorstel leverde de vorige keer de meeste stemmen op en voldoet aan de gestelde voorwaarden. Scenario 5 houdt in:

- Deel van de appartementen met lift € 670,- (waar nu kandidaten voor zijn)
- Deel van de appartementen met lift € 676,- (6 euro duurder)
- Stadswoningen € 710,-
- Basis hoek woningen € 710,-
- Basis tussen woningen € 640,-

## **5. Alternatief alle woningen + € 10,- (anticiperen op nieuwe aftoppingsgrenzen)**

Het alternatieve voorstel om alle huurprijzen met € 10,- te verhogen, anticiperend op de verhoogde aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag, voldoet financieel ook. Er worden hiermee voldoende opbrengsten gegenereerd.

### **Overige suggesties die zijn onderzocht**

Overige suggestie van bezuinigingen is nu nog moeilijk te realiseren en biedt nu onvoldoende zekerheid. Zoals eerder gewaarschuwd zijn de prijzen van aannemer nog niet bekend en bestaat het risico dat we nog een bezuiniging moeten doorvoeren.

Het voorstel om extra tuin aan de zijkant van de hoekwoningen te realiseren, ter compensatie van het grote huurprijzverschil met de tussenwoningen, is bij nader inzien geen geschikte oplossing. Probleem is dat de plannen al zijn ingediend voor het vergunningenproces en er in de voorbesprekingen met de gemeente erg veel aandacht is geweest voor de stedenbouwkundige afwerking van de hoekwoningen. Daarnaast levert een aanpassing van het plan vertraging op waardoor misschien het hele plan niet realiseerbaar is. De community en Wonen Zuid is van mening dat dit echt niet wenselijk is. Ook de welstandscommissie is hier scherp op. Een nieuwe suggestie om niet naast de woning, maar aan de achterzijde in het gezamenlijke groen een stuk privé tuin te realiseren, wordt afgewezen. Het is een bewuste keuze om in dit concept te wonen aan een gezamenlijk groen en het prive groen van de basiswoningen aan de straatzijde te situeren. Een tegemoetkoming met een raam in de zijgevel zou wel onderzocht kunnen worden.

Een andere vraag is waarom er betaald moet worden voor een ontmoetingsruimte. Er is vanaf een vroeg stadium gekozen voor wonen in een plan met gezamenlijke ontmoetingsruimte. Dat staat nu niet meer ter discussie.

## **6. Vergelijking scenario's**

Scenario 5 voldoet op 2 punten beter dan het alternatief van alle woningen met € 10,- verhogen. Scenario 5 sluit namelijk beter aan op benutten van huurtoeslag op servicekosten en verhuurbaarheid (prijs-kwaliteitverhouding/ verhouding maximale huurprijs)

Wonen Zuid stelt daarom scenario 5 voor als definitieve keuze. Er wordt reactie gevraagd op dit voorstel.

Een kandidaat met interesse in een huurappartement is tegenstander van het alternatief, want zij vindt de huurprijzen van de appartementen sowieso al erg fors en overweegt nu al over te stappen naar een basiswoning, als die mogelijkheid er nog voor haar is op basis van rangorde eM punten.

Andere kandidaten vinden het verschil tussen de tussenwoningen en hoekwoningen wel erg fors en hadden na het vorige overleg erop gehoopt dat het voorstel van een privé tuin wel te realiseren was. De tussenwoningen hebben nu een betere prijs-kwaliteit verhouding dan de hoekwoningen.

Sommigen vinden het moeilijk om hier nu een mening over te vormen. De proefkeuze zal dit ook inzichtelijk maken. Het is nu niet duidelijk wat de impact is van dit voorstel.

## Stemming

Er wordt een rondje gemaakt om aan iedereen de voorkeur te vragen en te tellen welk voorstel op de meerderheid van de steun kan rekenen.

Scenario 5 krijgt 13 voorkeursstemmen.

Het alternatief: krijgt 4 voorkeursstemmen.

De overige aanwezigen onthouden zich van stemming. Daarmee heeft scenario 5 het meeste draagvlak en wordt op basis van deze huurprijsverdeling een proefkeuze gemaakt.

## 7. Proefkeuze op basis scenario 5

Stephan blijft waarschuwen dat het slechts een proefkeuze is en mensen wellicht op het echte keuzemoment een andere keuze maken. Iedereen wordt geadviseerd ook alternatieve voorkeuren in gedachte te houden. Indien bij het definitief keuzemoment géén keuze wordt gemaakt, gaat de kans om met voorrang een woning te kiezen aan je voorbij. Stephan roept kandidaten op in volgorde. Van kandidaten die niet aanwezig zijn, wordt uitgegaan dat zij niet meer geïnteresseerd zijn, m.u.v. Miny en Remco, waar anderen de voorkeuren van inschatten c.q. kennen. Antoinette is niet aanwezig, van haar is niet duidelijk of ze wel naar definitieve keuzemoment komt.

Naam kandidaat	Woningnummer volgens kaart	Type/ toelichting	
Ineke	18	Basis tussen	
Marlies	19	Basis tussen	
Annemarie	12	Basis tussen	
Wiel	17	Basis tussen	
Ilse	13	Basis tussen	
Margriet	40	Tiny house	geen voorkeur positie
Karin	14	Basis tussen	
Daan	15	Basis tussen	
Miny	16	Basis tussen	groep gokt voorkeur nr. 16.
John	33	App. Met lift	
Chantal& Marco	20	Basis hoek	2 <sup>e</sup> optie. 1 <sup>e</sup> voorkeur basis tussen
Els	36	Tiny house	
Fam. Heinen	5	Stadswoning	
Kim	30	App. Met lift	
Rianne	6	Stadswoning	
Chantal v. Doorn	29	App. Met lift	2 <sup>e</sup> optie. 1 <sup>e</sup> voorkeur basis tussen
Jason	11	Basis hoek	2 <sup>e</sup> optie. 1 <sup>e</sup> voorkeur basis tussen
Daniella	39	Tiny house	geen voorkeur positie
Len	41	Tiny house	
Remco	38	Tiny house	
Inge	37	Tiny house	
Christel	42	Tiny house	
Ralf	1	App z.lift	2 <sup>e</sup> optie. 1 <sup>e</sup> voorkeur tiny house
Jefte	4	App. Z.lift	2 <sup>e</sup> optie. 1 <sup>e</sup> voorkeur tiny house
Rina	10	Stadswoning	

De proefkeuze laat zien dat er meer vraag dan aanbod is in de typen basis tussenwoningen en tiny houses, waardoor sommigen moeten uitwijken naar een ander woningtype. Opnieuw wordt gewaarschuwd dat dit slechts een proefkeuze is en de situatie bij het definitieve moment mogelijk anders uitpakt.

## **8. Rondvraag**

Er wordt bij de rondvraag nog een nieuwe variant op scenario 5 ingebracht. Dit voorstel houdt in de basis tussenwoningen €650,- (€ 10 erbovenop) en de hoekbasiswoningen een lagere huurprijs (nader te onderzoeken waar grens ligt) bv € 680 of € 690. Dit voorstel wordt ingebracht uit coulance met de kandidaten van de hoekwoningen om het verschil tussen hoek en tussenwoningen te verkleinen. Dit voorstel kan op steun van de groep rekenen, maar moet door Wonen Zuid nader getoetst worden. Afsproken wordt dat Wonen Zuid hierover deze week, samen met het versturen van het verslag, uitsluitel geeft.

Er worden nog vragen gesteld over de hoogte van de servicekosten. De huurprijzen zijn wel duidelijk maar de servicekosten nog niet. Dit wordt nog in het vervolgtraject samen besproken. Servicekosten zijn een voorschot en worden verrekend op basis van werkelijke kosten. Het voorschot is nu bepaald op ervaringscijfers van Wonen Zuid. Indien de groep zaken zelf in beheer wilt nemen of onderhoud wilt verzorgen zijn er mogelijkheden om kosten te beperken. Ook is de keuze van inrichting groen van invloed op onderhoudskosten. Ook dit doen we in samenspraak. De aanlegkosten vallen onder de totale stichtingskosten. We sturen het overzicht van geschatte servicekosten nog eens toe.

## **9. Samenvatting, besluiten en wat vonden we ervan?**

Scenario 5 blijft de gekozen basis op basis van de meeste voorkeursstemmen. We onderzoeken deze week nog de suggestie die draagvlak krijgt om de tussenwoningen € 10,- te verhogen, en de hoekwoningen iets lager dan €710,- kunnen worden. Over het definitieve besluit wordt geen separate bijeenkomst gepland, maar communicatie via mail. Voor dit moment houden we vast aan scenario 5. Op 14 februari is de definitieve keuze. Wonen Zuid zorgt voor bubbels om te toosten.

Zoals altijd wordt het rondje gemaakt om te vragen hoe iedereen de avond heeft beleefd. Marco is teleurgesteld dat zij zijn aangewezen op de hoekwoning, omdat deze nu niet meer geliefd is, en er geen oplossing wordt geboden in de vorm van extra privé tuin. Ineke en Wiel delen de mening dat toch mogelijk moet zijn om voor hoekwoning wat extra tuin te realiseren. Voor Ralf is het ook erg spannend of nog iemand van tiny house afvalt. Hij is speciaal voor dit type gaan meedoen, en bij zijn start was er nog weinig belangstelling van kandidaten. Ilse blijft verschil hoek en tussenwoningen ook erg groot vinden. Verder heeft de bijeenkomst wel weer duidelijkheid opgeleverd en vond Daan het een constructieve avond. De overige aanwezigen vonden het ook een goede bijeenkomst.

Vraag of overleg volgende keren ook eens op andere dag dan maandag kan. Volgende keer is een donderdag. Over de vervolg data kunnen we volgende keer afspraken maken.

## **10. Vervolgplanning**

Donderdag 14 februari staat de volgende bijeenkomst gepland, weer om 19.30 op kantoor Wonen Zuid. De groep stemt ermee in dat we dan overgaan tot de definitieve keuze en het feestelijk sluiten van de reserveringsovereenkomst.

Denk aan aanwezigheid of volmacht. Indien volmacht wordt afgegeven, spreken we af dat deze vooraf gemaïld moet worden [stephan@wijontwikkelsamen.nl](mailto:stephan@wijontwikkelsamen.nl). Denk aan het opgeven van voldoende voorkeuren. Alleen de woningkeuzes die zijn opgegeven, worden geaccepteerd. De spelregels worden nogmaals gemaïld.

Om 21.00 uur wordt de vergadering gesloten.