

## Besprekingsverslag bewonersoverleg

Aanwezig	:	Dolf van Muyden (DM) Hans de Potter (HP) Joost Zeinstra (JZ) Ernest van der Meijde (EM) Rogier van Keulen (RK)	Bouwkosten expert Bewoners vertegenwoordiger Bewoners vertegenwoordiger Wibaut VKZ BV
Datum	:	woensdag 7 en 8 juli 2021	
Distributie	:	aan- en afwezig	

### Actie

#### 1. Inleiding

- EM geeft een inleiding over de doelstelling van het overleg en de punten die aan de orde dienen te komen;
  - \* Algemeen kosten versus baten van het project
  - \* Optie parkeren onder het project
  - \* Gebouwd aantal woningen in relatie tot de rentabiliteit

EM geeft daarnaast aan dat hij graag handelt in alle openheid om daarmee aan te tonen dat Wibaut integer staat in deze opgave en wil aantonen en waarmaken wat is besproken. Hiertoe heeft hij VKZ gevraagd, een partij die vaker wordt ingeschakeld bij Wibaut projecten, voor onder andere second opinion op de haalbaarheid van de projecten. EM geeft daarnaast aan geen bezwaar te hebben om de cijfers als berekend door VKZ in dit overleg te delen.

#### 2. Algemeen beeld stichtingskosten versus opbrengsten

RK rijkt de berekeningen uit aan de vertegenwoordigers van de bewoners en Wibaut en loopt door de cijfers en berekeningen heen. Wat opvalt is dat de rentabiliteit van het project niet voldoet aan gebruikelijke normen ca 5% in plaats van de gebruikelijke 10 %. Helder is dat dit ook nodig is in deze fase van het project gezien het grote aantal onduidelijkheden waar men nog voor staat, waaronder;

- \* De extreme prijsstijgingen van dit moment
- \* Procedure met de gemeente
- \* Onduidelijkheid over eisen welstand
- \* Et cetera
- \*

DM en JZ geven aan de cijfers te hebben bekeken en in eerste instantie geen gekke prijzen en of normen te herkennen.

Over de waarde van het programma wordt door RK benoemd dat deze is gebaseerd op het prijsadvies van Kuijs Reinder Kakes. Er volgt een dialoog over de waarde van woningen in de buurt. RK geeft

aan dat men bij een nieuwbouwwoning rekening moet houden met de kosten van de afbouw, inrichting van de woning en tuin.

**3. Parkeren**

HP heeft de vraag gesteld of ondergronds parkeren niet mogelijk is bij dit project. VKZ heeft een en ander berekend en constateert dat een dergelijke ingreep leidt tot een groot tekort op de ontwikkeling. Een en ander wordt helder nadat helder is dat de winst per woning veel lager is dan de kostprijs van het parkeren.

**4. Gebouwd oppervlak in relatie tot de haalbaarheid**

JZ heeft vragen gesteld over de grote van het gebouwd oppervlak. Na een eerste uitleg van RK, waarin hij aangeeft dat dit sterk negatief werkt op de haalbaarheid van het project, wordt in overleg besloten een voorbeeldberekening te maken van een gehalveerd programma. Deze berekening is op 08-07 besproken met JZ en RK en Eric De Winter van Wibaut. Conclusie was dat dit tot een enorm tekort leidt van de ontwikkeling (ca. € 3.0 mio.). JZ geeft aan de berekening te begrijpen.