

VOORTGANGSOVERLEG 11 DECEMBER 2009

Presentatie Leo van der Burg

Gegarandeerde rechten zittende huurders

1. Medewerking ja/nee is vrijwillig

2. Woonstad:

- project berekenen op 40 jaar
- projectverlies op zittende bewoners
- compensatie in nieuwe klanten
- compensatie in de tijd (mutaties)

3. Geen medewerking:

- Huur blijft ongewijzigd
- Medewerking verlenen aan casco-aanpak
- Noodzakelijk onderhoud in de woning
- Geen verbeteringen
- Afspraak over opname woning

4. Medewerking:

- Garantiehuur voor wat je nu hebt
- Noodzakelijk onderhoud in de woning
- Verbeteringen gratis (m.u.v. CV)
- "Nieuwe prijs" voor extra's
- Nette uitvoering werk en overlast werk
- Eventueel maatwerk

Aanpak:

1. Begrijpelijk (je ziet wat je hebt/krijgt)
2. Controleerbaar (door de klant)
3. Zelfstandig (of met ander naar keus)
4. Verplichtend (vastlegging)
5. Wederkerig (rechten en plichten)

Het model bij medewerking:

1. Wat je hebt:

- locatie
- m2 gebruiksoppervlak
- bijbehorende huur
- verminderd met huuraandeel zolder of kelder
- eventueel toevoeging cv-component ("oude prijs")
- resteert: **gegarandeerde huur**

2. Als je anders wilt:

- gegarandeerde huur
- andere locatie huurcorrectie (meerprijs per m2)
- meer m2 gebruiksoppervlak: prijs per m2
- voorlopig: straat boven 6 euro m2, straat beneden 7 euro per m2, singel+ werkhoef: 8 euro boven en 9 euro beneden
- bij uitvoering gelden definitieve prijspeilen
- vóór uitvoering en bij start site zijn de prijzen definitief bekend

3. Internetsite voor eigen berekening

- iedereen persoonlijke toegangscode
- je eigen gegevens zijn ingeladen
- alle woningtypes en locaties staan erin
- je kunt spelen met verhuizen
- hulp mogelijk van medewerkers
- site wordt t.z.t. marketingsite, ook voor verkoop en verhuur nieuwe bewoners

Verkoop:

Voornemen om voorlichtingsbijeenkomst voor belangstellenden te organiseren met notaris en hypotheek-adviseur. Verkoop in sociale koop: terugkoop-garantie en afgekocht planmatig onderhoud.

Leo van der Burg , 8 december 2009

Naschrift 21 december:

Tijdens de bijeenkomst van het Voortgangsoverleg hebben we een voorzet gedaan hoe we op een zo duidelijk mogelijke manier de verworven rechten van zittende bewoners vast kunnen leggen. Dit is belangrijk omdat iedere zittende bewoner dan in euro's kan zien waar we het over eens zijn geworden en welke gevolgen dit voor de eigen situatie heeft.

Omdat het project nu echt gaat draaien moet Woonstad zich ook voorbereiden op de marketing van de woningen voor nieuwe bewoners en het eerste daarbij is de prijsstelling en de daarbij behorende klantgroepen, zowel in de koop als de verhuur.

De prijsstelling van de nieuwe producten voor nieuwe klanten vindt in 4 stappen plaats:

1. de m2 prijsindicatie aan de hand van marktanalyse
2. de prijsindicatie per woningtype tevoren aan de hand van marktanalyse
3. de feitelijke prijsstelling kort voor de start van de marketing
4. met een langere doorlooptijd van het project (meerdere jaren in dit geval!) regelmatig herijkend aan de hand van ervaringen en marktontwikkelingen

De zittende klanten krijgen prijzen te horen voor de pilot voor het moment dat ze besluiten mee te werken, al of niet met verhuizing naar een zelfde type of een ander type. Men weet dus precies waar men aan toe is als men ja zegt! Mochten de prijzen bij de start verhuur aan nieuwe klanten lager blijken te zijn, dan krijgen zittende bewoners ook dit voordeel!

Klant en Markt, onze stafafdeling, heeft de prijsindicatie no.2 opgesteld voor de huur voor de woningen zoals deze nu getekend zijn! Het gaat voorlopig om 12 types, maar er komen nog wel varianten. In dit overzicht gebruik ik nog even ongeveer maten; uiteindelijk komt er een soort boekje/document/tabel met alles exact!

Vooraleerst de grotere woningen: de prijzen zijn voor "singel" (óók Werkhoefstraat!) en "straat"

1. De dubbele benedenwoning type **A** met **140** M2 en een prijs van € 891,= en € 990,=. De vraag is natuurlijk maar of deze in de verhuur gaat.
2. De dubbele bovenwoning type **B** met **120** m2 en een prijs van € 771,= en € 857,=.
3. De dubbele benedenwoning type **E** met **160** m2 en prijs van € 994,= en 1.104,=. Ook hier de vraag of deze wel naar de verhuur gaat.
4. De anderhalve benedenwoning type **G** met **120** m2 en een prijs van € 827,= en € 912,=. Ook hier de vraag of deze woning wel in de verhuur zal gaan.
5. De dubbele bovenwoning type **L** met **115** m2 en een prijs van € 787,= en € 868,=

Vervolgens de kleinere woningen:

6. De anderhalve bovenwoning type **I** met **95** m2 (met groot terras!) en een prijs van € 643,= en € 709,=
7. De benedenwoning type **C** met **73** m2 en een prijs van € 679,= en € 730,=
8. De benedenwoning **J** van **82** m2 met een prijs van € 723,= en € 781,=
9. De tussenwoning **H** in het dubbelportiek met **86** m2 en een prijs van € 677,= en 738,=
10. De tussenwoning type **K** met **77** m2 en een huurprijs van € 604,= en € 658,=
11. De tussenwoningen type **D en R** met **70** m2 en een prijs van € 547,= en € 597,=

Leo van der Burg

Programmamanager Delfshaven