

Vereniging Knarrenhof Gouda

Verslag Informatiebijeenkomst Westergouwe

Datum/tijd: 8 juni 2023, 20.15 uur

Locatie: De Veste, Ridder van Catsweg 300

Aanwezig: Conny Moons, Nel Sangers, Martijn Borst, Femke Stam namens Stichting Knarrenhof Landelijk, Robert Roos en Sebastiaan Lagendijk namens Boer Makelaardij, Michiel Bierhuizen namens Avant Groep en Kees Bots, Wilmie Copal, Huub van Tok, Wim van Beek, Hanneke Withoos, Joke Stroo en Kees Smit (verslag) namens Vereniging Gouda.

1. Welkom

Namens Knarrenhof Landelijk heet Conny Moons de circa 80 aanwezigen welkom. Vervolgens stelt Conny haar overige collega's voor van de landelijke Stichting Knarrenhof en bedankt de Vereniging Gouda voor het mede organiseren van deze avond.

Conny geeft aan dat op deze avond de volgende 3 zaken aan de orde komen:

1. Martijn zal ingaan op de architectuur, de vorm, de woningen en laat daarbij de plaatjes zien
2. Robert en Michiel gaan in op financiële aspecten en het huiswerk waarmee gestart kan worden
3. Conny informeert over de vervolgstappen, waaronder de reserveringsgesprekken, de toewijzing, etc.

Na elk onderwerp volgt een vragenronde en het streven is om circa 21.15 uur af te ronden.

2. Ontwerp Westergouwe

Martijn Borst geeft een presentatie over het project Westergouwe. Als eerste meldt hij dat het ontwerp vandaag in de Welstandsvergadering is besproken. Hoewel de uitkomst nog niet bekend is gaat hij ervan uit dat de plannen zijn goedgekeurd zodat het ontwerp nu definitief is. Maar je weet het natuurlijk nooit ... Omdat niet iedereen aanwezig was op de vergadering van 16 februari 2023 toont Martijn de locatie op het scherm alsmede de modellen A, B en C waaruit eerder een keuze is gemaakt.

Zoals reeds bekend komen er in het project 23 woningen waarvan 7 sociale huurwoningen. Het complex is onderverdeeld in 12 grondgebonden woningen, 11 beneden-bovenwoningen en een gezamenlijke ruimte, het Hofhuys (zie Bijlage 1).

De 12 grondgebonden woningen worden gebouwd in 3 types: 4x type S ca. 106 m², 4x type M ca. 116/120 m² en 4x type L ca. 155/166 m². De 11 appartementen: 7x sociale huur (4x ca. 63 m² en 3x ca. 106 m²), 1x type S ca. 109 m², 1x type M ca. 116 m² en 2x special ca. 180 m².

De architectuur wordt omschreven als "statig romantisch" met om de drie gevels een onderbreking (andere gevel of accent) en een kap van 40 graden waar de zon gemakkelijk overheen schijnt.

Martijn toont vervolgens de 3D impressies vanuit de verschillende windrichtingen om de aanwezigen een beeld te geven van de toekomstige bebouwing (zie Bijlage 2). Verder merkt hij op dat er nog een enquête gehouden wordt voor wat betreft kleuren en stenen.

Afsluitend meldt Martijn nog het volgende over de voortgang:

- Het ontwerp is op korte termijn definitief (waarschijnlijk sinds vandaag), er moet dus nog een slag om de arm gehouden worden totdat de goedkeuring van de Welstandscommissie is ontvangen
- Het energieconcept (welk systeem, aanschaf en onderhoud) wordt uitgewerkt overeenkomstig de eisen van de gemeente
- De aannemer gaat starten met het berekening van de bouwprijzen, daarna komt Knarrenhof met de VON (vrij op naam) prijzen
- De bouw start op z'n vroegst op 1 april 2024, de bouwperiode bedraagt circa 1 jaar

Beantwoording vragen

- Bergingen: elke woning krijgt één berging van minimaal 5 m²; deze zijn geclusterd op de kopgevels van woningen en binnen het appartementencomplex
- Zonligging van de diverse woningen: aan de hand van de noordrichting wordt aangegeven welke achtergevels op welk deel van dag zon kunnen verwachten (zie Bijlage 1)
- Ligging in de wijk en t.o.v. wegen en spoor: wordt aangegeven op een overzichtskaart (zie Bijlage 3)
- Huurwoningen: er is nog geen handtekening van Mozaïek wonen, eerst moet de prijs bekend zijn
- Aantal bewoners per huurwoning: het maakt voor de woningbouwvereniging niet uit of je alleen of als stel gaat huren
- De balkons van de bovenwoningen hebben een diepte van 1 meter, daarnaast heeft elke bovenwoning een privé stuk van de galerij
- De huurwoningen worden opgeleverd met keuken, de koopwoningen zonder keuken
- Alle woningen worden “behang klaar” opgeleverd

3. Markt en Financiën

Robert Roos van Boer Makelaardij schetst de huidige situatie op de (Goudse) woningmarkt. Na de piek van eind 2021 is de situatie nu flink gewijzigd. Door gestegen bouwkosten, stikstofproblematiek, vertragingen en hogere rente is er sprake van veel onzekerheid onder huizenkopers. Vanaf begin 2022 zijn de verkoopprijzen van bestaande woningen gedaald met 10-20%. Op dit moment is de daling veel geringer en zijn daarnaast de energieprijzen weer gedempt. Volgens Robert komt er daardoor weer rust in de woningmarkt.

Conclusie: de vraag naar woningen is nog steeds groot en er zijn minder zorgen dan een jaar geleden.

Michiel Bierhuizen van de Avant Groep gaat in op de mogelijkheden van financiering. Doorgaans is een overbruggingshypotheek nodig. Deze kan verstrekt worden tot 90% van de waarde van de huidige woning minus het nog aanwezige hypotheekbedrag voor een periode van 2 jaar. De actuele rente voor een overbruggingshypotheek is circa 5-5,5 %. Het bouwdepot wordt aangewend om de koopsom te betalen.

De heren Roos en Bierhuizen adviseren om tijdig het nodige huiswerk te doen. Dat bestaat onder meer uit:

- Nagaan wat je bestaande woning waard is
- Financiële mogelijkheden en toekomstige maandlasten (laten) onderzoeken

Beantwoording vragen

- Het staat iedereen vrij om een eigen financieel adviseur en een eigen verkoopmakelaar te kiezen
- Er is nog geen indicatie van de prijzen te geven, hiervoor moet eerst de aannemer nog aan de slag om de bouwkosten te berekenen
- Voor een prijsindicatie kan men ook zelf op Funda nagaan wat de prijzen zijn van vergelijkbare andere nieuwbouwwoningen
- De betaalde grondprijs is marktconform, een combinatie van prijzen per type woning
- Een eerste (vrijblijvend) gesprek met de heren Roos en Bierhuizen is zonder kosten

4. Reserveringsgesprekken

Conny Moons van de landelijke Stichting Knarrenhof geeft een toelichting op de vervolgstappen. Nadat het ontwerp definitief is (hopelijk vandaag) kan het energieconcept worden uitgewerkt en gaat de aannemer rekenen aan de prijzen. De voorlopige VON (vrij op naam) prijzen worden na de zomer van 2023 verwacht. De reserveringsgesprekken staan gepland voor het najaar van 2023. Daaraan voorafgaande kan men in september / oktober via een enquête de voorkeur van de woning aangeven (maximaal 10 woningen, in aflopende voorkeur). Het is belangrijk om dit serieus te doen waarbij je kijkt naar woningen binnen de eigen (financiële) mogelijkheden. Bij toezending van het enquêteformulier worden de detailtekeningen van de woningen bijgevoegd.

Vervolgens worden de gesprekken ingepland. Deze gesprekken hebben de volgende indeling:

- Kennismakingsgesprek, wie ben je, werk, hobby's, etc.
- Woningen van voorkeur, incl. von-prijs
- Doornemen reserveringsovereenkomst, incl. sociaal statuut, meerwaarde clause, mutatieprotocol
- Processtappen

Bij twijfel kan je na dit gesprek nog steeds afzien van een woning in Knarrenhof Westergouwe.

De toewijzing verloopt als volgt:

1. Leden van de vereniging Gouda (circa 100, op volgorde waarop men op de landelijke lijst voorkomt)
2. Overige deelnemers Stichting Knarrenhof op de landelijke lijst voor gemeente Gouda (circa 500)
3. Overige deelnemers op de landelijke lijst voor de alle andere gemeenten (circa 37.000)

Voor iedereen geldt: selectie op wederkerigheid (halen/brengen) volgens het Knarrenhof concept.

Voor huurders geldt dezelfde toewijzingsprocedure. Daarnaast moeten toekomstige huurders staan ingeschreven bij Woningnet en gelden er inkomensafhankelijke eisen.

Beantwoording vragen

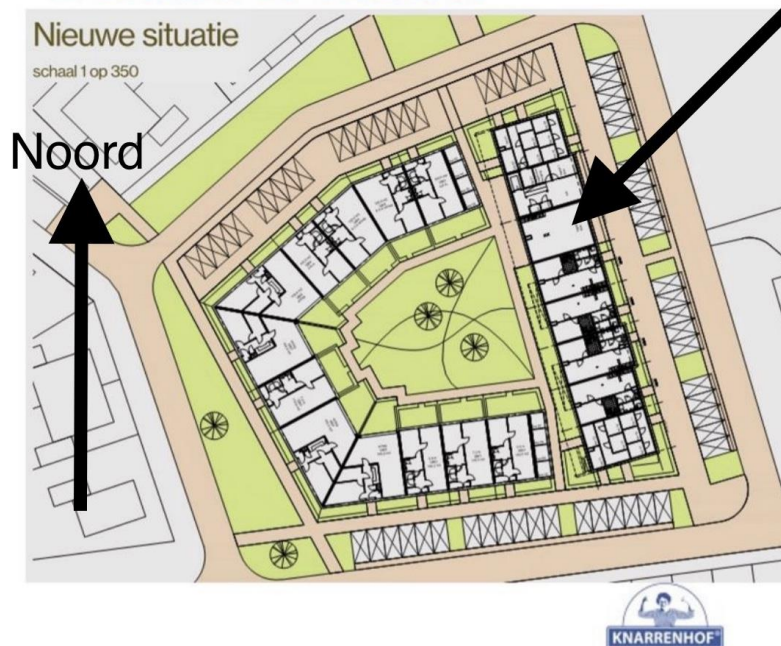
- Toekomstige huurders hoeven nu niet in Gouda te wonen
- Kijk op Woningnet of je in aanmerking komt voor een sociale huurwoning
- Je kunt zowel inschrijven voor huur als voor koop
- De hoogte van de hoogbouw in de Groene Zone (oostkant van het Knarrenhof) is niet bekend

De voorzitter van de Vereniging Gouda, Kees Bots, sluit hij af met dank aan de vertegenwoordigers van de landelijke Stichting Knarrenhof voor hun presentaties en het vele werk dat achter de schermen is verzet. Verder bedankt hij de aanwezigen voor hun inbreng tijdens het eerste deel van de bijeenkomst. In dit eerste deel, onder de titel 'Samen Wonen, hoe doe je dat?', hebben verenigingsleden in gespreksgroepjes hun meningen over drie vragen op stickers geschreven. Het bestuur gaat de vellen met de stickers bestuderen, de conclusies zullen straks teruggekoppeld worden".

Ook wijst hij nog op de mogelijkheid om een aanspreekbare naam voor het toekomstige Knarrenhof te bedenken en deze te deponeren in de aanwezige doos in de bar-ruimte. De definitieve naam wordt t.z.t. door de toekomstige bewoners vastgesteld. Tot slot volgt nog een uitnodiging aan de aanwezigen om meteen na afloop onder het genot van een drankje nog gezellig na te praten.

BIJLAGE 1

Definitief model



23 woningen

- 11 beneden-bovenwoningen
 - 4 x sociale huur – ca. 63
 - 3 x sociale huur – ca. 106 m²
 - 1 x type S – ca. 109 m²
 - 1 x type M – ca. 116 m²
 - 2 x special – ca. 180 m²
- 12 grondgebonden woningen
 - 4 x Type S -660 – ca. 106 m²
 - 4x Type M -720/630scheg – ca. 116/120 m²
 - 4 x Type L/scheg – ca. 155/166 m²

BIJLAGE 2

3D impressie

vogelvucht



BIJLAGE 3

