

Eerste bewonersavond op 2 december 2020

Overzicht vragen & antwoorden

Onderstaande vragen kamen naar boven tijdens de eerste bewonersvergadering over Woongebouw Alexandrium op woensdag 2 december 2020. We hebben ze gebundeld per thema.

Thema's op alfabetische volgorde:

1. Bestemmingsplan
2. Omgeving
3. Omwonenden
4. Ontwerp
5. Parkeren & Verkeer
6. Planning
7. Proces
8. Woningen

1. Bestemmingsplan

- a) Tot hoe hoog mag er nu gebouwd worden volgens het bestemmingsplan?
- b) Waarom is er geen plan uitgewerkt dat binnen de huidige omgevingsvergunning past?
- c) Waarom doet een ontwikkelaar zo'n investering als er geen vergunning ligt voor deze hoogte?

De maximum bouwhoogte in het huidige bestemmingplan is 20 meter. Om een optimale bijdrage te leveren aan het woningbouwbeleid van de gemeente en vanwege de haalbaarheid van het plan, is een plan uitgewerkt waarvoor een nieuw bestemmingsplan vastgesteld zal moeten worden. Bij bijna alle (sloop-) nieuwbouwplannen in de stad is het gebruikelijk dat de gemeenteraad een nieuwe bestemmingsplan moet vaststellen. Het nemen van risico met betrekking tot de benodigde vergunningen behoort tot de gebruikelijke bedrijfsrisico's van projectontwikkelaars.

1.1. Alexanderknoop

- a) Behoort de Hoofdweg 480-490 tot de Alexanderknoop?
- b) Moet de bebouwing en aanpassing niet meer passen bij de woonwijk Oosterflank? Bewoners hebben het gevoel in Oosterflank te wonen en niet in de Alexanderknoop.
- c) Waarom worden leegstaande gebouwen in de Alexanderknoop niet omgebouwd tot woningen?
- d) Zijn er geen andere mogelijkheden in de Alexanderknoop?

Het plan valt binnen de visie van de Gebiedsontwikkeling Alexanderknoop. De locatie behoort echter niet tot het deel van de Alexanderknoop waarin op basis van de Hoogbouwvisie 2019 bebouwing tot 150 meter denkbaar is.

Inpassing van het plan aan de Hoofdweg 480-490 is zowel voor de gemeente als voor de ontwikkelaar en de architect een belangrijk onderwerp. De architect heeft in zijn presentatie toegelicht hoe met het ontwerp aansluiting is gezocht met de omgeving. Het leegstaande kantoor maakt plaats voor de functie wonen. Met de nieuwe functies in de plint en de nieuwe inrichting van groen en openbaar gebied zoeken we aansluiting met de bestaande woonwijk.

De projectontwikkelaar Triple Living probeert echt iets te maken dat past en waar vraag naar is. Juist door op deze plek woningen te bouwen krijg je levendigheid in de buurt, in tegenstelling tot een pand dat na 17 uur donker en leeg is, zoals vaak het geval bij kantoor- of winkelfuncties.

Er zijn diverse initiatieven voor herontwikkeling van bestaande gebouwen in de Alexanderknoop. Daarnaast heeft de gemeente een ontwikkelvisie op het gehele gebied in voorbereiding.

2. Omgeving

- a) **Zijn er signalen dat de huidige buurt verbeterd moet worden?**
- b) **Waarom wordt juist deze plek als ideale plek voor dit project gezien?**
- c) **Gaat het nieuwe gebouw als uitbreiding voor het winkelcentrum functioneren?**

Met dit plan kan een substantieel aantal nieuwe woningen worden toegevoegd op deze locatie, aan de rand van de woonwijk. Hoofdweg 480-490 is echt een plek waar je kan wonen met voorzieningen in het gebouw. We zien dit echt als een verbetering van het leegstaande kantoor, dat weinig toekomstwaarde heeft. Met dit plan wordt het 'woon'-gebied verlengd in de richting van de Hoofdweg, en andersom sluiten we ook aan op het park. Het gezondheidscentrum heeft ook aangegeven dat er een grote behoefte is aan zorgfuncties in deze wijk. Er zijn ook andere functies die er nu nog niet zijn, maar wel iets aan de wijk kunnen toevoegen. Daarover willen we graag met u van gedachte wisselen.

Woongebouw Alexandrium is een woongebouw en gaat daarom niet als uitbreiding voor het winkelcentrum functioneren. Bij de invulling van de plint zoeken we aansluiting bij functies die voor uw wijk belangrijk kunnen zijn.

Het is uiteindelijk aan de gemeente om het projectbestemmingsplan vast te stellen. In het proces is ruimte voor zienswijzen en eventueel beroep vanuit belanghebbenden. Via de website www.alexandrium-rotterdam.nl blijft u op de hoogte van dit proces.

2.1. Semiramistuin & Horeca

- a) **Kan ik een volledig plan zien voor het park als geheel, niet alleen als 'aanloop' naar het gebouw?**
- b) **Kan de gemeente het park niet gewoon beter onderhouden?**
- c) **Wordt het park met horeca straks niet overlopen door winkelend publiek en kantoorbewoners?**

d) Geeft de horeca die is gepland in het gebouw niet veel overlast?

In een volgende bijeenkomst wil Triple Living dieper ingaan op de aansluiting met de Semiramistuin. Ze wil hierover graag in overleg gaan met buurtbewoners.

Het idee van een brasserie aan het park is ontstaan vanuit de gedachte om iets toe te voegen aan de wijk, wat voor zowel buurtbewoners als bezoekers van het park interessant kan zijn. Triple Living's idee is een brasserie die zich richt op koffie, lunch en avondeten. In winkelcentrum Alexandrium is al veel horeca waar kantoorgebruikers en winkelend publiek naartoe kunnen gaan. De brasserie hoort ook bij de invulling van de plint. Dus ook hierover gaat Triple Living graag met u in gesprek.

3. Omwonenden

- a) **Wat zijn de voordelen van de komst van dit gebouw voor omwonenden?**
- b) **Wordt er wel rekening gehouden met de belangen van omwonenden?**
- c) **Is er onderzoek gedaan naar de behoeften van de huidige bewoners? Wilt u peilen bij bewoners wat de interesses zijn?**
- d) **Wat is het effect van dit plan op de waarde van woningen in de omgeving?**
- e) **Waarom betreft de gemeente de buurt nu bij het plan en niet al eerder? Nu is het plan eigenlijk al af en mogen we alleen nog iets zeggen over de aansluiting op het park.**

De voordelen van dit gebouw voor omwonenden zijn met name hoe het gebouw bijdraagt om de directe omgeving leefbaarder te maken. Het leegstaande kantoor biedt weinig levendigheid, dat wordt met dit gebouw verbeterd. Daarnaast is de huidige omgeving redelijk 'schraal', met veel grijs. Het is niet per se altijd een prettig, aangenaam verblijfsgebied. Daarom wil de gemeente ook in de openbare ruimte investeren. De projectontwikkelaar wil graag met de omgeving in gesprek. Vandaar ook deze informatieavond, en er zullen er nog meer volgen. U kunt dan bijvoorbeeld meedenken over functies in de plint op de begane grond en de inrichting van de openbare ruimte en het groen. Daarnaast draagt dit gebouw bij aan de leefbaarheid van de stad: door meer woningen te realiseren verminderen we de krapte op de woningmarkt.

Triple Living hoopt dat u meedenkt bij een van de informatieavonden over dit plan. Om dit plan mogelijk te maken zal de gemeente een projectbestemmingsplan moeten vaststellen. U kunt bij deze procedures ook uw mening en vragen (zienswijzen) kenbaar maken. De gemeente zal deze reacties verzamelen en zal daar ook een reactie op geven. Dit wordt vastgesteld in een notitie die de gemeenteraad mee zal nemen in haar besluit over het nieuwe bestemmingsplan. Heeft u vragen of interesse, kunt u dat via de website www.alexandrium-rotterdam.nl kenbaar maken.

Het is niet mogelijk om nu al iets over de waardevermindering of -vermindering van omliggende woningen te zeggen. Triple Living heeft al ervaring in Antwerpen-Zuid. De ontwikkeling daar heeft juist gezorgd voor een positieve ontwikkeling in de omgeving, waardoor de waardes van woningen over het algemeen gestegen zijn. Goed om te vermelden is dat bij ieder nieuw bestemmingsplan dat wordt vastgesteld, er vanuit de gemeente een planschaderegeling is, die compensatie regelt voor mogelijke waardevermindering.

Met de afbeeldingen van het gebouw lijkt het misschien alsof het gebouw al af is. Dat is niet het geval. Het is niet 'af' of definitief. Er zijn nog allerlei procedures te doorlopen voordat het wel definitief is. Triple Living gaat de komende maanden het contact aan met de buurt. Komend jaar zijn ook de officiële vergunningsprocedures van de gemeente. Ook daar kunt u uw stem nog laten horen.

3.1. Privacy

- a) Is er rekening gehouden met de privacy van omwonenden?**
- b) Kunnen bewoners van het gebouw straks recht in onze tuinen kijken?**

Een hoger gebouw betekent inderdaad voor een aantal woningen dat zij zicht zullen hebben op het nieuwe gebouw. Mogelijk betekent het ook dat er vanuit het nieuwe gebouw zicht is op omliggende woningen. Door middel van bijvoorbeeld bomen kan het effect op uw privacy al worden verminderd. Tijdens een volgende informatieavond zal Triple Living de effecten op privacy inzichtelijk maken.

3.2. *Schaduw*

- a) Is onderzocht wat het effect is van het gebouw op de schaduw in de tuinen van omwonenden?**
- b) Hoeveel minder zon krijg ik straks in mijn tuin?**

We beseffen ons dat dit gebouw zorgt voor schaduw. Bij een volgende informatie avond gaat Triple Living specifieker in op de schaduwval en zullen we laten zien welk effect het gebouw op de omgeving heeft. Naar aanleiding van studies die gedaan zijn naar de effecten van het gebouw op zon en schaduw in de omgeving verwachten we een minimale impact voor u als omwonende. Aan de wettelijke minimumnorm, waarin is bepaald dat woningen minstens twee uur per dag zon moeten ontvangen, wordt ruimschoots voldaan.

4. Ontwerp

4.1. Hoogte en Alternatief

- a) **Waarom is gekozen voor deze hoogte in het ontwerp? Zijn er alternatieven voor het huidige ontwerp mogelijk? Bijvoorbeeld een ontwerp dat minder hoog is?**
- b) **Waarom wordt het gebouw niet even hoog als de omliggende gebouwen?**
- c) **Waarom wordt hoogbouw niet beperkt tot de Alexanderknoop?**
- d) **Wat wordt er gedaan met het alternatieve ontwerp dat door een projectgroep van omwonenden is gemaakt?**

De architect heeft op 2 december toegelicht in zijn presentatie hoe de verschillende hoogtes zijn gekozen en hoe deze een relatie hebben met de bebouwing in de omgeving. De hoogbouwvisie kent een maximale hoogte van 150 meter. De gebouwen aan de overkant van de Hoofdweg vallen binnen de grens van de hoogbouwvisie. Dit gebouw is bewust lager gehouden dan wat de hoogbouwvisie mogelijk maakt aan de overkant van de weg.

Er worden stedenbouwkundige studies gedaan naar het ontwerp. Er zijn dus mensen die specifiek kijken naar wat er kan komen, wat er moet komen, hoe het gebouw past in de wijk, en wat het toevoegt aan de stad. Toen het ontwerp werd behandeld in de Welstandscommissie, was de commissie overtuigd dat dit stedenbouwkundige onderzoek zorgvuldig wordt uitgevoerd.

Er wordt een evenwicht gezocht tussen betaalbaarheid van woningen en het volume van het gebouw (de hoogte) om dat mogelijk te maken. Triple Living heeft samen met de architect gezocht om dat op een goede manier op te lossen. Op zo'n manier dat het ook past bij de buurt. Als het gebouw niet de hoogte in kan, dan kunnen er geen betaalbare en kwalitatief goede woningen komen.

Het alternatieve plan is bekend bij de gemeente. De gemeente heeft hierop ook een schriftelijke reactie gegeven. De gemeente is niet aan zet om te bepalen welk plan de ontwikkelaar uit gaat werken. In het plan van de projectgroep van omwonenden zitten minder woningen. De gemeente vindt het, gezien de vraag naar woningen, daarom minder aantrekkelijk. Er zitten ook een aantal problemen in het ontwerp als het gaat over het zonlicht dat bij woningen naar binnen komt. In een aantal woningen zijn verblijfsruimten waar geen of onvoldoende daglicht binnenkomt. Daarnaast bevindt een groot deel van de woningen zich niet aan een buitengevel, wat natuurlijke ventilatie lastig maakt. Aspecten als daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie zijn voor een woning van groot belang. Ze zijn daarom vastgelegd in het bouwbesluit, dat wil zeggen de wet- en regelgeving waaraan een gebouw moet voldoen.

4.2. Duurzaamheid

- a) **Hoe komt duurzaamheid terug in het plan?**
- b) **Ik zie dat er ook groen wordt weggehaald, hoe rijmt dat met het duurzaamheidsprincipe?**

In de presentatie van de architect is te zien hoe duurzaamheid verwerkt is in het ontwerp. Volgend jaar, als de vergunningen verleend zijn, gaat Triple Living verder werken aan dit plan. Dan is er nieuwe milieuwetgeving van kracht. Dat betekent dat we aan de allernieuwste eisen van woningen moeten voldoen: Bijna Energie Neutraal Gebouwd (BENG). Dat gaat bijvoorbeeld over isolatie van de muren, gasvrije woningen, warmte-koude opslag, en eventueel zonnepanelen. Dit staat allemaal nog niet vast, dat kan pas als de vergunningen verleend zijn.

De impressies van het gebouw en het groen zien er definitief uit, maar een wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de bouw mogelijk te maken. Daarnaast wil Triple Living graag met de buurt in gesprek over de definitieve invulling van de plint en van het groen. Het is dan ook niet de bedoeling om groen weg te halen, het idee is om het anders in te richten. Laat het vooral weten als u hierbij specifieke ideeën heeft.

4.3. Invulling

- a) **Is het mogelijk dat er bovenop de hoge torens ook groen komt (daktuin)? Zoals bomen?**
- b) **Kan ik impressiebeelden vanuit verschillende hoeken zien?**

De daken van de hogere gebouwen worden gereserveerd voor zonnepanelen en installaties. Triple Living kan wel verder onderzoeken of hier ook groen mogelijk is. In de video die bijgevoegd is aan het verslag en ook beschikbaar is op de website kunt u impressies zien waarbij u het gebouw vanuit verschillende hoeken kunt bekijken.

4.4. Veiligheid

- a) **Hoe zit het qua veiligheid van zo'n hoog gebouw bij brand? Is er een risico voor de omliggende laagbouw? Zit er dan voldoende afstand tussen?**
- b) **Is er onderzoek gedaan naar de effecten op de luchtkwaliteit?**
- c) **Is er onderzoek gedaan naar de effecten van extra geluidshinder?**

De veiligheid van het gebouw wordt geregeld in het bouwbesluit. Het is onderdeel van de bouwvergunning. Het gebouw heeft in ieder geval voldoende afstand tot haar omgeving.

Er is verkeerstechnisch in beeld gebracht wat de verkeer-aantrekkende werking is ten opzichte van het bestaande kantoor. Dit blijkt zeer beperkt te zijn. Er is daardoor qua regelgeving geen noodzaak om de effecten op de luchtkwaliteit verder te onderzoeken. Met betrekking tot de eventuele geluidshinder moeten nog onderzoeken uitgevoerd worden voor de installaties op de daken. Hierbij moet het plan uiteraard voldoen aan de geldende wettelijke eisen.

5. Parkeren en mobiliteit

- a) Hoeveel parkeerplekken komen er voor de nieuwe bewoners?
- b) Is de parkeernorm waarmee gerekend wordt niet te laag?
- c) Hoe worden de parkeerplekken opgevangen die tijdens de verbouwing worden verwijderd?
- d) Waar gaan bezoekers (van bewoners en van gezondheids-/horeca-functie) van het woongebouw parkeren?
- e) Waar gaan mensen parkeren bij activiteiten in de Semiramistuin?
- f) Er is nu al een wachtlijst voor parkeervergunningen in de buurt. Hoe is dit te verklaren?
- g) Hoe weten jullie zeker dat er niet nog extra parkeerdruckte komt in de buurt?

Voor de beoogde doelgroep in dit gebouw zijn, zo blijkt uit studies, zo'n 180 parkeerplekken nodig. Triple Living richt zich hierbij op de nieuwe parkeernormen die door de gemeente worden gehanteerd. Als dat niet gebeurt, kan namelijk ook geen vergunning worden gegeven. Er wordt een zorgvuldige afweging gemaakt in relatie tot het bestaande parkeren in de buurt.

De parkeerplaatsen voor bewoners worden in het gebouw geplaatst. Bewoners en andere gebruikers van het gebouw parkeren dus in het gebouw, uit het zicht van de buurt. Bewoners van het gebouw krijgen dan ook geen parkeervergunning in de buurt. Bezoekers aan het gebouw, die bijvoorbeeld een half uur in het gebouw zijn voor een bezoek aan het gezondheidscentrum, kunnen op de huidige parkeerplaatsen op de Ventweg parkeren.

Daarnaast zit in het ontwerp van de parkeergarage ruimte voor 10 deelauto's voor de bewoners van het gebouw. Er is in het ontwerp ook een fietsenstalling voor de gebruikers van het gebouw voor bijna 800 fietsen en bakfietsen. Er is immers een 'mobiliteitstransitie' gaande: er worden specialisten betrokken om te adviseren over de toekomst van parkeren en mobiliteit (hoe verplaatst men zich in de toekomst en hoeveel parkeerplekken zijn er dan nodig).

Tijdens een volgende sessie zal dieper worden ingegaan op het parkeren en de gehanteerde parkeernormen.

5.1. Verkeer(-sveiligheid)

- a) Hoe vindt de ontsluiting van het gebouw plaats?
- b) Wat zijn de effecten voor omwonenden van het extra verkeer bij dit gebouw?

De in- en uitrit van het gebouw blijft waarschijnlijk hetzelfde. Wat de effecten voor omwonenden van het eventuele extra verkeer zijn, is iets om op een volgende bijeenkomst met een expert erbij te bespreken.

6. Planning

- a) **Hoelang gaat de bouw duren?**
- b) **Wanneer moet het gebouw af zijn?**
- c) **Wat is de planning van de bestemmingswijzigingsaanvraag?**
- d) **Hoe worden omwonenden hierover actief geïnformeerd?**

Het is nog te vroeg om een definitieve planning op te maken. De komende maanden wil Triple Living in contact met de buurt. Daarna gaat zij de vergunningsaanvragen indienen. Als deze verstrekt zijn en als het nieuwe bestemmingsplan, dat de bouw van dit project mogelijk maakt, is vastgesteld, kan Triple Living verder met dit plan en een preciezere planning maken. Dit hangt ook af van hoe de bestemmingsplan-aanvraag verloopt. Als er zienswijzen ingediend worden, duurt het proces over het algemeen langer.

Via de website www.alexandrium-rotterdam.nl wordt iedereen op de hoogte gehouden van het verloop van dit proces. Via deze website kunt u zich ook aanmelden voor de nieuwsbrief. Via deze nieuwsbrief worden belangstellenden ook op de hoogte gehouden. Op de gemeentepagina's vindt u ook informatie over de bestemmingsplanwijzigingen.

De voorlopige planning ziet er als volgt uit:

- Eind 2020: start informatieavonden voor de omgeving
- Eerste helft 2021: vaststelling ontwerp bestemmingsplan en mogelijkheid tot inspraak
- Tweede helft 2021: vaststelling bestemmingplan en mogelijkheid tot beroep

6.1. *Bouwwerkzaamheden*

- a) **Hoe lang duurt de bouwoverlast?**
- b) **Kunt u een inschatting geven van de overlast voor de buurt? Blijft de wijk bijvoorbeeld bereikbaar tijdens de bouwwerkzaamheden?**
- c) **Welke garanties kunt u geven rondom schade aan omliggende woningen tijdens de bouwactiviteiten aan het gebouw? Bij eerdere werkzaamheden aan het riool is mijn huis ook beschadigd.**

Wanneer er duidelijkheid is over of en wanneer gebouwd kan worden, geeft Triple Living meer informatie over de werkzaamheden en de planning ervan. Op het moment dat de bouw in zicht komt, wordt weer een buurtbijeenkomst georganiseerd. Uiteraard houdt Triple Living zich aan de geldende regels over bouwen en het beperken van overlast voor de omgeving.

Voor de bouw van zo'n groot project wordt altijd de bestaande technische staat van de woningen in de omgeving vastgelegd door een expertisebureau. Met foto's van buiten het gebouw en in de woningen wordt dit vooraf vastgelegd. Er wordt uiteraard alles aan gedaan om te zorgen dat er geen schade aan de omgeving ontstaat. Mocht het onverhoopt wel gebeuren, dan wordt het vanzelfsprekend vergoed. Dit zijn zaken waar de buurt zeker nog vooraf over wordt geïnformeerd.

7. Proces

- a) **Wordt de grond aan een projectontwikkelaar verkocht zonder dat hij de garantie heeft dat hij daar kan bouwen?**
- b) **Heeft de gemeente vooraf afspraken gemaakt met Triple Living over de hoogte van het gebouw?**
- c) **Is er een relatie tussen iemand van de Welstandscommissie en de architecten van KCAP?**

Er kan pas gebouwd worden wanneer de gemeente een projectbestemmingsplan heeft vastgesteld en een bouwvergunning ('omgevingsvergunning') heeft verstrekt. De gemeente maakt hierover nooit vooraf afspraken met ontwikkelaars. Ook in dit geval heeft de gemeente vooraf absoluut geen afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over de hoogte van het gebouw. Het is voor rekening en risico aan de ontwikkelaar. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Een van de leden van de welstandscommissie Rotterdam is werkzaam bij KCAP. Bij de behandeling van dit plan mag zij vanwege belangenverstrengeling niet betrokken zijn. Dat is dan ook niet gebeurd. Dit plan is beoordeeld door de overige leden van de welstandscommissie.

7.1. Participatie

- a) **Krijgen we de presentaties toegestuurd en/of worden deze op de website geplaatst?**
- b) **Waarom worden sommige antwoorden niet tijdens de bijeenkomst op 2 december, maar pas bij een volgende sessie gegeven?**
- c) **Kan voor de volgende sessie een andere vorm gekozen worden, waarbij we meer in dialoog kunnen?**
- d) **Kan er naast een volgende sessie over parkeren, verkeer en ontsluiting ook een sessie komen over openbare inrichting en de plintfuncties?**
- e) **Wat wordt er gedaan met de inbreng die nu wordt opgehaald?**

De presentaties die tijdens de bijeenkomst op 2 december zijn gehouden, worden als bijlage van het verslag verstuurd via de nieuwsbrief. Ook staan ze op www.alexandrium-rotterdam.nl/bewonersavond. Deze bijeenkomst was een eerste informatieavond.

In januari wordt een tweede avond georganiseerd, om dieper op onderwerpen in te gaan die leven in de buurt. Op dat moment kunnen ook specifiekere antwoorden gegeven worden op vragen die tijdens deze bijeenkomst al gesteld zijn. De gestelde vragen verdienen het natuurlijk ook om een gedegen antwoord te krijgen.

We hopen natuurlijk dat in januari een fysieke bijeenkomst mogelijk is. Zo niet, dan zoeken we naar een manier om digitaal met elkaar in gesprek te gaan. U ontvangt zo spoedig mogelijk een uitnodiging inclusief de onderwerpen voor deze tweede bijeenkomst.

Deze eerste informatieavond is gebruikt om u over de plannen te informeren. We hebben de vragen en antwoorden in dit document verzameld. Op basis van de gestelde vragen maken we een programma voor een tweede informatieavond, om op een aantal thema's dieper in te gaan.

8. Woningen

- a) **Wat wordt het woningprogramma?**
- b) **Wat is de verhouding tussen koop/huur?**

In het gebouw komen ongeveer 350 woningen in een mix van verschillende woningtypen: maisonnettewoningen op de begane grond, studio's, maar ook 2-, 3- en 4-kamerappartementen. Een groot deel van de woningen wordt aangeboden in het middeldure huursegment. De precieze mix van woningen is nog niet vastgelegd. Er kunnen ook koopwoningen in komen en er kunnen ook wat duurdere huurwoningen in komen. Het uitgangspunt is dat minimaal 50% van de woningen wordt gerealiseerd in het middeldure huursegment.

8.1. Doelgroep

- a) **Welke doelgroep hebben jullie voor ogen?**
- b) **Hoe staat het met de diversiteit qua bewoners?**
- c) **De locatie is geschikt voor mensen die veel gebruik maken van het OV en weinig van de auto. Hoe wordt met deze doelgroep rekening gehouden?**

Aan de ene kant richt Triple Living zich met dit gebouw op met name starters uit de regio. Anderzijds wordt ook naar doorstromers vanuit de wijk gekeken: mensen die 'scheef' wonen, te klein of juist te groot. Omdat wij een nieuw soort woning aanbieden, hoge kwaliteit en duurzame woningen, denken wij dit mogelijk te kunnen maken. Zo maken zij weer ruimte voor anderen. Door te onderzoeken of deelauto's in het gebouw aangeboden kunnen worden, wordt rekening gehouden met mensen die veel gebruik maken van het OV en weinig van de auto.

8.2. Inschrijving

- a) **Waar kan ik mij inschrijven als het zo ver is?**
- b) **Wat zijn de huurvoorwaarden om in aanmerking te komen voor deze woningen?**
- c) **Is er een 3D media impressie van de verschillende woontypes?**

Op dit moment is het nog te vroeg om iets hierover te kunnen zeggen. Eerst moeten alle vergunningen verstrekt zijn en moet het nieuwe bestemmingsplan zijn vastgesteld. Via de website houden we iedereen op de hoogte van het verdere verloop. Op dit moment is er nog geen 3D-presentatie van de verschillende woontypes beschikbaar.

8.3. Prijzen

- a) **Wat zijn de prijzen van de woningen?**
- b) **Wat wordt verstaan onder 'woningen voor het middeldure segment'? Welke inkomensklasse hoort daarbij?**

c) Het tekort aan woningen in Rotterdam geldt vooral voor mensen onder modaal. Kunnen zij deze woningen betalen?

De huren zijn op dit moment nog niet vastgesteld. Een groot deel van de woningen wordt aangeboden in het middeldure huursegment. 'Middelduur' is de categorie tussen 'sociale huur' en de 'vrije sector'. Het gaat dan om woningen met een huurprijs tussen de 737 en 1040 euro (prijsniveau 2020). De gemeente wil dat middeldure huurwoningen langdurig in de middensector blijven. Het blijft dus voor langere tijd betaalbaar. Daar zijn regels voor, waar Triple Living zich ook aan committeert.

De middeldure woningen zijn interessant voor doorstromers: mensen die zogenaamd 'scheef' wonen maken op deze manier plek in bijvoorbeeld sociale huurwoningen. Op deze manier ontstaat er ook meer ruimte voor mensen met lagere inkomens.