

Verslag Voorjaarsvergadering HVM
6 mei 2019 in de Poele Meppel.

Aanwezig: Ruim 60 huurders, Albert Boiten namens HO Lefier afd. Stadskanaal, vertegenwoordigers van HO Cascade, Truus Hooft HVM, Rita van Dijk HVM, Bert Robbe HVM, René Ubbens HVM en Ina Booij HVM.

Voorzitter heet iedereen welkom en opent het huishoudelijke deel van de vergadering. Het jaarverslag en de jaarrekening liggen in papieren versie op de tafel en zijn te lezen op de site. Dit jaar heeft er nog geen kascontrole plaatsgevonden. Wel is van buitenaf door een professional een controle uitgevoerd. Ook Woonconcept heeft kennis genomen van het jaarverslag en de jaarrekening.



Het bestuur werd uitgebreid in het afgelopen jaar met René Ubbens. Onze bureamedewerker heeft afscheid genomen.

Om continuïteit te waarborgen, zijn we samen met de andere 2 huurdersverenigingen van Woonconcept, gestart met een proces om tot 1 huurdersorganisatie te komen met plaatselijke afdelingen. Op deze wijze kunnen wij elkaar waar nodig ondersteunen en de beleidsonderwerpen professioneler worden aangepakt. In het najaar hopen wij hier uitvoeriger met onze huurders over te spreken.

Vraag: Vertegenwoordigd de HVM ook huurders van Actium? (ihkv prestatie afspraken).

Antwoord: nee, In Drenthe zijn wij wel goed verbonden als huurdersorganisaties. Wanneer het nodig is wordt er ondersteuning verleend en zoeken wij elkaar op.

Vraag: Wordt de huurdersvereniging niet te groot wanneer de andere 2 er ook bijkomen?

Antwoord: We hebben veel te maken met dezelfde onderwerpen en zouden ook onze thema-avonden op elkaar kunnen afstemmen. Ons antwoord is eigenlijk nee.

Vraag: De financiële middelen worden die gelijk verdeeld, of wordt alles door Meppel betaald? Antw. De middelen worden verdeeld over het aantal woningen.

Vraag: Kun je elkaars belangen behartigen? Ja, dat doen we nu ook al.

Huurakkoord. Maximaal redelijke huur, daar gaat het om. Alles wat lager zit dan 75% heeft een huurverhoging van resp. 2,1, 1,6 of 0,8% huurverhoging. Daar hebben alle huurdersverenigingen zich voor ingezet. Ook wordt er gesproken over de puntentelling per woning en over de huren die door de huurverhoging door de grens gaan van een maximale huur voor de sociale huursector.

Hierna krijgt Albert Boiten het woord over de verduurzaming van woningen.

Hij verteld uit eigen ervaring hoe de verduurzaming in Groningen bij Lefier plaats vind.

Nul op de meter woning kost incl. 110.000 euro. Dat is erg veel. Er zijn in eerste instantie 24 woningen vernomt. Bewoners begonnen te klagen dat het niet goed ging. Er was sprake van een veelvoud aan klachten. Daarop is de Huurdersorganisatie in overleg gegaan met de corporatie. Hierna is een gezamenlijk traject gestart.

In 3 bijeenkomsten werd verteld wat de plannen waren. Daarna werd een klankbordgroep geformeerd gevolgd door per 2 straten een werkgroep.

Nu worden de woningen die laag in de isolatie zitten aangepakt door het plaatsen van trippel glas, vloer-en dakisolatie en verwarming door warmtepomp en zonnepanelen. In verband met geluid van de warmtepomp is er achter tegen de schuur een geïsoleerde kast geplaatst waar deze installatie een plaats heeft.

Met de corporaties wordt gesproken over de woningen van net na de oorlog. Blijven die nog staan of worden die toch gesloopt. Woningen die op zand gebouwd zijn kunnen geen vloerisolatie krijgen.

Opmerkingen:

Bewoners van de Woldkade vragen aandacht voor hun woningen. Vanwege beschermd gezicht mag aan de buitenkant niets worden veranderd. De dakconstructie is niet sterk genoeg voor betere isolatie en andere dakbedekking. Op vragen hierover aan Woonconcept krijgen zij niets te horen. Vandaar dat zij dit op de vergadering inbrengen.

Bij verduurzamingsprojecten (wanneer er sprake is van 10 of meer woningen) moet 70% van de bewoners meedoen. Dus het is goed om als bewoners goed af te stemmen. Daar ligt de macht van de huurder. Het is goed om te weten waar je aan toe bent. Huurverhoging? Niet zomaar instemmen. VerduurSamen! Overleg wat je eigenlijk zou willen. Het gaat om je eigen belang.

De huur wordt niet verhoogd. EPV (energieprestatie vergoeding) is het gedeelte dat nu aan de energiemaatschappij betaald wordt.

EPV mag 1,42 euro maximaal kosten per m². Maar er kunnen andere afspraken gemaakt worden.

De Huurdersorganisatie nemen het initiatief en gaan met corporatie en gemeente om tafel.

Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat Woonconcept eerst bij de laagste energie-labels aan het werk moet. Ivm de stijging van de aardgasprijzen.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd waar Woonconcept nu staat in de verduurzaming. Het bestuur geeft aan om tafel te hebben gezeten bij Woonconcept over dit onderwerp. We hebben iets gezegd over de pilots en de EPV. Daarna hebben wij begrepen dat men al begonnen is met de pilots.

In Hoogeveen krijgen woningen in de pilot een schil. In de Meppel gaat het om een pilot in Ezinge waar sprake is van isoleren. In Steenwijk is het weer anders.

De HVM dringt er bij Woonconcept op aan om samen met huurders op te trekken. Spreek af wat je doet met schade, s. Sloop- en renovatie reglement voorziet daarin maar voor elk project moet er een afspraak gemaakt worden.

Ken je rechten en laat je goed informeren. De HVM kan je bijstaan.

Een vraag over het zelf aanbrengen van zonnepanelen en omvormer. Mag dat? Kan dat, wanneer jezelf genoeg geld hebt. Na 7 jaar heb je de investering namelijk terug verdient. Hoe kijkt Woonconcept daar tegenaan? Die vraag kunt u voorleggen bij Woonconcept wellicht zullen zij vertellen dat zij de eigenaar van de woning zijn en dat bij vertrek de zonnepanelen verwijderd moeten worden.

Een vraag over een zelfaangebrachte bijkeuken. Antwoord: Elke situatie zal apart bekeken worden.

Appartementen F. Bolstraat renovatie. Nieuwe keukens met inductiekoken. Gasmeter laat Woonconcept weghalen. Er klinkt gemor over het feit dat elders vorig jaar eenzelfde situatie was maar waarin de huurders zelf een kookplaat moesten aanschaffen.

In de koedijklanden worden nieuwe woningen gebouwd. De woningen zijn duur! Worden nog duurder omdat de huurder zelf ook dingen moet aanbrengen. Bijv. 2^e toilet en tegeltjes achter kooktoestel. En dan ook een EPV van 80 euro terwijl je niet eens weet of de installatie goed werkt en hoeveel er toch nog bijbetaald moet worden. En het vastrecht dat blijft!

Een huurder heeft 3 jaar zonnepanelen op het dak. 9 stuks. Hij vraagt zich af hoe je extra energie moet opwekken om de warmtepompen energie te geven?
Er wordt ongeveer 1250 kWh gebruikt voor de installatie.

Van het gas af maar er zijn meer mogelijkheden. Ook de technische ontwikkelingen gaan snel. Dus een oplossing vandaag hoeft niet de oplossing voor de toekomst te zijn.

Er zal op de site van de huurdersvereniging informatie komen over EPV en verduurzaming. Wanneer er iets gaat spelen? U kunt altijd contact opnemen met de huurdersver.

Aangeboden wordt een excursie naar Stadskanaal.

De vergadering in De Poele wordt afgesloten.

Verslag Thema avond verduurzaming 14 mei 2019 in De Boerhoorn.

Wij zijn met 35 huurders, Albert Boiten en het voltallige bestuur van de HVM.

Aan de orde komen: Jaarverslag, Huurverhoging versus brief belastingdienst en Drenthe huurt. Hierover wordt informatie gegeven.

Albert Boiten begint zijn verhaal over het project van Lefier dat al 5 jaar bestaat en waar de huurders geen EPV betalen.

Hij verteld het verhaal zoals de vorige week ook gehouden is in De Poele. Tijdens het proces vertellen de bouwer en de woningcorporatie over de technische wijzigingen van de woning. De klankbordgroep neemt het sociale aspect voor haar rekening.

Nu worden veel woningen door Lefier goed geïsoleerd vanwege de stijging van de gasprijs met zo'n 30 euro per maand. Dat kost de huurder veel te veel geld. Om het aantrekkelijk te maken om mee te doen gaat de corporatie een nieuwe keuken of badkamer als tegemoetkoming voor de overlast. Zonder huurverhoging!

Vanuit de vergadering komen de onderstaande opmerkingen:

Een woning in 4-woonlage kan geen vloerisolatie krijgen omdat de kruipruimte te laag is.

Woonconcept wil geen zonnepanelen op het dak plaatsen omdat er te weinig zon is.

Eerst ideeën vanuit de huurders. Daarna klankbordgroep en werkgroepen.

Woningen van voor de jaren zestig. Worden die gesloopt? Immers de kosten zullen groter zijn dan slopen en nieuwbouwen.

Er is sprake van ongelijkheid in Drenthe. De ene corporatie legt zonnepanelen erop op de woning zonder extra verhoging. Bij de ander moet het betaald worden.

De oproep is om echt te beginnen met verduurzamen. Eerst isolatie.

Hoeveel woningen worden er jaarlijks door Woonconcept verduurzaamt? We schatten zo, n 200. Afhankelijk van de mate van de ingreep.

Is een woning aan de Resedastraat nog rendabel om nog aan te pakken?

Investeren in flora en fauna aan de Vissersingel in de Haveltermade.

Reglement sloop en renovatie komt binnenkort op de website van de huurdersver. Daar staan veel afspraken in die je samen maakt. Huurder-Verhuurder.

Als Woonconcept niet wilt kun je als huurders je organiseren om verduurzaming zelf ter hand te nemen. Een huurder heeft kennisoverdracht gekregen van een installateur.

Graag blijft ook de huurdersver. Op de hoogte van de initiatieven vanuit de huurders en de reactie van Woonconcept.

Voorafgaand aan een project moeten afspraken gemaakt worden over huurverhoging, schade, ken je rechten, instemming van 70%.

Neem deel aan de huurdersver. Help mee, denk mee. Er wordt veel advies gevraagd.

Op basis waarvan wordt de EPV berekend? Hoe wordt er omgegaan met veranderingen in de samenstelling van het huishouden of doordat een hobby niet langer wordt uitgeoefend?

1 euro per m² EPV tot max.1,41 euro.

Woonoppervlak geldt als verblijfsruimte. Gem. 60/80m² per woning.

Een huurder moet beter worden van de verduurzaming van de woning. Geen verhoging van woonlasten.

620 euro voor 80% van de huurders. Dat zal de maximale huur zijn bij nieuwe energiezuinige woningen.

Een idee is om een enquête onder de huurders te houden over dit onderwerp.

Een column namens de Huurdersver. In de wijkkranten. Op deze wijze kunnen wellicht ook de enquêtes verspreid worden.

De avond in de Oosterboer wordt erg gewaardeerd en is voor herhaling vatbaar.

Nadat Albert Boiten wordt bedankt voor zijn medewerking aan beide avonden sluit de voorzitter ook deze thema-avond.