

Verslag

Algemene Ledenvergadering Huurdersvereniging Meppel

Dinsdag 12 juni 2018. Aanvang 19.30 uur, locatie De Koeberg.

Thema: **Duurzame, energiezuinige en betaalbare woningen**

1. Opening

Bert Robbe opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom. De opkomst is goed met ruim 45 huurders en daar is HvM blij mee. De gastspreker van vanavond, een energiecoach, heeft zich tien minuten geleden helaas afgemeld.

2. Vaststellen agenda.

De presentielijst wordt getekend en aangevuld met, een e-mailadres. Hierop is de privacyverklaring HvM d.d. 25 mei 2018 van toepassing.

3. Jaarrekening 2017.

De jaarrekening wordt goedgekeurd. De kascommissie doet verslag. Decharge wordt verleend door de vergadering.

- Mevr. M. de Wit en Dhr. Been worden bedankt voor hun inzet.
- Volgend jaar mag HvM weer een beroep doen op mevr. De Wit en dhr. Been.

4. Jaarverslag 2017

2017 was een jaar van verandering. Ons voornemen HvM te professionaliseren heeft verder vorm gekregen. U kunt het jaarverslag nalezen op onze website.

5. Thema: Duurzame, energiezuinige en betaalbare woningen

Woonconcept heeft een routekaart ontwikkeld naar een energie-neutrale woningvoorraad in 2050 en ligt vast in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie.. Het energieteam van Woonconcept heeft een korte presentatie gegeven op 11 juni jl. aan de huurderorganisaties van Steenwijk, Meppel en Hogeveen. HvM benadrukt dat er nog geen concrete plannen liggen. Mogelijk kiest Woonconcept voor NOM – woning (Nul Op de Meter), kosten per woning ongeveer € 65.000,=. Een deel van de investering mag (maar hoeft niet) de corporatie verhalen op de huurder via EPV (energie prestatie vergoeding). Informatie over EPV kunt u nalezen op

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/regels-energieprestatievergoeding-epv-huurwoning>

Huurders kunnen nu al zorgen dat de te betalen EPV in de toekomst lager wordt door nu al te besparen op energie: door b.v. gebruik van ledverlichting, het plaatsen van reflecterend materiaal achter radiatoren, het aanpassen van stookgedrag, of advies vragen aan een energiecoach. Huurders kunnen een energiecoach inschakelen via HvM.

Hoe krijg je een duurzame woning?

Bert Robbe legt uit hoe de huidige woning kan worden gerenoveerd tot een NOM-woning. Huurders moeten hierover goed en tijdig geïnformeerd worden door Woonconcept, op complexniveau, 70% van de huurders moet akkoord gaan anders gaat het plan van de verhuurder niet door. HvM is in gesprek met Woonconcept over het sloop – en renovatiebeleid waarop adviesrecht van toepassing is.

Er wordt een filmpje getoond niet met de bedoeling om reclame te maken, maar waarin wordt uitgelegd wat er moet gebeuren om te komen tot een NOM woning. Zie

<http://stroomversnelling.nl/film-wat-komt-er-kijken-bij-een-nom-renovatiefilm/>

Opmerkingen uit de zaal:

- Gaat Woonconcept nu nog dubbel glas plaatsen of geplande renovaties uitvoeren?
- Sommige woningen zijn slecht onderhouden, hoelang moet ik wachten op het verduurzamen van mijn woning?

- Door EPV stijgt het energielabel van de woning; en daar krijg je huurverhoging over? Is dit niet dubbelop?
- Gebruik altijd energiezuinige lampen in de hele woning.
- Verlichting in algemene ruimten brandt continu voor veiligheid bewoners. Woonconcept moet hier ook energiezuinige lampen gebruiken en/of koppelen aan bewegingssensoren.
- Huurders wordt op kosten gejaagd: aanschaf inductiekookplaat of elektrisch fornuis, inclusief pannen. Krijgen huurders een vergoeding? Er zijn ook gezinnen die leven onder de armoedegrens; hoe moeten ze dit betalen?
- Krijgt Woonconcept subsidie van het rijk om te verduurzamen?
- Hoeveel woningen gaat Woonconcept per jaar verduurzamen?
- Is er voldoende opgeleid personeel intern bij Woonconcept om dit te realiseren? En voldoende aannemers?
- Wat doet Woonconcept met verkochte (tussen) woningen?
- Wat doet Woonconcept met haar bezit; alle woningen renoveren en verduurzamen, een deel slopen, komt er een nieuw wijkconcept, kijkt Woonconcept ver genoeg vooruit, wat is het beleid, etc.?
- Beter niet als eerste aan de beurt maar als laatste, omdat verduurzamen in de toekomst goedkoper wordt. Een prijskaartje is nu toch niet te bepalen?
- Is een NOM- woning de enige optie? Zijn er alternatieven?
- Is gefaseerde aanpak mogelijk? Of een deel NOM en een deel energielabel A of B?
- Als je verbruik nu hoog is, omdat je woning niet geïsoleerd is, betaal je teveel EPV? Kan Woonconcept uitgaan van een gemiddelde EPV, per type woning.
- Kan EPV niet betaald worden met huidige huur? We betalen al zoveel....

HvM vraagt tips en input aan de vergadering: er wordt in groepjes gediscussieerd en iedereen wordt gevraagd antwoorden op de onderstaande vragen op een geeltje te schrijven zodat HvM dit kan meenemen in gesprek met Woonconcept.

1. Hoe wilt u betrokken worden door Woonconcept?

- We willen meer informatie en betrokken worden, niet allen via de mail of een panel
- Via de mail informatie voor goede websites waar je informatie kunt vinden
- Per brief maar liever persoonlijk
- Capaciteit om e.e.a. te realiseren is te gering bij Woonconcept. Er zijn veel vacatures.
-

2. Hoe wilt u betrokken worden door HvM, wat verwacht u van ons?

- Samen met Woonconcept informatie verstrekken, en kennis verhogen bij huurders
- We willen graag antwoord op onze vragen
- Inzet HvM: Woonconcept moet haar woningbestand inventariseren en een duidelijke visie en uitvoeringsplan maken, waarin duidelijk wordt wie de kosten betaald. Maak een kosten/baten analyse per type woning.
- Wordt e.e.a. landelijk aangepakt, met een eerlijke kostenverdeling?
- Het is onrechtvaardig om je leven lang energie te betalen?
- Wordt er gekeken naar alternatieven om te verduurzamen? Met een lager rendement, of goedkoper? Dit vooral voor de oudere woningen; pak het niet te rigoureuus aan.
- HvM moet meer resultaten boeken in het overleg met Woonconcept, en dit communiceren.

3. Heeft u tips over de huur/woonprijs/hoeveel mag erbij?

- Een geheel nieuw systeem en niet naar de oude energierekening kijken.
- Alles wordt te duur, graag zonnepanelen
- Er mag geen geld bij

- Verduurzaming is belangrijk, maar leg de kosten niet bij de huurder.
- Ligt aan de staat van de woning en het onderhoud
- Waarom betaal je net zoveel als je buurman, terwijl daar alles nieuw is (badkamer, wc, keuken)
- Geen huurverhoging! Maar huurvermindering! Calculatie maken over ong. 40 jaar. Het kostenplaatje is nu niet voorspelbaar en te hoog, zeker in de beginjaren.
- Voor wie is het financiële voordeel, wanneer de woning meer oplevert dan gebruikt wordt?? Zgn. terug levering aan het net.
- Bij renovatie geen huurverhoging; dit is achterstallig onderhoud. Huren moeten betaalbaar blijven.
- Niks erbij.
- EVP is oneerlijk voor de huurders

4. Vindt u verduurzaming belangrijk en waarom?

- Het is belangrijk maar met subsidie zodat het betaalbaar blijft.
- Belangrijk, dan ga je met je tijd mee, maar wel op tijd aangeven voor de aanschaf van nieuwe materialen.
- Belangrijk, zeker voor de volgende generaties. Maar er worden ook nieuwe technieken uitgevonden. 30 jaar geleden had niemand gehoord van zonnepanelen.

5. En in de tussentijd?

- Gedegen instructie geven

6. Welke zorgen komen bij u op?

- Kan ik straks de woonlasten nog wel betalen?
- Een huis met een schil, geen geluiden meer van buiten, werkt de eenzaamheid nog meer in de hand.
- Kosten vervanging huidige apparaten ,komt daar compensatie voor?
- Dat de huur te hoog wordt en niet meer te betalen is.
- Woonconcept gaat buiten de huren om extra inkomsten genereren?
- Belasting op gas gaat omhoog, elektra wordt lager. Dus hoe langer je gas gebruikt des te duurder ben je uit de komende decennia.

7. Overig?

- Wat is het EVP voor nieuwbouw?
- Hoe pakt Woonconcept de verduurzaming aan in een seniorencomplex met veel mutaties? In 1 keer of per woning?
- Kan EVP een vorm van afbetaling worden ipv een continue bijdrage?

6. Rondvraag

7. Sluiting; iedereen wordt bedankt voor zijn/haar inbreng.