

# Verlag van het overleg tussen bestuur HVM en MT Wonen Meerssen d.d. 18 juni 2019

## Aanwezig namens bestuur HVM:

dhr. Roumans  
dhr. Cabo  
dhr. Cortenraad  
mw. Lahaye  
dhr. Vermeeren

## Aanwezig namens MT Wonen Meerssen:

Luc Van den Bergh  
Frans Gärtener  
Sanne Scholten (notulist)

## Afwezig:

dhr. Colson  
dhr. Dejong  
dhr. Muijtjens  
mw. Planidina

---

## Agenda

1. Opening
2. Mededelingen
3. Notulen HVM – MT Wonen Meerssen d.d. 29 januari 2019
4. Afspraken tussen gemeente Meerssen, HVM en Wonen Meerssen
5. Jaarverslag 2018 Wonen Meerssen
6. Score bedrijfslasten WM vanuit de benchmark
7. Financiële verantwoording 2018 HVM
8. Ervaringen spreekuur HVM
9. Input HVM op nieuw beleidsplan 2020-2023
10. Beleid kosten zonnepanelen
11. Stand van zaken projecten
12. Rondvraag
13. Sluiting

---

### 1. Opening

Dhr. Roumans opent de vergadering.

### 2. Mededelingen

HVM heeft met de visitatiecommissie gesproken en de concept rapportage ontvangen. Deze moet nog bestudeerd worden.

Dhr. Colson zal in verband met studie naar Tilburg verhuizen en zijn taken als bestuurslid van HVM niet voortzetten.

### 3. Notulen HVM – MT Wonen Meerssen d.d. 29 januari 2019

De website waarop je het energielabel op adresniveau kunt opzoeken is [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl).

### 4. Afspraken tussen gemeente Meerssen, HVM en Wonen Meerssen

De concept prestatieafspraken zijn gereed. Indien de RvC van Wonen Meerssen hier in haar vergadering van maandag 24 juni mee akkoord gaat, kunnen deze definitief

worden gemaakt. Donderdag 27 juni is een afspraak gepland om de prestatieafspraken te tekenen.

#### **5. Jaarverslag 2018 Wonen Meerssen**

HVM heeft het jaarverslag ontvangen en bestudeerd. HVM vindt het een mooi en duidelijk verslag en geeft Wonen Meerssen hier complimenten voor.

Dhr. Cabo heeft opgemerkt dat het aantal huurders met een huurachterstand en ook het totale bedrag van de huurachterstand is opgelopen. Hij vraagt zich af of Wonen Meerssen en de gemeente Meerssen hier niet gezamenlijk iets aan zouden kunnen doen. In de gemeente Roerdalen loopt hiermee momenteel een proef. Een artikel hierover is bij deze notulen gevoegd.

Dhr. Van den Bergh geeft aan dat de huurachterstanden weliswaar zijn opgelopen, maar nog steeds heel laag zijn. Maar hij vindt het een goed idee om dit met de gemeente te bespreken en hier eventueel iets over op te nemen in de prestatieafspraken voor volgend jaar.

#### **6. Score bedrijfslasten WM vanuit de benchmark**

Dhr. Van den Bergh presenteert de benchmarkcijfers. De laatst bekende cijfers zijn die van 2017. Wonen Meerssen scoort wat bedrijfslasten betreft iets boven het gemiddelde. Bij de benchmark dient te worden opgemerkt dat a. niet alle woningcorporaties meedoen en b. je een studentenhuysvester niet kunt vergelijken met een reguliere corporatie, een corporatie in de randstad niet met een corporatie in Zuid-Limburg en een corporatie met 50.000 woningen niet met een corporatie met 500 woningen.

#### **7. Financiële verantwoording 2018 HVM**

De financiële verantwoording 2018 van HVM is door een kascontrolecommissie gecontroleerd en reeds goedgekeurd in de ALV van HVM. Wonen Meerssen heeft hier ook geen opmerkingen meer over.

#### **8. Ervaringen spreekuur HVM**

Het spreekuur wordt beperkt bezocht. Vaak gaat het om klachten die voor Wonen Meerssen zijn. HVM verwijst de betreffende huurders in dat geval naar Wonen Meerssen.

#### **9. Input HVM op nieuw beleidsplan 2020-2023**

HVM kan zich vinden in de speerpunten die Wonen Meerssen heeft opgesteld en vindt het daarnaast belangrijk dat er een betere nacontrole wordt gedaan van uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden, met name bij individuele klachten. Wonen Meerssen werkt hier al aan en zal de input van HVM meenemen in het nieuwe beleidsplan.

#### **10. Beleid kosten zonnepanelen**

HVM vraagt Wonen Meerssen naar het beleid betreft de kosten van zonnepanelen. De kosten die men moet betalen verschillen per complex. Wonen Meerssen geeft aan dat de bijdrage die huurders moeten betalen voor zonnepanelen afhankelijk is van de verwachte opbrengst van de panelen. Men betaalt een bijdrage via de servicekosten van ongeveer de helft van de verwachte opbrengst. Wonen Meerssen snapt dat dit moeilijk uit te leggen is en zal nog eens naar het beleid kijken.

## Stand van zaken projecten

### *Centrumplan Bunde*

De bouw verloopt volgens planning en Wonen Meerssen nodigt HVM uit om het project te bezichtigen en wel op maandag 9 september om 15.30 uur.

### *Meerssen-West*

Wonen Meerssen zal HVM op korte termijn uitnodigen om de gerenoveerde woningen aan de Past. D. Hexstraat 123-157 te bezichtigen. Voor de volgende fase (Past. D. Hexstaat 136-150, Vliegveldweg 8-20, Burg. Murisstraat 2-32) heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Hierbij is de aannemer vergeten om de bewonerscommissie uit te nodigen. Er worden huiskamergesprekken met alle bewoners gehouden. Aan de bewonerscommissie zal een adviesaanvraag worden gestuurd. Voor de rest van de wijk wordt een meerjarenplan gemaakt.

### *Galerijrenovatie Gasthuisplantsoen 2-26*

De werkzaamheden zijn in volle gang. Wonen Meerssen heeft slechts van 5 bewoners reactie gekregen dat ze zonnepanelen willen. Volgens Dhr. Cabo moeten dit er 9 zijn. Er wordt afgesproken dat Dhr. Cabo ervoor zorgt dat de andere 4 formulieren alsnog bij Wonen Meerssen terecht komen.

Dhr. Cabo geeft aan dat het mooi wordt, maar vraagt zich af waarom de balkons aan de voorzijde niet ook worden geschilderd.

➔ Deze staan pas later op de planning, maar Wonen Meerssen zal haar keuze om de balkons nu niet mee te nemen heroverwegen.

### *Asbest*

De wettelijke verplichting om alle gevaarlijke buitenasbest vóór 2024 te verwijderen is komen te vervallen. Wonen Meerssen is echter van mening dat gevaarlijke buitenasbest verwijderd moet worden en heeft hiervoor een planning gemaakt. De reeds verstrekte opdrachten zullen gewoon worden uitgevoerd. Daarna wil Wonen Meerssen afwachten wat de prijzen doen (de verwachting is dat deze gaan dalen) alvorens de rest van de planning af te werken.

### *Brandveiligheid*

Wonen Meerssen heeft een inventarisatie van de brandveiligheid van alle appartementencomplexen laten uitvoeren. Aan de hand daarvan zijn aanbevelingen gedaan. Deze zijn gerangschikt naar prioriteit en uitgevoerd of in uitvoering. Aanbevelingen met een lage prioriteit worden bij mutatie uitgevoerd.

### *Duurzaamheid*

Wonen Meerssen zal het duurzaamheidsbeleid in een volgend overleg nogmaals toelichten aan HVM.

### *Beleidsplan 2020-2023*

Wonen Meerssen is bezig met een nieuw beleidsplan. HVM heeft hier input voor geleverd. Wonen Meerssen zal deze meenemen.

### *Maatschappelijke visitatie 2019*

De maatschappelijke visitatie is lopende. HVM heeft hier input voor geleverd.

### **11. Rondvraag**

Dhr. Roumans heeft tijdens het spreekuur een tweetal klachten/vragen van huurders gehad waar hij niet direct een oplossing voor had.

→Dhr. Van den Bergh vraagt Dhr. Roumans om de namen en telefoonnummers van de betreffende huurders aan hem door te geven, dan zal hij contact met hen opnemen.

### **12. Sluiting**

Dhr. Roumans sluit de vergadering.

Voor akkoord, Meerssen, d.d.

Namens Wonen Meerssen

Namens Huurders Vereniging Meerssen

L. Van den Bergh

L. Roumans

## Actielijst

Nr.	Datum	Actie	Wie	Afgehandeld
2018-11	03-09-2018	Memo pv-panelen naar HVM	WM	Deze memo is nooit gemaakt
2019-01	29-01-2019	Adviesaanvraag MJOB naar BCCM	WM	18-06-2019
2019-02	29-01-2019	Website energielabels naar HVM	WM	18-06-2019
2019-03	29-01-2019	Benchmark agenderen voor volgend overleg	WM	18-06-2019
2019-04	29-01-2019	Voorstel huurverhoging op papier zetten	HVM	18-06-2019
2019-05	29-01-2019	Diverse scenario's huurverhoging doorrekenen	WM	18-06-2019
2019-06	18-06-2019	Heroverwegen beleid kosten zonnepanelen	WM	
2019-07	18-06-2019	HVM uitnodigen voor bezichtiging gerenoveerde woningen Past. D. Hexstraat 123-157	WM	
2019-08	18-06-2019	Aanleveren formulieren instemming zonnepanelen Gasthuisplantsoen 2-26	HVM	
2019-09	18-06-2019	Heroverwegen keuzes Gasthuisplantsoen 2-26	WM	
2019-10	18-06-2019	Agenderen Duurzaamheidsbeleid	WM	
2019-11	18-06-2019	Gegevens huurders met problemen n.a.v. spreekuur doorgeven zodat WM deze kan oplossen	HVM	