Verslag van het overleg tussen bestuur HVM en MT Wonen Meerssen d.d. 23 september 2019

Aanwezig namens bestuur HVM:
dhr. Roumans
dhr. Cabo
dhr. Vermeeren
dhr. Dejong
mw. Planidina
mw. Soemers
mw. Jacobs

Aanwezig namens MT Wonen Meerssen:
Luc Van den Bergh
Frans Gärtener
Sanne Scholten (notulist)

Afwezig:
dhr. Cortenraad
mw. Lahaye
dhr. Muijtjens

Agenda

1. Opening
2. Notulen HVM – MT Wonen Meerssen d.d. 18 juni 2019
3. Nieuwe bestuurssamenstelling HVM
4. Adviesaanvraag Beleidsplan 2020-2023
5. Adviesaanvraag MJOB 2020-2029 en onderhoudsbegroting 2020
6. Maatschappelijk visitatierapport 2019
7. Hoe verder met de prestatieafspraken?
8. Continueren lidmaatschap HVM bij doorstromers
9. Duurzaamheidsbeleid
10. Afscheid van dhr. L. Roumans
11. Rondvraag

---

1. **Opening**
   Dhr. Van den Bergh opent de vergadering.

2. **Notulen HVM – MT Wonen Meerssen d.d. 18 juni 2019**
   10. Het meerjarenplan voor Meerssen-West is nog niet gereed, maar dit zal t.z.t. ook aan de huurdersvereniging en bewonerscommissie Meerssen-West worden voorgelegd. Wonen Meerssen heeft voor dit project en eventuele volgende projecten een aantal bedrijven gevraagd om zich voor langere tijd aan Wonen Meerssen te binden (volumebinding).

   Een afvaardiging van HVM heeft de nieuwbouw Centrumplan Bunde bezichtigd. Zij vinden het een mooi project.

   De bewoners zijn ook tevreden over de renovatiewerkzaamheden Gasthuisplantsoen 2-26. Zij vragen zich af wanneer de zonepanelen worden geplaatst. Dit zal in 2020 gebeuren. Dit is onderdeel van de volumebinding

3. **Nieuwe bestuurssamenstelling HVM**
Dhr. Roumans heeft zijn vertrek als voorzitter kenbaar gemaakt. Dhr. Cabo zal de voorzittersrol voorlopig op zich nemen. De heren DeJong en Vermeeren hebben zich beschikbaar gesteld als bestuurslid en zullen gezamenlijk de taak van secretaris op zich nemen. Dhr. Cortenraad zou de taak van penningmeester op zich nemen, maar hij heeft zijn lidmaatschap van het bestuur inmiddels opgezegd. HVM heeft inmiddels twee nieuwe aspirant-bestuursleden geworven: mw. Soemers en mw. Jacobs. Zij stellen zich kort voor. In de bestuursvergadering van begin oktober zal HVM een nieuwe taakverdeling bepalen.

Wonen Meerssen heet mw. Soemers en mw. Jacobs van harte welkom.

4. **Adviesaanvraag Beleidsplan 2020-2023**
HVM heeft het beleidsplan gelezen. Volgens hen is het plan helder en zit het goed in elkaar. Zij vinden het een ambitieus plan en vragen een toelichting op de belangrijkste wijzigingen.

De belangrijkste wijziging is dat de zeven speerpunten uit het huidige beleidsplan zijn teruggebracht tot vier speerpunten. Deze komen overeen met de doelstellingen uit de Woonagenda. In vergelijking met 2013, toen het vorige beleidsplan is opgesteld, zijn de taken van woningcorporaties steeds meer door de overheid beperkt, waardoor er nog maar heel weinig ruimte is voor eigen beleidsinvulling. Ten opzichte van het vorige beleidsplan is betaalbaarheid belangrijker geworden en er ligt meer nadruk op duurzaamheid. Door de grote bedragen die woningcorporaties moeten betalen aan verhuurderheffing, wordt het een uitdaging om te blijven verduurzamen en tegelijkertijd de huren betaalbaar te houden. Zaken als VvE-beheer, projectontwikkeling en het verkopen van woningen zijn geen speerpunten meer voor Wonen Meerssen omdat dit nog maar mondjesmaat wordt toegestaan. Ook financiën en organisatie zijn geen speerpunt, maar zijn randvoorwaarden om de doelstellingen te bereiken.

HVM vraagt hoe Wonen Meerssen omgaat met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wonen Meerssen is hier geen voorstander van, maar als corporaties verplicht worden om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, dan is er geen andere keus.

Het advies van HVM volgt.

5. **Adviesaanvraag MJOB 2020-2029 en onderhoudsbegroting 2020**
De gemiddelde instandhoudingskosten van Wonen Meerssen zijn lager dan gemiddeld, is dat goed of slecht? Dit is prima, zolang het onderhoudsniveau van de woningen goed blijft. De begroting laat echter zien dat Wonen Meerssen de komende jaren meer gaat investeren in onderhoud. Dit heeft voornamelijk te maken met extra uitgaven aan liftonderhoud, brandwerende maatregelen en een conditiemeting. Ondanks de gewijzigde wet- en regelgeving wordt asbest aan de buitenzijde van de woningen toch verwijderd en waar mogelijk ook aan de binnenzijde. Wonen Meerssen wil het liefst geen asbest meer in haar woningen hebben.

De totale onderhoudskosten in de MJOB nemen vanaf 2022 af ten opzichte van 2020 en 2021. Waar ligt dat aan? Voor de eerste twee jaar zijn concrete plannen gemaakt, voor de jaren daarna een iets globalere planning. De MJOB laat echter ook zien dat in alle jaren de totale kosten zijn toegenomen ten opzichte van de vorige begroting.

Het advies van HVM volgt.

6. **Maatschappelijk visitatierapport 2019**
   De maatschappelijke visitatie is met een goed resultaat afgerond. HVM kan zich hierin vinden en zij gaat er vanuit dat de aanbevelingen uit het rapport worden opgevolgd.

7. **Hoe nu verder met de prestatieafspraken?**
   HVM en WM willen graag met de gemeente Meerssen spreken over de voortgang van de prestatieafspraken. Wonen Meerssen zal een datum afstemmen met Renée Kuppers.

8. **Continueren lidmaatschap HVM bij doorstromers**
   Sinds maart 2018 zijn er elf huurders die lid waren van HVM doorgestroomd naar een andere woning van Wonen Meerssen. Deze hadden automatisch lid moeten blijven. Er zijn er echter tien van wie het lidmaatschap niet is gecontinueerd. Wonen Meerssen is hier in gebreke gebleven. De woonconsulenten zijn inmiddels geïnstrueerd en Wonen Meerssen zal de betreffende tien huurders benaderen met de vraag of zij alsnog lid willen blijven.

9. **Duurzaamheidsbeleid**
   Het duurzaamheid zal worden doorgeschoven naar het volgende overleg.

10. **Afscheid van dhr. L. Roumans**
    Dhr. Roumans wordt bedankt voor de prettige samenwerking tijdens zijn jaren als bestuurslid en later voorzitter van HVM. Wonen Meerssen wenst hem veel succes met zijn nieuwe uitdaging. Dhr. Roumans zal ook betrokken blijven bij Wonen Meerssen als adviseur van bewonerscommissie Meerssen-West.

11. **Rondvraag**
    Dhr. Cabo vraagt naar aanleiding van het krantenartikel 'Kwart huurders flink in de knel' of dat in Meerssen ook zo is. Wonen Meerssen ziet de huurachterstanden wel iets oplopen, maar deze zijn nog steeds relatief laag. Wonen Meerssen zit er bij achterstand ook heel dicht op en is streng.

    Mw. Soemers vraagt of er ook wordt gekeken waarom huurders een achterstand hebben en of er bijvoorbeeld hulp wordt geboden in de vorm van een budgetcoach.
    De incassomedewerker doet er bij een achterstand alles aan om met de betreffende huurder in contact te komen en een betalingsregeling te treffen. Huisuitzettingen wegens huurachterstand komen dan ook niet of nauwelijks voor. In het verleden heeft Wonen Meerssen wel met budgetcoaches gewerkt, maar de kosten daarvan wogen niet op tegen de opbrengsten. Bovendien was het verloop in coaches erg groot.

Voor akkoord, Meerssen, d.d. 11-2-2020

Namens Wonen Meerssen	**Namens Huurders Vereniging Meerssen**
L. Van den Bergh	**J. Cabo**

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	23-09-2019
2019-08	18-06-2019	Aanleveren formulieren instemming zonnepanelen Gasthuisplantsoen 2-26	HVM	23-09-2019
2019-09	18-06-2019	Heroverwegen keuzes Gasthuisplantsoen 2-26	WM	23-09-2019
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	23-09-2019