Verslag van het overleg tussen bestuur HVM en MT Wonen Meerssen d.d. 10 juni 2020

Aanwezig namens bestuur HVM:
dhr. Cabo
dhr. Vermeeren
dhr. Dejong
mw. Lahaye
mw. Soemers

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

Afwezig:
mw. Jacobs
dhr. Muijtjens
mw. Planidina

Agenda

1. Opening
2. Notulen HVM - MT Wonen Meerssen d.d. 11 februari 2020
3. Antwoord Wonen Meerssen d.d. 14 mei 2020 op brief HVM d.d. 3 mei 2020
4. Brief Wonen Meerssen d.d. 14 mei 2020 betreft verduurzamen woningen Past. J. Moreestraat 1 t/m 31
5. Voortgang sollicitatieprocedure lid RvC 2021
6. Evaluatie bijeenkomst HVM met bewonerscommissies en samenstelling bewonerscommissie
7. Projecten
8. Jaarplan 2020 Wonen Meerssen (toegevoegd)
9. Rondvraag

---

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

2. Notulen HVM - MT Wonen Meerssen d.d. 11 februari 2020

3. Vanwege corona is de afspraak tussen de huurderscommissarissen en het bestuur van HVM niet doorgegaan. Dhr. Cabo zal contact opnemen met dhr. Timmermans.
   De bestaande bewonerscommissie in het complex aan de Marie Koenenhof in Geulle is inmiddels erkend.
4. Het jaarplan 2020 Wonen Meerssen wordt uitgedeeld en toegevoegd aan de agenda.
5. Dhr. Dejong merkt ten aanzien van het huurbeleid op dat hij het besluit van Wonen Meerssen begrijpt en respecteert. Hij vraagt aandacht voor het feit dat niet alleen de kosten voor Wonen Meerssen, maar ook die voor de huurders steeds toenemen, en omdat de keten bij de huurders ophoudt, kunnen zij die extra kosten niet terugverdienen of op een ander verhalen. Verder vraagt hij om de huurontwikkeling in een breder perspectief te bekijken en niet alleen op één jaar te focussen.
   Met een huurverhoging van 2 procent heeft Wonen Meerssen lang niet het maximale gegeven zoals anderen wel gedaan hebben, maar de relatieve stijging ten opzichte van 2019 (1 %) en 2018 (0 %) is
   behoorlijk. Overigens is het voor huurders die de huurverhoging niet kunnen betalen

Paraaf HVM

Paraaf WM

mogelijk om huurbevriezing aan te vragen. Hiervan hebben slechts 2 of 3 huurders gebruik gemaakt, waarbij de huurbevriezing ook is toegekend.

6. Wonen Meerssen en HVM willen graag de prestatieafspraken van 2019 evalueren en nieuwe afspraken maken met de gemeente Meerssen, maar gepland overleggen zijn vanuit de gemeente al meerdere malen geannuleerd vanwege gebrek aan capaciteit bij de gemeente. Het streven van de gemeente was om de Woonvisie vóór de zomervakantie in de Gemeenteraad te bespreken, maar deze staat niet op de agenda van de komende raadsvergadering. Wonen Meerssen heeft 25 juni een overleg met de wethouder en zal dan informeren naar de stand van zaken.
9. HVM overhandigt Wonen Meerssen hun jaarstukken over 2019 met het voorbehoud dat deze nog niet zijn goedgekeurd in de ALV van HVM.
13. Wonen Meerssen heeft de Autoriteit woningcorporaties gevraagd of Wonen Meerssen een bijdrage mag geven aan de gemeente voor het opknappen van het pleintje voor de flats aan de Eburonenstraat en het parkje tussen de Klinkenberg en de Eburonenstraat. De Autoriteit heeft aangegeven dat dit mag, maar alleen als het is vastgelegd in de prestatieafspraken.

Het verslag wordt vastgesteld.

3. Antwoord Wonen Meerssen d.d. 14 mei 2020 op brief HVM d.d. 3 mei 2020

Dhr. Van den Bergh geeft aan dat Wonen Meerssen in gebreke is gebleven door HVM niet vooraf te informeren en te betrekken bij het zonnestroomproject en biedt zijn excuses aan. Wonen Meerssen heeft de huurders die niet gereageerd hebben nogmaals benaderd en ook degenen die hebben aangegeven geen gebruik te willen maken van het aanbod nagebeld. Dit heeft de nodige nieuwe deelnemers opgeleverd. Het project zal worden uitgevoerd door Volta Solar. Volta zal de 'weigeraars' ook nog eens benaderen. Wonen Meerssen zal begin juli contact opnemen met HVM om te kijken wat de huurdersvereniging en/of de bewonerscommissies nog kunnen betekenen om nog een aantal huurders over de streep te trekken.

Volta heeft overigens ook de aanbesteding gewonnen voor het verduurzamen van particuliere woningen in de gemeente Meerssen met het project PlusJeHuis.

4. Brief Wonen Meerssen d.d. 14 mei 2020 betreft verduurzamen woningen Past. J. Moreestraat

Mw. Soemers heeft een aantal vragen over het project:

1. Zijn de eigenaren van de koopwoningen in de straat ook zijn benaderd?
   ➔ Ja, dat is gebeurd.
2. Worden de bergingen ook geïsoleerd?
   ➔ Nee, dat is niet het geval.
3. Wie is er verantwoordelijk is voor het schoonmaken van de zonnepanelen? Er staan veel bomen in de straat en deze (en de vogels die in de bomen huizen) kunnen voor verontreiniging zorgen, waardoor de zonnepanelen minder goed werken.
   ➔ In principe regenen de panelen schoon, maar Wonen Meerssen zal nadenken over een oplossing, indien dit niet het geval is. Een optie is om dit op te nemen in het abonnement huurdersonderoud.
4. Worden alle houten kozijnen vervangen door kunststof?
   ➔ Dhr. Gärtener zal dit navragen bij Eric Donders. Ook voor overige vragen over dit project kan men contact opnemen met Eric. Donders.

Paraaf HVM

Paraaf WM

Voortgang sollicitatieprocedure lid RvC 2021
Op 23 juni is er een overleg gepland met HVM en Karen van Mulken. Daarna kunnen er nadere afspraken worden gemaakt. Wonen Meerssen geeft echter aan de vacature pas na de zomervakantie te willen plaatsen, anders gaat de procedure te lang duren.

5. **Evaluatie bijeenkomst HVM met bewonerscommissies en samenstelling bewonerscommissies**
   Wonen Meerssen complimenteert HVM met de goede bijeenkomst. HVM geeft aan voornamelijk positieve reacties te hebben ontvangen en overweegt om twee maal per jaar een dergelijke bijenkomst te gaan organiseren met de bewonerscommissies en daarvoor steeds een spreker uit te nodigen.

   In de samenwerkingsovereenkomst tussen Wonen Meerssen en HVM is vastgelegd dat in een bewonerscommissies bij voorkeur 5 tot 9 personen zitting hebben. Er zijn echter twee bewonerscommissies met maar twee leden. Het betreft de bewonerscommissies Meerssen-West en 't Hwagveld. Het is dan moeilijk te beoordelen of die leden namens de huurders in de wijk of namens zichzelf spreken. Daarom zijn zowel HVM als Wonen Meerssen niet gelukkig met deze situatie. De bewonerscommissies vallen echter onder HVM. Daarom zal HVM dit onderwerp agenderen voor hun volgende vergadering.

6. **Projecten**
   't Höfke / Höfkestraat
   De woningen worden gerenoveerd en verduurzaamd. De woningen worden voorzien van nieuwe kozijnen, er wordt asbest gesaneerd, de vochtproblematiek in de kruipruimtes wordt aangepakt en de woningen worden voorzien van PV-panelen.

   Past. J. Moreestraat
   De spouwmuren worden gereinigd en de spouw geïsoleerd. De daken worden gerenoveerd en er worden PV-panelen geplaatst. Tenslotte worden daar waar houten kozijnen met voordeuren zitten, deze vervangen door kunststof.

   Zonnestroomproject
   Wonen Meerssen is voornemens om in 2020 300 woningen te voorzien van PV-panelen, .

   Volumebinding
   Wonen Meerssen wil voor het verduurzamen van haar woningvoorraad voor de komende vijf jaar één aannemer aan zich binden, omdat is gebleken dat bij kleinere projecten aannemers niet geïnteresseerd zijn of een hoge prijs vragen. Wonen Meerssen heeft hiervoor 8 aannemers benaderd. Zij hebben zich gepresenteerd en op basis daarvan zijn er 3 geselecteerd om een offerte in te dienen voor een deelproject. Degene die daarbij als beste uit de bus komt, zal de komende vijf jaar de vaste aannemer van Wonen Meerssen worden voor verduurzamingsprojecten.

   Wilgenhof
   Envida heeft Wonen Meerssen benaderd voor een verbouwing van de Wilgenhof, maar vanwege corona heeft Envida de plannen nu geparkeerd.

7. **Jaarplan 2020 Wonen Meerssen (toegevoegd)**
   Dhr. Van den Bergh licht het jaarplan kort toe en zal het opnieuw agenderen voor het volgende overleg. Eventuele vragen vanuit HVM kunnen dan beantwoord worden.

Paraaf HVM

Paraaf WM

8. Rondvraag

Mw. Jacobs heeft een vraag over het plaatsen van de zonnepanelen. De daken in o.a. mijn straat, Romeinenstraat Rothem, zijn slecht geïsoleerd, slechts 5 cm. Dit was de geldende norm in het bouwjaar van deze woningen. Vanaf 1990 is dat minimaal 12 cm. Graag had ik geweten of Wonen Meerssen dit gaat aanpassen voordat de zonnepanelen geplaatst worden.
➔ Nee, de dakisolatie wordt niet aangepast.

Mw. Lahaije: In de Burg. Binckhorststraat is een woning leeggekomen. Deze zou normaliter nog gerenoveerd worden i.v.m. energielabel, maar hier zijn nú al zonnepanelen op gelegd. Betekent dit dat de nieuwe huurder geen keuze meer heeft in het wel of geen zonnepanelen en gaat de renovatie i.v.m. dak niet door?
➔ Dit betreft de proefwoning van Volta.

Dhr. Vermeeren: Is het in de toekomst mogelijk om in het algemeen, bij de jaarafrekening (wooncomplex/flat) van de gezamenlijke servicekosten, deze ook te voorzien van de opgenomen meterstanden. Je krijgt nu alleen jaarlijks een totaalbedrag over het verbruik, zonder opnamegegevens. Je kunt dus niets vergelijken of controleren.
➔Dit is voorgelegd aan ISTA.

Diverse huurders van de Past. N. Creftenstraat hebben een zeer hoge rekening gekregen voor **stookkosten**. Zelfs een van de bewoners, die vier maanden in de winterperiode elders verbleef , moest enkele honderden euro's bijbetalen terwijl er geen verwarming aan stond.
➔Hier is inderdaad iets mis gegaan. De huurders van dit complex krijgen een nieuwe afrekening.

Het geldt bijvoorbeeld ook in het complex Gasthuispad 1-8 voor het **gezamenlijk waterverbruik**. Daar zijn de verschillen tussen de jaren 2017 en 2018 met 2019 zó groot, dat de huurders daar hun vraagtekens bij zetten.
➔Wonen Meerssen heeft andere cijfers over 2017 en 2018.

Wonen Meerssen zal Inge Bartels contact laten opnemen met HVM voor het beantwoorden van hun vragen over de afrekening servicekosten.

Mw. Soemers vraagt of het niet mogelijk is om nieuwe huurders automatisch lid te maken van HVM.
➔Hier is al vaker over gesproken en dit mag niet. Bij bewoners die van de ene huurwoning naar de andere gaan blijven de huurders lid als ze dat willen. Wel zal Wonen Meerssen de woonconsulenten nogmaals vragen om pro-actiever reclame te maken voor HVM.

Dhr. Gärtener vraagt om algemene vragen (ook technische klachten) in het vervolg naar info@wonenmeerssen te sturen en niet naar individuele medewerkers.

Voor akkoord, Meerssen, d.d.

Namens Wonen Meerssen

L. Van den Bergh

Namens Huurders Vereniging Meerssen

J. Cabo

Paraaf HVM

Paraaf WM

Actielijst

Nr.	Datum	Actie	Wie	Afgehandeld
2019-06	18-06-2019	Heroverwegen beleid kosten zonnepanelen	WM	11-02-2020
2019-10	18-06-2019	Agenderen Duurzaamheidsbeleid nadat volumebinding is geregeld	WM	
2020-01	11-02-2020	Huurderscommissarissen vragen een afspraak te maken met bestuur HVM	WM	Dhr. Cabo neemt zelf contact op met Dhr. Timmermans
2020-02	11-02-2020	Contact opnemen met bewonerscommissie Geulle	WM	10-06-2020
2020-03	11-02-2020	Jaarplan 2020 op A3-formaat uitprinten	WM	10-06-2020
2020-04	11-02-2020	Schriftelijke advies uitbrengen over huurbeleid 2020 (uiterlijk 5 maart 2020)	HVM	10-06-2020
2020-05	11-02-2020	Jaarstukken 2019 naar Wonen Meerssen	HVM	10-06-2020
2020-06	11-02-2020	Huurders informeren over mogelijk recht op huurtoeslag	HVM	10-06-2020
2020-07	11-02-2020	Huurders informeren over beleid kosten zonnepanelen	WM	10-06-2020
2020-08	10-06-2020	Wethouder nogmaals vragen naar prestatieafspraken	WM	
2020-09	10-06-2020	Begin juli contact opnemen met HVM over rol HVM / bewonerscommissies in project zonnestroom	WM	
2020-10	10-06-2020	Nadenken over hoe om te gaan met schoonmaken zonnepanelen	WM	
2020-11	10-06-2020	Beantwoorden openstaande vragen van mw. Soemers betreft de Past. .J. Moreestraat	WM	
2020-12	10-06-2020	Bespreken samenstelling bewonerscommissies	HVM	
2020-13	10-06-2020	Beantwoorden vragen over afrekening servicekosten	WM	

Paraaf HVM

Paraaf WM