

Notulen
Vergadering - 3 december 2014

ASR, MVGM, BAM en huurdersvereniging de TEikhoeven

Locatie: EC 't Sparrenbos, voormalige B.S. de Vlek

Aanwezigen vanuit huurdersvereniging de TEikhoeven:

- Charley Anderson, voorzitter
- Kyra van der Putten, secretaris
- Marieke Schoenmakers
- Henri Boymans

Aanwezigen vanuit ASR, MVGM en de BAM:

- Harm Tenback, ASR
- Karin Schot, MVGM
- Erwin de Kaper, BAM
- Robert-Jan de Lange, BAM

1. Opening door de voorzitter om 17:00 uur

Charley opent de vergadering met een vraag richting Harm van ASR: met welke beeld en welke doelstelling komen jullie vandaag? Wat hopen jullie te bereiken?

Antwoord van Harm: we hebben een positief beeld! We willen meer duidelijkheid krijgen m.b.t. de struikelblokken ten aanzien van het project zoals dat gepresenteerd is. Welke mogelijkheden zijn er? Uiteindelijk willen we komen tot een plan dat gedragen wordt door de huurders.

Dezelfde vraag wordt gesteld aan de BAM.

Antwoord van Edwin: we willen het project graag uitvoeren. De BAM is als onderneming veel bezig met energiebesparing. Hierin hebben we ervaring en deze willen we graag delen.

De mening van onze huurders kort samengevat:

- Het grootste struikelblok is de huurverhoging die samen gaat met de verduurzamingwerkzaamheden.
- Daarnaast is de boiler een struikelblok. Het vervangen hiervan wordt door de huurders gezien als onderhoud. De afwerking van de leidingen valt ook niet in de smaak.
- Men vindt dat de achterdeur ook geïsoleerd moet worden.
- Dakramen en voordeuren vervangen en isoleren wordt ook gezien als onderhoud.

2. Onderzoek vanuit ASR

Er wordt jaarlijks een onderzoek gedaan over 130 complexen van ASR. Hieronder de hoofdpunten:

- 50% van de huurders hebben de enquête ingevuld
- 90% geeft aan geïnteresseerd te zijn in energiebesparende maatregelen
- De huurders geven het onderdeel 'prettig huren' een 7.5
- 44% geeft aan meer huur over te hebben aan energiebesparende maatregelen
- 10% geeft aan eventueel te verhuizen binnen 4 jaar (men wil dus langdurig in de huizen blijven wonen).

Wat wil de huurder (resultaten vanuit het onderzoek):

- CV ketel vervangen;
- Badkamer vernieuwen;
- Isolatie verbeteren;

- Keuken vernieuwen;
- Beveiliging verbeteren;
- Voordeur verbeteren/vervangen;
- Ramen en kozijnen verbeteren/vervangen;
- Toilet vernieuwen;
- Energieverbruik verminderen;
- Badkamer vernieuwen.

Naar aanleiding van deze resultaten wil ASR investeren in de woningen op lange termijn. Hierbij hoort een beter energielabel voor alle huizen. Als de verduurzamingswerkzaamheden doorgaan, worden andere werkzaamheden op termijn (individueel) bespreekbaar. Door de verduurzaming blijven de woningen passen in de portefeuille van ASR en zal er in de toekomst geïnvesteerd kunnen worden. Daarnaast is het alles of niets. Alle huizen gaan mee in de verduurzaming, of geen enkel huis. Er is geen mogelijkheid tot individuele keuze in deze.

3. Warmwaterdoorstroomtoestel

Dit is geen optie voor woonhuizen. Het is een extra toestel en het is een dure optie qua aanschaf. Vaak gebruikt op sportcentra en dergelijke. Een combiketel heeft een dubbele functie en heeft nog steeds de voorkeur. De boiler is de grootste energie slurper.

4. Krijgt ASR subsidie voor energiebesparende maatregelen?

ASR geeft aan geen subsidie te ontvangen, omdat het geen sociale huurwoningen betreft.

5. Meer inzicht in de huurverhoging

Waar komen de verschillenden vandaan m.b.t. de huurverhoging?

- De berekeningen zijn gebaseerd op informatie vanuit de EPA (onafhankelijk orgaan);
- Er wordt uitgegaan van een maximale huurverhoging van €32,50;
- Het doel is om quitte te spelen. M.a.w. de besparing op elektra kosten is minimaal €32,50. Dit is een gemiddelde besparing, gebaseerd op de (ligging van de) wijk en het type woningen;
- Door de verduurzamingswerkzaamheden stijgt WOZ waarde van de woningen, maar dit mag **niet** leiden tot een jaarlijks terugkerende huurverhoging (wat wel het geval is bij woningen in de sociale sector, waarbinnen wij niet vallen). Dit betekent echter wel komend jaar, tweemaal huurverhoging: eenmaal maximaal €32,50 en daarnaast een bepaald percentage (jaarlijks landelijk vastgelegd).

6. Plannen van de BAM

- HR++ glas;
- Combiketel met tapklasse 4;
- Nieuwe voordeur;
- Draaibare delen bij de ramen;
- Plaatsen van ventilatieroosters;
- Schilderwerk buitenkant;
- Tocht dichting en isolatie van (beide) achterdeur(en).

De plannen zijn verder niet gewijzigd. Enkele variaties zijn echter mogelijk:

- De voordeur: een bredere glasopening;
- Kleurstelling buitenkant van de woningen: grijs- of roodtinten. Het transparante is niet mogelijk.

Andere punten:

- Reden schimmelvorming badkamer: gebrek aan ventilatie. De luchtvochtigheid komt beter in balans door te ventileren d.m.v. roosters;
- Waarom zijn de badkamer, keuken en toilet geen onderdeel van het project?: verduurzaming heeft betrekking op alle huizen. Het betreft één pakket, voor alle woningen gelijk.
- Waarom het trappengat niet afsluiten?: het karakter van de woningen wordt onder andere bepaald door de open trap. Dichtmaken is een rigoureuze verandering.

De verduurzamingswerkzaamheden hebben vooral impact op de elektra. De besparing op gas is in vele mate minder.

M.b.t de werkzaamheden wordt er een planning op woningniveau gemaakt. Huurders hoeven niet de gehele periode thuis te zijn. De plannings zijn op dag niveau en daarnaast in overleg.

7. Planning, actielijst en communicatie:

1. Informeren vanuit de huurdersvereniging (in ontwikkeling);
2. Formuleren van vragen m.b.t. de werkzaamheden (voor een Q&A op de website);
3. Informeren vanuit de verhuurder d.m.v. de Q&A op de website;
4. Bijeenkomst met de huurders op 7 januari (waarbij de BAM ook aanwezig is);
5. Nieuw toestemmingsformulier naar de huurders (ASR).