

Verslag bespreking actiepunten bestuur huurdersvereniging de Teikhoeven met MVGM, ASR en BAM op 11 mei 2016.

Ervaring van sommige bewoners “over de streep trekken om ja te stemmen voor verduurzaming” *BAM heeft erg zijn best gedaan om de 70% te behalen. Dit is ook aangegeven tijdens de overleggen met de huurdersvereniging en was ook nodig omdat er vanuit de bewoners een ‘tegen campagne’ liep, ook deze bewoners hebben erg hun best gedaan. Bewoners zijn volwassen en maken uiteindelijk zelf hun keus om ja of nee te stemmen.*

Meerdere leden geven aan dat ze zich ‘bekocht’ voelen door BAM die persoonlijk bij mensen langs is gekomen om ze over te halen om toch voor de verbouwing te stemmen. Bij meerder mensen is dit gesprek als niet prettig overgekomen met name de manier van druk zetten vanuit BAM waarbij aangegeven worden dat de persoon in kwestie de beslissende stem heeft. Meerdere personen geven aan dit gesprek gehad te hebben waarbij BAM aangeeft dat deze stem het verschil maakt tussen wel of niet verbouwen

Er is bij de laatste bewoners aangegeven dat we er bijna waren. Bij de laatste twee was er nog 1 stem nodig, deze opnames werden door Pascal en Erwin gelijktijdig uitgevoerd en is er bij beide opnames gelijktijdig een ja-stem opgehaald.

Afwerking voordeur (+ afwijzing ASR);

A.s.r. heeft de vraag van de bewonersvereniging bestudeerd, echter tot de beslissing gekomen om het verzoek van de bewonersvereniging niet in te willigen. Er is door de BAM geleverd wat we zijn overeengekomen en dit is door ons ook zodanig opgeleverd. Nu er technisch gezien geen noodzaak is deze latten aan te brengen is de vraag of a.s.r. bereid is de wens van de bewoners te honoreren. In overleg met de bewoners heeft a.s.r. aangegeven akkoord te zijn met de meerkosten van de gewijzigde voordeur, echter dat dat ook de laatste toevoeging is.

Gevolgen verduurzaming (ervaringen van bewoners):

Tocht/luchtstroom in woning. Woningen lijken niet zo warm als voorheen;

Door het isoleren van de woning hoeft de verwarming minder vaak aan doordat er een constantere temperatuur in de woningen aanwezig blijft. Door het minder aan staan van de verwarming zal er minder stralingswarmte zijn, juist die stralingswarmte (directe warmte van de radiatoren) wordt door de bewoners als comfort ervaren, maar kost ook energie. De CV ketel die in de woning is geplaatst betreft een modulerende CV ketel. Moduleren betekent dat het toestel hard kan branden als er veel warmtevraag is en zachtjes kan branden als er weinig warmtevraag is. Een vergelijking doet zich voor met de marathon; deze wordt altijd gewonnen door de meest constante hardloper. Sprinten, stoppen, sprinten, stoppen en weer sprinten kost meer energie dan rustig het hele stuk in een keer uitlopen. De cv ketel brandt daar waar het mogelijk is zachter en bespaart dus aardgas. Een cv ketel moduleert tussen 16% en 100% van zijn vermogen, en dat is uniek. Bovendien wordt de levensduur van de onderdelen verlengd omdat het toestel minder frequent aan en uit schakelt. Maar ook het wooncomfort heeft baat bij de modulatie. Temperatuurschommelingen blijven achterwege en het geleidelijk verwarmen voorkomt vervelend getik in radiatoren en buizen.

Toch schimmelvorming in badkamer`

Schimmelvorming kan niet door de renovatie komen. Er is alleen een bestaand uitzetraam gewisseld voor een nieuw uitzetraam met rooster. Dit kan alleen maar verbeteren als de roosters open gezet worden. Verder blijft de situatie gelijk; dus blijven ventileren met roosters open, regelmatig de radiator aan en na het douchen zoveel als mogelijk de wanden droog trekken vermindert de kans op schimmelvorming. Als oude schimmel niet afdoende is verwijderd, blijft deze terugkomen. Als er toch schimmelvorming optreedt dit zo snel mogelijk behandelen met chloor of HG schimmelreiniger om uitbreiding te voorkomen.

Voordeur kleppert

Dit is blijktbaar bij meerdere woningen het geval. Deze klacht kan gemeld worden bij MVGM. MVGM zal de klachten melden bij BAM, afdeling nazorg. Zij onderzoeken de klacht en indien het noodzakelijk is, zal dit hersteld kan worden.. Als toevoeging adviseren wij om de deur zoveel als mogelijk op slot te doen met de driepuntsluiting. Dit voorkomt het kleppen, maar ook dat de deur na verloop van tijd krom kan gaan trekken.

Ter info: *Alle reparatieverzoeken dienen gemeld te worden bij MVGM. MVGM filtert de reparatieverzoeken; is het voor rekening verhuurder, huurder, of wordt er een melding gemaakt bij BAM i.v.m. de nazorg van de renovatie.*

Waterverbruik hoog i.v.m. warmwater tappen

Het klopt dat er iets meer water verbruikt wordt, maar dit weegt niet op tegen de kostenbesparing op elektra. Elektra is vele malen duurder dan water. Dit is niet meer veranderd.

Gemis aan isolatie van warmwaterleiding

Aangezien de warmwater leidingen binnen de thermische schil (lees: vloer, gevel, dak) van de woning lopen heeft een eventueel warmteafgifte van de warmwaterleidingen geen negatief effect op het energielabel. De in de renovatie gekozen maatregelen leveren per geïnvesteerde euro meer energiebesparing op dan het isoleren van warmwater leidingen, derhalve is er niet voor gekozen deze mee te nemen in de renovatie. Het aanbrengen van isolatie om de warmwater leidingen is makkelijk door een huurder zelf uit te voeren en het staat een huurder derhalve vrij dit zelf aan te brengen om verder te gaan met de besparing van energie in de woning.

Zorg over werkelijke besparing door verduurzaming

BAM heeft zich verplicht tot het bereiken van energielabel C. Een onafhankelijke partij (INNAX) heeft in opdracht van eigenaresse na afloop het energielabel berekend. Zodra het energielabel C door INNAX is verstrekt, hebben bewoners de garantie dat de besparing gemiddeld over de wijk is behaald. Wij kunnen echter niet anticiperen op wijzigingen in gedrag of gezinssamenstelling of verschillen in strenge of milde winters. Verder dient er rekening gehouden te worden met het zgn. reboundeffect energiebesparing; doordat mensen denken dat hun woning zuinig is, gaan ze makkelijker de thermostaat een graad hoger zetten of langer douchen. Rekenkundig klopt de energiebesparing wel, maar bewoners passen (onbewust) hun gedrag aan. Een goed vergelijk kan pas na 3 jaar gemaakt worden. Overigens zijn wij verheugd te mogen vernemen dat er al bewoners zijn die reeds na 1 jaar een aantoonbare besparing hadden op de jaarafrekening gas en elektra.

Kwaliteit hang/sluitwerk: Is ASR van plan dit op het niveau keurmerk veilig wonen te brengen?.

Alle hang- en sluitwerk welke is vervangen, voldoet aan het niveau van politiekeurmerk veilig wonen, echter er kan geen politiekeurmerk worden afgegeven voor de gehele woning. Politiekeurmerk veilig wonen heeft op veel meer aspecten betrekking dan op hang- en sluitwerk. Hierbij moet gedacht worden aan achterpaden, veiligheid omgeving, etc. Bewoners zijn vrij om overige gewenste aanpassingen zelf aan te brengen.

Welk definitief energielabel hebben de huizen gekregen en kunnen we die ergens inzien?

Er is met BAM overeengekomen dat na de renovatie iedere woning minimaal een energielabel C verkrijgt, technisch betekent dit dat de EI-index van de woning moet komen te liggen tussen de 1,4 en 1,8. Na de renovatie zijn in opdracht van eigenaresse nieuwe energielabels opgemaakt. De EI index van de woningen ligt tussen de 1,35 en de 1,51 waardoor 2/3 van de woningen zelfs een B-label en 1/3 van de woningen een C-label hebben. Met name het verschil in ligging van de woning ten opzichte van de zon bepaald of de woning een iets hogere of lagere EI index heeft. Alle energielabels zijn afgemeld bij de rijksdienst voor ondernemend Nederland. Iedere huurder kan op de website: <http://www.ep-online.nl> doormiddel van het invoeren van het postcode en huisnummer het eigen energiecertificaat opvragen.

Bouwvakkers en BAM hebben gedurende de verbouwing aangegeven dat er dakisolatie nodig was om deze aanpassingen ook écht rendabel te maken. Waarom heeft MVGM/asr hier niet voor gekozen? Terugkoppeling aan de leden.

De huurverhoging die benodigd zou zijn voor de investering in de dakisolatie (excl. bouwkundige zaken als dakpannen, goot) zorgde ervoor dat dit een onrendabel project zou worden.

De verhouding tussen de benodigde huurverhoging en de besparing zou te hoog worden. Zowel a.s.r. als BAM wilden een renovatie aan de huurders voorstellen waarbij er een goede verhouding zit tussen de besparing en de huurverhoging. Inclusief dakisolatie zouden alle woningen naar label B gerenoveerd kunnen worden, zonder dakisolatie zijn de woningen gerenoveerd naar label B/C.

Tot slot willen wij als a.s.r., BAM en MVGM nog opmerken dat wij tijdens dit project hebben gemerkt dat er zowel veel voor- als tegenstanders van de verduurzaming waren. De meningen liepen hierover behoorlijk uiteen. Toch hebben we de 70% behaald, weliswaar met de door BAM geleverde inspanning en zijn de werkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben met name het gevoel dat de tegenstemmers bovenstaande reacties hebben gegeven. Graag willen wij vermelden dat wij bij onze tevredenheidsenquête een score van 7,7 hebben behaald (over circa 50% retour ontvangen enquêtes). Wij zijn dan ook erg trots op dit rapportcijfer en de behaalde resultaten.