



Bewonersraad 'De Pan' Stichting woCom Someren

Secretariaat:
Dhr. R. Koevoets
Heuvel 35
6027 PN Soerendonk

JAARVERGADERING BEWONERSRAAD 'DE PAN'

DD 16 MEI 2018

Aanwezig: Huurders uit verschillende dorpen, bestuursleden De Pan, medewerker woCom: Niels Arts, leden van bewonerscommissie Deken van Pelthof te Asten.

OPENING EN WELKOMSWOORD

De voorzitter, mw. Elly vd Ven, heet iedereen om 19.30 uur in 'De Weijers' te Someren van harte welkom en opent de vergadering.

DOEL VAN DE BEWONERSRAAD

- ❖ Mede het beleid bepalen bij woCom in samenwerking met de twee andere huurdersorganisaties: De Vaart uit Helmond en woningcorporatie Laarbeek.
- ❖ De belangen van huurders vertegenwoordigen in het overleg met woCom én de gemeenten waar De Pan actief is: Someren, Lierop, Asten, Heeze-Leende, Sterksel, Cranendonck (een verzameling van de gemeenten Budel, Budel-Schoot, Budel-Dorplein, Soerendonk, Maarheeze, Gastel). In totaal ruim 4000 woningen. Met daaronder de Bewonerscommissies: huurders die zich willen inzetten voor een zaak (zoals bij een renovatie).

WIE ZIJN WIJ

Wij vertegenwoordigen de belangen van jullie (als huurders) in het overleg met woCom en de gemeenten. Bewonersraad De Pan bestaat uit vrijwilligers met leden uit de dorpen: Asten/ Someren; Heeze-Leende; Cranendonck.

Het Dagelijks Bestuur bestaat uit: voorzitter mw. Elly vd Ven; penningmeester dhr. Ben Brugman; secretaris dhr. Ramon Koevoet; vicevoorzitter dhr. Jo Noten; vicesecretaris dhr. Peter te Boekhorst. Overige bestuursleden: Heeze-Leende (3 leden, 1 vacature), Cranendonck (4 leden) en Asten/ Someren (4 leden). Een bestuurslid uit Someren, Herman van Soest, ondersteunt als bestuurslid Heeze-Leende.

- ➔ Vertrekkend bestuurslid per 31 december 2017: Krijnie ten Westeneind. De Pan bedankt Krijnie voor al haar inzet in de voorbije jaren.
- ➔ Vertrekkende maar herkiesbare leden: Jo Noten en Ramon Koevoets. Er zijn geen bezwaren aangedragen door de aanwezigen dus beide heren zetten hun bestuursfunctie voort.
- ➔ Nieuwe leden: de heren Herman van Soest en Christ Jacobs. De Pan heet ze van harte welkom.

Het volgende gedeelte van de vergadering wordt door de vicevoorzitter Jo Noten toegelicht.

BEWONERSRAAD DE PAN IN DE WOCOM ORGANISATIE

- WoCom
- 'De Verbindende Schakel' waarin: bestuurder woCom, 2 afgevaardigden per huurderscommissie (dus 2 van De Pan, 2 van De Vaart en 2 vanuit Laarbeek). => Bespreken beleidszaken.
- 'Lokaal Krachtig' waarin: 2 afgevaardigden per huurderscommissie en consultants woCom => Bespreken dorps gebonden onderwerpen zoals groot onderhoud.
- 'Platform' waarin: 2 afgevaardigden per huurderscommissie (6 in totaal).
- Dagelijks bestuur De Pan: komt éénmaal per maand bijeen.
- Bewonersraad De Pan: maandelijks overleg met eerdere genoemde bestuursleden.
- Bewonerscommissies: komen meestal in actie bij bijvoorbeeld verbeteringen aan een huis.
- Wijkraden en wijktafels.
- Huurders: De Pan vertegenwoordigt ruim 4000 woningen.

TERUGBLIK AFGELOPEN JAAR 2017

Werkgroep: Prestatieafspraken/ huuraanpassing/ overleg (Elly vd Ven, Jo Noten, Henk vd Zanden)

Prestatieafspraken: in overleg met 4 gemeenten en woCom hebben de 3 bewonersraden in hun gebied prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2017 – 2021. Voor De Pan zijn er afspraken gemaakt met

Asten, Someren, Heeze-Leende en Cranendonck. Op dit moment is het controleren en evalueren van de gemaakte afspraken.

Huuraanpassing: voor 2017 en de daaropvolgende jaren probeert De Pan de huuraanpassing zo laag mogelijk te houden. In principe voor drie jaar alleen een inflatievolgende huuraanpassing, (0,3% over 2017 en 1,4% voor 2018). 1,4% is in principe 0% omdat de inflatie 1,4% is en er daardoor geen sprake is van huurverhoging. De Bewonersraden hebben gevraagd om het geld dat binnenkomt aan huur, aan duurzaamheid te besteden (wat ook gaat gebeuren).

Overleg: De Pan heeft overleg met de wethouders over:

- De nieuwe huisvestingswet en woningwet.
- Woningbehoefte in de dorpen. Er zijn bijna geen of niet het juiste type woningen beschikbaar in de dorpen.

De gemeente krijgt meer invloed mits ze hun woonvisie tijdig afgeven bij woCom.

Werkgroep: Energie (Henk vd Zanden en Jan Jacobs)

Midden 2016 is de werkgroep Energie in het leven geroepen, samen met Niels Arts (projectleider woCom) is bekeken welke weg te bewandelen. De werkgroep komt frequent bijeen en houdt de vinger aan de pols. Namens woCom zal Niels verdere toelichting geven over met name de energie en duurzaamheid/ het project zonnepanelen en warmtepompen.

Waarom een energie en duurzaamheidsbeleid?

In 2018 komt een nieuw klimaatakkoord waar alle facetten van energie aan bod komen. Een facet is dat woningen van het aardgas af moeten en Co2 neutraal moeten zijn in 2050. Daarnaast is er het Parijsakkoord 2015: opwarming van de aarde tegengaan.

Energiewerkgroep

De werkgroep bepaalt en denkt mee over de richting van het energiebeleid zoals hierboven is aangegeven. 2016 was gericht op energiebesparing en het behalen van het energielabel-B.

Waar staat woCom ten aanzien van het energielabel.

Alle dorpen hebben een gemiddeld C-label. Toch is het gemiddeld C-label van woCom maar 1,42, mede door Helmond en Laarbeek met hun positieve energie labels-B. WoCom heeft: 139 aardgas vrije woningen – 188 woningen met zonnepanelen - 500 woningen met slechte energie labels in de categorieën E, F, G.

Waar gaat woCom naar toe.

Een gemiddeld energielabel-B in 2021. Co2 neutraal in 2050 voor alle woningen. Er zijn nog 5600 woningen te renoveren in 32 jaar wat neerkomt op 175 renovaties per jaar. WoCom zoekt verder naar goede alternatieven voor verwarmingen van woningen op aardgas.

Wat is nodig voor een Co2 vrije neutrale- of aardgasvrije woning?

De isolatie van de woning moet voldoende zijn, lage warmtevraag. Het afgifte systeem moet geschikt zijn voor laagtemperatuur. Groen gas en groene stroom. Plaatsen warmtepomp of ander duurzaam verwarmingssysteem.

Huidige mogelijkheden besparen energie.

Isoleren dak, vloer, gevel, glas. Zonnepanelen. Energiescan Energiecorporaties. Projectmatig renoveren/ verbeteren. Tot slot merkt Niels op dat er op YouTube een filmpje staat over een nul-op-de-meter woning.

Vragen/ opmerkingen:

? Met een warmtepomp neemt het gasverbruik af maar het stroomverbruik wordt hoger.

? Wordt voor een warmtepomp extra huurverhoging berekend?

Antw.: 50% van de opbrengst zou de huurverhoging zijn.

? Is het dan niet moeilijk om alles betaalbaar te houden?

Antw.: Het zal een spanningsveld worden omdat we veel kosten te maken hebben.

? Hoeveel zonnepanelen zijn rendabel om een warmtepomp te laten draaien.

Antw.: Per zonnepaneel kun je ongeveer 250 kW opwekken. Een en ander is ook afhankelijk van de grootte van de woning, hoe die is geïsoleerd etc. Daarbij is de technische vooruitgang niet te overzien.

? Is er ook rekening gehouden met een goed ventilatiesysteem voor de woning als het goed wordt geïsoleerd. En is een raam openzetten dan een slecht idee.

? Kan ik bij een hoekwoning spouwmuurisolatie aanvragen.
Antw.: Ja, dat is mogelijk.

? Worden energiekosten dan bij de huurprijs berekend.
Antw.: Nee, energiekosten staan los van de huurprijs.

? Warmtepompen schijnen veel lawaai te maken.

? Als je alleen elektriciteit hebt en de stroom valt uit, wat dan? Nu heb je nog gas.
Antw.: Maar een gasketel werkt ook op stroom.

Werkgroep: Kwaliteit (Louis vd Veen)

Qua woningen hanteert woCom (Wooniezie) 5 modellen: aanbod-, optie-, loting-, direct- en koopmodel. In een van de modellen (direct reageren) is hoogstwaarschijnlijk fraude ontdekt. Daarom is dit model voorlopig stilgelegd. WoCom doet uitgebreid onderzoek hiernaar. Vanmiddag is er een vergadering over onder andere evaluatie van Wooniezie geweest.

Via het Huurdersportaal kunt u uw aanmelding en dergelijke digitaal regelen, bekijken en indien nodig aanpassen. Openingstijden woCom: vrije inloop in de ochtend; na telefonische afspraak in de middag. Het kantoor in Budel is alleen na een telefonische afspraak te bezoeken. Indien noodzakelijk (ouderen) kan er een afspraak thuis worden gemaakt, deze afspraak heeft De Pan met woCom gemaakt. Digitaal is woCom 24 uur per dag te bereiken.

Werkgroep: Bewonersparticipatie (Ben Brugman en Ramon Koevoets)

Huurdersparticipatie: woCom heeft haar statuten/ artikel 31 aangepast en neemt een artikel op waarin de huurdersbelangenorganisaties belangrijker worden gemaakt voor overleg. In vergaderingen wordt onder andere de type huurders voor de woningen onder de aandacht gebracht. Voorbeeld is dat er geen 10 ouderen naast elkaar kunnen wonen omdat die niet voor elkaar boodschappen kunnen doen. Doelstelling is dat het een gemengd gezelschap (jongeren/ ouderen) omvat.

Website en nieuwsbrief: Bewonersparticipatie belangrijk? Zeker weten! De website en nieuwsbrief geven ons de mogelijkheid om huurders te informeren en te betrekken bij besluitvorming. Inschrijven nieuwsbrief via de website: <http://www.bewonersraad-depan.nl>
Daarnaast is de communicatie ook via twitter (tweets) te volgen: @brdepan

Werkgroep: Onderhoud en Vastgoedbeheer (Henk vd Zanden en Jan Jacobs)

Onderhoud: op vraag van de werkgroep leden hebben lokale bedrijven de voorkeur gekregen voor een langdurig contract. Dit geldt voor onder andere de schildersbedrijven. Als onderhoudsfirma's doet woCom zaken met fa. Vlassak uit Budel (voor Budel/ Heeze-Leende) en fa. Hoebergen uit Someren.

? Kan woCom het aangeven als er iemand komt, soms staat er iemand aan de deur en weet je van niets.
Antw.: meestal ligt dat aan de uitvoerende firma die op dat moment een ander karwei niet uit kan voeren. Maar ze zouden het wel van tevoren aan moeten geven.

Vastgoedbeheer: voor wat betreft huurwoningen is er bijna niets of niet het juiste type woningen beschikbaar in de dorpen.

Werkgroep: Daeb/ niet Daeb woningen (Jo Noten en Louis vd Veen)

- *Daeb* (Diensten van Algemeen Economisch Belang) woningen zijn sociale woningen met een huuraanpassing volgens vastgestelde regels.
- *Niet-Daeb* woningen zijn commerciële huursector woningen wat wil zeggen dat de huuraanpassing vrij is.

Doelstelling van woCom is om in de toekomst nog alleen met Daeb woningen verder te gaan en de niet Daeb woningen te verkopen. In sommige dorpen zijn nog enkele niet-Daeb woningen. In de gesprekken met woCom hebben we als Huurdersorganisaties gezegd dat we de huurverhoging van deze woningen in het Daeb gebeuren mee willen nemen, wat nu ook is gebeurd.

VOORUITBLIK 2018

Doelstelling De Pan voor 2018 is:

- a) Contact met de huurders verstevigen door onder andere een flyer, bouwboarden en de reeds bestaande website en nieuwsbrief.
- b) Pilot gebiedsvisie Budel-Schoot (voor huurders en koopwoningen omdat het over gebiedsvisie gaat en niet alleen over een woning) en mogelijk in 2018 ook gebiedsvisie Lierop.
- c) Om de samenwerking tussen de huurdersorganisaties en woCom te verbeteren is Marlies vd Akker (functie: het door fusies begeleiden van huurdersorganisaties) ingeschakeld. De huurdersorganisaties hebben inmiddels ook in elkaars werkgebied een rondrit gemaakt.
- d) Uitbreiden van het netwerk met de dorpsraden, bewonerscommissies, beleidsmedewerkers gemeente (WMO) en KBO's. Voor de bewonerscommissies is een reglement in conceptvorm klaar. Het concept in Helmond en Laarbeek is nagenoeg klaar, dan zal De Pan er ook overheen kijken en er mogelijk in meegaan. Vanuit de bewonerscommissie brengt ook iemand haar inbreng in.
- e) Uitbreiden kennis bestuursleden door middel van scholing.
- f) Evaluatie van Wooniezie.
Afgelopen week heeft De Pan een conceptrapport ontvangen waar vanmiddag in De Verbindende Schakel over is gesproken. Bewonersraad De Pan gaat zich hier op 13 juni verder over buigen.
- g) Gasloos bouwen.

WOONBOND

De Nederlandse Woonbond is de landelijke belangenvereniging van huurders en woningzoekenden. De Woonbond is belangrijk voor ondersteuning en informatie. De Pan heeft het contact met de Woonbond inmiddels verstevigd

VRAGEN/ OPMERKINGEN

- ? Het is ontzettend krom, iemand die een boerderij goed verkoopt krijgt een huurwoning terwijl een ander heel lang moet wachten.
Antw.: Dat is mogelijk, bij het verhuren van een woning wordt naar het inkomen gekeken en niet naar het vermogen van iemand. Het vermogen is wel van belang bij de aanvraag van huurtoeslag.
- ? Wordt er door woCom grond aangekocht in Soerendonk? Daar is namelijk helemaal niets meer te huur en er is echt behoefte aan huurwoningen.
Antw.: Het tekort aan huurwoningen in Soerendonk is onder de aandacht van De Pan, ook in gesprekken met de gemeente Cranendonck. In Budel willen ze 9 eengezinswoningen bouwen. Wij als Bewonersraad hebben gezegd dat een nul-tredenwoning beter is en er daardoor ook grotere woningen vrijkomen. (Dit geldt ook voor Lierop.) Tevens is gevraagd om de nul-tredenwoningen niet te ver van het centrum te bouwen. WoCom heeft nu gezegd dat er 5 nul-tredenwoningen gebouwd gaan worden met 10 appartementen erbovenop voor alleenstaande jongeren.
- ? Kan ik nu al aangeven dat ik over jaren graag gelijkvloer wil wonen?
Antw.: Jazeker, hoe sneller je dit aangeeft hoe beter, dit kan via Wooniezie.
- ? We zitten in een 65-plus woning maar er komen ook jongeren te wonen.
Antw.: 65-plus bestaat niet meer, men praat nu over nul-tredenwoningen.
- ? Als je in een woning zit en je komt boven de huurgrens qua salaris, moet je dan uit de woning.
Antw.: Nee, maar verhuizen is niet mogelijk omdat je dan niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking kan komen vanwege het té hoge salaris.

SLUITING

De voorzitter dankt om 21.30 uur iedereen voor zijn/ haar aanwezigheid, interesse en inbreng, wenst iedereen een behouden thuiskomst en sluit de vergadering.