



**Huurdersvereniging
Oisterwijk**

**16 NOVEMBER
2018**



DE SAMENVATTING

De Samenvatting is een uitgave van De Nieuwe Wind. Deze uitgave bevat de uitwerking van de training, bijeenkomst of sessie van uw huurdersorganisatie. Een unieke manier om de ideeën, tips, tricks en brainstormsessies te bewaren en op een later tijdstip nog eens te kunnen nalezen of ten uitvoer te brengen.

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
Woord vooraf	3
De middag in het kort	4
Notulen 16 november 2018	5
Themabijeenkomst Verduurzaming	10
Conclusie	21



WOORD VOORAF

Om sterker te staan als huurdersorganisatie is het belangrijk een goede relatie met de achterban te hebben. Deze achterban, de huurder van Leystromen, is de voornaamste bron van informatie voor de huurdersvereniging. De huurder weet immers wat er speelt in zijn of haar woning en woonomgeving. Dat de relatie tussen huurders en huurdersvereniging warm en goed is, bleek wel tijdens de Algemene Ledenvergadering en de aansluitende themabijeenkomst over verduurzaming op 16 november. De mooie interactie tussen de huurders en huurdersvereniging laat zien dat het heel goed mogelijk is om huurders te betrekken bij de activiteiten van de vereniging.

Deze samenvatting is opgesteld om uw gedachten en meningen die u tijdens de bijeenkomst had, nog eens op een rijtje te zetten en om als geheugensteun te dienen voor de toekomst. Er is veel gezegd, en om alles nog eens de revue te laten passeren is het goed om De Samenvatting te bewaren en naderhand misschien nog eens te raadplegen. Dit helpt u om de besproken onderwerpen weer voor de geest te halen. Deze samenvatting is tweeledig: u vindt de notulen van de Algemene Ledenvergadering terug in het eerste deel, en de samenvatting van de bijeenkomst over duurzaamheid in het tweede deel, vanaf pagina 10. Door beide documenten samen te voegen en zoveel mogelijk digitaal te verzenden, willen ook wij een bijdrage leveren aan het terugdringen van het CO2-gebruik.

Thea de Feijter

Contact:

De Nieuwe Wind

Ambachtsherenwegeling 13

4421 GP Kapelle

Tel: 06-36 010 114 (u belt met Thea)

Info@denieuwewind.nl



DE MIDDAG IN HET KORT

Het doel van de bijeenkomst op 16 november is om de verplichte Algemene Ledenvergadering met een informatieve bijeenkomst te combineren. Omdat de Algemene Ledenvergadering meestal uit cijfers en opsommingen bestaat, leek het Huurdersvereniging Oisterwijk een goed idee om aansluitend aan deze vergadering iets extra's voor de trouwe leden te organiseren. Omdat ook Leystromen te maken heeft met de taakstelling vanuit Het Rijk om in 2050 de woningvoorraad duurzaam en van het gas los te maken, werd besloten een themabijeenkomst te organiseren over verduurzaming.

Deze samenvatting bevat tevens de notulen van de Algemene Ledenvergadering in het eerste hoofdstuk. De samenvatting wordt toegestuurd aan alle aanwezigen en belangstellenden die vooraf hebben aangegeven de samenvatting te willen ontvangen.



cor·po·ra·tie (*de; v; meervoud: corporaties*)

1

genootschap, college; = vereniging

Een corporatie is een onderneming die zich bezighoudt met het bouwen, beheren en verhuren van woonruimte. Belangrijk is dat deze woonruimte betaalbaar is voor de huurder. Denk bijvoorbeeld aan sociale huurwoningen. Verder worden de werkzaamheden van de corporatie uitgevoerd zonder winst oogmerk. De corporatie voor o.a. Oisterwijk en Moergestel is **Woonstichting Leystromen**



NOTULEN 16 NOVEMBER 2018

ALGEMENE LEDENVERGADERING - HUURDESVENIGING OISTERWIJK

1. **Opening** - De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

Een speciaal welkom is er voor mevrouw Thea de Feijter van De Nieuwe Wind. De voorzitter legt uit dat de middag is gesplitst in een deel Algemene Ledenvergadering en een deel informatieve sessie over verduurzaming. Deze sessie is speciaal voor leden van Huurdersvereniging Oisterwijk. Omdat de Algemene Ledenvergadering vaak wat statische inhoud heeft, leek het het bestuur van Huurdersvereniging Oisterwijk mooi om een aansluitende sessie over verduurzaming te programmeren, achter de reguliere vergadering.

1.1. **Vraag:** waarom wordt de vergadering overdag wordt georganiseerd en niet 's avonds?:

Antwoord: vanuit ouderen wordt vaak gevraagd om de vergadering overdag te plannen, terwijl jongeren liever 's avonds komen omdat zij werken. Om iedereen tevreden te stellen wordt gevarieerd in de aanvangstijden. Volgend jaar zal weer 's avonds worden gepland. De overweging is ook om een ledenvergadering op zaterdag te plannen, dan zijn de meeste mensen overdag thuis. Bij een volgende uitnodiging kan ook naar de voorkeur gevraagd worden, zodat 'de meeste stemmen' gelden.

1.2. **Vraag:** Waarom organiseert Huurdersvereniging Oisterwijk een themabijeenkomst voor alleen de leden en niet voor iedereen?

Antwoord: Om juist de leden iets extra's te kunnen geven is gekozen voor een bijeenkomst voor alleen leden. Wellicht zal in de toekomst ook een dergelijke bijeenkomst voor alle huurders worden georganiseerd.

2. **Mededelingen van het bestuur** - De voorzitter heeft slechts één mededeling: Het belang van enquêtes. Hij doelt niet zozeer op enquêtes in het algemeen, maar meer op die van Huurdersvereniging Oisterwijk. Het bestuur probeert zoveel mogelijk om de mening van de huurder te betrekken bij besluit- en beleidsvorming bij Leystromen. De slogan van Huurdersvereniging Oisterwijk is niet voor niets "Omdat úw mening telt!". De voorzitter benadrukt nogmaals dat de huurder vaak zélf invloed heeft op wat er gebeurt in zijn of haar woonomgeving en met de woningen.
3. **Verslag kascontrolecommissie** - Mevrouw De Kok en de heer Dingemans geven aan de kascontrole te hebben uitgevoerd goedgekeurd. De voorzitter dankt hen voor hun inzet. Beiden zijn bereid om volgend jaar opnieuw de controle uit te voeren.
4. **Jaarverslag Huurdersvereniging Oisterwijk** - De voorzitter geeft aan dat iedereen het jaarverslag heeft ontvangen in de digitale uitnodiging. Één persoon geeft aan het PDF-jaarverslag niet te hebben kunnen openen.
- 4.1. **Vraag:** Kan het jaarverslag ook gedrukt worden toegezonden?
Antwoord: Om papier te besparen is gekozen voor een digitale versie, ook Huurdersvereniging Oisterwijk wil duurzaam zijn. In de toekomst zal echter in de vooraankondiging van de Algemene Ledenvergadering worden gevraagd hoe de leden het jaarverslag willen ontvangen.
- 4.2. **Vraag:** Bestuurskosten lijken erg hoog.
Antwoord: Aan de bestuursleden wordt een maandelijkse, wettelijk bepaalde vrijwilligersbijdrage van €125,00 uitgekeerd. Het totaalbedrag komt overeen met deze bijdrage.
- 4.3. **Vraag:** Het bedrag voor 'vergaderruimte' lijkt erg hoog voor zaalhuur.
Antwoord: De term 'Vergaderruimte' is een verzamelbegrip. Binnen deze post vallen alle kosten voor het instandhouden van het kantoor van de vereniging. Kantoorbenodigdheden zaal- en kantoorhuur, maar ook bijvoorbeeld printer en cartridges etc vallen hieronder

- 4.4. **Vraag:** Waarom wordt er tweemaal een bijdrage van Leystromen gemeld?
- Antwoord:** Normaal gesproken wordt er één bijdrage van Leystromen begroot en ontvangen. Omdat er in 2017 extra onvoorziene uitgaven zijn geweest, is een aanvullende bijdrage gevraagd. Deze wordt daarom apart vermeld in het jaarverslag
- 4.5. **Vraag:** Leystromen betaalt Huurdersvereniging Oisterwijk, hoe kun je dan soms 'tegen' Leystromen zijn?
- Antwoord:** corporaties zijn wettelijk verplicht huurdersorganisaties te faciliteren. Een huurdersorganisatie vertolkt de mening van de achterban en moet de middelen hebben om dit goed te doen. Er zijn zelfs corporaties die financiële middelen beschikbaar stellen om juridische procedures tegen henzelf te bekostigen. Huurdersvereniging Oisterwijk zal te allen tijde aan de zijde van de huurder staan. Leystromen heeft hier ook een professionele houding in en juicht het bestaan van Huurdersvereniging Oisterwijk en de andere huurdersorganisaties alleen maar toe.
- 4.6. **Vraag:** Wat heeft Huurdersvereniging Oisterwijk bereikt, en zijn er meer successen te benoemen?
- Antwoord:** Er zijn zeker successen te benoemen, het bestuur is wellicht iets te bescheiden en zal in de toekomst proberen meer zichtbaar te zijn in haar resultaten. Voorbeelden van successen zijn bijvoorbeeld:
- De energiebespaarbox voor iedere huurder
 - Het Gotenreinigingsfonds is afgeschaft, iedereen krijgt weer gratis dakgootreiniging.
 - Keuze in kwaliteit binnen de woning: de huurder heeft in een enquête aangegeven wat de meeste prioriteit heeft. Het Brabants Dagblad heeft zelfs aandacht geschonken aan de uitkomst van de enquête. Leystromen houdt hier rekening mee.
 - De hoogte van de huurverhoging is meerdere malen door Huurdersvereniging Oisterwijk ter discussie gesteld bij Leystromen en vaak in overleg lager uitgevallen voor de huurder.
 - De discussie over schuttingen is door Huurdersvereniging Oisterwijk weer op de agenda gezet. Leystromen gaat mogelijkheden onderzoeken om dit weer onderdeel van de standaarduitrusting van een woning te maken.
 - Complex Poststeeg/Kerkstraat heeft met hulp van

Huurdersvereniging Oisterwijk eindelijk een uitrijspiegel en veiligheidsmaatregelen bij de uitgang van het complex.

- 4.7. **Vraag:** Werkt Huurdersvereniging Oisterwijk ook in andere gemeenten?

Antwoord: Huurdersvereniging Oisterwijk is actief in Oisterwijk en Moergestel. In het werkgebied van Leystromen zijn drie organisaties actief: Huurdersbelangenvereniging Hilvarenbeek, Uw Huurdersraad en Huurdersvereniging Oisterwijk. Ze zijn verenigd in het Huurders Overleg Platform (HOP) en trekken gezamenlijk op in beleidsadvies-trajecten naar Leystromen. Ook wordt soms gezamenlijk opgetrokken bij enquêtes, waarbij Huurdersvereniging Oisterwijk vaak de technische faciliteiten biedt en uitvoert. Het werkgebied van Huurdersvereniging Oisterwijk beslaat 2500 verhuureenheden in Oisterwijk en Moergestel.

- 4.8. **Vraag:** Waarom keurt Leystromen het niet goed dat zonnepanelen op gestapelde bouw (Kastanjestraat) worden geplaatst, maar op laagbouw/eengezinswoningen wel?

Antwoord (van Leystromen): Plaatsing van zonnepanelen is alleen toegestaan op zelfstandige grondgebonden woningen met eigen dak. Plaatsing van zonnepanelen is dus niet toegestaan op gestapelde bouw (ook niet voor een bewoner van de bovenste verdieping), op maisonnettes met gedeeld dak etc. De achtergrond hiervan is dat salderen van stroom (verrekenen van opgewekte stroom en verbruikte stroom) alleen is toegestaan als de meter en het dak dezelfde woz-eenheid betreffen.

- 4.9. **Vraag:** Hoe gaat Leystromen om met huurders die al eerder willen starten met elektrisch verwarmen en koken? Specifieke vraag: Bewoner wil zelf gas afsluiten en een aangepaste elektra aansluiting in de woning. Kan Leystromen hierin voorzien?

Antwoord (van Leystromen): Dit wordt (nog) niet vanuit Leystromen gedaan. De bewoners kunnen hiervoor een ZAV-aanvraag indienen en de uitvoer laten doen door een erkend installateur.

5. **Wat doet Huurdersvereniging Oisterwijk eigenlijk?** - Om een goed inzicht te geven over de activiteiten van de vereniging, toont de voorzitter een filmpje in waarin de activiteiten de revue passeren. Dit is tevens het laatste punt van de Algemene Ledenvergadering.

6. De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Hiermee is de Algemene Ledenvergadering ten einde en wordt de middag voortgezet met de themabijeenkomst over verduurzaming



Onderstaand de samenvatting van de bijeenkomst op 16 november in Tiliander, Oisterwijk. Het doel van de bijeenkomst was om de huurders van Oisterwijk, en in het bijzonder de leden van Huurdersvereniging Oisterwijk, op de hoogte te brengen van de ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming en CO₂-reductie. Het was op geen enkele manier mogelijk om volledig en/of compleet te zijn, omdat de methoden die gebruikt gaan worden, of de gemaakte keuzes, nog niet bekend en/of te voorzien zijn.

Nederlandse woningen moeten in 2050 van het gas zijn afgesloten. Dit om te voldoen aan de taakstelling die is voortgekomen uit het Klimaatakkoord van 2015. Dit houdt in dat de aarde niet meer dan 2 graden mag opwarmen dan voor het pre-industriële tijdperk (1870). 195 landen hebben dit akkoord ondertekend. De aanjager is de CO₂-reductie.

Samen met De Nieuwe Wind wil Huurdersvereniging Oisterwijk u informeren over de ontwikkelingen in de route naar 2050. Een route die nog lang niet is uitgestippeld maar waar nu voorzichtig stappen in worden gezet. De eindbestemming is voor u als huurder een mooi vooruitzicht: een comfortabele woning waar u met plezier in woont en waarbij de woonlasten

zo laag mogelijk worden gehouden door uitstekende duurzaamheidsmaatregelen. Om die eindbestemming te halen gaat Leystromen uiteindelijk met u het gesprek aan. Om u hier alvast op voor te bereiden heeft Huurdersvereniging Oisterwijk u uitgenodigd voor deze bijeenkomst. De huurdersvereniging is ook de partij die bijvoorbeeld via enquêtes bij huurders kan inventariseren wat de wensen zijn van huurders bij duurzaamheidsaanpassingen aan uw woning, zodat het voor u zo geruisloos en aangenaam mogelijk verloopt.

Klimaatverandering is van alle tijden, maar nu is wel het moment om er iets aan te gaan doen. Deze generatie kan invloed uitoefenen voordat het te laat is. Ook al lijkt 2050 ver van uw bed, Leystromen moet dan het volledige woningbezit hebben aangepast, dus er moet nú al begonnen worden.

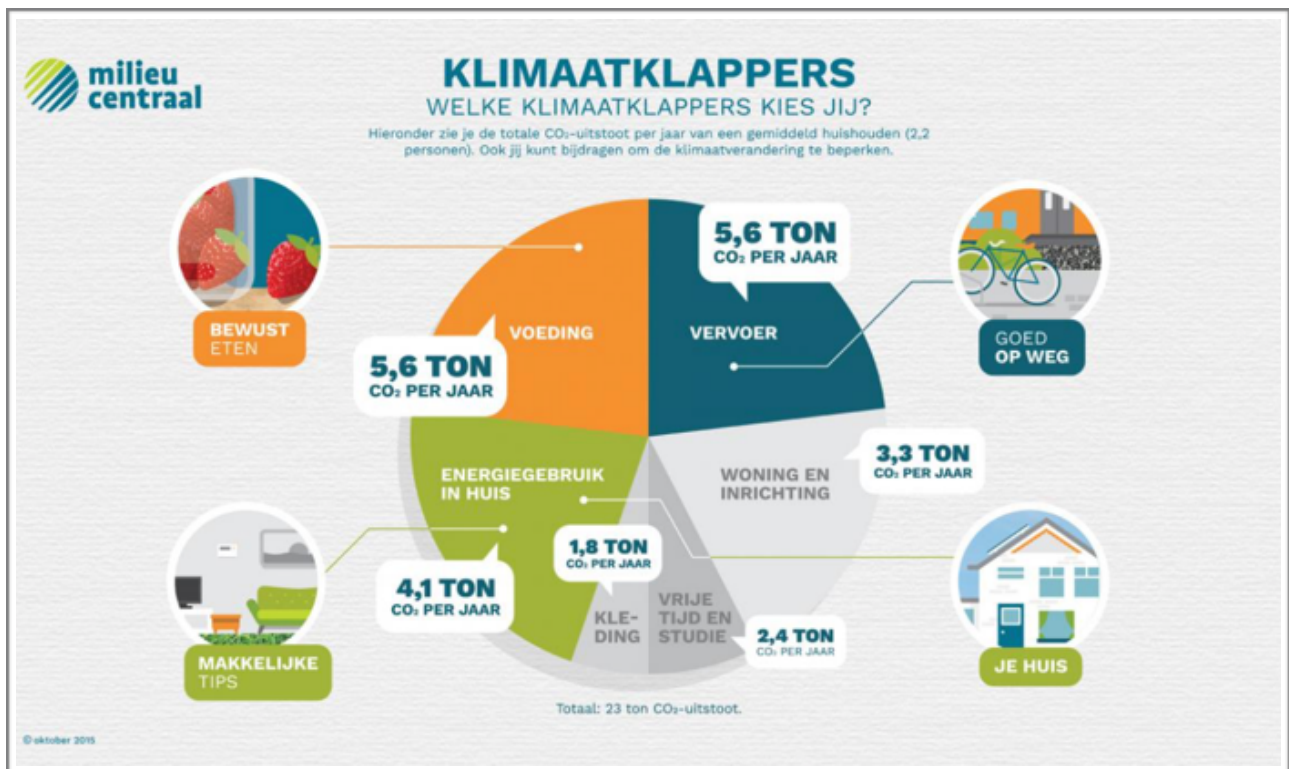
Poolkappen smelten, seizoenen veranderen en in sommige continenten lijken landen (Indonesië) te verzakken. Dit hoorde je vroeger eigenlijk niet, het zijn zaken die de laatste decennia steeds vaker te horen zijn. Het wordt natter, maar zoals de laatste tijd wel duidelijk merkbaar is, hebben we ook wel vaker mooi weer!

Doordat het milieu verandert ontstaat er ook meer kans op ziekten en plagen. Meer water betekent ook meer kans op overstromingen. Als er geen dijken zouden zijn loopt Nederland onder water. Ons land ligt immers onder NAP. Daar is niet iedereen zich van bewust.



Maar wat is CO₂ eigenlijk? Koolstofdioxide, of CO₂, is een gas dat van nature in de atmosfeer aanwezig is. Maar als gevolg van menselijke activiteiten is de hoeveelheid CO₂ in de atmosfeer in de laatste 150 jaar extreem sterk toegenomen. Dit komt vooral door de verbranding van fossiele brandstoffen, zoals kolen, olie en gas. CO₂ is een broeikasgas, het is het voornaamste broeikasgas. Doordat de hoeveelheid broeikasgassen zo hard toegenomen is, verandert het klimaat van de aarde.

Voor de totstandkoming en het gebruik/verbranding van 319Lt diesel wordt 1 ton CO₂ uitgestoten. Om 1 ton CO₂ uit de lucht te halen moeten 50 bomen een jaar lang groeien.



Sinds de Industriële revolutie is de CO₂ uitstoot enorm toegenomen. Vliegtuigen zijn ook enorme CO₂ veroorzakers. Andere oorzaken van CO₂ uitstoot zijn o.a.: industrie, wonen, vliegen, rijden, varen, productie cement, rotting van planten en dieren, uitstoot levende dieren en bos)branden.

We moeten dus 2 graden omlaag en corporaties zijn de startmotor om in de maatschappij te beginnen met deze opgave. Er is in Den Haag wel een afspraak gemaakt om de betaalbaarheid, bereikbaarheid en de bouwopgave gewaarborgd zou blijven. Van deze afspraak is echter nog weinig waar gemaakt. De corporaties blijven hier wel op aandringen. Den Haag is vreemd genoeg van mening dat het de corporaties erg voor de wind gaat, en dat men er voor moet gaan zorgen dat de juiste mensen in de juiste woningen wonen. Er heerst het idee dat er veel scheefwoners zijn. Scheefwoners zijn huurders met een te hoog inkomen voor het type woning waarin ze wonen. Als dat al zo is, zijn er geen alternatieven voor deze huurders; er geen woningaanbod en het inkomen is vaak te laag om een woning te kopen. De minister denkt overigens dat corporaties steenrijk zijn, en dat men de verduurzaming makkelijk kan betalen. Corporaties bezitten vaak veel vastgoed, maar dat zit in steen, dus in dat opzicht klopt de stelling,

maar er is zeker niet genoeg geld om de complete verduurzamingsslag te bekostigen.

Achtergrondinformatie:

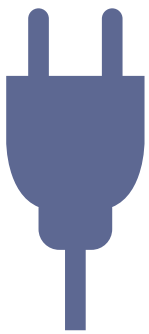
Het corporatiestelsel is ooit ontstaan om woongelegenheid te bieden aan mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Mensen met een smalle beurs. Corporaties gingen echter steeds meer commerciële activiteiten ontplooiën en sommige corporaties ontspoorde hierin. Er werden bijvoorbeeld (hotel)boten aangekocht en vele miljoenen werden geïnvesteerd terwijl dit eigenlijk in de woningen geïnvesteerd had moeten worden. De Nieuwe Woningwet heeft hier in 2015 abrupt een einde aan gemaakt en de overheid heeft de corporaties gedwongen om zich te beperken tot hun kerntaak. De huurdersverenigingen kregen hierin ook een sterkere rol, zodat het reilen en zeilen van de corporatie ook goed kon worden gecontroleerd.

Ook zijn er huurders die alleen in een grote eengezinswoning wonen en die graag kleiner zouden willen wonen. Er is echter geen mogelijkheid om door te stromen naar een kleinere woning die ook nog betaalbaar is. Leystromen bereidt momenteel echter een proces voor om dit probleem aan te pakken. Het is immers belangrijk een doorstroming op gang te brengen zodat er woningen beschikbaar komen voor starters op de woningmarkt. Wat hierbij belangrijk is, is dat de woonlasten voor de doorstromer gelijk blijven. Zo kan de huurder zonder extra hoge kosten naar een andere woning verhuizen. Woonlasten zijn de kosten voor het bewonen van uw woning, zoals huur, gas, water, elektriciteit en verzekeringen. Als een woning goed geïsoleerd is en lage stookkosten heeft, kan bij een goede doorstroming bijvoorbeeld een iets hogere huur worden gerekend. Op welke manier Leystromen de doorstroming gaat bevorderen is op dit moment nog niet duidelijk.

Vraag vanuit de zaal: Hoe gaat dat als ik straks over moet naar elektrisch koken en verwarmen? Dat vraagt meer van mijn groepen en kost misschien wel meer.

Antwoord: Wanneer een woning moet worden verduurzaamd en van het gas wordt losgekoppeld, gaat dat automatisch gepaard met bepaalde kosten. Er moet een overstap worden gemaakt naar een elektrische kookplaat en daarvoor geschikte pannen. Wie die kosten moet dragen is nog niet bepaald, maar Huurdersvereniging Oisterwijk zal zich inzetten om deze kosten niet voor rekening van de huurder te laten komen. Het uiteindelijke

doel is uiteraard dat de huurder minder kosten heeft onder de streep en geen onkosten moet maken om zich aan te passen aan de wensen van de corporatie.



Als er voor elektriciteit andere voorzieningen in de groepenkast getroffen moeten worden, zullen die in het traject worden meegenomen. Over specifieke kosten kan nog niets worden gezegd, er is immers nog niet bekend welke keuze Leystromen maakt/gaat maken. Uiteraard mag de huurder nooit voor extra kosten worden gesteld. Het verduurzamingstraject dient immers juist ook om lagere woonlasten te realiseren.

Reactie vanuit de zaal: Er lijkt voor senioren weinig gebouwd te worden. Wel zien we in Oisterwijk wat koopmogelijkheden, maar huurwoningen zijn erg schaars, of anders erg klein. Leystromen zou hier wat meer in moeten betekenen.

Antwoord: Huurdersvereniging Oisterwijk kan dit meenemen in de prestatieafspraken.

Energielabels zijn terug te vinden op het Huurdersportaal van Leystromen, of op ep-online.nl. Oisterwijk en Moergestel bezitten gemiddeld veel woningen met een hoog energielabel. Dat is uiteraard prima.

Wanneer corporaties spreken over werken aan CO₂-reductie dan betekent dat dat ze gaan werken aan de 'Energietransitie'; een beweging die ontstaat rond de bewustwording rond energieverbruik; we gaan werken aan duurzame energie en aan zuinigere installaties.



Je kunt zelf al veel betekenen om lager verbruik te realiseren; Een toechthondje voor de deur, extra zonwering om de zon in hele warme zomers buiten de deur te houden, zodat geen ventilator of airco gebruikt hoeft te worden, de USB-laders uit het stopcontact wanneer niet gebruikt en apparaten niet op stand-by laten staan zijn simpele acties die al snel enkele tientjes per jaar schelen.

Voor zuinigere installaties en duurzame energie moet uiteindelijk de corporatie zorgen maar producten als NEST™, TaDo™ en TOON™ kunnen in huis al zorgen voor betere regeling van uw verwarming, en met de verschillende apps heeft u ook inzicht in de besparing die dit oplevert. Ondanks de vaak wat hoge aanschafprijs, verdient zo'n systeem zichzelf op termijn wel terug.



Vraag vanuit de zaal: Wat is een Nul-Op-de-Meter (NOM) woning?

Antwoord: Een Nul op de Meter-woning wekt evenveel (of meer) energie op als (dan) deze nodig heeft voor het huishouden. Dat kan door middel van een uitgekiende mix van isolatie en

ventilatie (gevelaanpak), verwarming en koeling (slimme installaties) en eigen, duurzame energieopwekking (zonnepanelen, aardwarmte, etcetera). Bij standaard Nederlandse klimaatcondities en gemiddeld gebruik van de woning, komt de energiemeter hiermee op nul te staan. Dat is gezonder, goedkoper en goed voor het milieu. Hierbij kan het gaan om een upgrade/renovatie van de woning (verbouw) of om nieuwbouw.

Omdat bij een NOM-woning geen stook- en electriciteitskosten meer hoeven worden berekend, kan en mag de corporatie een energieprestatie-vergoeding (EPV) doorberekenen aan de gebruiker. Deze vergoeding is om de investering van de corporatie te compenseren. Deze kosten zijn lager dan de gemiddelde kosten voor het electriciteits- en gasverbruik van een vergelijkbare 'gewone' woning. Wanneer een gebruiker echter buiten de afgesproken limieten gaat verbruiken, wordt er over het teveel verbruikte extra vergoeding berekend.

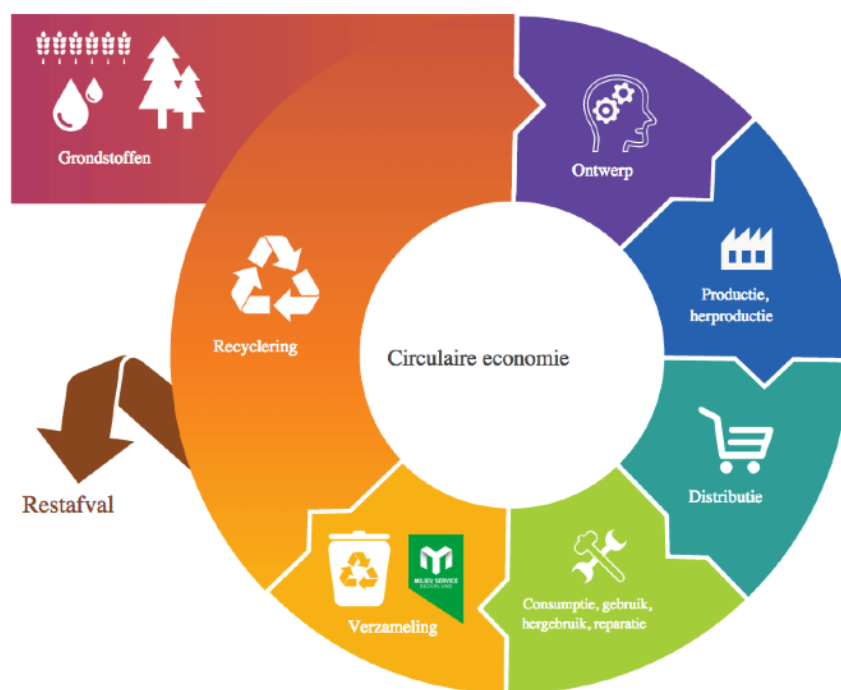
Ook al is nu nog niet duidelijk wat het de gebruiker zal gaan kosten, is één ding zeker: door de diverse duurzaamheidsmaatregelen is de gebruiker altijd beter af en zullen de kosten dalen, daar is het tenslotte ook om te doen, buiten dat het een CO₂-reducerend effect heeft.

Om te zorgen voor een betere afwatering kun je er voor kiezen om in plaats van tegels, gras te zaaien. Dit is een heel goede manier om het teveel aan water op



te lossen. Als meer mensen dit doen heeft dat uiteindelijk een enorme impact. Het is weliswaar niet mogelijk iedereen te verplichten een groene tuin aan te leggen (huiseigenaren), maar juist de bewustwording moet er uiteindelijk voor zorgen dat men zich realiseert dat er een zekere noodzaak is om betonnen tuinen te voorkomen. Sommige gemeenten verplichten ook huiseigenaren om bepaalde maatregelen te nemen. Zo wordt in de gemeente Oisterwijk iedereen verplicht om de hemel-waterafvoer van het riool los te koppelen. Leystromen heeft dit bij veel huurwoningen ook al gedaan.

Er wordt op dit moment bijna alleen nog 'Lineair' gebouwd. Dat wil zeggen dat materialen die worden gebruikt om te bouwen, nadat een woning wordt gesloopt, op de schroothoop belandt. Dit zorgt voor enorm veel CO₂-uitstoot. Bij 'Circulair' bouwen wordt het materiaal hergebruikt of

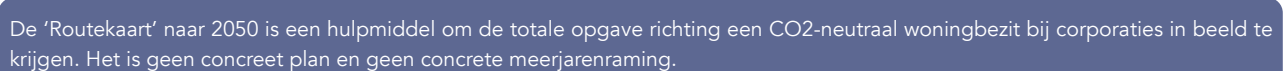


herontwikkeld. Dit zorgt voor een veel lagere CO₂-uitstoot. Veel corporaties verplichten hun bouwbedrijven al om circulair te bouwen.

Er zijn bedrijven die precies calculeren/voorspellen wat de besparing wordt ná verduurzaming. Zij zorgen voor de voor corporaties voor de cijfers die de huurder inzicht geven in hun te verwachten besparing.

Antwoord: Met behulp van een gecertificeerde methodiek (ISSO 82.1 – Nader Voorschrift) wordt de Energie-Index van de huidige en nieuwe situatie berekend. Hierbij wordt ook energieverbruik voor ruimteverwarming, warm tapwater en hulpenergie (energie om installaties zoals een CV of (mechanische ventilatie te laten werken) berekend. Het verschil tussen de bestaande en nieuwe situatie is de besparing. Uit onderzoek en ervaring blijkt echter dat de werkelijke verbruiken vaak lager liggen. Daarom worden de berekeningen 'gefit' . Dit doet men door de werkelijk, anonieme verbruiksgegevens van een complex of groep woningen op te vragen. Of het wordt gedaan op basis van ervaring als deze gegevens niet beschikbaar zijn.

Voorbeeld van een ingevulde Routekaart:



Belangrijk om te weten is dat de kosten die de corporatie maakt om uw woning te verduurzamen, niet aan u worden doorberekend. Er wordt door sommige corporaties wel een percentage van de kosten doorberekend in de jaarlijkse huurverhoging. Een voorbeeld van kosten die door de corporatie gedragen worden zijn gemiddeld bij benadering:

Maatregelen	Kosten	Dit levert het u op
Isoleren schuin dak	€ 5.200	€ 650
Isoleren spouwmuur	€ 2.100	€ 600
Isolatieglas	€ 3.500	€ 270
Isoleren onderkant vloer Begane grond	€ 1.800	€ 220
Zonnepanelen	€ 4.600	€ 450



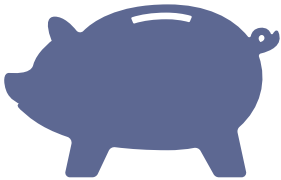
Met een verbruik van 1 op 4,5 is de Ford-150 wereldwijd de best verkochte auto. Er is dus nog veel te winnen in verduurzaming.

In Nederland/Europa wordt minder verkwestend gereden, maar door de lage brandstofprijzen in de VS zijn dergelijke auto's erg geliefd.

U geeft aan dat Huurdersvereniging Oisterwijk zich moet inzetten om de kosten voor u zo laag mogelijk te houden en onder de streep zelfs een besparing te realiseren. Goed om te weten is dat Huurdersvereniging Oisterwijk zich al geruime tijd hard maakt om dit te verwezenlijken, en via de nieuwsbrief en lokale media wordt u hierover geïnformeerd zodra meer duidelijk wordt. Door bij Leystromen aan tafel de discussie te voeren over betaalbaar wonen, is ook bij de medewerkers en managers van de Leystromen duidelijk wat prioriteit heeft.

Er wordt verduurzaamd volgens verschillende scenario's, maar verreweg het meest populair is om bij een renovatieronde de woning aan te pakken. Dan wordt direct de keuken, badkamer en sanitair vernieuwd (als dat noodzakelijk blijkt) en wordt in één traject de woning voor weer +/- 25 jaar gereedgemaakt. Het voordeel hierbij is dat de corporatie slechts eenmaal in

de woning komt en de bewoner er dan weer voor jaren vanaf is en er comfortabel bij zit. Argumenten om de zolder niet te hoeven isoleren "want we zijn daar nooit", zijn eigenlijk niet van deze tijd. Doordat warme lucht stijgt, raak je de warmte kwijt en dat moet je voorkomen door het dak en de spouw goed te isoleren.



Belangrijk: De kosten voor het renoveren van badkamer, keuken en toilet horen bij het onderhoud van de woning en deze kosten zullen daarom ook niet in de eventuele huurverhoging worden meegenomen.

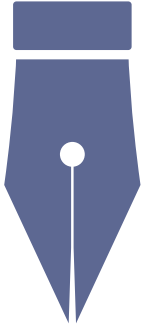
Extra isolerend glas (HR+++) houdt de warmte buiten, maar 's winters ook vooral de kou. Dit scheelt enorm veel met standaard dubbelglas. Advies is dan ook om bij een aanbod voor verduurzaming, mee te doen. Dit resulteert in een comfortabelere woning met meer woongenot.

Rekenvoorbeeld:

Stel dat de corporatie een aanbod doet voor verduurzaming en de prognose is dat uw besparing per maand €70,00 bedraagt. Dan kan de corporatie bijvoorbeeld een huurverhoging vragen die misschien wel €35,00 bedraagt, maar dan houdt u er nog steeds €35,00 aan over. Als daarbij ook nog eens uw keukenblok en/of badkamer wordt aangepakt en vernieuwd, is dat voor u als huurder een enorme vooruitgang. Dat u daarmee ook nog eens bijdraagt aan een minder belast milieu is mooi meegenomen.

U geeft aan dat Leystromen voorrang zou moeten geven aan het bouwen van NOM-woningen (Nul-Op-de-Meter). Leystromen heeft aangegeven dat bij nieuwbouw zeker aan NOM-woningen wordt gedacht. Op dit moment zijn er zelfs een aantal verschillende woningen gebouwd die meedoen in een testproject (pilot) waarbij diverse bespaarmethodes worden getest. Dit staat dus hoog op de prioriteitenlijst.

Bij werkzaamheden in uw woning heeft de aannemer de plicht om eventuele beschadigingen aan uw woning op te lossen en te repareren zodat het weer in de originele staat verkeert. Aanpassingen aan bijvoorbeeld kozijnen, waardoor uw raamdecoratie niet meer past, moeten financieel worden gecompenseerd. Dit is door Huurdersvereniging Oisterwijk vastgesteld in het Sociaal Plan.



Ook wenst u door de huurdersvereniging heel concreet te worden geïnformeerd als Leystromen concrete plannen heeft. Uiteraard zal Huurdersvereniging Oisterwijk u hiervan op de hoogte houden, maar ook Leystromen zelf gaat u ver van tevoren op de hoogte brengen van de plannen. Er zal in veel gevallen vooraf iemand bij u langskomen om de plannen te bespreken en een 'opname' van de woning te maken. Deze bijeenkomst kan u geen concrete planning of cijfers geven, omdat die nog niet bekend zijn. We wilden u echter wel voorbereiden op wat komen gaat, zodat u al op de hoogte bent van de taakstelling, de mogelijkheden en de eventuele resultaten.

Vraag vanuit de zaal: Is al bekend wanneer bepaalde complexen worden aangepakt?

Antwoord: In de MJOP (Meer Jaren Onderhoud Planning) van Leystromen wordt aangegeven wanneer bepaalde complexen worden aangepakt/gerenoveerd/onderhouden. Staat uw complex hier niet op dan duurt het nog een aantal jaar voor er iets staat te gebeuren. Informeer bij de huurdersvereniging of informeer zelf bij Leystromen of en wanneer uw woning aan de beurt is voor onderhoud.

Vraag vanuit de zaal: Welke relatie heeft De Nieuwe Wind met Leystromen?

Antwoord: De Nieuwe Wind heeft geen enkele relatie met Leystromen of andere corporaties. De Nieuwe Wind is een zelfstandig opererend adviesbureau dat huurdersorganisatie ondersteunt en traint op het gebied van huurdersparticipatie, duurzaamheidsvraagstukken etc. De Nieuwe Wind kan dus neutraal adviseren en ondersteunen. Soms wordt echter ook een gezamenlijke afspraak gemaakt en zo heeft Leystromen enige tijd geleden samengewerkt met De Nieuwe Wind en Huurdersvereniging Oisterwijk om bewonerscommissies krachtiger te maken en te informeren over servicekosten. De Nieuwe Wind maakt organisaties sterker en helpt daardoor huurders een sterke positie in te nemen in het gesprek met de corporatie.

CONCLUSIE

Gesteld mag worden dat er veel informatie op u is afgekomen. Informatie die vast nog even tot u door moet dringen. Daarom heeft Huurdersvereniging Oisterwijk ervoor gekozen om deze samenvatting voor u te laten maken. Een naslagwerk voor zo een onderwerp is geen overbodige luxe.

Uit uw enthousiaste reacties na afloop bleek dat u deze bijeenkomst als zeer positief heeft ervaren en daar zijn we blij mee. U gaf aan de noodzaak van verduurzaming in te zien. Dat Leystromen daarvoor uw woning gaat 'inpakken' en wellicht ook andere zaken in uw woning gaat aanpakken, is voor u een positieve bijkomstigheid; het comfort in uw woning verhoogt en uw woonlasten dalen. Dit alles levert uiteindelijk een bijdrage aan de CO₂-reductie en daar is iedereen bij gebaat.

De Nieuwe Wind dankt u voor uw bijdrage aan een zeer succesvolle bijeenkomst, en wenst u een comfortabele toekomst!

Thea de Feijter