

Bo-Ex
Mevrouw M. Eleveld, directeur
Postbus 3151
3502 GD Utrecht



Datum 28 juni 2018
Refr.nr.: 03/XJ/MvtK
Betreft: Advies Huuraanpassing 2018

Beste directeur/bestuurder van Bo-Ex/Beste Marije Eleveld,

We hebben per mail op 20 juni de tekst ontvangen, die we kunnen beschouwen als 'bod'. Ook in deze tekst gaat het om overwegingen en activiteiten die raken aan het beleid van Bo-Ex. In het kader van de overlegwet zou STOK een termijn van 6 weken moeten hebben om een goed onderbouwd advies (in overleg met de bewonerscommissies) te kunnen opstellen. Omdat het bod per 1 juli bij de gemeente binnen moet zijn, betekent dit dat Bo-Ex eigenlijk al half mei een 'bod' bekend had moeten maken. Wij willen Bo-Ex met nadruk verzoeken de wettelijke termijnen en procedures nauwgezetter te hanteren.

Aan de gemeente zullen wij laten weten dat over dit bod niet het bedoelde overleg is gevoerd.

Vanuit STOK geven we daarom geen advies af, maar geven onze prioriteiten aan voor het overleg over de Prestatieafspraken dat in december tot een overeenkomst moet kunnen leiden. Beschouw het als onze inzet in de komende onderhandelingen.

In de komende tijd vindt binnen STOK met de leden van de bewonerscommissies intensief overleg plaats. In dit traject zullen we onze prioriteiten, waar nodig verder onderbouwen. We zullen ook steeds met concrete alternatieven komen.

Prioriteiten voor STOK

- Huurmatiging:** STOK ziet het perspectief van huurverlaging tot 10 procent in de komende jaren. Zeker als huurders en verhuurders er in slagen de Verhuurderheffing en de andere belastingaanslagen op de sociale huisvesting weten te bestrijden. Op kortere termijn zal STOK inzetten op:
 - 0 Procent huuraanpassing per 1 juli 2019 voor alle huurders/ geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Elke verhoging in relatie met inflatiecijfers moet senioren (voor wie inflatiecorrectie al jaren niet meer aan de orde is) uitsluiten;
 - Medewerking van Bo-Ex aan voortzetting U-pasregeling voor tijdelijke huurverlaging, ook na september 2019;
 - Oplossingen voor huurders in de knel als gevolg van eerdere huurverhogingen, individueel en op maat (geen huisuitzettingen wegens achterstand/schulden);
 - STOK staat voorshands huiverig tegenover gedifferentieerde huurverhoging op basis van lagere/hogere huur nu.
- Capaciteit sociale woningbouw:** Utrecht groeit en is een aantrekkelijke stad. Op de korte termijn zal STOK inzetten op:
 - Uitbreiding van de sociale voorraad; met als langere termijnperspectief Utrecht tot 2030;
 - Evenredige bijdrage aan de uitbreiding van de capaciteit (1/5 deel) in Utrecht door Bo-Ex;
 - Stop op verkoop van woningen: alleen als dat volkshuisvestelijk in uitzonderingsgevallen gewenst is;
 - Terugploegen van woningen uit niet-Daeb naar Daeb; zeker bij mutatie;

- Actieve inzet op vinden van locaties, desnoods tijdelijke projecten;
- Gezamenlijke inzet van Bo-Ex en STOK voor gemeentelijke steun bij verwerven van bouwlocaties in streven naar 35% sociale huisvesting in 2040;
- Benoemen van bouwlocaties tot 'sociale huisvestingslocaties';
- Actieve inzet van Bo-Ex in de sector van de midden- en dure huur (huur boven de € 710, -) met het oog op een brede sector sociale huisvesting.

3. Duurzaamheid

Huurders van Bo-Ex zijn betrokken bij de klimaatproblematiek en willen meewerken aan plannen gericht op duurzaamheid.

Op kortere termijn zal STOK inzetten op:

- Voortgang van project Zonnepanelen mede op basis van STOK-advies;
- Uitwerking van Bo-Ex beleid rond verduurzaming moet hand in hand gaan met verlaging van de woonlasten, met name door verlaging van het energieaandeel in de servicekosten;
- Bij werkzaamheden voor groot-onderhoud en renovatie moet ook duurzaamheid een rol spelen;
- Transparantie bij kostenopgave en doorberekening aan huurders van energiemaatregelen;
- Bij planontwikkeling in wijken en buurten moeten niet alleen gemeente, corporaties, energieleveranciers, maar ook bewonersorganisaties/-commissies betrokken worden;
- Bij voorkeur een wijkwijze dan wel buurtwijze aanpak;
- Met nadruk op informatieverstrekking over alternatieven in de energiebronnen en -gebruik.

4. Leefbaarheid

Leefbaarheid in en om de wooneenheden is een belangrijk aandachtspunt voor de bewonerscommissies.

Op kortere termijn zal STOK inzetten op:

- Stimuleren van leefbaarheidsinitiatieven van actieve huurders en andere bewoners;
- Concrete afspraken met zorg- en welzijnsorganisaties en wijkteams om met bewonerscommissies/huurdersorganisaties (preventief) te werken aan begeleiding van kwetsbare burens;
- Aandacht voor woon-zorgarrangementen voor ouderen; 'behoud van de huismeester' en 'levensloopbestendig';
- Streven om per wooncomplex niet meer dan 15 procent huurders met een 'urgentie' woonruimte toe te wijzen.

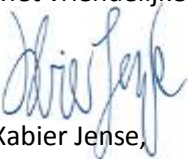
5. Participatie en zelfbeheer

Meer invloed van huurders op het beleid van Bo-Ex en de eigen woonomgeving blijft een belangrijk streven.

Op kortere termijn zal STOK inzetten op:

- Financiële en personele ondersteuning van bewonerscommissies op de verschillende complexen/clusters; vooral bij geplande werkzaamheden rond groot-onderhoud, renovatie en duurzaamheid;
- Actieve steun aan initiatieven van huurders om eigen vormen van (zelf)beheer te ontwikkelen.

Met vriendelijke groeten,



Xabier Jense,
voorzitter



Martin van 't Klooster,
secretaris