



NIEUWSBRIEF

**STEDELIJK OVERLEG
KOMMISSIES BO-EX**

Secretariaat
Postbus 13124
3507 LC Utrecht
Tel: 030-2361 861
www.stokachterdedeur.nl
E-mail: stok@stade.nl

INHOUD VAN DIT NUMMER:

- ✓ *Nieuwe en al actieve bc's in Kanaleneiland* 1
- ✓ *Negatief huuradvies en alternatieven* 1
- ✓ *Werkgroep Zonnepanelen* 2
- ✓ *Huurdersorganisaties formuleren visie* 2
- ✓ *STOK speelt* 3
- ✓ *Zomerevenement Huurders030* 3
- ✓ *Tot slot* 3

Nieuwe en al actieve bewonerscommissies in Kanaleneiland

Bo-Ex heeft plannen voor grootschalige onderhoud- en renovatiewerkzaamheden in Kanaleneiland-Zuid in de begroting opgenomen en bekend gemaakt. De werkzaamheden starten binnenkort en zullen tenminste tot midden 2021 plaatsvinden. STOK heeft daarom het initiatief genomen om samen met actieve huurders en medewerkers van Bo-Ex bewonerscommissies op te richten. In de afgelopen maanden zijn er overleggen gevoerd met verscheidene huurders die zich hiervoor willen gaan inzetten. Het lukt steeds beter om met Bo-Ex heldere afspraken te maken. De afspraken beogen steeds optimale invloed van huurders op de ontwikkeling, de uitvoering en de gevolgen voor de huurprijs.

De voorlopige stand van zaken is dat de volgende nieuwe bewonerscommissies gaan functioneren:

1. BC Roosal; Rooseveltlaan 840- 1096, Alexander de Grotelaan 3-129 en 161-287. Deze BC zal zich in eerste instantie vooral richten op verbetering van de leefbaarheid in de flats, op veiligheid en parkeerproblemen. De planontwikkeling voor het groot onderhoud/renovatie begint pas in 2021.
2. BC Columbuslaan/Alexander de Grotelaan; Columbuslaan 419-537 en Alexander de Grotelaan 16-124. Hier is de planontwikkeling al begonnen. In juni start een onderzoek naar de wensen van de huidige huurders.
3. BC Livingstonelaan (huisnummers 487 – 605) functioneert al veel langer en richt zich nu op de uitvoering van de voorgenomen plannen, die in juni beginnen.

4. BC Magelhaen (al langer bekend onder de naam 'complex 406') wordt met steun van STOK gevraagd ook omliggende complexen te betrekken. Hier zal in 2019 de planontwikkeling beginnen. Deze bewonerscommissies zijn naastig op zoek naar ondersteuning uit hun complex, dan wel hun buurt. Wie actieve huurders ontmoet of wie zelf actief wil worden, kan contact opnemen met Martin van 't Klooster: martinvantklooster@ziggo.nl. Zie verder ook <http://www.boex.nl/projecten/renovaties-en-groot-onderhoud/>

Negatief huuradvies en aandacht voor alternatieven



Elk jaar vraagt Bo-Ex aan STOK i.v.m. de jaarlijkse huurvaststelling om advies. Dit jaar was al duidelijk dat de opvattingen van Bo-Ex en STOK daarover ver uit elkaar lagen. Bo-Ex stelt dat de huurverhoging nodig is om de plannen voor renovatie en duurzaamheid te kunnen realiseren. STOK keert zich tegen de huurverhoging omdat de kosten van de corporatie (zoals de door de politiek opgelegde verhuurdersheffing) eenzijdig op de huurders worden afgewenteld. Door allerlei organisaties worden pogingen ondernomen om de verhuurdersheffing ongedaan te maken. STOK wil via een negatief advies over de huurverhoging duidelijk maken dat de huidige situatie niet deugt. Huurders moeten opdraaien voor de kosten van de corporaties, terwijl huizenbezitters via de hypotheekaf-trek geld terugkrijgen. Als laatste reden heeft STOK aangevoerd dat de huren wel stijgen maar de inkomsten van veel huurders (uitkeringen en pensioenen) niet meegroeien.

Bo-Ex heeft het advies van STOK niet overgenomen. Niettemin heeft STOK aangegeven samen met Bo-Ex tegen de verhuurdersheffing te willen optrekken. In het najaar zal STOK met deskundigen op dit terrein een reeks avondbijeenkomsten organiseren om meer zicht te krijgen op de financiële situatie van Bo-Ex en alternatieven helder te krijgen. Dit project heeft de naam 'Van Peilstok tot strijkstok'. Wij nodigen u vast uit om deel te nemen aan de uitleg over de financiën van Bo-Ex en de dinsdagavonden in september daarvoor vrij te houden. Meer informatie volgt. <http://stokachterdedeur.nl/20180330-stok-huuraanpassing-advies-definitief/>

Werkgroep Zonnepanelen

Tijdens een bijeenkomst op 1 mei hebben leden van bewonerscommissies en van het bestuur van STOK gediscussieerd over een advies van STOK aan Bo-Ex rond zonnepanelen. Centraal staat het doorberekenen van de kosten van zonnepanelen in de servicekosten. Die avond stonden twee vragen centraal: 1. Zouden de bewonerscommissies onder de door Bo-Ex geschetste situatie willen deelnemen aan het zonnepanelenproject en 2. Zouden ze akkoord gaan met de voorgestelde verdeling van de lasten en baten, namelijk 50% voor de huurders en 50% voor de corporatie?

Instemming met de voorstellen van Bo-Ex was vrij unaniem, maar er waren wel de nodige op- en aanmerkingen. Die vloeiden grotendeels voort uit het inzicht dat er bij duurzaamheid een heleboel meer komt kijken dan alleen wat zonnepanelen op een dak, en dat dat 'meer' daar niet van los gezien kan worden.

In het advies dat het bestuur na deze avond heeft uitgebracht, geeft STOK aan in te stemmen met de door Bo - Ex voorgestelde wijze van doorbelasting van een vergoeding voor het gebruik van zonnepanelen volgens het 50-50% principe. Maar daar is uitdrukkelijk aan toegevoegd dat het voor een periode van twee jaar is. Dan zijn er genoeg relevante ervaringen opgedaan en zijn er mogelijk nieuwe ontwikkelingen. Dat betekent dat STOK dan opnieuw met Bo-Ex wil overleggen over de bijdrage van huurders voor de zonnepanelen en bij wijziging daarvan een nieuwe adviesaanvraag verlangt.

Zie voor meer informatie

<http://stokachterdedeur.nl/2315-2/#more-2315>



Huurdersorganisaties formuleren visie voor ontwikkeling sociale huisvesting in Utrecht

De huurdersorganisaties van Portaal, Mitros, Bo-Ex, SSH en GroenWest, hebben duidelijk geformuleerd wat nodig is voor de kwaliteit van het wonen en de volkshuisvesting in de gemeente Utrecht. De woonagenda schetst de prioriteiten voor de stedelijke presentatieafspraken 2019 en doet een appèl op de politieke partijen voor het nieuwe college-akkoord 2018.

De prioriteiten zijn:

Aandacht voor sociale woningbouw

De huurdersorganisaties pleiten voor een brede sector sociale huisvesting, met een hoofdrol voor corporaties. Er moeten voldoende geschikte woningen zijn voor hen die willen wonen in Utrecht, met een eerlijke keuze tussen huren en kopen. Betaalbaar, duurzaam en met oog voor leefbaarheid.

Gemiddeld 35% sociale nieuwbouw en ongedeelde stad

Utrecht heeft grote behoefte aan betaalbare sociale woningen en woningen in het middensegment voor de lage middeninkomens. De wachlijsten lopen op. Per nieuwbouwlocatie is een percentage van 35 procent sociale huur nodig om in de behoefte te voorzien.

Gelijk speelveld voor marktpartijen en corporaties

Corporaties bieden meer woonkwaliteit, hanteren lagere huurprijzen en hebben meer aandacht voor de leefbaarheid, woonbegeleiding en armoedebestrijding dan marktpartijen als beleggers. Mocht de gemeente desondanks er voor kiezen sociale woningen toch door marktpartijen te laten realiseren, dan zouden deze marktpartijen aan dezelfde kwaliteitseisen (waaronder woningoppervlak), wet- en regelgeving, toewijzingseisen en leefbaarheidsinvesteringen moeten voldoen als de corporaties.

Rem op verkoop en uitpanden van woningen

Indien de gemeente grond verkoopt aan marktpartijen of corporaties, dienen deze locaties de bestemming 'sociaal' voor de eeuwigheid te krijgen. Dat voorkomt dat woningen in verloop van tijd tegen de hoogste prijs aan beleggers worden verkocht en verdwijnen uit de sociale voorraad.

Beter benutten van de ruimte en de bestaande voorraad; tegengaan leegstand en speculatie

Corporaties en gemeente kunnen meer doen met de nu nog ongebruikte ruimten in de stad of leegstand van panden. Desnoods kunnen plannen een tijdelijk karakter krijgen.

Maak vaart met investeringen in duurzaamheid

Met het oog op de klimaatverandering zijn meer inspanningen nodig rond duurzaamheid. Dat moet wel leiden tot verlaging van de woonkosten.

Verhuurdersheffing is oneerlijk en moet weg

De verhuurdersheffing is een vorm van belasting die opgebracht wordt door huurders. Het belemmert de sociale woningbouw en verhoogt steeds de huren.

Huurmatiging sociale huur en middenhuur

Nog steeds betalen huurders teveel en hebben steeds meer last van de jaarlijkse huurverhogingen. Meer aandacht voor de betalingsproblemen van huurders is nodig.

Prestatieafspraken met corporaties en sociaal domein

Maak als gemeente prestatieafspraken met corporaties, zorg- en welzijnspartners en wijkteams over de begeleiding van kwetsbare groepen en werk aan leefbaarheid.

Zie voor de volledige tekst www.stokachterdedeur.nl.

STOK speelt

Met actieve huurders speelden we op 19 april een *serious game*. De deelnemers konden kiezen uit vijf dilemma's die een rol kunnen spelen bij onderhandelingen met de gemeente. Elke deelnemer kiest daarbij een rol (bewoner, lid actiecomité, journalist, wethouder of raadslid). Daarna ontwikkelde zich een intensieve discussie, maar ook veel gelach. De organisatie van de avond was in handen van Frank Böhm van de Bewonerscommissie *Biltsche Griff*. Zie ook <http://stokachterdedeur.nl/spelavond-in-de-snijzaal/#more-2277>.



Zomerevenement Huurders030 op 16 juni



Tijdens het Zomerevenement van Huurders030 kunnen alle huurders in Utrecht serious games spelen, onder het motto 'Gemeenteraadsels en Corporaadsels'. Het gaat in beide gevallen om een *serious game* waarin je leert hoe je besluiten van je woningcorporatie of de gemeente kunt beïnvloeden. Je speelt het spel met vier anderen en probeert dan oplossingen te vinden voor dilemma's als 'Van het gas af: wie betaalt dat?' Of 'Dubbel glas of eenmalig extraatje: waar moet de gemeente aan bijdragen?' Tijdens de spelmiddag worden er twee rondes aan enige tientallen tafels gespeeld. Het evenement is gratis toegankelijk, vangt aan met een lunch en sluit af met een borrel.

Datum: 16 juni
Tijd: inloop en lunch vanaf 12.30 uur ;
spelmiddag tussen 13.30 - 16.00 uur
Locatie: Theater De Paardenkathedraal,
Veeartsenijstraat 155, Utrecht

S.v.p. vooraf aanmelden bij info@thononfolz.nl
Zie ook <http://stokachterdedeur.nl/samen-om-de-tafel-bij-het-huurders030-zomerevenement/#more-2353>

Tot slot

De eerstvolgende Algemene Ledenvergadering is op 26 juni. We hebben een interessante spreker uitgenodigd. Houdt u deze avond vast vrij?

