



NIEUWSBRIEF

**STEDELIJK OVERLEG
KOMMISSIES BO-EX**

Secretariaat STOK
Postbus 13124
3507 LC Utrecht

Telefoon: 030-2361.861
Website: www.stokachterdedeur.nl
E-mail: stok@stade.nl

INHOUD VAN DIT NUMMER:

- ✓ *Inbreng bewonerscommissies bij renovatie en groot onderhoud* 1
- ✓ *Servicekosten en woonlastenverlaging* 2
- ✓ *Algemene Ledenvergadering 27-11* 2
- ✓ *Routekaart naar CO2-neutraal* 2
- ✓ *Landelijke Petitie* 2
- ✓ *Werkplan 2019* 3
- ✓ *Samenwerkingsovereenkomst BC's* 3
- ✓ *Facebookpagina van STOK* 4
- ✓ *Oproep versterking STOK* 4
- ✓ *Tot slot* 5

Succesvolle inbreng van bewonerscommissies bij werkzaamheden voor (groot)onderhoud en renovatie

Actieve leden van zo'n zeven bewonerscommissies (BC'(s)) zijn afgelopen jaar bezig geweest met de (naderende) werkzaamheden die Bo-Ex verricht of gaat uitvoeren in het kader van groot-onderhoud en renovatie.

De **BC Hoograven Zuid** heeft sloop van de flats (ontworpen door de architect Gerrit Rietveld) weten te voorkomen. Na 10 jaar zijn de werkzaamheden afgelopen zomer afgerond. Alle lof voor Cor Hollander, secretaris van de bewonerscommissie, die tot het laatst de standpunten heeft vertolkt en belangen van de bewoners heeft behartigd.

De **BC Van Humboldtstraat / Waalsstraat** heeft dit jaar de uitvoering van de werkzaamheden aan den lijve ondervonden. Erik Kunst heeft als secretaris veel uren overleg gevoerd; hij is daar nog steeds mee bezig. Telkens weer hamert hij op het belang van de inbreng van huurders.

De bewoners van de **Livingstonelaan** (Kanaleneiland) zitten middenin de uitvoering van de werkzaamheden. Samen met de bewonerscommissie heeft Anneke Teunissen een verschil van mening met Bo-Ex over de uitvoering van gewenste duurzaamheidswerkzaamheden aangekaart bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). Die kwestie is een geschil geworden rond de vraag of Bo-Ex wel heeft gewerkt zoals voorgeschreven in het *Algemeen Sociaal Plan* (afspraken tussen de corporaties, de huurdersorganisaties en

de gemeente). Ook hebben de huurders de KWRU gevraagd Bo-Ex te adviseren alsnog de gewenste werkzaamheden aangaande de hybride warmtepomp met CV-ketel en de zonnepanelen uit te voeren. De Regionale Geschillencommissie kwam uiteindelijk tot de uitspraak dat Bo-Ex de procedure eigenlijk niet goed heeft gevolgd, maar stelde de bewonerscommissie niet in het gelijk aangaande de uitvoering van de gewenste werkzaamheden.

De nieuw opgerichte **BC Columbuslaan/Alex. de Grotelaan** heeft na intensief overleg met Bo-Ex bedongen dat er een onafhankelijke bewonersonderzoek werd gehouden. Dat heeft veel informatie opgeleverd over de wensen van de huurders; opvallend in deze flats was de behoefte aan een lift en een uitbreiding van de keuken. De bewoners willen er over het algemeen graag blijven wonen, maar hebben veel wensen voor verbetering. Hier speelt ook dat de noodzaak van groot-onderhoud (zonder huurverhoging) door de wens tot renovatie (duurzaamheid en woningverbetering) heen loopt. Hakima Rakkab is de voorzitter van deze bewonerscommissie en voert (ook hier) samen met een adviseur het overleg met Bo-Ex en de achterban. De professionele ondersteuning wordt overigens mogelijk gemaakt door Bo-Ex. Binnenkort vindt er een tweede informatieavond voor de huurders plaats waarbij met de meest recente plannen uit de doeken worden gedaan.

De **BC Queridostraat** heeft Bo-Ex duidelijk kunnen maken dat sloop niet gewenst is, renovatie wel. Stapje voor stapje vordert nu het overleg met Bo-Ex over de uit te voeren renovatiewerkzaamheden en de gevolgen ervan voor de hoogte van de huur. Samen met een adviseur hebben Ruud de Jong en Jodi den Blijker hier de handen vol aan.



De **BC van Het Nieuwe Huis** in Utrecht-Oost is net begonnen. Ook hier is, door actieve inbreng van de huurders onder aanvoering van Joop Hörmann, het

overleg met Bo-Ex -over hoe de verduurzaming van het complex moet worden uitgevoerd- van de grond gekomen.



In Overvecht is de **BC Henriëtedreef** niet alleen met Bo-Ex in overleg over het experiment met een windgenerator op het dak, maar ook over de uit te voeren werkzaamheden. Die variëren van groot-onderhoud tot renovatie (zonnepanelen).

In 2018 hebben de diverse bewonerscommissies op initiatief van het bestuur van STOK intensief contact met elkaar gehad. Dit jaar nog zal het STOK bestuur een eerste publicatie verzorgen met tips en ervaringen welke zijn opgedaan bij de planning en uitvoering van diverse onderhouds- en renovatiewerkzaamheden. Keer op keer blijkt dat de inbreng van bewoners in het overleg met Bo-Ex niet geheel vanzelfsprekend is en dat hun wensen met betrekking tot de uit te voeren werkzaamheden niet leidend genoeg zijn. Voor Bo-Ex is het wenselijk dat actieve huurders vanaf de 'voorkant' van het proces betrokken willen worden in de gang van zaken. Bo-Ex heeft laten weten dat zij een evaluatie gaan uitvoeren naar de ervaringen.



Servicekosten: mogelijkheid tot woonlastenverlaging?

Op verzoek van STOK heeft Bo-Ex in het voorjaar een enquête uitgevoerd over de servicekosten via het Bo-Ex panel. De uitkomsten van de enquête laten vooral zien dat er behoefte is aan meer informatie. Heel veel huurders zijn onbekend met hun rechten en plichten; iedereen worstelt met de wijze waarop de servicekosten zijn opgebouwd en berekend en door de bewonerscommissies te controleren zijn. Betere communicatie met de huurders hierover is daarom hoog nodig. Verder zijn er ook klachten over de late afrekening. De resultaten van de enquête zijn binnen de Werkgroep Servicekosten van STOK nader besproken.

Op verzoek van deze werkgroep gaat het bestuur van STOK voor 2019 twee avonden over dit thema organiseren. Dan zal de informatiebehoefte van

bewonerscommissies duidelijker worden, evenals hun rol bij een goede afhandeling van de servicekosten. Ook zal dan duidelijker worden in welke mate een verlaging van de servicekosten kan leiden tot een beperking van de woonlasten.

Ter voorbereiding van deze thema-avonden wil STOK graag van de bewonerscommissies horen hoe de servicekostenafrekening ervaren. Daarom krijgen de leden van de bewonerscommissies binnenkort een enquête over de servicekosten toegestuurd. De uitkomsten van deze enquête van STOK zijn dan de basis voor de invulling van de themabijeenkomsten.



Routekaart naar CO2 -neutraal

Komend jaar gaat STOK in het kader van de duurzaamheid met de 'Routekaart naar CO2-neutraal' van de Woonbond aan de slag. Deze Routekaart is bedoeld om huurdersorganisaties te helpen bij het in beeld krijgen van welke stappen er nodig zijn om hun woningen energiezuiniger te maken. Koken, het verwarmen van de woning en het kraanwater zullen in de toekomst allemaal zonder fossiele energiebronnen moeten gaan gebeuren. Een hele opgave voor verhuurders én huurders omdat daar zoveel bij komt kijken. Om maar een paar vragen te noemen: Gaat het om eengezinswoningen of gestapelde bouw, in hoeverre kunnen de woningen geïsoleerd worden, is er genoeg plek om zonnepanelen te plaatsen, kan er een aansluiting op een lokaal duurzaam warmtenet plaatsvinden of is er elektriciteitsopwekking elders in de wijk nodig? En verder wat betekenen de maatregelen voor de portemonnee van huurders? Want uiteindelijk draait het om de vraag Hoe zorgen we ervoor dat de route niet alleen naar CO2-neutraal maar voor huurder ook minstens woonlasten-neutraal uitpakt? Zie voor meer informatie:

<https://www.woonbond.nl/nieuws/routekaart-co2-neutraal-gelanceerd>

<https://www.woonbond.nl/energie-besparen/hulp-energiebesparing/routekaart-co2-neutraal>

Landelijke petitie

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van september is het idee geboren om een Landelijke Petitie te starten tegen de verder lastenverzwaring van de woningcorporaties en met name tegen een recente heffing in het bijzonder. Uiteindelijk komt het erop neer dat die extra belastingen die zij opgelegd krijgen aan de huurders worden doorberekend.

Dat idee is tijdens het Huurdersfestival van de Woonbond op 29 september gepresenteerd en nog die dag

is er een werkgroep gevormd die 24 november bijeen is gekomen. Ondertussen had de adviseur van STOK Marlies Bodewus een plan van aanpak opgesteld waarmee de werkgroep aan de gang kon gaan.

Waar het hier om gaat is dat na jaren van huurverhogingen (meer dan de jaarlijkse inflatie) huurders nu van zich laten horen. Het begint duidelijk te worden dat de huurders in vergelijking met huisbezitters meer dan evenredig en ook meer dan redelijk belast worden. De overheid zal ongetwijfeld haar redenen hebben, maar door haar beleid begint wel steeds duidelijker te worden dat wonen voor velen in Nederland bijna onbetaalbaar en bovendien bijna onmogelijk dreigt te worden. Dit is grotendeels aan het woningtekort dat dramatische proporties heeft aangenomen.



Binnenkort gaat STOK met de Woonbond praten om te kijken of beiden partijen wat voor elkaar kunnen betekenen aangezien de laatste ook plannen heeft rond het thema betaalbaarheid en huurmatiging.

Algemene Ledenvergadering 27 november



Tijdens de Algemene Leden Vergadering is na onderlinge discussie het STOK Werkplan 2019 en de begroting voor 2019 goedgekeurd (zie de website www.stokachterdedeur.nl). Ook is de Samenwerkingsovereenkomst Bewonerscommissies / Bo-Ex goedgekeurd en zijn de vorderingen in het overleg over de Prestatieafspraken 2019 besproken. Verder is de aanstelling van het bestuur met een jaar verlengd en is bestuurslid Erik Kunst décharge verleend. Hij kon zijn werk niet meer met bestuurswerk voor STOK combineren; het bestuur begrijpt de redenen van zijn vertrek maar betreurt zijn afscheid ten zeerste.

Hieronder enkele nadere toelichtingen over de onderwerpen die op de ALV besproken zijn:

Het werkplan 2019 'Onverdroten verder'

De titel van het Werkplan 2019 geeft al veel van de inhoud aan. Het nieuwe werkplan dat met inbreng van het bestuur én de bewonerscommissies werd

opgesteld en uitgewerkt, is door de ALV goedgekeurd evenals de daarbij behorende begroting.

In 2018 heeft het STOK bestuur ('We') met een gedeeltelijk nieuw bestuur veel aandacht besteed aan de prioriteiten als huurmatiging, participatie, capaciteit en kwaliteit (groot onderhoud & renovatie) en duurzaamheid en leefbaarheid. In het nieuwe werkplan worden deze speerpunten opnieuw benoemd. Komend jaar wil het we op dat gebied diverse thema-avonden (over servicekosten, zelfbeheer) organiseren; met steun van de werkgroepen kan men goed voorbereid het overleg met Bo-Ex en gemeente ingaan.

Het bestuur wilt nog meer de nadruk leggen op wat STOK is: een stedelijk overleg van alle commissies en van alle huurders van Bo-Ex! Daarom is ook de versterking van STOK als organisatie door nieuwe aanwas van actieve huurders een punt dat wordt herhaald.

Het werkplan is bevlogen, wederom ambitieus maar ook pragmatisch. STOK realiseert zich wel degelijk dat voldoende inbreng van actieve huurders hiervoor een onmisbare voorwaarde is. Dat komt niet alleen de continuïteit van de werkzaamheden van STOK ten goede maar sowieso ook de kwaliteit (en die is al niet gering). Met al het genoemde wil het bestuur van STOK onverdroten doorgaan. Niet alles wat in het Werkplan 2018 staat is afgerond, daar blijven we in 2019 aan werken (zie www.stokachterdedeur.nl).

De Samenwerkingsovereenkomst

Na een speciale thema-avond heeft de adviseur van STOK, Marlies Bodewus, een nieuwe overeenkomst voor de samenwerking tussen Bo-Ex en de bewonerscommissies opgesteld. Daarin is een minimumpakket van rechten en plichten opgenomen waaraan beiden partijen zich verbinden. De samenwerkingsovereenkomst biedt ook ruimte voor aanvullende afspraken. Die zijn nodig in specifieke situaties. Van belang is wel dat Bo-Ex en bewonerscommissies deze expliciet met elkaar zijn overeengekomen.



In de overeenkomst wordt het belang en de betrokkenheid van huurders erkend en is opgenomen op welke onderwerpen zij (in het kader van de *Wet op het Overleg Huurders – Verhuurders* en de *Woningwet 2015*) als onafhankelijke partij invloed op het beleid van Bo-Ex kunnen uitoefenen. Duidelijk is vastgelegd op welke onderwerpen huurders recht op informatie hebben. Ook het adviesrecht en het instemmingsrecht is hierin vastgelegd. Verder is het recht op ondersteuning in de overeenkomst opgenomen. Daarnaast hebben leden van de

bewonerscommissies recht op scholing. De bewonerscommissies ontvangen voor hun werkzaamheden in ieder geval een tegemoetkoming in de vorm van een financiële vergoeding en indien gewenst in de vorm van organisatorische ondersteuning (zie ook www.stokachterdedeur.nl).

De tekst van de samenwerkingsovereenkomst is goedgekeurd in de Algemene Ledenvergadering. Ook Bo-Ex is met deze tekst akkoord gegaan. Zoals vorig jaar in de ALV was afgesproken, moest er overeenstemming zijn over de tekst van de standaard samenwerkingsovereenkomst voor bewonerscommissies, voordat ook de samenwerkingsovereenkomst tussen Bo-Ex en STOK getekend kon worden. Dat betekent dat er nu niets meer is, dat de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst door beide partijen in de weg staat. Tijdens de Nieuwjaarsborrel van STOK zal de samenwerkingsovereenkomst tussen STOK en Bo-Ex worden ondertekend.

De bewonerscommissies kunnen als zij dat willen in overleg met Bo-Ex hun samenwerkingsovereenkomst met Bo-Ex vernieuwen. Als daarover vragen zijn kunnen die aan STOK worden voorgelegd (stok@stade.nl). STOK geeft daarbij graag advies.

Facebookpagina van STOK



STOK heeft al een tijdje een Facebook pagina waarop het belangrijkste nieuws wordt gepubliceerd. Via dit medium hopen wij de groep van Bo-Ex huurders directer te kunnen bereiken. Het is een besloten groep pagina; alleen leden kunnen zien wat leden plaatsen en wie die leden zijn. Daarvoor moet men zich aanmelden. Het STOK bestuur streeft naar een groep van rond 125 leden, die zich als huurders voldoende betrokken voelen om te worden geïnformeerd over wat binnen de vereniging speelt. De pagina is daarom ook functioneel bedoeld. Zo wil STOK in eerste instantie door te 'zenden' met relevante berichten de huurders beter en vaker op de hoogte houden van de activiteiten die zij plant of organiseert. Dit in de hoop dat de continuïteit van de activiteiten en daarmee hopelijk ook de participatie van de betrokken huurders de komende tijd groeit. Het bestuur hoopt op deze wijze mensen benaderen

voor deelname aan (incidentele) activiteiten die de huurders van Bo-Ex ten goede komen.

Mis niets en meld u aan als lid van Facebookpagina van STOK. Stuur daarvoor een mailtje naar: xabierjense@hotmail.com. U krijgt dan een uitnodiging toegezonden. Als u die bevestigt, bent u lid en wordt u op de hoogte gehouden van de activiteiten van STOK.

Oproep versterking STOK

Bent u op zoek naar een nieuwe uitdaging? Wilt u bijdragen aan een sterkere STOK? Wilt u kennis en ervaring inbrengen ten gunste van uw burens? Dat kan allemaal binnen STOK.

STOK heeft niet alleen vacatures in het bestuur, u kunt uw bijdrage ook leveren in een van de werk- of themagroepen.

STOK biedt u een boeiende uitdaging waarin u:

- op de hoogte bent van de meest actuele zaken en ontwikkelingen die voor u en andere huurders van belang zijn als het gaat om huren en wonen bij Bo-Ex gaat;
- deelneemt aan soms spannend, maar steeds inspirerend overleg over te nemen stappen om de belangen van de huurders bij Bo-Ex vooruit te helpen;
- de mogelijkheid wordt geboden tot deelname aan cursussen of scholingsactiviteiten;
- een presentievergoeding ontvangt voor deelname aan overleggen in het belang van STOK;
- eventueel deelneemt aan de jaarlijkse bestuursdag.

Het profiel van een bestuurs- of werkgroeps lid:

- u bent huurder bij Bo-Ex;
- u vindt het leuk om u in te zetten voor de belangen van huurders;
- u bezit de vaardigheid om actuele kwesties en knelpunten te signaleren en om te zetten in beleid en activiteiten;
- u bent een teamspeler;
- u weet hoe om te gaan met bestuurlijke kwesties (op het gebied van sociale huisvesting in Utrecht).

Grijp deze kans aan om binnen STOK uw capaciteiten en vaardigheden in te zetten voor de huurders van Bo-Ex en ze met waardering beloofd te zien.

Zet uw aanmelding kracht bij met een korte motivatie en een C.V. U mag ons ook in contact brengen met huurders van Bo-Ex die u graag als werkgroep lid of bestuurslid van STOK wilt voordragen.

U kunt uzelf of een aanbevolen kandidaat aanmelden bij:

- de secretaris van STOK, Martin van 't Klooster mobiel 06-51604659 of email martin-van'tklooster@ziggo.nl of
- de adviseur van STOK, Marlies Bodewus mobiel 06-51058814 of email stok@stade.nl.

Zodra uw aanmelding binnen is, neemt STOK binnen enkele dagen contact met u op.

Tot slot**Agenda komende weken:**

- 11-1-2019 Uiterlijke datum insturen enquête servicekosten
- 16-1-2019 Nieuwjaarsborrel voor alle bewonerscommissies / datum onder voorbehoud, uitnodiging volgt
- 29-1-2019 Thema-avond Renovatie
- 30-1-2019 Toolkit achterban met de Woonbond
- 12-2-2019 Thema-avond Servicekosten
- 20-2-2019 Peilstok tot Strijkstok: themavond over de begroting 2019 van Bo-Ex
- 26-2-2019 Algemene Leden Vergadering



*Het STOK bestuur
wenset alle leden en huurders
heel prettige feestdagen
en een goed begin in 2019!*

Reacties op deze Nieuwsbrief zijn welkom via
stok@stade.nl

