

WERKPLAN 2018

STOK



Utrecht, november 2017

Inhoud

Inleiding	3
De ontwikkelingen op de Utrechtse woningmarkt	4
De uitdagingen voor 2018	5
1. Betaalbaarheid	5
2. Meer participatie van de huurders bij de beleidsthema's van STOK	7
2.a Algemeen	7
2.b Communicatie	8
3. Beschikbaarheid. Uitbreiding woningvoorraad van Bo-Ex	10
3.a Algemeen	10
3.b Voldoende geschikte woningen voor senioren	11
4. Duurzaamheid	15
5. Zelfbeheer	17

Leeswijzer:

In dit werkplan worden per thema een aantal concrete doelen en resultaten benoemd. Daarbij staat vermeld hoe STOK deze denkt te gaan realiseren. Daarbij worden bijvoorbeeld bijeenkomsten als werkgroepen, thema-avonden, themagroepen en klankbordgroepen genoemd. Het realiseren van de doelen en de resultaten staat centraal, evenals het feit dat STOK daarbij de verbinding met haar leden en actieve huurders belangrijk vindt. Als blijkt dat de beoogde resultaten op andere wijze kunnen worden behaald kan het bestuur van STOK besluiten het beoogde doel op een andere manier te realiseren. Daarbij staat voor STOK het leggen van verbinding en het stimuleren van actieve inzet van haar leden voorop. Alleen samen kom je verder!

Inleiding

STOK is de stedelijke organisatie van huurders van de Utrechtse woningcorporatie Bo-Ex. Bewonerscommissies, actief op de wooncomplexen, vormen de leden van vereniging.

STOK heeft in het Werkplan 2017 ingezet op een beleid, waarin het bestuur in nauw overleg met de actieve leden van bewonerscommissies heldere prioriteiten formuleert. Leden van het bestuur en actieve huurders van Bo-Ex voeren acties en activiteiten die hieruit voortvloeien met ondersteuning van externe adviseurs uit. Het motto daarbij is *'STOK voor invloed op de eigen woonomgeving en het beleid van Bo-Ex.'*

De prioriteiten en activiteiten in dit Werkplan 2018 en de uitwerking daarvan in de Begroting 2018 laten zien dat STOK hier mee doorgaat. Huurders van Bo-Ex en de actieve leden van de bewonerscommissies verwachten dat ook van STOK. Zoals vorig jaar bleek uit het huurdersonderzoek (gehouden door Bo-Ex eind 2016) geven huurders in grote meerderheid aan in te stemmen met de beleidsprioriteiten van STOK. Ook in de komende tijd verwachten zij professionele behartiging van de belangen van huurders en effectieve inbreng aan de overlegtafel van STOK.

Voorspoedige ontwikkeling van de sociale huisvesting in Nederland is niet vanzelfsprekend. Ook de nieuwe coalitieregering voorspelt geen 'zomer' voor de huurders in Nederland. Maar er zijn ook kansen en het is aan huurders van Bo-Ex die te pakken. Stap voor stap maken we meer gebruik van de nieuwe posities en rechten voor huurdersorganisaties; denk daarbij aan het overleg over de prestatieafspraken met Bo-Ex en de gemeente Utrecht. In 2017 heeft dat geleid tot een trendbreuk; huurmatiging en huurverlaging staan weer op de agenda in het overleg met Bo-Ex en gemeente.

Inbreng aan de overlegtafel en verdere ontwikkeling van STOK als huurdersorganisatie hebben in 2018 alle aandacht. Met de actieve leden van bewonerscommissies als kern wil STOK meer manieren ontwikkelen om kennis, creativiteit en concrete activiteiten aan te boren. Het motto voor 2018 is dan ook ***Kom erbij, bemoei je d'r mee!***

De belangrijkste onderwerpen waarmee STOK in 2018 aan de slag gaat zijn

1. Betaalbaarheid van de maandelijkse huren.
2. Meer huurdersparticipatie en versterking van STOK.
3. Uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen in Utrecht en het aandeel dat Bo-Ex daarin levert.
4. Oog voor duurzaamheid.
5. Ontwikkeling van diverse vormen van zelfbeheer.

Op basis van deze prioriteiten wil STOK in 2018 beleid, voorstellen en activiteiten ontwikkelen. Het Werkplan 2018 'Kom erbij en bemoei je d'r mee' is daarvan de concrete uitwerking. De capaciteit van externe professionele en betaalde advisering en ondersteuning, alsmede de kosten voor de organisatie zijn hierop gebaseerd. De Begroting STOK 2018 geeft zo aan welke financiële armslag nodig is om dit werkplan uit te voeren.

De ontwikkelingen op de Utrechtse woningmarkt

Een betaalbare en kwalitatief goede woning in een plezierige wijk, dat is wat de huurders van de Bo-Ex vragen en wat STOK als algemene belangenbehartiger van de huurders van Bo-Ex nastreeft.

Dit is de laatste jaren echter niet gemakkelijker geworden.

Door de verhuurdersheffing en de inkomensafhankelijke huurverhoging staat de **betaalbaarheid** van de huren al een aantal jaren stevig onder druk. Betalingsproblemen en armoede komen steeds vaker voor. Niet alleen de hoogte van de huren vraagt aandacht. Er moet breder gekeken worden naar de *totale woonlasten*. Wat heeft de huurder aan een goedkope woning als tegelijkertijd de energielasten de pan uit rijzen?

Ook **het bevorderen van de huurdersparticipatie** en daarmee de versterking van de eigen organisatie van STOK zal in 2018 de nodige aandacht moeten krijgen. Het gaat daarbij niet alleen om het meepraten over het beleid, maar ook om het verbreden van de groep mensen die actief is.

De **beschikbaarheid** van huurwoningen staat behoorlijk onder druk. Het woningtekort (in de sociale huursector) is opgelopen en de wachttijden voor woningzoekenden zijn flink toegenomen. Jongeren hebben weinig kansen op de woningmarkt en mogelijkheden voor doorstroming voor de middeninkomens zijn er nauwelijks. Ook de vergrijzing is een ontwikkeling waar rekening mee gehouden moet worden.

Verbetering van de **kwaliteit en verduurzaming** van de woningvoorraad is nodig, niet alleen om de woonlasten in de hand te kunnen houden, maar ook met het oog op de maatschappelijk gewenste vermindering van de CO2 uitstoot. Op het gebied van de verduurzaming heeft de Bo-Ex de komende jaren nog een stevige opgave.

En dan is er nog de **leefbaarheid**. Daarvoor is de laatste jaren steeds minder geld beschikbaar, terwijl tegelijkertijd dit onderwerp steeds meer aandacht nodig heeft. Actief zijn is belangrijk, niet alleen binnen STOK, maar ook actief in de eigen woonomgeving in het kader van **zelfbeheer** dat in 2018 op de agenda staat.

Meer dan ooit is STOK genoodzaakt om op te komen voor de algemene belangen van de huurders en woningzoekenden. Voor 2018 en de jaren daarna zijn daarover afspraken gemaakt in de Prestatieafspraken 2017. Papier is echter geduldig en daarom zal STOK in 2018 haar invloed concreet moeten richten op het streven naar huurmatiging en/of huurverlaging, het vergroten van het aanbod van woningen (nieuwbouw), het inzetten van maatregelen ter bevordering van de doorstroming naar beter passende woningen voor verschillende doelgroepen en het vergroten van de slaagkansen voor jongeren, enz. Dat kan STOK niet alleen, daarvoor is de inzet van veel actieve huurder nodig.

Om betaalbaar en goed wonen in een plezierige wijk mogelijk te maken moet in 2018 veel worden gedaan. Dus: **Kom erbij, bemoei je d'r mee!**

Kennis = macht
Samenwerken = kracht

De uitdagingen voor 2018

1. Betaalbaarheid

Knelpunten

De betaalbaarheid in de sociale huursector staat zwaar onder druk. De invoering van de verhuurdersheffing heeft o.a. geleid tot de inkomensafhankelijke huurverhoging (vanaf 2013). Voor een aantal huurders zijn de huurlasten de afgelopen jaren gestegen met bijna 15 %. Tegelijkertijd is de koopkracht van huurders gedaald. Steeds meer huurders krijgen daardoor betalingsproblemen.

Daarnaast is er onvoldoende aandacht voor de secundaire doelgroep. Als gevolg van het inkomen vallen zij vaak net buiten de subsidieregelingen, waardoor het netto besteedbaar inkomen lager kan zijn dan dat van huishoudens in de primaire doelgroep en ook deze groep betalingsproblemen kan krijgen. De betaalbaarheid van het Wonen is maatschappelijk gezien een armoedevraagstuk geworden.

Betaalbaarheid heeft een directe relatie met beschikbaarheid van sociale huurwoningen, het tekort aan betaalbare (goedkopere) woningen neemt toe doordat ouderen langer zelfstandig blijven wonen, de doorstroming stagneert en er geen nieuwbouw van goedkope sociale huurwoningen is.

Speerpunten STOK

Voor het onderwerp betaalbaarheid spelen veel aspecten een rol. Niet alleen de jaarlijkse huurverhoging is van invloed op de betaalbaarheid van het wonen, ook de huurharmonisatie (het verhogen van de huur als er een nieuwe huurder in de woning komt) en de afrekening van de servicekosten zijn belangrijke onderdelen van betaalbaarheid. Daarnaast moet voor de betaalbaarheid niet alleen gekeken worden naar de huurlasten, ook de bijkomende energielasten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Naar verwachting zullen de energielasten de komende jaren nog verder stijgen.

Beter is het te spreken over de woonlasten in plaats van over de huurlasten. Verduurzaming is en wordt een steeds belangrijker 'knop' om de woonlasten te kunnen beïnvloeden. Worden de huurlasten o.a. beïnvloed door inflatie, voor de energielasten is de huurder overgeleverd aan de ontwikkelingen op de energiemarkt. Al met al voldoende aanleiding om bij betaalbaarheid breder in te zetten dan alleen op de huur, en te focussen op de totale woonlasten.

Bo-Ex kan via het huurbeleid, de woningvoorraad en de woningtoewijzing (passend toewijzen) sturen op de betaalbaarheid, STOK zal op deze onderdelen haar invloed moeten aanwenden.

STOK is tegenstander van de inkomensafhankelijke huurverhoging en streeft naar huurverlaging in plaats van naar huurverhoging. Is huurverhoging volgens Bo-Ex noodzakelijk, dan zal de noodzaak daarvan financieel door Bo-Ex moeten worden onderbouwd.

STOK vraagt aandacht voor de huishoudens met betaalbaarheidsproblemen. STOK is van mening dat deze problemen in een zo voegtijdig mogelijke stadium moeten worden gesignaleerd en aangepakt.

Bo-ex reserveert op haar begroting een bedrag voor nieuwbouw. STOK is van mening dat middelen die niet uitgegeven worden omdat er geen bouwlocaties zijn, moeten worden ingezet voor directe of indirecte verlaging van de woonlasten (via huurverlaging resp. verduurzaming), waarbij STOK betaalbaarheid belangrijker vindt dan verduurzaming.

Hoe dat te bereiken?

1. Thema avond over betaalbaarheid: welke problemen de huurders ervaren ten aanzien van het onderwerp Betaalbaarheid. De uitkomsten van deze avond zullen bepalend zijn voor de verdere inzet van STOK op het thema Betaalbaarheid in 2018 en de mogelijke inzet van een werkgroep voor dit thema. STOK gaat daarvoor informatie over de betaalbaarheidsproblematiek verzamelen, door o.a. cijfers bij Bo-Ex op te vragen over betaalbaarheidsproblemen.
De ALV heeft in het eerste halfjaar van 2018 besloten hoe zij het thema Betaalbaarheid in 2018 verder vorm en inhoud wil geven.
2. (Her) Activering van de Werkgroep huur- en voorraadbeleid met Bo-Ex voor het monitoren van de voortgang inzake de uitbreiding van de betaalbaarheid en het huurbeleid. Tenminste twee bijeenkomsten in 2018. *In deze werkgroep vraagt STOK aan Bo-Ex meer inzicht te geven in wat te verwachten huurstijging is, wat is de afgelopen jaren de huurverhoging en harmonisatie geweest uitgedrukt in huurprijsklassen, type en gemiddelden per huurprijsklasse en type? In 2018 is de werkgroep huur- en voorraadbeleid tenminste twee keer bijeen geweest.*
3. Bo-Ex is verplicht advies te vragen aan STOK over de huuraanpassing 2018. Voor het opstellen van dit advies stelt STOK de klankbordgroep huuraanpassing in, die het advies gaat voorbereiden en haar visie aan het STOK bestuur presenteert.
Voor 1 maart 2018 heeft STOK advies uitgebracht aan Bo-Ex over de huuraanpassing 2018.
4. De werkgroep servicekosten van STOK gaat onderzoeken welke problemen zich voordoen met de servicekosten zich voordoen, welke problemen daarvan het meest urgent zijn en hoe deze kunnen worden opgelost en brengt hierover advies uit aan het STOK bestuur.
De uitkomsten van de werkgroep servicekosten worden in de laatste ALV van 2018 gedeeld.



2. Meer participatie van de huurders bij de beleidsthema's van STOK

2.a Algemeen

Voor invloed op de eigen woonomgeving en het beleid van Bo-Ex is een krachtige huurdersorganisatie nodig. Dat vereist alleen wel **meer** betrokkenheid van **meer** huurders en bewonerscommissies.

Het bestuur streeft er daarom nadrukkelijk naar om in 2018 daarom meer huurders en bewonerscommissies meer betrekken bij beleidsthema's van STOK:

Kom erbij! Bemoei je d'r mee!

Kennis = macht
Samenwerken = kracht

Meer betrokkenheid wil het bestuur realiseren door huurders niet alleen herkenbare invloed op de besluitvorming te geven maar hen ook te motiveren met interessante bijeenkomsten en pakkende activiteiten. Bovendien wil STOK participatie stimuleren door ruimte te bieden aan de groepen van huurders die momenteel binnen STOK onder vertegenwoordigd zijn, minder aandacht krijgen of onzichtbaar zijn. Oftewel door meer differentiatie in culturele achtergrond, opleidingsniveau, 'life style' en leeftijd hoopt STOK die groepen aan te trekken die op grond van hun maatschappelijke situatie nogal gemakkelijk over het hoofd worden gezien.

Hoe dat te bereiken?

5. Actieve huurders/ leden van bewonerscommissies intensiever betrekken bij de standpuntontwikkeling van STOK door:
 - het organiseren van twee thema-avonden over actuele onderwerpen
 - het organiseren van tenminste twee algemene ledenvergaderingen over onderwerpen als het werkplan, de Prestatieafspraken en andere actuele aangelegenheden;
 - deelname aan werkbezoeken, evenementen, congressen en door het aanbieden van relevante scholingsmogelijkheden (onder meer via de Woonbond).

STOK streeft er naar om in 2018 zo'n 25 extra huurders intensiever betrokken te hebben.

6. Uitbreiding van aantal bewonerscommissies

In sommige van de clusters/complexen zijn nog geen bewonerscommissies. De huurders die met renovatie te maken gaan krijgen zullen door Bo-Ex samen met STOK worden geïnformeerd over het belang, de noodzaak en de mogelijkheden van een op te richten bewonerscommissie. Bo-Ex zal dat faciliteren en STOK zal daarbij ook de nodige ondersteuning bieden.

Op basis van signalen van clusters/complexen komen er in 2018 per saldo drie bewonerscommissies bij.

7. Versterken van thema- en werkgroepen binnen STOK

Er zijn nu vier werkgroepen binnen STOK die hun aandacht richten op kwesties als prestatieafspraken, renovatie, servicekosten en seniorencomplexen.

In 2018 komen deze werkgroepen minimaal tweemaal bijeen. Verder wordt deelname voor wie niet lid is van een bewonerscommissie ook mogelijk.

In 2018 neemt het aantal huurders dat actief is in een of meerdere werkgroepen van STOK toe met 10.

8. STOK pakt (al dan niet samen met Bo-Ex) de nodige digitale middelen op om meer huurders te betrekken. (Daarbij wordt onder andere gedacht aan de inzet van bijvoorbeeld Argu.com). STOK mikt hierbij op huurders die –om welke reden dan ook- niet in de gelegenheid zijn om de bijeenkomsten van STOK te bezoeken.

In 2018 hoopt STOK tenminste 75 extra huurders bereikt te hebben.

9. Verder zet STOK zich in voor een effectief gebruik van het Bo-Ex panel en bepleit daarom het houden van enquêtes over voor huurders relevante onderwerpen zoals betaalbaarheid en leefbaarheid. Via het Bo-Ex panel worden niet alleen de meningen van een (vrij) representatief deel van de huurders verzameld maar het biedt ook de mogelijkheid panelleden uit te nodigen voor vervolgbijeenkomsten waarin thema's door hun inbreng verder uitgewerkt worden.

In 2018 hoopt STOK tenminste 100 huurders via het Bo-Ex panel bereikt te hebben.

10. Onderzoek naar de mogelijkheden om naast het huidige collectieve lidmaatschap via deelname aan bewonerscommissies ook individueel lidmaatschap van STOK mogelijk te maken.

Eind 2018 presenteert het STOK bestuur haar uitkomsten aan de ALV.



2.b Communicatie

De communicatie ter bevordering van de activiteiten van STOK begint steeds meer vorm te krijgen: er is een nieuwe website gekomen die overzichtelijker en actuelere is geworden en bovendien door het bestuur zelf beheerd kan worden. De nieuwe Facebookpagina gaat nu ook ingezet worden om meer mensen te bereiken voor allerlei activiteiten zoals bijeenkomsten, vergaderingen en fora.

De groep van de contactpersonen moet vergroot worden (het streven is rond 100 personen). Daarmee zou dan ook de gemiddelde opkomst bij de thema-avonden en de ALV's voorzichtigjes aan kunnen worden opgekrikt.

Daarnaast maakt verbreding van de groep contactpersonen het eenvoudiger om panelenquêtes of – opiniepeilingen uit te zetten, omdat STOK dan ook kan nagaan of zij over voldoende draagvlak voor bepaalde beleidsvoornemens beschikt.

Vooralsnog blijft het eenrichtingsverkeer van het bestuur naar de bewonerscommissies en de huurders. Maar als er contact is, moet alles in het werk worden gesteld om dit contact te behouden en te intensiveren.



Hoe dat te bereiken?

11. Meer gebruik maken van Facebook.

Eind 2018 hebben we meer dan 50 Facebook berichten gepost en meer dan 100 Facebook vrienden die onze pagina volgen.

12. De website van STOK wordt permanent bijgewerkt en bevat actuele informatie.

Het nieuws en de berichten op de website worden tenminste 1 x per maand aangepast.

13. Bewonerscommissie en huurders worden via de (digitale) Nieuwsbrief geïnformeerd over de ontwikkelingen binnen STOK.

In 2018 verschijnt tenminste 4 x een Nieuwsbrief van STOK.

14. Voor de Nieuwsbrief worden deskundigen ingeschakeld die artikelen schrijven.

In iedere Nieuwsbrief staat tenminste één artikel van iemand die geen deel uitmaakt van het STOK bestuur.

15. STOK maakt een folder om de nieuwe huurders te informeren over het bestaan en de activiteiten van STOK.

De folder voor de nieuwe huurders is op 1 april 2018 gereed en wordt vanaf dan door Bo-Ex bij de ondertekening van de huurovereenkomst aan iedere nieuwe huurder uitgereikt.

16. De bestuursleden van STOK onderhouden nauwe contacten met ‘hun’ bewonerscommissies.

In 2018 heeft de contactpersoon vanuit STOK tenminste één keer een bezoek gebracht aan iedere bewonerscommissie.

17. STOK bekijkt in 2018 de mogelijkheden voor het inzetten van Argu.com als middel om de meningen van de achterban te peilen.

Op 1 juli bestaat zicht op de mogelijkheden en onmogelijkheden van Argu.com en is duidelijk of het gebruik van Argu.com voor STOK toegevoegde waarde heeft.

3. Beschikbaarheid. Uitbreiding woningvoorraad van Bo-Ex

Uitgangspunt

Utrecht is een populaire stad. Er is veel druk op de woningmarkt in de stad terwijl er nog locaties zijn waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Daarbij verdient sociale huisvesting extra aandacht aangezien de heil van ‘de markt’ op dat gebied niet aan de verwachtingen heeft voldaan en bovendien door schandalen de positie van de woningcorporaties aanzienlijk is beknot. Niettemin is voor de toekomst van de sociale woningbouw door de woningnood in Utrecht een belangrijke rol voor corporaties als Bo-Ex weggelegd.

Daarnaast is het van belang dat er voldoende passende woningen komen voor specifieke doelgroepen. De toenemende vergrijzing, ook onder de huurders van Bo-Ex vraagt daarbij specifieke aandacht (paragraaf 3.b).

3.a Algemeen

Knelpunten

- De wachttijden zijn te lang. De gemiddelde wachttijd voor sociale huurwoningen varieert tussen de 10 en 12 jaar, de gemiddelde zoektijd 5 jaar.
- Het woningtekort in Utrecht bedraagt momenteel 3.500 woningen en zal oplopen tot 9.000 huurwoningen in 2030. Bo-Ex zou in de oplossing 1/5 aandeel voor haar rekening moeten nemen. Dat zijn 1.800 woningen!
- In 2022 wil Bo-Ex 7.849 woningen in de sociale voorraad hebben. Dat is een verhoging met 156 woningen t.o.v. 2018 (7.693). De kernvoorraad neemt in de periode 2018 t/m 2022 o.a. door renovatie en sloop af met ruim 100 woningen.
- Bo-Ex heeft nieuwbouwplannen rond de Ivoordreef, Reitdiepstraat en Leidsche Rijn (in totaal 320 woningen). Bo-Ex heeft echter in de groslijst van woningcorporaties en gemeente Utrecht (van oktober 2017) geen enkele ‘harde’ locatie voor nieuwbouw kunnen aangeven.
- STOK heeft in het overleg over de prestatieafspraken 2018-2022 aangegeven dat in de uitvraag van de gemeente onvoldoende is aangegeven dat de kernvoorraad moet groeien. Bovendien

moet er werk gemaakt worden van het nog steeds toenemende tekort aan sociale huurwoningen (het tekort is nu al veel te groot).

- Bo-Ex heeft ook nog verkoopplannen (32 woningen per jaar); STOK heeft aangegeven dat dit aantal drastisch omlaag moet.

Standpunt STOK

STOK wil dat het aantal woningen in de nieuwbouw; sociale voorraad, kernvoorraad en middenhuur verhoogd wordt. STOK hanteert daarbij eigen cijfers voor de te bereiken uitbreiding tot 2030 en het aandeel van Bo-Ex daarin.

Hoe dat te bereiken?

18. Het opstellen van een actueel overzicht van de behoefte aan sociale huisvesting in Utrecht en het vaststellen van een taakopdracht daarin voor Bo-Ex tot 2030.
Eind 2018 is dit gereed.
19. Samenwerking in Huurders030, andere huurdersorganisaties, corporaties en gemeente samen in een Aanjaagoverleg Sociale woningbouw.
In 2018 is dit aanjaagoverleg sociale Woningbouw tenminste drie keer bij elkaar geweest.
20. Activering van de Werkgroep voorraadbeleid met Bo-Ex. Minimaal twee maal per jaar dienen de partijen goed voorbereid bij een te komen voor het monitoren van de voortgang inzake de uitbreiding van de woningcapaciteit.
In 2018 is de werkgroep voorraadbeleid tenminste twee keer bij elkaar gekomen.
21. Minimalisering van de verkoopplannen van Bo-Ex. Bo-Ex heeft in de prestatieafspraken 2017 aangegeven dat zij samen met STOK de verkoopvijver opnieuw wil bezien.
In het voorjaar van 2018 heeft dit overleg plaatsgevonden en STOK heeft bereikt dat Bo-Ex haar verkoopprogramma tenminste heeft aangepast.
22. Ontwikkeling van een eigen STOK visie aangaande taken van Bo-Ex op het gebied van huisvesting buiten/boven de huidige doelgroepen.
Eind 2018 heeft de ALV de visie van STOK over de huisvesting van de niet primaire doelgroep vastgesteld.

3.b Voldoende geschikte woningen voor senioren

Algemeen

Utrecht groeit sterk de komende decennia. Het aantal mensen boven de 60 verdubbelt (ca. 70.000 in 2040). Deze groep groeit harder in Utrecht dan welke andere leeftijdsgroep. “Landelijk stijgt het aantal tot 25%. Het aantal ouderen (60+) in Utrecht groeit tot ruim 20%. “(bron: adviescommissie voor het ouderenbeleid verkiezingsprogramma 2018). Zo’n aantal verandert de samenleving, ook de Utrechtse samenleving.

Centraal staat de vraag:

Aan welke voorwaarden moeten de stad, de wijken en de woningen voldoen om ouderen werkelijk zelfstandig te laten wonen en actief te laten mee doen aan de samenleving?

Essentieel is natuurlijk een goede toegankelijkheid van de woning en betaalbare huur. De geringe verhuismobiliteit van ouderen vormt een hindernis voor jongere huishoudens die naar een (grotere) koop- of eengezinswoning willen verhuizen, zeker in sterk vergrijsde regio's en regio's waar de druk op de woningmarkt relatief hoog is.

Doorstroming

Op instigatie van Bo-Ex hebben de Utrechtse corporaties, verenigd in de STUW, en de gemeente Utrecht besloten werk te maken van doorstroming van oudere huurders uit grote woningen. Hiervoor zijn drie regelingen in het leven geroepen:

1. De aanstelling van een verhuisadviseur
2. Korting op de huurprijs voor oudere huurders die willen verhuizen naar een kleinere woning
3. Woonruimteverdeling: oudere huurders uit een grote woning krijgen voorrang als zij verhuizen naar een kleinere woning. Deze regeling kost geen geld en draagt bij aan verhuisbewegingen die volkshuisvestelijk gewenst zijn en de doorstroming bevorderen.

Wat zijn de effecten van deze maatregelen tot nog toe?

“Het aantal verhuizingen in de eerste helft van 2017 komt op 32. Als men doorberekent naar 1 december komt men uit op 45 verhuizingen in 2017. In 2016 waren deze verhuizingen 33.” (bron oplegnotitie bij halfjaarrapportage verhuisadviseur Utrecht 2017)

Door de invoering van 'passend toewijzen' zijn er minder woningen, die aan deze groep worden toegewezen, met het argument dat er te weinig woningen met een lage huur zijn. Bo-ex heeft in haar huurbeleid voor seniorencomplexen wat meer differentiatie aangebracht, zodat er ook voor de primaire doelgroep aanbod is.

Bo-Ex wil niet dat de effectiviteit van de seniorenkorting door Passend Toewijzen wordt beperkt en is bereid geweest hier maatwerkoplossingen voor te bieden. Een en ander samen met STOK vorm te geven.

In seniorencomplexen worden huren meer gedifferentieerd, zodat geborgd is dat zowel huurtoeslagontvangers als niet-huurtoeslagontvangers in seniorencomplexen kunnen instromen. Dat voorkomt eenzijdige instroom. Het huurbeleid is hiertoe inmiddels geïmplementeerd.

De seniorenlabels (55+ keurmerk voor senioren) gaan verdwijnen, de gemeente wil zich meer gaan toespitsen op toegankelijkheid. Als je een beperking ervaart, krijg je voorrang op grond van de beperking.

Vanuit gemeentezijde is aangegeven de heroverweging over voortzetting van de regelingen na de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 te nemen.

Standpunten STOK

1. STOK wil graag dat deze specifieke regelingen voor senioren voortgezet worden.
2. STOK wil voldoende betaalbare woningen voor senioren.
3. STOK wil passende woningen voor senioren: levensloopbestendige huisvesting, nultredenwoning, rolstoel-bezoekbaar toilet, ook geschikt voor bewoning in alle levensfasen.
4. STOK wenst Basiseisen voor toegankelijkheid bij nieuwbouw of renovatie.
5. STOK wil een leefbare omgeving voor senioren.
6. STOK wenst geen blauwdruk denken als criterium voor beleid, maar wil actief het gesprek aan gaan met oudere bewoners.
7. STOK wil inzetten op bewustwording van de doelgroep ouderen zodat zij tijdig keuzes maken m.b.t. wonen en hun woonomgeving.
8. Veel bestaande woningen hebben beperkingen op het gebied van toegankelijkheid. Ook op dit vlak is een duidelijke visie van de gemeente gewenst. Gemeente (Wmo) en corporaties moeten beter samenwerken waar het gaat om de toegankelijkheid te verbeteren, vooral als het gaat om collectieve voorzieningen. STOK streeft er naar om deze onderwerpen op de agenda's te krijgen.
9. Gemeenten en woningcorporaties dienen zorg te dragen voor voldoende woningen voor senioren. STOK heeft hierin een rol als aanjager.

Wat gaat STOK doen om haar standpunten te realiseren?

23. Activeren van de werkgroep seniorenhuisvesting (senioren Brandenburchdreef, Dommeringdreef, Van Baarenhove Nieuwegein etc.), die zich voornamelijk gaan bezighouden met de woonwensen van de seniorencomplexen.
Eind 2018 hebben twee bijeenkomsten van de werkgroep seniorenhuisvesting plaatsgevonden.
24. Belangenbehartiging voor de oudere huurders en de huurders op het gebied van toegankelijkheid. Actief aanwezig zijn en de stem van STOK laten horen in gemeentelijk overleg en overleg met andere betrokken partijen.
Een vertegenwoordiger van STOK woont in 2018 het overleg over Toegankelijkheid dat op gemeentelijk niveau wordt gevoerd bij.
25. De samenwerking tussen BO-Ex en het sociaal wijkteam bevorderen zodat mobiliteitsproblemen, problemen met toegankelijkheid of vereenzaming vroegtijdig gesignaleerd worden en tijdig actie kan worden genomen.
In 2018 heeft STOK bijgedragen aan meerdere succesvolle doorverwijzingen (van individuele huurders) vanuit Bo-Ex naar het sociaal wijkteam.
26. Voorlichtingsbijeenkomsten en een informatiecampagne over woonmogelijkheden van ouderen.
In 2018 heeft een informatiecampagne over de woonmogelijkheden van ouderen plaatsgevonden. Hiervoor wordt indien mogelijk de verhuisadviseur Senioren Utrecht ingeschakeld.

27. Behoud van de huismeester voor de seniorencomplexen.

STOK heeft zich in 2018 aantoonbaar ingespannen voor het behoud van de huismeester in senioren complexen.

28. Bij de prestatieafspraken de stuurgroep huren vragen een besluit te nemen over het voortzetten van de seniorenregelingen om doorstroming van senioren op de woningmarkt te stimuleren.

In 2018 heeft STOK zich aantoonbaar ingespannen voor de voorzetting van de seniorenregeling.

29. De inbreng van senioren bij het ontwikkelen van beleid voor toekomstige woonvoorzieningen continu op de agenda houden.

STOK heeft tenminste 1x per jaar overleg met COSBO over de woonvoorzieningen / woonwensen van senioren.



4. Duurzaamheid

STOK denkt graag mee over de verduurzaming van de woningvoorraad van Bo-Ex. Voor STOK zijn belangrijk:

1. De verduurzaming moet ertoe leiden dat de woonlasten niet stijgen.
2. Het comfort voor de huurder moet minimaal gelijk blijven.
3. De maatregelen moeten leiden tot een sterke reductie van CO₂.
4. Er moet keuzevrijheid blijven voor huurders.

Ad 1 De verduurzaming moet ertoe leiden dat de woonlasten niet stijgen of dalen

Bij verduurzaming van woningen zijn er kansen om de woonlasten te verlagen. Na het nemen van maatregelen kan het energiegebruik immers naar beneden. Voor de huurder levert dat echter alleen iets op als de huur of de servicekosten niet sterker stijgen dan de energiekosten dalen.

Bo-Ex heeft een aanbod voor zonnepanelen ontwikkeld. STOK vindt dit een mooi aanbod omdat het laagdrempelig is voor huurders en het voor huurders direct leidt tot kostenbesparing. Het uitgangspunt bij zonnepanelen is dat de hoogte van het bedrag aan servicekosten dat de huurder daarvoor betaalt gelijk is aan ongeveer de helft van het opbrengst.

Ad 2 Het comfort voor de huurder moet minimaal gelijk blijven

Ook dit is (tevens) een doelstelling van Bo-Ex. Aandachtspunten zijn:

- Het geluid veroorzaakt door ventilatoren en warmtepompen;
- Het kunnen openen van ramen;
- De lichttoetreding;
- Het aanbrengen van een brievenbus in Nul op de Meter woningen;
- Het warmte-comfort bij lage temperatuur verwarming.

Ad 3 De maatregelen moeten leiden tot een sterke reductie van CO₂.

STOK onderschrijft de ambitie van Bo-Ex om te komen tot een verregaande reductie van CO₂ en het combineren van die ambitie met het behalen van kostenvoordeel voor de huurder. STOK denkt echter niet dat de verduurzaming van de gebouwde omgeving kan slagen, indien uitsluitend wordt ingezet op elektrificatie van de woningen. Een duurzame inrichting van de gebouwde omgeving kan niet volstaan zonder een grote opslagcapaciteit voor energie. STOK denkt dat de all-electric strategie niet toekomstbestendig is, want voor het opwekken van elektriciteit zijn fossiele brandstoffen nodig. STOK is echter ook niet enthousiast over stadsverwarming. STOK neemt wel graag actief deel aan stedelijke discussies, ontwikkelingen en proefprojecten aangaande warmte.

Ad 4: keuze voor huurders

Het is de vraag of de verantwoordelijkheid voor energie volledig bij de woningcorporatie ligt. Het zou niet vanzelfsprekend moeten zijn dat de woningcorporatie verantwoordelijk is voor een verwarmingssysteem. Strikt genomen gaat de verantwoordelijkheid van de woningcorporatie nu feitelijk al niet verder dan het verhuren van een gebouw dat tegen acceptabele kosten verwarmd kan worden. Wellicht moet een woningcorporatie zich ook in een duurzame toekomst beperken tot de bouwkundige kanten van duurzaamheid. De corporatie faciliteert daarmee de duurzaamheid. De installaties zelf

kunnen vervolgens worden overgelaten aan de huurder of aan derden die deze voor concurrerende prijzen aanbieden. De corporaties kunnen uiteraard zelf ook pakketten aanbieden.

In 2018 gaat STOK verder met het thema duurzaamheid. Voor STOK is duurzaamheid een belangrijk thema omdat:

- er een sterke samenhang is met de woonlasten voor huurders;
- het bij renovatie en onderhoud steeds vaker over duurzaamheid gaat;
- maatregelen rond duurzaamheid een sterke relatie hebben met de kwaliteit van de woning in het algemeen en wooncomfort in het bijzonder;
- sommige huurders zich zorgen maken om de klimaatsverandering en willen streven naar CO2 reductie.

Wat gaat STOK in 2018 doen?

30. STOK organiseert twee thema avonden over duurzaamheid. Eén avond gaat over duurzaamheid en woonlasten, en één avond gaat over duurzaamheid en comfort.

Eind 2018 heeft STOK een thema avond over 'duurzaamheid en woonlasten' en thema avond over 'duurzaamheid en comfort' georganiseerd.

31. STOK gaat samen met Bo-Ex meer inhoud geven aan de werkgroep duurzaamheid en de werkgroep wordt uitgebreid met enkele huurders van Bo-Ex.

De werkgroep duurzaamheid is in 2018 tenminste twee keer bij elkaar geweest en STOK heeft voor deze bijeenkomsten tenminste vier onderwerpen geagendeerd

32. STOK gaat samen met Bo-Ex aan de slag met de nieuwe tool van de Woonbond gericht op het ontwikkelen van een routekaart naar klimaatneutraal. Doel is niet alleen te komen tot ideeën over de manier waarop de woningen van Bo-Ex klimaatneutraal worden, maar ook om inzicht te krijgen in de consequenties voor de woonlasten en het wooncomfort.

Eind 2018 is de routekaart naar klimaatneutraal in overleg met Bo-Ex ingevuld en vastgesteld.



5. Zelfbeheer

Algemeen

Leefbaarheid en zelfbeheer zijn twee onderwerpen die nauw samenhangen. Zelfbeheer kan een instrument zijn / worden om meer greep op de eigen woonomgeving te krijgen. Ook hier is het zaak om teveel eenrichtingsverkeer tegen te gaan.

Bij zelfbeheer is het van essentieel belang dat er een gezonde wisselwerking tussen corporatie en huurders, maar ook tussen huurders onderling (op praktisch en sociaal vlak) gaat komen.

STOK is met Bo-Ex in gesprek over het verder uitdiepen van het onderwerp zelfbeheer. Bo-Ex doet zelf uitgebreid onderzoek naar zelfbeheer en in diverse complexen zijn huurders op kleine schaal al bezig met zelfbeheer. Een bijzonder initiatief leeft bij de bewoners van Complex 507 waar wordt nagedacht over een vergaande vorm van zelfbeheer namelijk de wooncoöperatie.

Zelfbeheer is er in vele vormen; het kan gaan om extra activiteiten en het kan gaan om het overnemen van taken die traditioneel door Bo-Ex worden uitgevoerd. Ook de motivatie voor zelfbeheer kan verschillend zijn. Voor bewoners: meer betrokkenheid, gezelligheid, meer zeggenschap en invloed, kostenbesparing, of meer kwaliteit.

Voor Bo-Ex is zelfbeheer: het meer betrekken van huurders, het stimuleren van de leefbaarheid, en ook kostenbesparing. STOK is van mening dat zelfbeheer bij Bo-Ex nog in de kinderschoenen staat en dat ook de meeste huurders er nog niet mee bezig zijn. STOK wil daar verandering in brengen gezien de vele kansen en voordelen van zelfbeheer.

Wat gaat STOK in 2018 doen?

33. STOK organiseert (al dan niet samen met Bo-Ex) twee bijeenkomsten waarin alle belangstellende huurders worden bijgepraat over de ontwikkelingen (in de campagne en het experiment).

In het voor- en het najaar wordt een themabijeenkomst over zelfbeheer georganiseerd.

34. Met huurders inventariseren we de bestaande praktijken en wensen t.a.v. zelfbeheer.

Op 1 juli 2018 zijn de bestaande praktijken en wensen t.a.v. zelfbeheer in kaart gebracht.

35. Met huurders experimenteren we met nieuwe vormen van zelfbeheer.

In 2018 starten tenminste drie projecten met nieuwe vormen van zelfbeheer.

36. Met Bo-Ex blijven we in gesprek over de wijze waarop Bo-Ex zelfbeheer kan stimuleren en wat Bo-Ex moet doen om het te faciliteren.

In 2018 werken we samen met Bo-Ex aan een informatiecampagne over zelfbeheer (die ook in 2018 gestart wordt).

37. STOK denkt mee met de bewoners van complex 507 over zelfbeheer in de vorm van een woon coöperatie en denkt mee over wat hier beleidsmatig aan de kant van Bo-Ex voor nodig is.

Eind 2018 is er een inventarisatie opgesteld van de onderwerpen die moeten zijn geregeld voordat een woon coöperatie kan worden gestart.

38. In de tweede helft van 2018 organiseert STOK een eerste manifestatie over zelfbeheer, eventueel in samenwerking met Huurders 030.

De eerste manifestatie over zelfbeheer is in 2018 georganiseerd.

39. Eind 2018 ligt er een plan voor diverse experimenten voor zelfbeheer die Bo-Ex gaat faciliteren en die door bewoners (opnieuw) kunnen worden opgepakt.

Eind 2018 ligt er een plan van aanpak voor de opzet van drie experimenten voor zelfbeheer.

