

BIJLAGE 11 Korte samenvatting van eerste bestuurlijk overleg tussen STOK, Bo-Ex en gemeente voor de Prestatieafspraken 2019.

Over het proces

Op een vraag van de gemeente over het vooroverleg over het 'bod' is door STOK aangegeven, dat Bo-Ex en STOK al er uit zijn dat volgend jaar in het overleg tussen STOK en Bo-Ex 'ruimer de tijd' genomen moet worden voor formulering van het bod en STOK de tijd moet hebben voor achterbanraadpleging; nog voor het naar de gemeente gaat anders heeft *advisering* geen zin; *onderhandelingen* beginnen nadat het definitieve Bo-Ex bod op tafel ligt.

Over de financiële ruimte van Bo-Ex

STOK heeft duidelijk gemaakt dat we 'de greep in de portemonnee van de huurder t.b.v. de belastingheffingen van de landelijke overheid' als grootse belemmering zien voor de financiële ruimte van Bo-Ex en van daaruit voorstellen voor huurmatiging, capaciteitsuitbreiding, duurzaamheid etc. beoordelen.

STOK heeft gepleit voor meer stappen dan alleen brieven schrijven en steeds gewezen op de belemmering ook van de stedelijke ontwikkeling door deze belastingmaatregelen.

De gemeente gaat kritischer kijken naar de financiële cijfers van Bo-Ex. Er komt een extra-overleg hierover.

Huurmatiging

STOK niet spreekt van 'gematigde' huurprijsontwikkeling als die 'inflatievolgend' is; veel huurders krijgen geen inflatievolgende inkomensverhoging en juist de hoogte van het inflatiecijfer wordt voor de helft bepaald door de maandelijkse huurverhoging. Wethouder Kees Diepeveen luisterde wel geïnteresseerd, maar gaf ook aan dat hij met Bo-Ex/STOK geen andere afspraken over de hoogte huurontwikkeling kan/wil maken dan met de andere huurdersorganisaties/corporaties.

Hij laat zijn ambtenaren vooral kritischer kijken naar de huuropbrengsten van Bo-Ex omtrent de 2.26% huurverhoging in de komende jaren zoals die geraadmd is in de Indicatie Bestedingsruimte Woningcorporaties. Met dit cijfer behoort Bo-Ex tot de absolute top behoort van de corporaties in Nederland.

Ook WOZ-waarde en relatie huur- en bouwprijs gaat hij op verzoek van Bo-Ex onder de loep nemen.

Uitbreiding capaciteit

Over de capaciteitsuitbreiding heeft STOK het pleidooi voor verlaging van de parkeernorm (behoedzaam) gesteund; ook de gemeente zoekt naar een oplossing.

Over uitbreiding van de bouwcapaciteit hebben we de Bo-Ex gesteund (gelijk speelveld en goede uitgangspositie bij tenders voor bouwlocaties).

Overigens, de wethouder koerst er op om locaties in de stad (Utrecht Oost/Overvecht) te geven aan beleggers in ruil voor bouwlocaties van beleggers (Leidsche Rijn ?).

Op de inbreng van STOK dat verkoop van panden leidt tot niet zelf bewonen (buy to let), tot bewoning door groepen (studenten en drie generatiefamilie uit mediterrane gebieden), daagden gemeenten en Bo-Ex STOK uit met concrete voorbeelden te komen.

Duurzaamheid

Wat duurzaamheid betreft heeft STOK gewezen op het grote enthousiasme daarvoor ook bij huurders, maar gezegd dat daarbij 'de portemonnee van de huurders niet op de tafel hoort te liggen en ieder er uit mag graaien om de mooie plannen te realiseren'.

STOK kiest voor de lijn ; 'als corporaties en anderen samen met de huurders/wijkbewoners goede plannen ontwikkelen, dan zullen huurders akkoord gaan'.

De gemeente maakte duidelijk dat Bo-Ex 1000 panelen voor eind 2020 moet leggen en dit niet mag uitbreiden tot 2021. De gemeente ziet in de tijdsplanning een verschuiving in de ambities van Bo-Ex, eerst was dit doel benoemd voor 1-1-2010 , later werd het 31-12-2020. Voor de gemeente is dit niet acceptabel. Bo-Ex herkent de verschuiving niet en zoekt dit uit.

De gemeente (en Bo-Ex) gaat meewerken om ook de huurders aan de overlegtafel te krijgen rond Overvecht aardgasvrij'.

Leefbaarheid

Ook begrip bij gemeente voor pleidooi van STOK met Bo-Ex om meer te besteden aan de leefbaarheid (onderhoud publieke ruimte, zeker na renovatie) door meer samenwerking met buurtteams; er komt een extra- overleg hierover.

Wat leefbaarheid met Bo-Ex gepleit voor 'preventie bij renovatie en overlast door inschakeling van buurt- en wijkteams'; gepleit om in de budgetten van die teams voor de nodige samenwerking ook te betalen (bijv. voor een meldpunt bij overlast)

Voor de overige onderwerpen was geen tijd meer.

Samenvatting

We hebben bereikt dat:

- gemeente en STOK gaan samen met Bo-Ex kritischer naar de cijfers van de opbrengsten van de huurverhoging van Bo-Ex gaan kijken
- huurders aan de overlegtafel bij Overvecht aardgasvrij aanschuiven
- er druk op Bo-Ex komt over de uitrol van de zonnepanelen

Daarnaast hebben we een aantal zaken duidelijk gemaakt.

Nog gemist; STOK standpunten over afwijzing van 'inkomensafhankelijke huurverhoging', Aandacht voor seniorenbeleid.

En gehoord: Bo-Ex gaat de verkoopvijver verder verlagen (tot 20 Daeb-woningen) en is nog steeds bezig met Reitdiepstraat (hoger en kleiner?)

20 oktober 2018

Martin van 't Klooster/Marlies Bodewus