



# 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:

✓ <i>Belanghoudersdialoog</i>	1
✓ <i>Verandering Leefbaarheidsbudgetten</i>	1
✓ <i>Renovaties deels stopgezet</i>	2
✓ <i>Aedes bestaat 100 jaar</i>	2
✓ <i>Vooruitblik 2014</i>	2
✓ <i>Warmtewet valt minder goed uit bij blokverwarming</i>	3
✓ <i>Beste wensen</i>	3
✓ <i>Colofon</i>	3

## Belanghoudersdialoog

Op 19 november organiseerde Bo-Ex een bijeenkomst met vertegenwoordigers van haar *belanghouders*: de huurders (STOK), de gemeente (wethouder Isabella en diverse ambtenaren), welzijn en zorg (Doenja dienstverlening en SBWU) en de Raad van Commissarissen. De aanleiding was de snelle verandering van maatschappelijke eisen en politieke randvoorwaarden waar de Bo-Ex aan moet voldoen zoals de verhuurdersheffing en inperking van taken en bevoegdheden van woningcorporaties bij de herziening van de Woningwet. Het doel was om van gedachten te wisselen over de koers die Bo-Ex in deze nieuwe omstandigheden kan kiezen.

*Minister Blok aast op zijn kansen in 2014*



### 'Nieuwe realiteit'

Bo-Ex noemde als nieuwe realiteit voor de woningcorporatie dat zij door de politiek gedwongen wordt huren fors te verhogen en op haar kosten te bezuinigen, om de verhuurdersheffing en de sanerings-

heffing (Vestia) te kunnen betalen. Dat zal op termijn leiden tot uitstroom van middeninkomens uit haar woningbezit en hogere concentraties van mensen met een lage sociaal-economische status in minder gewilde buurten. De maatregelen rond de AWBZ en scheiding van wonen en zorg zullen ertoe leiden dat mensen met behoefte aan zorg minder in zorginstellingen en meer thuis zullen (blijven) wonen.

### Keuzes

Omdat de financiële risico's toenemen en de normen voor corporaties worden aangescherpt moet Bo-Ex haar investeringen beperken. Hierbij wil Bo-Ex de volgende prioriteiten stellen:

1. Huidige huurders: onderhoud en (sociaal) beheer op peil houden
2. Kwaliteitstekorten in de huidige woningvoorraad wegwerken (renovatie)
3. Investeren in duurzaamheid (energiebesparing)
4. Uitbreiding woningvoorraad (nieuwbouw)

Bo-Ex vroeg steun aan de gemeente om meer maatwerk bij woningtoewijzing te kunnen leveren. De Raad van Commissarissen vond dat leefbaarheid ook een taak van Bo-Ex moet blijven. De wethouder beaamde dat, maar vond het voorzien in voldoende en betaalbare huurwoningen meer een kerntaak. Hij zegde toe om samen op te trekken richting Den Haag in verband met de betaalbaarheid.

### Betaalbaarheid

De huren stijgen in snel tempo en ook energielasten zullen ondanks energiebesparende maatregelen blijven stijgen, terwijl het besteedbaar inkomen van de doelgroep is afgenomen. Het aandeel van huurders onder de armoedegrens neemt toe. De mogelijkheden van Bo-Ex om huren laag te houden staan onder druk, daarom moeten alternatieven onderzocht worden zoals een korting op de huur wanneer de huurder een deel van het (technisch niet noodzakelijke) onderhoud op zich neemt. De zelfwerkzaamheid van huurders die energiebesparende maatregelen willen uitvoeren moet ondersteund worden.

Ook is er veel vraag naar woningen met een beperkte kwaliteit en een lage huur (beneden € 370). Maar deze complexen kennen wel grote kwaliteitstekorten en een ander deel van de huurders wil dat die worden aangepakt. Aanpak van problemen die de gezondheid nadelig beïnvloeden blijft hier een eerste prioriteit.

Tenslotte zal Bo-Ex proberen contact te krijgen met huurders met te hoge woonlasten om hen tot verantwoorde keuzes te verleiden. Hiertoe is de 'Huurwijzer' op de website gezet, waarmee huurders met een beperkt inkomen meer zicht krijgen op de gevolgen van het kiezen van een dure woning.

### **Verandering Leefbaarheidsbudgetten**

Bo-Ex stopt op 1 januari 2014 met het Groot Leefbaarheidsbudget (GLB). Het Klein Leefbaarheidsbudget (KLB) wordt uitgebreid van € 20 per woning naar € 25 per woning. In complexen met minder dan 60 woningen gaat het zelfs naar € 30 per woning. Dit zijn de belangrijkste conclusies uit het overleg van Bo-Ex en STOK op 9 december.

Bo-Ex had aangekondigd te gaan stoppen met het GLB. Belangrijkste reden: bezuinigingen. STOK heeft een advies uitgebracht, dat eerst met de leden is besproken op de ALV van 19 november. STOK vindt het jammer dat het GLB wordt stopgezet. Ons voorstel om bewoners bij het groot onderhoud te betrekken neemt Bo-Ex over. Door huurders in de voorbereidingstijd te vragen naar hun wensen en problemen blijft het hopelijk mogelijk fysieke ingrepen te doen die volgens bewoners de leefbaarheid vergroten.

Bo-Ex neemt ons voorstel niet over om het niet bestede geld van een jaar over te hevelen naar het volgende jaar, bovenop het gereserveerde budget. Bo-Ex zal wel tegemoet komen aan creatief gebruik van het KLB. Bijvoorbeeld: als bewonerscommissies het budget van 2 jaar samen willen voegen voor een grote activiteit (zoals een jubileumfeest). Dan is er dus € 50 per woning te besteden.

Bo-Ex en STOK zullen in het najaar van 2014 een themabijeenkomst over het KLB organiseren; dit om ideeën op te roepen, ervaringen uit te wisselen en eventueel ter plekke een aanvraag in te dienen.

*De letterlijke adviesaanvraag van Bo-Ex en het door STOK daarop uitgebracht advies kunt u vinden op onze website.*

### **Renovaties deels stopgezet**

Voor Bo-Ex wordt het moeilijker om investeringen in renovaties en nieuwbouw te bekostigen. De voorwaarden voor financiering (leningen die geborgd worden door het WSW) en de eisen van solvabiliteit zijn aangescherpt.

Bo-Ex heeft groen licht gekregen om de renovatie van de Stanleylaan in Kanaleneiland (1e fase) en KwaZeGa in Overvecht (2e fase) uit te voeren.

*Bij de tweede fase van KwaZeGa worden de gevels compleet vernieuwd en geïsoleerd. De entrees worden uitgebouwd en de lift doorgetrokken naar de begane grond (zie plaatje).*



De aanpak van IJsselsteinlaan en Tjepmahof (complexen 109 en 404 in Hoograven-Zuid) en van Humboldt- en van der Waalsstraat moet Bo-Ex helaas uitstellen. Dit is zeer teleurstellend, voor Bo-Ex en natuurlijk vooral voor de bewoners van deze complexen. Bij de nieuwe financieringsaanvraag voor 2014 staat Hoograven-Zuid voorop.

### **Aedes bestaat 100 jaar**

Aedes, de vereniging van woningcorporaties, vierde haar 100-jarig bestaan op 28 november. STOK-voorzitter Yvonne del Valle en Bo-Ex-directeur Johan Klinkenberg gingen er samen naar toe. Op de bijeenkomst gaf Aedes-voorzitter Marc Calon aan dat woningcorporaties meer dan nu moeten samenwerken met hun huurders. Woningcorporaties worden te veel heen en weer geslingerd tussen wat de politiek wil en wat bewoners nodig hebben.

Corporaties kampen met een gebrek aan vertrouwen vanuit de samenleving. Mensen willen zelf keuzes maken over hun huis en hun leefomgeving. De woningcorporaties zouden nog meer de verbinding met hun huurders en de rest van de samenleving moeten zoeken. Dat kunnen ze doen door de huurders een stevige stem – zo niet eigenaarschap (aandelen)– in het reilen en zeilen van de corporatie te geven, door goed te luisteren en de diensten te leveren waar mensen om vragen.

### **Vooruitblik 2014**

*Houd voorlopig vrij in agenda:*

#### **Beurs voor BC's 29 maart 2014**

Op de zeer gezellige en geslaagde rondrit voor bewonerscommissies (BC's) afgelopen september werd het idee geopperd om een uitwisselingsbeurs te houden. Bo-Ex en STOK zijn dit idee nu aan het uitwerken. Het centrale thema wordt 'contact met de achterban' en we hopen dat het weer een zaterdagochtend wordt waar BC's van elkaar leren en elkaar inspireren. Locatie: Nieuwegein. De sneltram stopt voor de deur.

### Ledenvergaderingen 2014

De eerstvolgende ALV is op dinsdag 25 februari. Op de agenda staat o.a. wijziging van de algemene huurvoorwaarden door Bo-Ex, het programma van de beurs voor BC's en het jaarverslag over 2013. De ledenvergaderingen 2014 zijn allemaal gepland op een dinsdag: 25 februari, 17 juni, 30 september en 18 november.

### Belangrijke punten bij lokale verkiezingen 2014

De Woonbond noemt als belangrijke punten om op in te zetten bij de gemeenteraadsverkiezingen op 19 maart 2014:

- beschikbaarheid van voldoende goedkope en betaalbare woningen (huurdersorganisaties kunnen dit meten door wekelijks het aanbod van huurwoningen te bekijken en te registreren);
- kwaliteit van de woning (energiebesparing, aanpak achterstallig onderhoud);
- zeggenschap (worden huurders betrokken bij de woonvisie);
- wonen en zorg (zijn er voldoende betaalbare seniorenwoningen).

STOK zal bij De Bundeling voorstellen deze onderwerpen bij de Utrechtse politici aan te kaarten.

### Warmtewet valt minder goed uit bij blokverwarming

Per 1 januari 2014 wordt de Warmtewet van kracht. Deze moet huurders beschermen tegen te hoge energierekeningen bij collectieve verwarmingssystemen, zoals stadsverwarming, blokverwarming en collectieve duurzame warmte (o.a. warmte-koudeopslag). De kans is echter groot dat huurders met blokverwarming voortaan met hogere rekeningen worden geconfronteerd dan in de afgelopen jaren.

De belangrijkste conclusie van het Woonbondsymposium over de Warmtewet op 13 december was, dat huurdersorganisaties nu snel aan tafel moeten met hun verhuurder.

Huurdersorganisaties zouden in ieder geval de vraag bij hun verhuurder moeten neerleggen wat die van plan is rond de invoering van de Warmtewet. Maar huurdersorganisaties hebben ook instemmingsrecht als het gaat om veranderingen als gevolg van de Warmtewet indien het servicekostenbeleid daardoor wordt beïnvloed. De Warmtewet betreft dwingend recht, dus een verhuurder kan er niet ten nadele van de huurder van afwijken. Ongetwijfeld zijn er toch, die dat proberen. Daarom komt de

Woonbond nog dit jaar met een checklist voor die gebruikersovereenkomsten.

### Leveringsovereenkomst

In principe moet per 1 januari 2014 in een leveringsovereenkomst tussen huurder en warmteleverancier/verhuurder zijn opgenomen waar de huurder terecht kan met geschillen. Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) bepaalt dat woningcorporaties een eigen geschillencommissie moeten instellen die het bestuur adviseert over de afhandeling van geschillen die zijn ingediend. De Woonbond is echter van mening dat deze BBSH-geschillencommissies niet geschikt zijn om geschillen over de warmteprijs af te handelen. De Huurcommissie en de Geschillencommissie Energie zijn dat wel.

*Bron: Nederlandse Woonbond*

STOK is al in overleg met Bo-Ex over de gevolgen van de Warmtewet. We komen daar in het voorjaar op terug.

### Beste wensen

*We nemen afscheid van het oude jaar.  
Een nieuw jaar wordt geboren.  
Pak uw kansen in 2014!  
Fijne feestdagen en een goed Nieuwjaar.*

*Het bestuur:*

*Ferdinand, Ineke, Jan, Netty, Vera, Xabier en Yvonne  
Stade Advies:*

*Jaap, Brecht en Marjolein*

### Colofon

Met deze nieuwsbrief stelt het STOK bestuur de leden van de bewonerscommissies op de hoogte van het reilen en zeilen van de STOK en het overleg met Bo-Ex.

Als discussieplatform staat de Nieuwsbrief open voor reacties en bijdragen. Als u een artikel wilt plaatsen, kunt u dit opsturen naar het secretariaat van de STOK Postbus 13124, 3507 LC Utrecht, of e-mailen naar [STOK@stade.nl](mailto:STOK@stade.nl)

### Internet

Kijk ook eens op de website van STOK:

[www.stokachterdedeur.nl](http://www.stokachterdedeur.nl)

U kunt zich daar ook gratis op onze Nieuwsflits abonneren. De Nieuwsflits verschijnt wanneer er weer voldoende nieuwsberichten zijn geplaatst.

