



Jaarwerkplan 2025
Huurdersvereniging Bo-Ex
Utrecht



Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Doelen voor 2025
3. Werkgroepen
4. Nawoord



1. Inleiding

In 2023 en 2024 hebben we de basis gelegd voor de huurdersvereniging. We boekten afgelopen jaar veel vooruitgang, hoewel nog niet alle kinderziektes overwonnen zijn. Toch gaan we 2025 met vertrouwen tegemoet.

We streven ernaar om de vereniging verder te professionaliseren en onze positie als vertegenwoordiger van de huurders van Bo-Ex te versterken. Dit doen we door middel van een constructieve samenwerking met Bo-Ex, actieve betrokkenheid bij beleidsvorming en een continue inzet om de stem van de huurders te laten horen. Samen bouwen we aan een toekomst waarin huurders een veilige, betaalbare en comfortabele woonomgeving hebben.

2. Doelen voor 2025

Voor 2025 wil de Huurdersvereniging voortborduren op de punten die in het jaarwerkplan van 2024 centraal stonden.

- We zullen ons in 2025 hard inzetten voor het matigen van de huuraanpassing. Het aanpakken van huurverhogingen blijft een van onze prioriteiten! We blijven de dialoog aangaan met Bo-Ex om ervoor te zorgen dat huurverhogingen gerechtvaardigd en redelijk zijn. De verhogingen moeten in verhouding staan tot hetgeen Bo-Ex ons biedt. De uitkomsten van het huurders tevredenheidsonderzoek dat wij door de woonbond laten uitvoeren in november 2024 zullen zwaar wegen in de aankomende onderhandelingen.
- Verder zal in 2025 de huurdersdag centraal staan, die wij tezamen met Bo-Ex willen gaan organiseren. Het vergroten van de betrokkenheid van huurders bij de vereniging is essentieel. Naast de huurdersdag zetten we in op communicatie via ledenbrieven, nieuws-items in het blad Thuis, de huis aan huis werving en themabijeenkomsten.
- De contacten met bewonerscommissies willen we verder uitbouwen en hulp bieden bij de oprichting van bewonerscommissies.
- Verder zijn nodig een bestuur en ledenraad die over voldoende menskracht beschikt en een organisatiestructuur die de onderlinge samenwerking versterkt. Belangrijk is het vinden van een bestendig ritme binnen de HV. Continuïteit is een belangrijk onderdeel hiervan, waar wij op het moment hard aan werken.

De volgende thema's volgen we kritisch

Leegstand: Het aanpakken van leegstand is een cruciale manier om ervoor te zorgen dat woningen bij de juiste personen terecht komen. Het is in onze ogen dan ook onnavolgbaar dat woningen soms voor maanden leeg kunnen staan, terwijl onze huurders soms hun kinderen in huis moeten hebben omdat zij geen (sociale huur) woning kunnen vinden of dat er mensen jaren aan het wachten zijn op een woning terwijl er met regelmaat panden leeg staan.



Klanttevredenheid

De resultaten van het tevredenheidsonderzoek zullen we bespreken met huurders en Bo-Ex. De resultaten zullen bepalen op welke onderwerpen gaan inzetten. We zijn scherp op de klachtenprocedure van Bo-Ex en helpen huurders die een beroep op ons doen omdat ze zich niet gehoord voelen of vastgelopen zijn met Bo-Ex.

Het beteugelen van de onderhoudskosten.

We streven ernaar om de efficiëntie van onderhoudswerkzaamheden en de daaraan gelieerde kosten te monitoren bij Bo-Ex. Het komt (te) vaak voor dat onze huurders aangeven dat het onderhoud slecht of wellicht helemaal niet wordt uitgevoerd, terwijl zij wel recht hebben op een fatsoenlijke woning gezien zij daar huur voor betalen.

Aanpak van hittestress

Het wordt tijd om meters te maken. Onderzoeksresultaten naar de aanpak van hittestress moeten omgezet worden in een keuzepakket aan maatregelen waaruit de huurder kan kiezen. Indien noodzakelijk, kunnen deze maatregelen worden gekoppeld aan een huurverhoging wegens woningverbetering. Het doel is om op maat gemaakte oplossingen te bieden die bijdragen aan een prettiger woonklimaat.

Samenwerking met Bo-Ex

We blijven streven naar een constructieve samenwerking met Bo-Ex. Het gezamenlijk opstellen van afspraken en regelmatige overlegmomenten zullen centraal staan in onze strategie om de belangen van huurders te behartigen.

Verder zullen we gevraagd en ongevraagd adviseren over de volgende onderwerpen:

- Invulling en ervaringen met spreekuren, buurtambassadeurs, complexbeheer en gebiedsteams.
- Meer transparantie in de afrekening van de servicekosten.
- Begeleiding van huurders bij renovatieprojecten van het begin tot het einde.
- Vergroten van de huurdersstem bij (raam-) contracten van Bo-Ex met (grote) partijen.
- Honoreren van verzoeken van huurders die hun woning willen verduurzamen
- Huurders denken mee over zuinig omgaan met stroom in gemeenschappelijke ruimtes.
- Transparantie in de planning van het planmatig onderhoud.
- Meedenken met de gemeente en de corporaties over de woningmarkt (stop de verkoop; voorrang aandachtsgroepen; van groot naar beter; geen sloop, meer sociale huurwoningen).



3. Werkgroepen

Werkgroep Communicatie (4 personen)

De werkgroep overlegt regelmatig met Bo-Ex over de communicatie met huurders. Zo hebben zij het afgelopen jaar weten te bewerkstelligen dat de klantenservice van Bo-Ex is verbeterd. Door op verschillende dagen te testen hoe lang de wachttijd was en hoe zij te woord werden gestaan, hebben zij een indruk gekregen waar nog punten konden worden gescoord door bo-Ex. Onlangs zijn dan ook de openingstijden veranderd en is de dienstverlening daarmee eventueel verbeterd. Daarnaast levert de werkgroep een lid voor het klachtenoverleg met Bo-Ex, om zo de problemen van de huurders aan te kaarten bij Bo-Ex. Ook leest de werkgroep communicatie mee met de concept ledenbrieven en geeft feedback op leesbaarheid en inhoud. 2025 is een van de speerpunten van de werkgroep communicatie de organisatie van de huurdersdag op zaterdag 5 april a.s. Noteer deze datum alvast in uw agenda! Dit zal zowel een informatie als feestelijke bijeenkomst zijn, om zo de saamhorigheid binnen de bewoners van Bo-Ex te verbeteren.

Werkgroep Huursprijsbeleid en Betaalbaarheid (2 personen en een vacature)

De werkgroep is voor Bo-Ex de partner waarmee Bo-Ex haar voorgenomen huuraanpassingen bereekt. Voor de komende onderhandelingen zijn de volgende uitgangspunten leidend

- 'Laagste van twee-methodiek' CAO of inflatie: de meest gunstige optie voor huurders wordt toegepast bij de huurverhogingen voor het jaar 2025.
- Inkomensafhankelijke huurverhoging: een meer gedifferentieerde huurverhoging, dan vorig jaar.
- Couulancebeleid voor schrijnende gevallen

Daarnaast is de werkgroep bezig met de servicekosten. De werkgroep heeft in september een ongevraagd advies geschreven, waarin ze Bo-Ex verzoekt om een betere onderbouwing, presentatie en uitleg aan de huurders te geven over de servicekosten. Dit advies ligt inmiddels bij Bo-Ex.

De werkgroep wil ook dat huurders en bewonerscommissies meer zeggenschap krijgen over de dienstverleningsovereenkomsten in hun complexen, denk aan de schoonmaak in de gemeenschappelijke ruimtes, het groenbeheer etc. De verwachting is dat het vergroten van die inspraak zal leiden tot een hogere betrokkenheid door de huurders en zal bijdragen aan een betere dienstverlening.

Voor 2025 ligt er ook het plan om een thema-avond te organiseren waarin huurders praktische tips krijgen over hoe ze kosten kunnen besparen, in de breedste zin van het woord.



Campagneteam Ledenwerving (2 personen)

In 2025 wil het campagneteam nieuwe leden werven via verschillende gerichte acties:

- Door de samenwerking met de BC's te versterken en hen te stimuleren om leden te werven in hun complexen en straten.
- Door een speciale ledenwerfdag te organiseren samen met actieve ledenwerfers: 6 tot 8 ledenwerfers zetten zich in om zoveel mogelijk mensen lid te maken van de HV. De dag begint ontspannen met koffie en gebak, gevolgd door een peptalk om iedereen klaar te stomen. Daarna gaan we in tweetallen op pad met het doel om per stel 40 nieuwe leden te werven. Tussen de middag komen we samen voor een gezamenlijke lunch, en aan het einde van de dag sluiten we af met een evaluatie, een borrel en als blijk van waardering een cadeaubon van 25 euro voor iedereen.
- Tot slot door te zorgen voor zichtbaarheid op evenementen, zoals op een mogelijke huurdersdag. Tijdens zulke evenementen staat het team paraat met een informatietafel, om geïnteresseerde huurders actief te informeren over de voordelen van lidmaatschap en leden te werven.

4. Nawoord

Vorig jaar lukte het bestuur en ledenraad niet om het werkplan 2024 in de ALV te presenteren. We liepen op kinderschoenen een beetje achter de feiten aan.

Nu zijn we wel op tijd klaar! We kijken ernaar uit om ons werkplan voor 2025 met de leden te bediscussiëren.

Voor 2026 hebben we de ambitie om te leren prioriteiten te stellen. Onze werkagenda is nu nog overvol. Daarom kunnen we op het moment alle hulp hard gebruiken.