

HV Bo-Ex
Kruisstraat 108
3581 GK UTRECHT

Behandeld door
Robert Straver
E-mail
robert.straver@boex.nl
Telefoonnummer
(030) 282 78 88
Website
www.boex.nl

Datum 11 april 2024
Onze referentie 4567063
Betreft Reactie op advies huuraanpassing 2024

Geacht bestuur,

In uw brief van 27 maart 2024 heeft u mij uitgebreid geadviseerd over de voorgenomen huuraanpassing van Bo-Ex per 1 juli 2024. Vervolgens hebben wij elkaar op woensdag 3 april 2024 hierover gesproken, waarbij Hiske Alting, Mart Heijns, Jan Harting en Alper Güvercin namens de HV Bo-Ex het advies hebben toegelicht en wij onze overwegingen hebben gedeeld.

Via deze brief wil ik u danken voor de actieve mee- en tegendenkende inbreng van de HV Bo-Ex tijdens het hele proces van de jaarlijkse huuraanpassing en reageer ik puntsgewijs op de adviezen uit uw brief.

Uw adviezen

Concreet gaf u mij de volgende adviezen:

1. Beperk de huurverhoging voor de zelfstandige sociale huurwoningen (doelgroep tot € 52.753) en van de onzelfstandige eenheden tot 2,5% à 4%.
2. Zet huurders behorende tot de doelgroep +, waarvan de huidige netto huur boven de liberalisatiegrens ligt, terug naar de tweede aftoppingsgrens: € 697,07.
3. Neem op de website van Bo-Ex en in de huurverhogingsbrief de URL van het Rijk met publieksinformatie over de eenmalige huurverlaging op, in aanvulling op de informatie van Bo-Ex zelf.
4. Voeg informatie over de eenmalige huurverlaging bij elk huurverhogingsvoorstel toe in de vorm van een bijlage, of op de achterkant van het papieren voorstel.
5. Breng de eenmalige huurverlaging via een digitale nieuwsbrief aan alle huurders onder de aandacht.
6. Pas voor huurwoningen in de vrije sector dezelfde huurverhoging toe als bij woningen in de sociale sector: 2,5% tot 4%.
7. Verhoog de huur van woningen met een energielabel D, E, F en G niet.
8. Verlaag de kale huurprijs tijdelijk totdat het formele (onderhouds-)gebrek is verholpen.

Mijn reactie

Adviezen 1 en 6

Zoals aangegeven in het gesprek van woensdag 3 april neem ik deze adviezen niet over. De financiële positie van Bo-Ex in relatie tot de verschillende opgaven waar we voor staan, geeft daar geen ruimte voor. Hierin is Bo-Ex overigens niet uniek: vrijwel alle corporaties in Nederland vragen dit jaar de maximale huurverhoging volgens de methodiek uit de Nationale Prestatieafspraken omdat ze de inkomsten hard nodig hebben om de afgesproken opgaven te kunnen realiseren.

De tijd is te kort om een alternatieve variant, zoals door u voorgesteld tijdens het gesprek op 3 april, te onderzoeken en uit te voeren; de huuraanzeggingen moeten immers uiterlijk 1 mei bij onze bewoners bezorgd zijn. U heeft hierop aangegeven dat u zich realiseert dat er voor dit jaar geen andere uitkomst in zit, maar een stok achter de deur te willen met het oog op de huuraanpassing van 2025. We hebben daarom afgesproken om in gesprek te gaan om de huuraanpassing van 2025 meer te koppelen aan een aantal meetbare criteria, waarop HV Bo-Ex en wijzelf significante verbeteringen wensen te zien, te weten onderhoud en dienstverlening. In onze reguliere overleggen gaan we hier de komende tijd verder invulling aan geven.

Hieronder zal ik ook nader inhoudelijk reageren op elk van uw adviezen.

In uw argumentatie die leidt tot het advies van 2,5% tot 4% noemt u de reeks huuraanpassingen tussen 2019 en 2023. U geeft aan dat de huurverhoging in 2024 in die reeks zou moeten passen wil er sprake zijn van een voorspelbaar huurbeleid. Voor de huuraanpassingen in deze periode golden en gelden echter verschillende kaders. De huuraanpassingen in 2019, 2020 en 2022 (2021 was een uitzondering vanwege de huurbevriezing) vonden plaats binnen de kaders van het Sociaal Huurakkoord, dat de Woonbond en Aedes in 2018 overeen zijn gekomen. Hierin werd een inflatievolgend huurbeleid vastgelegd voor een periode van drie jaar. Dit maakte het huurbeleid voorspelbaar, uitlegbaar en gematigd (gematigd ten opzichte van het vorige Sociaal huurakkoord, waarin inflatievolgend + 1% was afgesproken). Vanaf 2023 gelden de kaders van de Nationale Prestatieafspraken, een overeenkomst tussen Aedes, Woonbond, VNG en het Rijk. Hierin is vastgelegd dat het huurbeleid voor een periode van drie jaar de gemiddelde CAO-loonontwikkeling – 0,5% volgt. Ook deze kaders zorgen volgens ons voor een voorspelbaar (langjarig), uitlegbaar (elk jaar dezelfde regels) en gematigd (huurverhoging lager dan de gemiddelde loonontwikkeling) huurbeleid.

Hadden we de oude huurverhogingsmethodiek gevolgd, waarbij u ook de relatie legt tussen de bedrijfskosten van Bo-Ex en de inflatie, dan zou de huurverhoging in 2023 ruim 9% hebben bedragen (de vastgestelde inflatie over de periode 1 december 2021 tot 1 december 2022 bedroeg 9,7%). Dankzij de kaders uit de Nationale Prestatieafspraken hebben al onze bewoners vorig jaar een veel gematigdere huurverhoging gekregen. Voor dit jaar ligt de vastgestelde inflatie weliswaar weer onder de gemiddelde CAO-loonontwikkeling, maar zien wij, om financiële redenen, geen mogelijkheid om de lagere van de twee als uitgangspunt voor de huuraanpassing te hanteren.

Voor huurwoningen in de vrije sector komt de maximaal toegestane huurverhoging uit op 5,5%. Bo-Ex vindt het rechtvaardig de bewoners van deze woningen een (iets) hogere huurverhoging te vragen dan de bewoners van onze sociale huurwoningen. De inkomsten uit de niet-DAEB tak (vrije sector) gebruiken wij voor financiering van onze opgaven in de DAEB tak (sociale sector).

Advies 2

Ik neem uw advies om de huur van bewoners die een huidige netto huurprijs betalen hoger dan de liberalisatiegrens tot de tweede aftoppingsgrens (€ 697,07) te verlagen, niet over. Dat zou neerkomen op een huurverlaging van ongeveer € 200.000 op jaarbasis, ruimte die Bo-Ex niet heeft. Overigens verhogen wij de huur van deze bewoners ook niet.

Adviezen 3, 4 en 5

Ik neem uw advies om als aanvulling op de informatie van Bo-Ex zelf een link naar de website van de Rijksoverheid met informatie over de huurverlaging¹ toe te voegen, over. Daarnaast ontvangen alle bewoners bij de huuraanzegging de Huurkrant 2024 als bijlage. Ook hierin staat informatie over de huurverlaging voor huurders met een laag inkomen en een hoge huur. Een link naar de digitale versie van de Huurkrant 2024 voegen wij toe aan onze website. Tenslotte brengen we de huurverlaging ook onder de aandacht van onze bewoners via onze digitale nieuwsbrief. Deze wordt in juni verstuurd.

Advies 7

Ik neem uw advies om de huurprijs van woningen met een energielabel D, E, F of G niet te verhogen niet over, maar wil u hierin wel tegemoet komen. Voor bewoners van woningen met een energielabel E, F of G², die voorlopig niet in een verduurzamingsprogramma zitten, verhogen wij de huur met 4,0% in plaats van 5,3%. Een huurbeveiliging voor deze woningen is niet realistisch, omdat wij het geld van de huurverhoging hard nodig hebben om deze woningen versneld naar een beter energielabel te kunnen brengen. Overigens ligt de huur die bewoners van deze woningen betalen gemiddeld € 70,- onder de gemiddelde huurprijs die bewoners Bo-Ex breed betalen.

Zoals ik in het gesprek op 3 april heb aangegeven wil ik komend jaar ook kijken of we, vooruitlopend op mogelijk strengere wetgeving op dit vlak, voor (een aantal van) deze woningen een aangepast huurbeleid kunnen gaan voeren.

Advies 8

Bo-Ex zet zich maximaal in om slecht onderhoud van woningen te voorkomen. Dat betekent dat wij, na een melding van een gebrek door een bewoner, het gebrek of de gebreken zoveel mogelijk binnen zes weken proberen te herstellen. Dat is ons de afgelopen jaren helaas onvoldoende gelukt, wat heeft geleid tot de voorbeelden die u in uw advies noemt. Met betrekking tot de tijdelijke huurverlaging blijft de procedure via de Huurcommissie voor ons leidend.

Overige punten

In uw advies noemt u het **coulancebeleid** en spreekt u de wens uit dat Bo-Ex dit concretiseert en op schrift stelt. Zoals aangegeven in het gesprek op 3 april is dit niet iets wat zomaar op papier gezet kan worden. Elke situatie is anders en vraagt om maatwerk. Wel heb ik toegezegd dit onderwerp tijdens een overleg (bijvoorbeeld van de werkgroep betaalbaarheid) uit te lichten aan de hand van een aantal (geanonimiseerde) casussen. In ons reguliere overleg maak ik hier graag verdere afspraken over.

Met betrekking tot de **inkomensafhankelijke huurverhoging** betreur ik het verschil in de uitgangspunten in het Jaarplan 2024 enerzijds en het beleidsvoorstel voor de jaarlijkse huuraanpassing anderzijds. Daar is intern onvoldoende zicht op geweest. De reden voor het onverkort doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging heb ik in het gesprek op 3 april toegelicht. Enerzijds hebben we ook deze inkomsten hard nodig, anderzijds zou differentiatie dit

1 <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/kom-ik-in-aanmerking-voor-de-huurverlaging-2024-voor-lage-inkomens>

2 Dit zijn de energielabels die in de Nationale Prestatieafspraken als 'slecht' worden aangemerkt; label D valt daar niet onder.

jaar de ongewenste uitwerking hebben dat vrijwel alleen de hoogste inkomens hier voordeel van hebben. Uiteraard toppen we ook voor bewoners die een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen de huurprijs, indien van toepassing, altijd af op de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem.

Tot slot

De komende weken voeren wij de huuraanpassing voor 2024 door, zodat deze op tijd bij onze bewoners bekend is. Na de zomer evalueren wij het proces, waarbij we ook om inbreng van HV Bo-Ex zullen vragen. Daarnaast wil ik één van onze reguliere overleggen graag gebruiken om met u te kijken naar de planning van het huuraanpassingsproces van 2025.

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact op met Geert van der Wilt of met mij.

Met vriendelijke groet,



Robert Straver
Directeur-bestuurder