



Ledenbrief nummer 5

Ons advies: beperk de huurverhoging tot 2,5 - 4 %

Wij hebben Bo-Ex gevraagd om de huurverhoging te matigen. Bo-Ex legt de maximaal toegestane huurverhoging van 5,3% op aan de meest kwetsbare groep, dat kan niet de bedoeling zijn. Bo-Ex houdt onvoldoende rekening met de lage inkomens en met huishoudens die een groot aandeel van hun inkomen aan huur kwijt zijn. In het NIBUD-rapport is te lezen, dat juist de laagste inkomens het financieel moeilijk hebben. Zij worden geconfronteerd met duurdere boodschappen, hogere energierekeningen en een veel hogere huuraanpassing dan in voorgaande jaren. Dit treft onze huurders harder dan andere groepen in de samenleving. De voorspelbaarheid wordt minder en dat tast de bestaanszekerheid aan.

Ons goed leesbare advies is te vinden op de website: <https://www.hvboex.nl/nieuws/>

Bo-Ex neemt advies niet over en verhoogt de huren toch met 5,3%.

Op 20 maart hebben onze leden zich uitgesproken over de voorgenomen huurverhoging. Het onbegrip hierover bij de leden was groot. Bestuur en ledenraad kregen een duidelijke boodschap mee voor de onderhandelingen.

Woensdag 3 april is het huurvoorstel van Bo-Ex besproken met Robert Straver. Robert Straver is de nieuwe bestuurder, de opvolger van Marije Eleveld. Robert Straver is niet inhoudelijk betrokken geweest bij het voorstel van de voorgenomen huurverhoging. Hij loopt net drie weken rond bij Bo-Ex. Onder grote tijdsdruk spraken HV en bestuurder elkaar. De brief over de huurverhoging die per 1 juli ingaat, moet 1 mei op de deurmat van de huurders liggen. Deze zaken hebben niet in ons voordeel gewerkt.

Tot onze teleurstelling is Bo-Ex niet inhoudelijk ingegaan op onze argumenten om de huurverhoging te beperken.

Ook vonden we geen gehoor voor een kleine huurverhoging nu en volgend jaar nog een keer. Dat is beter dan 'alles' in 1 keer binnen harken. Het effect van een grote huurverhoging in 2024 werkt door. De huurverhoging van 2025 komt bovenop die van 2024.

Verder vroegen we Bo-Ex om de inkomensafhankelijke huurverhoging te matigen. Er zijn twee smaken overgebleven, een maandelijkse huurverhoging van 50 of 100 euro. De tussenliggende verhoging van 75 euro per maand is opgeofferd. Een verslechtering met vorig jaar en nota bene ook in tegenspraak met het Bo-Ex jaarwerkplan voor dit jaar. Dan heeft Bo-Ex wat uit te leggen.

Alleen de huurders van huizen met energielabels E, F en G worden ontzien.

Ons advies was huurbevrozing. Bo-Ex beperkt de huurverhoging nu tot 4,0% in plaats van de 5,3%. En alleen indien deze woningen niet binnen afzienbare termijn onderdeel zijn van een



renovatie / groot onderhoud. Daarnaast komt er een betere informatievoorziening aan huurders over de mogelijkheden tot huurverlaging.

Wat krijgen huurders voor hun geld?

Bo-Ex geeft aan het geld nodig te hebben voor nieuwbouw en verduurzaming. Dat was ook vorig jaar het argument voor de huurverhoging. De nieuwbouw is er niet gekomen en voor het verduurzamen van de woningen neemt Bo-Ex ruim de tijd. Er is veel leegstand en Bo-Ex heeft negatief in de pers gestaan met achterstallig onderhoud en schimmelwoningen. De klanttevredenheid is lager in vergelijking met andere corporaties. Wat krijgen we eigenlijk voor ons geld?

Toezeggingen voor 2024?

De nieuwe bestuurder Robert Straver belooft:

- ⇒ Dat Bo-Ex de huuraanpassing voor 2025 zal matigen als er geen meetbare verbeteringen zijn in de klanttevredenheid van Bo-Ex huurders! Op het terrein van communicatie en afhandeling van onderhoudsmelding zal dit concreet gemaakt worden in overleg met de HV. HV heeft aangekondigd dat ze met een aantal ongevraagde adviezen komt.
- ⇒ Dat volgende huurwijzigingen eerder voorgelegd zullen worden aan de HV en beter onderbouwd zullen worden;
- ⇒ Dat het coulancebeleid van Bo-Ex uitgewerkt wordt en ruimhartig toegepast als huurders door de huidige huurverhoging in de problemen komen;

Wat ons betreft eerst zien en dan geloven.

Wordt vervolgd

De ledenraad heeft op 3 april besproken, welke vervolgstappen gepast zijn.

Op 15 mei nemen we daar een besluit over. Jullie horen daarover meer in de volgende ledenbrief.

Kennismaken met Robert Straver

Op 22 mei organiseert de HV een kennismakingsavond voor de huurders met de nieuwe bestuurder. Robert Straver zal zijn visie op volkshuisvesting en betaalbare huren toelichten. Naast andere onderwerpen als sloop, nieuwbouw en duurzaamheid. Hierover kunnen de huurders in gesprek gaan met Robert Straver. De kennismakingsavond zal plaatsvinden op 22 mei, om 19.30, in de Nieuwe Jutter op het Amerhof 66.