

Bo-Ex
T.a.v. mevr. Eleveld
Postbus 3151
3502 GD Utrecht



Datum: 30 maart 2018
Refr.nr.: 03/XJ
Betreft: Advies Huuraanpassing 2018

Geachte mevrouw Eleveld,

Op 14 februari jl. ontving het bestuur uw voorstel voor de huuraanpassing 2018, met het verzoek daarover advies uit te brengen. Dit voorstel hebben wij met de leden van STOK en in ons bestuur besproken en in deze brief brengen wij hierover ons advies uit.

Voordat wij ingaan op de inhoud van ons advies, willen wij u bedanken voor de beantwoording van de vragen die wij u in onze brief van 2 maart jl. hebben gesteld. Jammer genoeg moeten wij concluderen dat niet al onze vragen volledig zijn beantwoord. Zo hebben wij gevraagd om een financiële onderbouwing van de noodzaak voor de huurverhoging. Wij kregen op 8 maart in de werkgroep Huur- en Voorraadbeleid te horen dat Bo-Ex niet voldoende tijd zou hebben om dit te berekenen. Voor 8 maart begrijpen wij dat, maar ondertussen zijn er bijna drie weken verstreken en had de door ons gevraagde financiële onderbouwing alsnog aangeleverd kunnen worden.

Op 22 maart hebben wij u in de werkgroep Huur- en Voorraadbeleid ons tegenvoorstel gedaan: geen huurverhoging voor alle huurders van Bo-Ex. Dit voorstel is daarna per mail door ons bevestigd.

Afgelopen dinsdag heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen Bo-Ex en STOK waarin o.a. is gesproken over de huurverhoging. U hebt ons een notitie uitgereikt waarin u de consequenties van ons tegenvoorstel voor de Loan to Value heeft doorgerekend en ons duidelijk hebt gemaakt dat wat Bo-Ex betreft het tegenvoorstel 'geen huurverhoging' niet mogelijk is vanwege het feit dat Bo-Ex de komende jaren flink wil investeren en de huurverhoging noodzakelijk is om te verhuurdersheffing te kunnen betalen.

De noodzaak voor Bo-Ex om te investeren in betaalbaarheid, renovatie en groot onderhoud, duurzaamheid en nieuwbouw onderschrijven wij. Waar wij echter als huurders grote moeite mee hebben, is de verhuurdersheffing. Die moet door de huurders worden opgebracht en is daarmee feitelijk een soort van 'verkapte' belasting geworden. De verhuurdersheffing is ons een doorn in het oog, mede omdat daarmee het onderscheid tussen huizenbezitters en huurders ten nadele van de laatsten wordt geïnstitutionaliseerd. Het feit dat de huurders

gedurende de afgelopen jaren via de huurverhoging de verhuurdersheffing moesten en nog steeds moeten opbrengen, maakt dat wij ten aanzien van het voorstel van de huurverhoging een negatief advies geven.

Zo lang de verhuurdersheffing blijft, is wat ons betreft huurverhoging niet bespreekbaar.

U hebt ons duidelijk gemaakt dat geen huurverhoging zou betekenen dat Bo Ex zou moeten stoppen met investeren in nieuwbouw, renovatie en duurzaamheid. Hoewel wij dat ten zeerste zouden betreuren, vinden wij op dit moment de betaalbaarheid voor de zittende huurders het belangrijkste. Dat is ook wat wij de komende periode gaan uitdragen. Wij hebben ons standpunt in het bestuurlijke overleg van afgelopen dinsdag aan u uitgelegd en toegelicht.

Met dit negatieve advies over het huurverhogingsvoorstel willen wij een duidelijk signaal afgeven, waarbij wij ook beseffen dat daardoor de druk op Bo-Ex toeneemt. Ondanks dit advies willen we benadrukken dat dit geen afbreuk doet aan onze intentie en ons verlangen naar een goede en hechte samenwerking met Bo-Ex. Als behartiger van de belangen van de huurders van Bo-Ex kunnen wij op dit moment echter niet anders dan de huurdersbelangen centraal te stellen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'X. Jense', written in a cursive style.

De heer X. Jense (voorzitter STOK)