



Verslag algemene ledenvergadering 10 februari 2026

Huurdersvereniging Bo-Ex

Waar: De Nieuwe Jutter, Amerhof 66

Tijd: 18:30 – 22:00.

1. Inleiding

Frank Böhm treedt voor deze vergadering op als extern voorzitter en opent de avond. Hij licht toe dat de vergadering plaatsvindt aan de hand van een vooraf vastgestelde agenda, inclusief een pauzemoment. Namens de huurders zijn Xabier, Grada, Joke en Shakila aanwezig. De voorzitter meldt dat enkele agendapunten zijn komen te vervallen, te weten de kascommissie en de bijdrage van de gastspreker. Het verslag van de ALV van vorig jaar is beschikbaar en wordt ter vaststelling voorgelegd aan de vergadering. Voorts wordt gemeld dat de kandidaat die tijdens deze ALV zou worden verkozen zich heeft teruggetrokken, waardoor geen verkiezing zal plaatsvinden.

2. Notulen ALV 25 maart 2025

Voorts wordt verslag van de vorige ALV inhoudelijk doorgenomen. Naar aanleiding van het verslag wordt stilgestaan bij het punt betreffende professionele ondersteuning. Toegelicht wordt dat via de Woonbond ondersteuning beschikbaar is, zowel voor individuele huurders als voor Bewonerscommissies. Tevens is de Woonbond aanwezig tijdens de Huurdersdag. Afgesproken wordt dat deze informatie ook op de website zal worden geplaatst en via de nieuwsbrief kan worden gedeeld. Verspreiding verloopt via de Huurdersvereniging. De vergadering spreekt de wens uit om relevante stukken van Aedes toegankelijk te maken via de website. Voorts wordt besproken dat het melden van klachten via de Huurdersvereniging actiever onder de aandacht moet worden gebracht.

Ten aanzien van de website wordt voorgesteld om duidelijker zichtbaar te maken met welke onderwerpen de Huurdersvereniging zich bezighoudt, bijvoorbeeld door middel van aparte 'dossiers' of rubrieken (zoals 'De HV onderzoekt'). Hierbij wordt met name gewezen op het onderwerp servicekosten. De eerder gehouden presentatie over de servicekosten wordt nogmaals onder de aandacht gebracht.

Daarnaast wordt voorgesteld om bij Bo-Ex na te vragen of een duidelijke en toegankelijke toelichting op de servicekosten kan worden verstrekt.

Besluit: Het verslag van de ALV wordt vervolgens vastgesteld en goedgekeurd.

Actiepunt: Mees neemt contact op met de Woonbond om af te stemmen op welke wijze dit het beste kan worden vormgegeven en zal daarnaast op de website documentatie uploaden zodat duidelijk is



waar de HV zich mee bezig houdt. Ook dient in de volgende nieuwsbrief e.e.a. over de klachtenprocedure uiteen te worden gezet.

3. Jaaroverzicht en vooruitblik

Xabier geeft een toelichting op de ontwikkelingen uit 2025. Daarbij wordt aangegeven dat de voormalige ledenraad thans als bestuur functioneert. Er dient nog verdere invulling te worden gegeven aan onder meer de externe communicatie. Vanuit de zaal wordt waardering uitgesproken voor de inzet van de huidige bestuursleden. Tegelijkertijd wordt benadrukt dat er behoefte is aan verdere professionalisering en vooruitkijken. In september 2026 staat een bespreking over de statuten gepland. Nu er feitelijk alleen een bestuur is en geen ledenraad, zal immers een statutenwijziging noodzakelijk zijn. Dit brengt met zich dat een notariële akte vereist is. Voorgesteld wordt om de herziene conceptstatuten voorafgaand aan de besluitvorming met de leden te delen.

Daarnaast wordt gemeld dat er binnen het bestuur nog open portefeuilles zijn.

Voorts wordt de zienswijze inzake Merwede besproken. Uiteindelijk bleek dat Bo-Ex formeel geen advies van de Huurdersvereniging behoefde. Nadat desalniettemin een advies was ingediend, gaf Bo-Ex aan dat dit het proces “onnodig complex” maakte. De HV ervaarde dit als bijzonder onprettig.

Op de vraag of het bestuur betrokken is bij prestatieafspraken met de gemeente wordt geantwoord dat dit niet het geval is.

Tot slot wordt aangegeven dat er bewonerscommissies zijn die zich willen oprichten, maar dat dit proces volgens betrokkenen wordt bemoeilijkt door Bo-Ex. Zij moeten zich melden bij de HV zodat gekeken kan worden of er hulp aangeboden kan worden, al dan niet via de woonbond.

Actiepunt Mees: Opstellen concept-statuten en deze van tevoren delen.

Actiepunt HV: Aan de slag met de ALV in september en deze duidelijk onder de aandacht brengen.

4. Samenwerking BC's

Afgelopen november (2025) heeft een overleg plaatsgevonden tussen de HV en diverse BC's. Uitkomst daarvan is dat de klachten die toentertijd zijn voorgelegd zijn geïnventariseerd en worden voorgelegd bij het bestuurlijk overleg. De afwikkeling daarvan zal via de nieuwsbrief worden gedeeld. De volgende bijeenkomst met BC's staat gepland komend april.

5. Toelichting huurverhoging

Vervolgens wordt de voorgestelde huurverhoging besproken. Alper licht het voorstel van Bo-Ex toe, te beginnen met de DAEB-woningen. Voor huishoudens met een verzamelinkomen onder de geldende inkomensgrens bedraagt het voorstel een huurverhoging van 3,6%. De Huurdersvereniging



(HV) plaatst hierbij kritische kanttekeningen. Zij acht dit percentage hoog, mede gezien de beperkte koopkrachtontwikkeling van huurders en het uitblijven van substantiële kwaliteitsverbeteringen. Daarbij wordt wel erkend dat het voorstel 0,5% lager ligt dan het op nationaal niveau vastgestelde maximum.

De HV geeft aan dat zij bij toepassing van een maximale verhoging graag ziet dat bedragen worden afgetopt en naar boven worden afgerond, teneinde scheefgroei in huurbedragen te voorkomen. Ten aanzien van woningen met een energielabel E, F of G hanteert Bo-Ex een maximale huurverhoging van 2,6%. De HV spreekt waardering uit voor deze differentiatie, maar acht de regeling vooralsnog onvoldoende concreet en toetsbaar uitgewerkt.

Vanuit de zaal klonken daarnaast kritische geluiden ten aanzien van de onderbouwing van energielabelverbeteringen. Op basis van eerdere ervaringen bij andere complexen werd benadrukt dat het loont om, waar nodig, een gericht informatieverzoek bij Bo-Ex in te dienen om inzicht te verkrijgen in de feitelijke grondslag van administratieve labelwijzigingen. Daarbij werd onderstreept dat transparantie, een deugdelijke onderbouwing en daadwerkelijke controleerbaarheid van labelverbeteringen essentieel zijn — niet alleen vanuit juridisch en beleidsmatig perspectief, maar ook om het vertrouwen van huurders in het proces en in de besluitvorming van de verhuurder te waarborgen.

Daarnaast wordt verduidelijkt wat wordt verstaan onder onzelfstandige wooneenheden, te weten woningen met gedeelde voorzieningen (zoals douche en/of keuken). Lopende sloop- en nieuwbouwprojecten vallen buiten het adviestraject van de Huurdersvereniging.

Tot slot wordt benadrukt dat het voorstel nog niet openbaar is gemaakt. Vanuit de zaal werd actief meegedacht over manieren om het advies inhoudelijk steviger en strakker te onderbouwen, onder meer door aanvullende argumentatie en concrete voorbeelden toe te voegen. Daarbij werd expliciet benoemd dat Bo-Ex niet verplicht is het advies van de HV over te nemen, hetgeen het belang van een zorgvuldig gemotiveerd en juridisch houdbaar advies vergroot. In aanvulling hierop wordt kort teruggeblikt op eerdere adviescycli. De HV spreekt de wens uit om de huurverhoging te beperken tot een bandbreedte van maximaal 0,5% tot 1,5%.

Tevens wordt benadrukt dat de eerste onderhandelingsgesprekken nog moeten plaatsvinden. Daarmee is op het moment van publicatie van deze nieuwsbrief nadrukkelijk nog niet het laatste woord gezegd over de voorgestelde huurverhoging. Naar verwachting zullen huurders hierover medio april, uiterlijk eind april 2026, nader worden geïnformeerd.

6. Afsluiting & rondvraag

De avond wordt positief afgesloten; de aanwezige lezers spreken hun dank uit voor de HV en haar inzet. Iedereen is het erover eens dat het fijn is dat er nog een HV bestaat, ondanks alle obstakels die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden.