Verslag Algemene Ledenvergadering Huurdersvereniging Bo-Ex dinsdag 15 september 2026

1. **Opening**

Frank Böhm opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Er wordt geconstateerd dat de vergadering goed wordt bezocht en huurders in grote getalen aanwezig zijn.

2. **Vaststelling van de agenda en mededelingen**

Vanuit de vergadering wordt aandacht gevraagd voor de communicatie rondom de ALV. In de uitnodiging moet duidelijk worden vermeld hoe laat de vergadering aanvangt en, indien van toepassing, via welke link aanvullende informatie of stukken kunnen worden geraadpleegd.

Een van de aanwezigen geeft aan de stukken bij voorkeur steeds rechtstreeks per e-mail te ontvangen. Tevens blijkt dat niet alle aanwezigen de vergaderstukken voorafgaand aan deze ALV goed hebben ontvangen.

Tot slot wordt door een van de aanwezige gewezen op het feit dat initieel het financiële jaarverslag van de HV stond geagendeerd. Xabier geeft toelichting dat dit jaarverslag nog niet gereed is en volgende ALV opnieuw zal worden geagendeerd en behandeld.

Actiepunt: Volgende ALV in de nieuwsbrief tevens een link voegen zodat de huurders gemakkelijk de stukken kunnen terugvinden op de website.

Actiepunt: Volgende ALV financieel jaarverslag HV Bo-Ex agenderen.

Besluit: De agenda wordt vervolgens vastgesteld.

3. **Verslag ALV 10 februari 2026**

Naar aanleiding van het verslag van de ALV van 10 februari 2026 wordt een aantal onderwerpen nader besproken.

Servicekosten

Er is inmiddels meerdere malen met de directie van Bo-Ex gesproken over de servicekosten. Ook binnen Bo-Ex wordt hieraan gewerkt. Een interne werkgroep houdt zich onder meer bezig met onderwerpen als schoonmaak, glasbewassing, verlichting en onderhoud van tuinen. Een van de bewonerscommissies is uitgenodigd om bij dit traject betrokken te worden en geeft toelichting op hun ervaring. Vanuit de vergadering wordt benadrukt dat het

onderwerp dienstverlening ook in de toekomst nadrukkelijk aandacht verdient. De huurdersvereniging zal dit onderwerp in haar overleggen met Bo-Ex blijven agenderen.

Huurverhoging en financiële positie Bo-Ex

Ook de huurverhoging wordt besproken. Daarbij wordt teruggekomen door een van de huurders op eerdere uitlatingen over de financiële positie van Bo-Ex en de gevolgen van een lagere huurverhoging voor de investeringsmogelijkheden van de corporatie.

Vanuit de HV is tijdens de vorige ALV aangegeven dat als Bo-Ex niet voor de maximale huurverhoging zou kiezen, Bo-Ex al dan niet als failliet zou kunnen worden verklaard.

Dit argument verdient echter meer nuance. Derhalve gaf Evert, een van de aanwezige en tevens actief binnen de Raad van Commissarissen van Bo-Ex, nader toelichting. Bo-Ex beschikt volgens hem over relatief beperkte financiële ruimte. Bo-Ex is de minst vermogende woningbouwcorporatie in Utrecht en dit brengt dat zij niet snel in de positie zijn om de huurverhoging *niet* door te voeren.

Een lager huurverhogingspercentage kan namelijk gevolgen hebben voor onder meer de mogelijkheden om nieuwe woningen te bouwen. Bovendien zou Bo-Ex bij het niet doorvoeren van de huurverhoging andere, essentiële, uitgaven niet kunnen doen, zoals (oude) panden renoveren.

Alper, actief als bestuurder binnen de HV en tevens kartrekker binnen de werkgroep Huurprijsbeleid, licht toe dat hij recentelijk gesprekken heeft gevoerd met vertegenwoordigers van twee plaatselijke politieke partijen om daar ook te spreken over de (druk van) de huurverhoging. Daarbij is onder meer gesproken over de mogelijkheden om meer druk uit te oefenen ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging

Dienstverlening

De koppeling tussen huurverhogingen en de kwaliteit van de dienstverlening komt eveneens aan de orde. Vanuit het bestuur wordt aangegeven dat dit onderwerp in de gesprekken met Bo-Ex een rol blijft spelen. Ook Evert benadrukt dat het thema dienstverlening, door de inzet van de HV, met regelmaat een agendapunt vormt tijdens de vergaderingen van het bestuur van Bo-Ex en de RvC.

Voorts wordt opgemerkt dat Bo-Ex en de Woonbond verschillende methoden hanteren voor het meten van de kwaliteit van dienstverlening. Vanuit de vergadering wordt benadrukt dat het wenselijk is dat hierbij zoveel mogelijk een vergelijkbare methodiek wordt gebruikt

aangezien die verschillende methodieken ten koste zijn gegaan van de betrouwbaarheid van Bo-Ex, nu zij in het verleden had te kennen gegeven bereid te zijn om de huurverhoging te koppelen aan de dienstverlening maar daar later op terugkwam nu haar eigen onderzoek naar dienstverlening positievere resultaten bracht dan het onderzoek uitgevoerd door de Woonbond in samenwerking met de HV.

Energielabels

Vanuit de vergadering wordt een vraag gesteld over wijzigingen van energielabels en de wijze waarop de energieprestatie van woningen wordt vastgesteld. Daarbij wordt onder meer gevraagd onder welke omstandigheden een energielabel kan worden gewijzigd of verlaagd. Alper geeft daarbij toelichting dat hier in het verleden over is gesproken door een van de actieve huurders die zich bezighoudt met (de verandering van) energielabels.

Actiepunt: De HV zal in een komende nieuwsbrief aandacht besteden aan welke mogelijkheden huurders kennen indien hun energielabel onterecht is verhoogd.

Besluit: Het verslag van de ALV van 10 februari 2026 wordt vervolgens vastgesteld.

4. **Voorgenomen wijziging van de statuten**

Het bestuur geeft een toelichting op de voorgenomen wijziging van de statuten.

De huidige organisatiestructuur van de huurdersvereniging is in de loop der jaren gegroeid en sluit niet op alle onderdelen meer aan bij de feitelijke werkwijze. In het verleden functioneerde naast het bestuur een afzonderlijke ledenraad. Op dit moment is de ledenraad echter niet bezet.

De voorgenomen statutenwijziging heeft onder meer betrekking op:

- vereenvoudiging van de organisatiestructuur;
- een facultatieve positionering van de ledenraad;
- vereenvoudiging van de besluitvorming, waarbij het huidige consentbeginsel wordt vervangen door een gekwalificeerde meerderheid van ten minste 66%;
- uitbreiding van het maximale aantal bestuursleden van zeven naar tien.

Tijdens de vergadering wordt toegelicht dat de ledenraad in het verleden een belangrijke rol heeft gespeeld bij het voortbestaan van de vereniging. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat deze op dit moment feitelijk niet functioneert doordat er geen leden zitting in hebben.

Daarbij wordt toegelicht dat de huidige statuten voorschrijven dat de ledenraad betrokken moet zijn bij een wijziging van de statuten. Omdat de ledenraad momenteel niet bezet is, moeten eerst nieuwe leden van de ledenraad worden benoemd. Deze leden kunnen vervolgens over de voorgenomen statutenwijziging besluiten. Na de beoogde wijziging van de organisatiestructuur kan de aldus tijdelijk opnieuw bezette ledenraad vervolgens weer worden opgeheven en kunnen de betreffende leden aftreden.

Vanuit de vergadering worden verschillende aanwezigen genoemd die mogelijk belangstelling hebben voor deelname aan de ledenraad om de statutenwijziging door te voeren.

De beoogde structuur is uiteindelijk die van een vereniging met een bestuur en een Algemene Ledenvergadering als centraal orgaan.

Over de statutenwijziging wordt tijdens deze ALV **niet** gestemd.

5. **Jaarverslag van de HV over 2025**

Xabier, secretaris en penningmeester van de HV, geeft een toelichting op het jaarverslag over 2025.

Hij staat allereerst stil bij de ontwikkeling van het bestuur en de professionalisering van de werkwijze. De vergaderdiscipline is verbeterd en het bestuur probeert tijdens het bestuurlijk overleg met Bo-Ex nadrukkelijker zelf onderwerpen te agenderen en initiatief te nemen, in plaats van uitsluitend te reageren op door Bo-Ex aangedragen onderwerpen. Daarbij wordt opgemerkt dat de ambtelijk secretaris een belangrijke rol heeft gespeeld en de continuïteit van de HV in moeilijke tijden heeft gewaarborgd.

Voorts wordt aandacht besteed aan de verschillende werkgroepen. Leden worden uitgenodigd om actief input te leveren en deel te nemen. Ook wordt het belang van goede contacten met de bewonerscommissies benadrukt.

- **Huurdersdag**

De huurdersdag wordt positief geëvalueerd. Het bestuur is tevreden dat Bo-Ex hierbij betrokken was en dat huurders rechtstreeks met medewerkers van de corporatie in gesprek konden gaan. Angelique en Joke, beide actief als bestuurslid binnen de HV, worden bedankt voor hun inzet bij de organisatie. Het bestuur is voornemens ook in de toekomst huurdersdagen te organiseren. De ervaringen en ontvangen input worden bij volgende edities meegenomen.

- **Bewonerscommissies**

Ook wordt teruggeblikt op de bijeenkomst met bewonerscommissies. Tijdens deze bijeenkomst zijn verschillende klachten en knelpunten naar voren gebracht. Een deel daarvan is vervolgens meegenomen naar het bestuurlijk overleg met Bo-Ex. Met name het onderwerp servicekosten vraagt nog om verdere concretisering en opvolging.

- **Duurzaamheid en hittestress**

Op het gebied van duurzaamheid wordt aandacht gevraagd voor hittestress. Met name oudere bewoners kunnen hiervan veel hinder ondervinden. Er is eerder een enquête over hittestress verspreid. Besproken wordt deze enquête opnieuw onder de aandacht te brengen, onder meer via de nieuwsbrief. Ook wordt verwezen naar aandacht die het onderwerp via een radio-uitzending heeft gekregen. De werkgroep Duurzaamheid zal dit onderwerp verder oppakken.

- **Werkplan**

Voor de komende periode worden onder meer de volgende aandachtspunten genoemd:

- organisatie van een nieuwe huurdersdag;
- intensivering van het contact met bewonerscommissies;
- verdere opvolging van het dossier hittestress;
- verdere uitwerking en versterking van de werkgroepen;
- aandacht voor het financiële jaarverslag;
- ledenwerving.

In het kader van ledenwerving wordt ook de mogelijkheid besproken om te onderzoeken of huurders eenvoudiger of automatisch lid kunnen worden van de huurdersvereniging. Dit is reeds besproken tijdens de bestuurlijke vergaderingen met Bo-Ex, doch Bo-Ex niet erg welwillend was ten opzichte van dit voorstel. Niettemin zal het nogmaals worden besproken in het aankomend bestuurlijk overleg.

Besluit: Het jaarverslag wordt aangenomen.

6. **Voordracht bestuurslid**

Pieter stelt zich aan de vergadering voor. Hij woont sinds ongeveer twee jaar in Kanaleneiland en heeft een achtergrond in het onderwijs. Binnenkort gaat hij bij Cito aan de slag als toetsenmaker.

Pieter licht toe dat hij zich onder meer wil richten op het intensiveren van het contact tussen de huurdersvereniging en de bewonerscommissies. Het doel is enerzijds om bewonerscommissies beter te informeren over overkoepelende onderwerpen en anderzijds om signalen die binnen bewonerscommissies leven sneller bij de huurdersvereniging onder de aandacht te brengen.

Vervolgens wordt over zijn voordracht gestemd.

Besluit: de ALV stemt in met de benoeming van Pieter tot lid van het bestuur.

7. **Pauze**

De vergadering wordt kort geschorst.

8. **Bijdrage Woutje Kroneman – huurrecht**

Na de pauze verzorgt Woutje Kroneman een presentatie over huurrecht, in het bijzonder over tekortkomingen van de verhuurder, gebreken aan een huurwoning en de mogelijkheden voor huurders om hiertegen op te treden.

De presentatie zal beschikbaar worden gesteld via de website van de huurdersvereniging.

- **Verplichtingen van de verhuurder**

Toegelicht wordt dat verplichtingen van een verhuurder zowel uit de huurovereenkomst als uit de wet voortvloeien. Daarbij wordt erop gewezen dat bepalingen in een huurovereenkomst niet altijd rechtsgeldig zijn, ook wanneer een huurder met de overeenkomst heeft ingestemd. Voor de belangrijkste wettelijke regels wordt onder meer verwezen naar Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en, in het bijzonder, de gebrekenregeling van artikel 7:204 BW en verder. Daarnaast zijn onder andere het Besluit kleine herstellingen en de regels met betrekking tot servicekosten relevant. De verhuurder is in beginsel verantwoordelijk voor groot onderhoud en structurele gebreken, in het bijzonder wanneer herstel specialistische kennis vereist of aanzienlijke kosten met zich brengt. Kleine herstellingen kunnen voor rekening van de huurder komen.

- **Opschorting en huurvermindering**

Tijdens de presentatie wordt een praktijkvoorbeeld besproken waarin een huurder vanwege een gebrek gedurende meerdere maanden geen huur betaalde. Benadrukt wordt dat het volledig stoppen met betalen van de huur als pressiemiddel aanzienlijke risico's met zich brengt en uiteindelijk zelfs tot een procedure tot beëindiging van de huurovereenkomst kan leiden. Indien een huurder meent recht te hebben op opschorting of huurvermindering, is het daarom van belang zorgvuldig te handelen en het bedrag dat tijdelijk niet wordt betaald

apart te houden. Voor de mogelijke omvang van een huurvermindering kan onder meer worden gekeken naar het gebrekenbeleid van de Huurcommissie, waarin verschillende categorieën gebreken en bijbehorende percentages zijn opgenomen.

- **Eerste stappen bij gebreken**

Wanneer sprake is van een gebrek wordt geadviseerd dit zo spoedig mogelijk schriftelijk bij de verhuurder te melden en deze in de gelegenheid te stellen het gebrek te herstellen. Indien nodig kan vervolgens een formele ingebrekestelling worden verzonden. Voor voorbeeldbrieven en nadere informatie kan onder meer gebruik worden gemaakt van informatie van de Huurcommissie en rechtsbijstandsorganisaties. Besproken wordt dat ook de huurdersvereniging, indien zij daartoe wordt gemachtigd, een huurder kan ondersteunen bij het aanschrijven van de verhuurder. Vanuit de zaal wordt gevraagd of een huurder drie offertes moet opvragen voordat hij zelf herstel laat verrichten. Toegelicht wordt dat uiteindelijk met name van belang is of de gemaakte kosten redelijk zijn. Wanneer een huurder zelf een partij inschakelt tegen onnodig hoge kosten, bestaat het risico dat deze kosten niet volledig kunnen worden verhaald.

- **Huurcommissie en kantonrechter**

Wanneer actie van de verhuurder uitblijft, kan een huurder zich in bepaalde gevallen tot de Huurcommissie wenden. Dit geldt onder meer voor huurders in de sociale huursector en, afhankelijk van de situatie, de middenhuursector. Een procedure bij de Huurcommissie is relatief laagdrempelig. De bijdrage voor een huurder bedraagt € 25. Bij ernstige gebreken kan bovendien onderzoek naar de woning plaatsvinden. Ook het verschil tussen een procedure bij de Huurcommissie en een procedure bij de kantonrechter wordt besproken. Een uitspraak van de Huurcommissie geldt in beginsel als bindend tussen partijen. Binnen twee maanden kan een partij de kwestie echter aan de kantonrechter voorleggen.

Vanuit de aanwezigen worden overwegend positieve ervaringen met de Huurcommissie gedeeld. Tegelijkertijd wordt vanuit de vergadering opgemerkt dat sommige huurders ervaren dat Bo-Ex hen ontmoedigt om een procedure bij de Huurcommissie te starten.

9. Rondvraag

Tijdens de rondvraag wordt gesproken over de wens om externe begeleiding of advisering in te schakelen ter ondersteuning van het functioneren en de verdere ontwikkeling van de huurdersvereniging.

Vanuit de ALV wordt het bestuur verzocht te onderzoeken op welke wijze dergelijke begeleiding kan worden vormgegeven en welke partij daarvoor geschikt zou kunnen zijn.

Hoewel het bestuur aangeeft reeds een training te ontvangen van de Woonbond op 5 oktober aanstaande, staat zij niet onwelwillend tegenover het idee ook te zoeken naar meer procesbegeleiding.

Actiepunt: Het bestuur neemt dit onderwerp mee voor verdere uitwerking.

10. Sluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng en sluit de vergadering.