

Zienswijze HV Bo-Ex

Utrecht, 14-09-2025

Betreft: zienswijze HV Bo-Ex inzake participatie woningcorporatie Bo-Ex in de Gebiedsvereniging Merwede

Geachte heer Straver,

Bij deze bieden wij u als Huurdersvereniging Bo-Ex (hierna: HV Bo-Ex) onze zienswijze inzake de participatie van Bo-Ex in de Gebiedsvereniging Merwede aan, zoals door u op 9 juli jl. verzocht. Wegens vakanties en de toch vrij technische materie is uw verzoek tot onze spijt enige tijd blijven liggen, maar wij hebben uiteindelijk – na in overleg met u uitstel te hebben gekregen in het kader van een informatie-uitvraag vanuit ons – met vereende krachten een zienswijze opgesteld.

Wij willen allereerst benadrukken dat wij uw verzoek serieus op hebben gepakt en grondig willen zijn, nu het een langjarig initiatief betreft dat decennialang haar stempel zal drukken op een van de belangrijkste ontwikkelingen op bouwgebied in niet alleen de regio Utrecht, maar op het hele wezen van de vastgoedontwikkeling in Nederland, met name waar het gaat om het invulling geven aan de idealen van de mobiliteitstransitie zoals deze tal van gemeenten op dit moment voorstaat.

Voor ons is een Gebiedsvereniging in een autovrije wijk een heel nieuw, maar ook interessant fenomeen. Met onze zienswijze hebben wij geprobeerd recht te doen aan de collectieve huurdersbelangen, omdat zij uiteindelijk immers degenen zijn die in het gebied komen wonen en zij een rechtstreeks belang hebben bij een prettige, veilige en sociale leefomgeving, een kostenadequate, doelmatige en opportune dienstverlening en een breedgedragen inrichting en beheer van de openbare ruimte(n).

Toepassingsbereik zienswijze HV Bo-Ex

Wij begrijpen de gevraagde zienswijze als een verzoek tot instemming zoals bedoeld in het eerste lid onder c van [Artikel 21 Woningwet](#)¹, waarbij wij met name hebben gekeken of een verbinding van Bo-Ex met de Gebiedsvereniging Merwede (althans: een deelneming van Bo-Ex in die Gebiedsvereniging of een anderszins duurzame band daarmee) naar ons oordeel in het belang van de collectieve huurdersbelangen van de huurders van Bo-Ex is en een aantoonbare (volkshuisvestelijke) meerwaarde heeft voor die huurders. In betreffend artikel is niet omschreven waaraan in ieder geval wel/niet getoetst dient te worden door een huurdersorganisatie, noch is omschreven op welke manier dat dient te gebeuren.

Wel hebben wij inmiddels vanuit de Autoriteit Woningcorporaties een schriftelijke bevestiging gekregen dat onze kwalificatie correct is en dat dus sprake is van een instemmingsrecht aan de kant van de HV.

Ratio betrekken huurdersorganisaties bij voornemen(s) tot het aangaan van verbindingen

Wellicht ten overvloede, maar desalniettemin om de positie van onze zienswijze te benadrukken, merken wij allereerst op dat de gedachte achter het – onder meer – betrekken van huurdersorganisaties in de vorm van een zienswijze bij het voornemen een verbinding in de vorm van een deelneming of anderszins duurzame band aan te gaan met een “verbonden onderneming”² is dat men bij de wijziging van de Woningwet per 1 juli 2015 tengevolge van de parlementaire enquête woningcorporaties³ onder meer het perspectief van huurdersorganisaties naar voren wilde laten komen om te toetsen of bij het aangaan van de verbinding in de ogen van de huurdersorganisatie sprake is van een aantoonbare meerwaarde⁴. In een breder perspectief werden destijds bij de wijziging van de Woningwet nadere regels gesteld voor het aangaan van nieuwe verbindingen door woningcorporaties, onder andere omdat in de eerder genoemde parlementaire enquête was vastgesteld dat veel verbindingen per saldo verliesgevend waren, de transparantie niet ten goede kwamen en het toezicht belemmerden.

Kort gezegd wilde men waarborgen inbouwen tegen het weglekken van maatschappelijk gebonden vermogen.

Bronnen

Het inhoudelijke vertrekpunt van onze zienswijze is uitsluitend gebaseerd op vier schriftelijke stukken⁵, waarbij wij tevens opmerken dat alle bijlages bij de Conceptakte van de Gebiedsvereniging helaas ontbreken en deze helaas blijkens mailcontact vanuit de HV met u⁶ ook niet beschikbaar blijken te zijn. Daarnaast hebben wij tot op heden – ondanks een uitvraag – helaas nog geen reactie van de gemeente op verschillende vragen aan onze kant, terwijl de gemeente als één van de Oprichters juist de aangewezen partij is om te bevragen en ermee in overleg te gaan.

Wij zijn hierdoor – ondanks uw antwoorden op onze vragen - genoodzaakt uit te gaan van een incompleet kader.

¹ Helaas missen we de precieze kwalificatie in uw begeleidend schrijven bij uw verzoek, noch heeft een digitaal overleg helderheid geboden hoe Bo-Ex en/of een externe consultant van Socialex Real Estate uw verzoek kwalificeren

² In de zin van het tweede lid van [Artikel 1 Woningwet](#)

³ Kamerstukken 2014/2015, [33 606, nr. 4](#)

⁴ Zie 3.1.2 van de Memorie van Toelichting bij een wijziging van de Woningwet (dossier 35517, nr. 3) d.d. 08-07-2020, via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-35517-3.html>

⁵

- “Bijlage 2 compare tegen concept akte van oprichting Gebiedsvereniging Merwede - 27 maart 2025 - met opmerk.pdf”
- “2023.16.11 Brief Aw inzake deelname STUW aan Gebiedsvereniging in Consortium_Merwedekanaalzone.pdf”
- e-mail d.d. 09-07-2025 10:13 uur van corporatiebestuurder Straver aan HV Bo-Ex met begeleidend schrijven bij adviesaanvraag aan HV Bo-Ex
- “20250908 antwoorden vragen HV BoEx Merwede.pdf” d.d. 08-09-2025, e-mail vanuit de heer Straver aan HV Bo-Ex

⁶ E-mail d.d. 26-08-2025 10:50 uur van de heer Straver aan de HV

Leeswijzer

Onze formele zienswijze geven wij hieronder weer; in het kader van leesbaarheid hebben wij onze concrete (deel)zienswijzen **in groen** opgenomen. Punten die ons (nog) niet helder zijn (maar waar opheldering in onze ogen wel essentieel is voor het geven van een (gedegen) zienswijze), hebben wij opgenomen **in blauw**. Hierbij vermelden wij dat wij – voor zover beantwoording van de vragen in blauw nog niet heeft plaatsgevonden of nooit plaatsvindt – wij slechts een gebrekkige zienswijze kunnen geven en wij ons in dat geval het recht voorbehouden om later een aanvullende zienswijze op betreffende onderdelen te geven (bijvoorbeeld indien beantwoording later alsnog gebeurt).

Vraagtekens en verzoeken

Om ons een zo concreet mogelijk beeld te kunnen vormen van de consequenties voor toekomstige huurders van Bo-Ex⁷ zouden wij aan Bo-Ex en/of de Oprichters wijzen wij u op het volgende.

Vermogen in verbonden onderneming

Naar wij begrijpen is sprake van een voornemen tot een verbinding van Bo-Ex met de Gebiedsvereniging Merwede.

Bo-Ex heeft de HV – in reactie op enkele vragen - laten weten dat Bo-Ex geen kapitaal beschikbaar stelt, al blijft onduidelijk of er al dan niet sprake is van een garantstelling. Verder heeft u ons laten weten dat er vanuit de corporaties⁸ geen investeringen worden gedaan, maar dat slechts sprake is van periodieke contributies en daarnaast een vergoeding voor de diensten die de Gebiedsvereniging verzorgt.

Tenslotte wordt Bo-Ex – en niet de Gebiedsvereniging - eigenaar van de eigen woningen in Merwede, nu de Gebiedsvereniging statutair geen onroerend goed mag verwerven. Dit begrijpen wij als een vermogensrechtelijke scheiding

Zienswijze Hv-Bo-Ex: om een definitieve, evenwichtige beoordeling te kunnen maken over de vraag in hoeverre sprake is van (de mogelijkheid van) een garantstelling vanuit de (toekomstige) leden van de Gebiedsvereniging en in hoeverre sprake is van (de mogelijkheid van) (toekomstige) kapitaalinjectie(s) vanuit één of meer leden, wachten wij graag de antwoorden van de Gemeente af en gaan wij op een zo spoedig mogelijke termijn met hen in gesprek. Op dit moment geven wij een negatieve zienswijze af ten aanzien van de vermogensrechtelijke huishouding, omdat ons dat op dit moment niet helder is.

Risico's

Op een vraag aan Bo-Ex of er in hun ogen sprake is van financiële en/of volkshuisvestelijke risico's indien Bo-Ex een verbinding aan zou gaan met de Gebiedsvereniging Merwede⁹, laat u ons – zonder onderbouwing - weten dat dit niet het geval is en dat er tevens sprake is van een exitregeling die specifiek bedoeld is voor woningcorporaties¹⁰. Waarom er geen enkel risico bestaat voor Bo-Ex op beide gevraagde terreinen is ons onvoldoende duidelijk.

Op vrijwel dezelfde vraag wordt echter in het andere deel van de beantwoording¹¹ over de risico's gemeld: *“dit kunnen wij lastig inschatten, maar het lijkt gering”*.

Zienswijze HV Bo-Ex: om een definitieve, evenwichtige beoordeling te kunnen maken over de vraag in hoeverre sprake is van financiële en/of volkshuisvestelijke risico's, wachten wij graag de antwoorden van de Gemeente af en gaan wij op een zo spoedig mogelijke termijn met hen in gesprek. Op dit moment geven wij een negatieve zienswijze af ten aanzien van dit punt, omdat de (mogelijke) risico's ons op dit moment niet helder zijn.

Aandeel Bo-Ex in portfolio

In antwoord op onze vragen hebt u ons – na een totaaloverzicht te hebben gegeven van de aantallen en aandelen - laten weten dat Blok 11 in Deelgebied 5 behelst: 205 sociale huurwoningen en 174 appartementen in de vrije sector (plus een commerciële plint en een parkeergarage).

Wij begrijpen bovenstaande zo, dat u impliceert dat Bo-Ex eigenaar wordt van de woningen in Blok 11 in Deelgebied 5.

Definitie “Eigenaar”

Bo-Ex stelde onderstaande vraag aan Bo-Ex:

- **A1)** of onder de definitie van “eigenaar”¹² van een gebouw tevens wordt begrepen de hoofdhuurder van een huurwoning en/of alle huurders van huurwoningen: in die definitie staat immers: *“[...] waaronder begrepen, [...] een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Gebruikseenheid”* en in onze ogen vallen huurders ook onder deze definitie, nu er middels een huurovereenkomst sprake is van een recht tot bewoning van een Gebruikseenheid
 - en zo ja: of de Oprichters dat schriftelijk willen garanderen middels een schrijven aan de HV Bo-Ex¹³
 - en zo ja: of het in dat geval niet passender is om dit in de uiteindelijke Akte van Oprichting expliciet te omschrijven
 - en zo nee: of dit een bewuste keuze is, of een onschuldige omissie

⁷ Wij steken onze zienswijze immers wegens de aard van de HV uitsluitend vanuit hun algemene belangen gezien in

⁸ Wij vermoeden dat hier wordt bedoeld “leden van de Gebiedsvereniging”; dit zijn niet uitsluitend woningcorporaties

⁹ Vraag 5; deel één beantwoording

¹⁰ Conceptakte, artikel 4.2.1.b en 4.2.2.

¹¹ Vraag 1, deel twee van de beantwoording

¹² Conceptakte, overwegingen onder A

¹³ of aan Bo-Ex, waarvan wij in dat geval vriendelijk een afschrift verlangen

Bo-Ex antwoordde ons dat bij “recht van gebruik en/of bewoning” niet wordt bedoeld op huur. Het gaat volgens Bo-Ex om het recht als bedoeld in art. 3:226 BW, een op vruchtgebruik lijkend (vrij zeldzaam) recht. Het gaat volgens Bo-Ex dus niet om huurders.

In onze ogen wordt in de beantwoording vanuit Bo-Ex enkel ingegaan op het eerste deel: een formeel gebruiksrecht cq het “recht van gebruik” in de zin van 3:226 BW, maar er wordt niet ingegaan op enig mogelijk recht van bewoning, naar verkeersopvatting of anderszins. Maar zelfs indien dat laatste wél het geval is of kan zijn, valt in onze ogen niet vol te houden dat het huren van een woning niet zou vallen onder een recht van bewoning.

Daarnaast kan de Conceptakte zeer wel in die zin gewijzigd worden, dat er per gebouw ook één of meer bewonerscommissie(s) lid kunnen worden van de Gebiedsvereniging. Juist vanwege de volkshuisvestelijke meerwaarde van een gedegen, alom aanwezige en evenwichtige medezeggenschap op het meest directe invloedsniveau, kunnen en willen wij ons niet verenigen met een constructie waarbij verhuurder Bo-Ex indirect de collectieve belangen van de huurders in betreffende gebouwen zou gaan behartigen¹⁴, hoezeer een dergelijke constructie ook gangbaar is in andere VvE-complexen waarbij Bo-Ex – naast particulieren - een deel van de appartementen in bezit heeft. Op dit punt vinden wij dat sprake is van een gemiste kans vanuit wetgever.

Bovendien is Bo-Ex voor zover wij weten niet betrokken (geweest) bij het opstellen van de Conceptakte, maar is dat onder meer de gemeente geweest, in hun hoedanigheid van één van de Oprichters.

Zienswijze HV Bo-Ex: de HV geeft enkel een positieve zienswijze indien (hoofd)huurders of in ieder geval bewonerscommissies *de facto* en/of expliciet vallen onder de definitie van “Eigenaar” in de definitieve Akte van oprichting van de Gebiedsvereniging Merwede, waarbij voornoemde tevens afhangt van de vraag of voorgaande expliciet door de Oprichters schriftelijk wordt bevestigd aan HV Bo-Ex en/of Bo-Ex

Zienswijze HV Bo-Ex: de HV geeft enkel een positieve zienswijze af indien ook – naast of in plaats van Bo-Ex - één of meer bewonerscommissies per gebouw lid kunnen worden van de Gebiedsvereniging, of in ieder geval wezenlijke, tijdige en directe invloed uit kunnen oefenen op de (voorbereiding van) besluitvorming binnen de Gebiedsvereniging. Hierbij benadrukken wij dat wij open staan voor ideeën vanuit verhuurder en/of Oprichters om een meer directe participatie/medezeggenschap voor bewonerscommissies te bewerkstelligen en om dat vast te leggen in een gewijzigde Akte van oprichting.

Lidmaatschap Gebiedsvereniging / Medezeggenschap bewoners

A2) Wij zien dat enkel VVE's en Eigenaren in de zin van de Conceptakte lid kunnen worden van de Gebiedsvereniging¹⁵. Waar het een gebouw betreft dat niet is gesplitst in appartementsrechten vormt dit niet een probleem voor ons, mits (hoofd)huurders tevens onder de definitie van “eigenaar” vallen¹⁶.

Waar het gaat om gebouwen die wél gesplitst zijn in appartementsrechten, maken wij ons zorgen om de participatie, medezeggenschap/inspraak en algehele betrokkenheid van huurders en Bewonerscommissies. Wij zien niet in waarom kopers wel invloed zouden kunnen gaan uitoefenen, terwijl huurders (desnoods via Bewonerscommissies) geen invloed uit kunnen gaan oefenen, althans: bij lezing van de Conceptakte m.b.t. lidmaatschap.

Zienswijze HV-Bo-Ex: wij geven enkel een positief advies indien ook Bewonerscommissies in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder¹⁷ lid kunnen worden van de Gebiedsvereniging. Met andere woorden: de equivalentie tussen kopers en huurders dient in onze ogen expliciet te worden vastgelegd in de Akte van oprichting van de Gebiedsvereniging. Wij zien geen redenen om kopers anders te behandelen dan huurders. Beiden hebben immers belang bij een prettige, veilige en breedgedragen (beheer, staat en inrichting) van hun woonomgeving terwijl bij huidige lezing van de Conceptakte sprake huurders geen enkele rol hebben en kopers daarentegen stemrecht hebben¹⁸.

Getrapte/indirecte inspraak via de woningcorporatie (indien deze een VVE vormt of onderdeel is van een VVE) vinden wij een onvoldoende doelmatige en onvoldoende evenwichtige wijze van de invulling van medezeggenschap van bewoners, nu het corporatiebelang niet hetzelfde is als de algemene, collectieve huurdersbelangen.

Verbreiding participatie

Ons doel is uiteindelijk een bestendige, evenwichtige en breedgedragen participatie van alle bewoners(groepen).

In dat licht vatten wij ook uw antwoord op onze vraag op wat er zou gebeuren indien Bo-Ex niet lid wordt of mag worden van de Gebiedsvereniging: volgens u kan Bo-Ex dan geen invloed/inspraak hebben op de diensten van de Gebiedsvereniging en volgens u dus ook niet de belangen van huurders behartigen in de VvE, maar dat laatste is in onze ogen sowieso aan de orde. Verhuurder heeft een ander perspectief en wellicht ook minder directe wetenschap wat speelt onder huurders. Liever pleiten wij voor een meer directe vorm van medezeggenschap waarbij huurders via bewonerscommissies ófwel zelfstandig optrekken richting de Gebiedsvereniging, ófwel samen met Bo-Ex op een gelijkwaardige manier optrekken.

Eerste bestuurders Gebiedsvereniging

¹⁴ Nog los van de vraag of een woningcorporatie de meest voorliggende partij is om die rol op zich te nemen

¹⁵ Artikel 3 Conceptakte

¹⁶ Zie zienswijze HV Bo-Ex, subonderdeel A1

¹⁷ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0009810/>

¹⁸ dat er geen particuliere kopers in panden van Bo-Ex is in onze ogen irrelevant: medezeggenschap op de directe leefomgeving gaat – zeker bij een Gebiedsvereniging - veel verder dan enkel het eigen wooncomplex

A3) Wij kunnen niet uit de stukken opmaken welke (rechts)personen beoogd zijn om toe te treden tot het eerste bestuur van de Gebiedsvereniging¹⁹. Lidmaatschap van de Gebiedsvereniging is blijkens de Conceptakte tevens niet een harde voorwaarde om tot het bestuur toe te (kunnen) treden²⁰ (door de ALV en uit een bindende voordracht) en wij vragen ons af of die bepaling zorgt voor een evenwichtig bestuur dat handelt in het belang van alle bewoners.

A4) Daarnaast lezen wij in de Conceptakte dat het bestuur zélf een bindende voordracht kan doen voor datzelfde bestuur, waarbij de ALV het bindende karakter aan die voordracht achteraf kan ontnemen. De kans dat dat laatste gebeurt is in onze ogen erg klein, dus feitelijk komt het er op neer dat het bestuur zelf gaat bepalen wie (of welke rechtspersoon) tot het bestuur toetreedt. De leden staan in onze ogen feitelijk buitenspel.

Wij geven de sterke voorkeur voor een breedgedragen bestuur, dat niet alleen leeft bij de leden van de Gebiedsvereniging, maar ook bij alle bewoners.

Zienswijze A3: wij geven enkel een positieve zienswijze, indien lidmaatschap van de Gebiedsvereniging een harde voorwaarde is om tot het bestuur toe te (kunnen) treden, of indien de onafhankelijkheid van bestuursleden voldoende geborgd is in die zin dat er zo mogelijk een onafhankelijke, externe partij alle bestuursbenoemingen toetst

Zienswijze A4: wij geven enkel een positieve zienswijze, indien de ALV de exclusieve bevoegdheid heeft om bestuursleden te benoemen, waarbij het bestuur hoogstens een rol kan spelen om algemene geschiktheidseisen en een kandidaatprofiel op te stellen

Besluitvorming/totstandkoming en naleving van vigerend kader

A5) Wij lezen in artikel 5.3 van de Conceptakte dat iedereen die gebruik maakt van een gebouw of gebruikseenheid het vigerend kader – onder verantwoordelijkheid en aansporing van de leden cq in dit geval een woningcorporatie - moet naleven, op straffe van een waarschuwing of boete.

Nu huurders naar wij begrijpen op basis van de bepalingen in de Conceptakte geen enkele, of slechts een zeer beperkte rol hebben bij de totstandkoming van reglementen van de Gebiedsvereniging en ook geen rol hebben bij de totstandkoming van besluiten van bestuur en/of ALV terwijl zij wel gebonden zijn en ook kunnen worden gewaarschuwd of beboet, vinden wij dat in algemene zin sprake is van een onevenredige belangenafweging en/of van een onzorgvuldige besluitvormingsprocedure.

Een gedragen kader

Wij pleiten er voor dat er voor wat betreft de besluitvorming binnen de Gebiedsvereniging in ieder geval open, evenwichtige en grondige gesprekken gevoerd dienen te worden tussen alle betrokken partijen (en dus ook bewoners), waarbij tevens sprake is van wezenlijke en tijdige momenten van invloed van alle partijen op (voorgenomen) besluitvorming.

Daarnaast is op dit moment ook in het geheel niet duidelijk of er bij (voorgenomen) besluitvorming gekeken wordt naar effectiviteit, noodzaak en/of wenselijkheid van reglementen en diensten. Wij zien bijvoorbeeld geen voorwaarden beschreven dat er bij bepaalde onderwerpen pas dienstverlening op kan worden getuigd na raadpleging van bewoners middels enquêtes, referenda of bewonersbijeenkomsten, noch zien wij dat er bij besluitvorming ten aanzien van bepaalde reglementen die raken aan bepaalde onderwerpen die direct raken aan de dagelijkse levenssfeer van bewoners een instemmingsrecht geldt vanuit bewoners en/of leden.

Zienswijze HV Bo-Ex A5: wij geven enkel een positieve zienswijze indien de Statuten van de Gebiedsvereniging een passende, breedgedragen besluitvormingsprocedure omvat, waarbij sprake is van evenwichtigheid tussen alle betrokken partijen (waaronder bewoners) en wezenlijke, tijdige invloed van die bewoners (en dus ook huurders).

Bezoekersfietsparkeren en overige diensten

A6) Wij zien in de Conceptakte dat de Gebiedsvereniging kennelijk openbare voorzieningen onder de noemer “Bezoekersfietsparkeren” gaat realiseren waarbij bezoekers van woningen en voorzieningen hun fiets kunnen (of moeten?) parkeren, waarbij de ALV – in afwijking van de normale besluitvormingsprocedure – besluiten omtrent het beëindigen of reduceren van het bezoekersfietsparkeren voorafgaand dient goed te keuren, nota bene op basis van unanimitéit²¹.

In onze ogen betekent dit dat het erg lastig of misschien zelfs onmogelijk wordt om het Bezoekersfietsparkeren desgewenst te beëindigen of te reduceren.

De bijdrage die van leden wordt gevraagd – en die indirect bij huurders zal worden doorberekend via de servicekosten – bestaat onder andere uit een component voor bezoekersfietsparkeren²².

Ons is in het geheel niet duidelijk waarom kosten voor Bezoekersfietsparkeren (lees: een openbare voorziening) überhaupt aan leden (en indirect aan bewoners en dus ook huurders) in rekening zullen worden gebracht; naar wij begrijpen krijgen gemeenten een Rijksbijdrage voor de inrichting van de openbare ruimte en voor openbare voorzieningen. Daarnaast heffen gemeenten allerlei belastingen, waarvan een deel vrij te besteden is. In onze ogen zou een (indirecte) bijdrage van bewoners/huurders aan een openbare voorziening er op neer komen dat zij dubbelop betalen voor een openbare voorziening die sowieso – ook zonder Gebiedsvereniging en/of autovrije zone - gerealiseerd dient te worden door de gemeente en reeds in overvloed in de loop der jaren op tal van plekken gerealiseerd is door gemeenten.

In uw beantwoording richting ons merkt u op dat de kostencomponent die vanuit de Gebiedsvereniging in rekening zal worden gebracht voor bezoekersfietsparkeren enkel ziet op het beheer van de voorziening, waarbij de Rijksbijdrage volgens Bo-Ex niet per sé

¹⁹ Zie Slotverklaringen van de Conceptakte, onder punt A

²⁰ Artikel 9.2 Conceptakte

²¹ Artikel 11.9 Conceptakte

²² Artikel 6.2 Conceptakte

ziet op het beheer, maar enkel op de aanleg/realisatie. Wat de rol is van de belastingheffing door gemeente blijkt niet uit uw antwoorden, noch is met zekerheid vast te stellen dat de Rijksbijdrage niet ziet op exploitatie/beheer van de voorziening.

Voor wat betreft overige diensten is ons onduidelijk wat hieronder gaat vallen en voor welke componenten kosten in rekening zullen worden gebracht.

Zienschijf A6: wij geven een negatieve zienschijf omtrent de (indirecte) bijdrage voor het bezoekersfietsparkeren, en tevens geven wij een negatieve zienschijf omtrent de onnodig gecompliceerde wijze om de invulling van de dienstverlening aangaande bezoekersfietsparkeren te beëindigen of te reduceren.

De HV wil eerst in gesprek met de gemeente over de noodzaak van de kostencomponent m.b.t. bezoekersfietsparkeren, waarbij onder meer de verhouding tot Rijksbijdragen en/of lokale heffingen zal worden betrokken.

Servicekosten

A7) Bo-Ex vermeldt in de begeleidende e-mail bij het zienschijfverzoek aan de HV Bo-Ex dat de bijdrage voor huurders twee a drie euro per maand zal bedragen en dat dit bij huurders geïnd zal worden door Bo-Ex, via de servicekosten. Dit laatste wordt ook vermeld in het nooit ingediende toestemmingsverzoek uit 2023 vanuit STUW aan de ILT.

Ons is onduidelijk waarop het doorberekenen aan huurders precies gebaseerd is, er ontbreekt in onze ogen een wettelijke grondslag. Daarnaast is in een recent aangenomen wetsvoorstel dat per 1 januari 2026 van kracht wordt en een modernisering van de servicekosten behelst, een limitatieve lijst opgenomen van servicekosten, waarbij nu nog sprake is van een niet-limitatieve lijst.

Voor zover wij kunnen zien is het voornemen om in Merwede de volgende diensten op te tuigen (en door te berekenen aan o.a. huurders):

- ‘aanvullende logistieke diensten’ middels lichte elektrische vrachtovertuigen of vergelijkbare overtuigen
- pakketdistributie, middels pakketwanden
- exploiteren van ‘mobiliteit servicewinkels’, o.a. voor pakketdistributie en (deel)mobiliteit
- inzet van één of meer buurtconciërges
- mogelijke uitbreiding van (gebieds)diensten in de toekomst

Aan de hand van het vigerende servicekostenkader²³ is het – vanuit bovenstaande lijst - in onze ogen enkel mogelijk om de kosten voor buurtconciërges eventueel door te mogen berekenen als huismeesterkosten, afhankelijk van hun precieze taakomschrijving²⁴. Wat betreft de kostenverdeling tussen huurders en verhuurder²⁵ van die huismeesterkosten merken wij op dat de beoordeling daarvan nadere toelichting vraagt. Ook in het toekomstige kader zien wij geen ruimte om bovenstaande door te mogen berekenen via de servicekosten.

Zienschijf A7) Wij geven - op de kosten voor buurtconciërges na - een negatieve zienschijf voor wat betreft de doorberekening van kosten aan huurders via de servicekosten, voor wat betreft bovenstaande innovatieve (gebieds)diensten die in Merwede zullen worden opgetuigd.

Voor wat betreft buurtconciërges geven wij op basis van het huidige en toekomstige kader een voorlopig negatief advies, afhankelijk van de precieze taakomschrijving die wij graag zouden willen horen vanuit Oprichters en blijkens een definitieve Akte en onderliggende documenten. Hierbij merken wij op dat uit een concept-AmvB²⁶ waarin het Besluit Servicekosten wordt aangepast blijkt - in relatie tot huismeesterkosten – dat het moet gaan om diensten voor bewoners van één enkel woongebouw en om “het complex waarvan de woonruimte deel uitmaakt”. Met andere woorden: het gaat NIET om gebiedsdiensten en ook niet om diensten in de openbare ruimte, noch om diensten die voor alle complexen in Merwede worden geleverd.

Eventuele andere diensten die gerealiseerd gaan worden, maar die ons (nog) niet bekend zijn kunnen wij niet beoordelen, maar ook voor die diensten gelden de wettelijke voorwaarden om kosten door te mogen berekenen.

Wijziging dienstenpakket/servicekosten: instemmingsrecht huurdersorganisaties

Het is blijkens de Conceptakte van de Gebiedsvereniging en het STUW-toestemmingsverzoek uit 2023 de bedoeling dat de Gebiedsvereniging uiteindelijk besluit over wijziging en dus ook uitbreiding en een andere invulling van het dienstenpakket en daarbij merken wij op dat hier voor wat betreft een voornemen tot wijziging van het servicekostenbeleid (waaronder uitbreiding, inperking en het anders invullen van diensten cq overige servicekosten) vanuit de WOHV een instemmingsrecht geldt voor alle huurdersorganisaties²⁷, waarbij tevens *a priori* geldt dat de diensten überhaupt als servicekosten aangemerkt kunnen worden om de werkelijke en reële kosten daarvan door te mogen berekenen aan huurders.

Toekomstige adviesaanvraag servicekostenbeleid

Nu Bo-Ex voornemens is allerlei nieuwe diensten in rekening te gaan brengen aan huurders in Merwede die op dit moment voor zover wij weten nog niet in huurovereenkomsten zijn opgenomen, merken wij bij deze op dat een dergelijke wijziging adviesplichtig is.

²³ Met name het Besluit Servicekosten i.c.m. het Beleidsboek Servicekosten

²⁴ Helaas is die taakomschrijving blijkens uw antwoorden op dit moment nog niet volledig ingevuld, al moet gedacht worden aan kleine herstellingen, toezicht en beveiliging

²⁵ De Huurcommissie geeft op blz. 33 in haar Beleidsboek aan dat een huismeester in beginsel voor 30% ten laste komt van verhuurder, maar kan hiervan afwijken als blijkt dat de feitelijke werkzaamheden een andere verdeling rechtvaardigen

²⁶ <https://www.internetconsultatie.nl/servicekosten/b1> > relevante documenten > AMvB en NvT herziening servicekosten

²⁷ [Artikel 5a Wet op het overleg huurders verhuurder](#)

Wij zien dan ook met interesse in de toekomst een adviesaanvraag tegemoet op dit punt en wij zijn verheugd dat er blijkens de beantwoording van onze vragen rekening wordt gehouden vanuit Bo-Ex met eerdergenoemd aangenomen wetsvoorstel.

Ten overvloede merken wij – ter anticipatie op die adviesaanvraag - op dat het zo kan zijn dat bepaalde (innovatieve) diensten in Merwede niet als servicekosten kunnen gelden²⁸ en ook geen onderdeel kunnen zijn van de kale huurprijs (lees: gebruik van de woning en onroerende aanhorigheden²⁹).

Dergelijke diensten kunnen weliswaar een samenhang hebben met het idee hoe Merwede in de ogen van de Gebiedsvereniging moet gaan functioneren, maar huurders hebben altijd de mogelijkheid (lees: het recht) om dergelijke van de huurovereenkomst losstaande overeenkomsten niet af te sluiten met verhuurder (of een andere partij). Elke overeenkomst met verhuurder of een derde waarbij sprake is van een niet redelijk voordeel voor een van hen bij de totstandkoming van een huurovereenkomst, is nietig³⁰.

In dit verband verzoeken wij u vriendelijk om bij het optuigen van het nieuwe servicekostenbeleid rekening te houden met bovenstaande wettelijk vastgelegde voorwaarden.

Nawoord

Met bovenstaande zienswijze – waarbij wij met name hebben gekeken of er bij het voornemen tot het aangaan van een verbinding van Bo-Ex met de Gebiedsvereniging Merwede sprake is van een aantoonbare volkshuisvestelijke meerwaarde en of sprake is van financiële en/of vermogensrechtelijke risico's voor Bo-Ex – positioneren wij ons in onze ogen op een heldere manier.

Op dit moment zijn er in onze ogen nog teveel onduidelijkheden en/of open einden en/of een gebrek aan waarborgen met betrekking tot:

- (het afvangen van) de financiële en vermogensrechtelijke risico's voor Bo-Ex in geval van het aangaan van een verbinding met de Gebiedsvereniging Merwede
- doorberekening van (service)kosten aan huurders (lees: eindgebruikers met een recht tot bewoning van een Gebruikseenheid)
- het voorkomen van gedwongen winkelnering in geval van diensten(overeenkomsten) die niet vallen onder servicekosten, noch onder de kale huur zijn begrepen
- de borging van een evenwichtige huurdersmedezeggenschap op (de totstandkoming en naleving van) het toekomstige vigerende kader van de Gebiedsvereniging, of althans: een wijze van inspraak en invloed daarop die gelijk is aan die welke kopers/VVE's gaat toekomen
- het voorkomen van een (te) commerciële en/of weinig evenwichtige insteek van de Gebiedsvereniging, voor zover het gaat om het lidmaatschap van de Gebiedsvereniging en de wijze van benoeming van bestuursleden
- de kostencomponent bezoekersfietsparkeren en overige diensten

Formeel gezien komt bovenstaande er op neer dat wij op dit moment een **negatieve zienswijze** geven op het voornemen tot het aangaan van een verbinding en wij onthouden feitelijk dus de goedkeuring, maar wij benadrukken daarbij direct dat op dit moment nog niet alles duidelijk voor ons is, en waar dat wel het geval is, staan wij uiteraard open om het overleg aan te gaan met Bo-Ex en/of Oprichters.

Wij zijn ervan overtuigd dat een in overleg met de Autoriteit Woningcorporatie af te stemmen verlenging van de reactietermijn de kans op een positieve zienswijze onzerzijds aanmerkelijk zou kunnen verhogen.

U kunt onze zienswijze vooralsnog dus opvatten als een vertrekpunt om te zien wat nodig is om een positieve zienswijze (lees: instemming) vanuit de Huurdersvereniging Bo-Ex te verkrijgen.

Wij houden de optie zeker open om later – bij wijziging van omstandigheden – een aangepaste zienswijze te geven en hebben alle vertrouwen in een uiteindelijk evenwichtig resultaat.

Met interesse zien wij uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

de Huurdersvereniging Bo-Ex

²⁸ Vanwege de limitatieve lijst in het Wetsvoorstel, maar ook gezien de vigerende wet- en regelgeving i.c.m. het Beleidsboek Servicekosten van de Huurcommissie

²⁹ [Artikel 237 Burgerlijk Wetboek Boek 7](#) in samenhang gelezen met [Artikel 233 Burgerlijk Wetboek Boek 7](#)

³⁰ [Artikel 264 Burgerlijk Wetboek Boek 7](#)