

Onderwerp	: Notulen ALV 14-12-2023	Datum	: 01-02-2024
Aanwezig	: De heer Louis van Mal De heer Frank Bogaert RvC leden HBV De Hoogaars Leden/huurders (zie lijst)	Samensteller	: De heer Jurgen de Kraker
Afwezig	: De heer Jurgen de Kraker De heer Leonard de Rijke		
Aan	: De heer Louis van Mal De heer Frank Bogaert De heer Jurgen de Kraker De heer Leonard de Rijke RvC	Kopie aan	:

1. Opening

De heer Van Mal opent om 20.00 uur de vergadering en heet de aanwezigen bij deze ALV.

2. Mededelingen

De heer Van Mal meldt de afwezigheid van de heren Grootjans, De Rijke, De Kraker en De Gier.

Informeert naar de woondeal die het Rijk met provincie Zeeland heeft gesloten. Voor Zeeland geldt 16.500 woningen, zowel particuliere woningbouw als sociale woningbouw.

Enkele huurders reageren hierop, mn. toename aantal gegadigden voor een huurwoning. Ook in Arnemuiden/Zeeland neemt de woningnood en dan mn. voor jongeren. Er wordt teveel voor ouderen gebouwd. Bouwen voor ouderen levert wel weer doorstroming op voor jongeren, aldus de heer Van Mal.

De heer Van Mal refereert aan het rapport adviesraad woningbouw is aan B&W van de gemeente Middelburg aangeboden. De huurders zijn hier niet van op de hoogte en de heer Van Mal vindt het jammer dat de huurders niet zijn gehoord.

3. Vaststelling notulen dd. 29-06-2023

De notulen worden zonder verdere vragen/opmerkingen vastgesteld.

4. Herstructurering Van Vollenhovenstraat/Burg. Langebeekestraat

De heer Van Mal informeert de aanwezig over de ontwikkelingen, echter er is nog weinig vooruitgang. De Wbva heeft zowel met de gemeente als met 's Heeren Loo al diverse keren gesproken. Mn. 's Heeren Loo wenst het gebouw aan te houden als noodvoorziening.

Naar verwachting kan er op korte termijn meer duidelijkheid worden gegeven om ook evt. 's Heeren Loo tegemoet te komen. Ook dient de Wbva eerst vervangende woonruimte te hebben. Ook hier worden vorderingen gemaakt.

Mw. Steen informeert waarom de woningen aan de Bultengat worden aangehouden als noodvoorziening voor 's Heeren Loo. De heer Van Mal kan alleen aangeven dat 's Heeren Loo ruimte beschikbaar wenst te houden voor noodopvang.

De heer Van Mal deelt de zorgen dat de ontwikkeling van Ter Mortiere lang duurt en geeft nogmaals aan de investeringen in dit complex beperkt blijven tot de noodzakelijke

investerings. Hij neemt de suggestie mee om toch nog zonnepanelen te plaatsen, als de ontwikkeling langer blijft duren.

5. Begroting 2024 en huuraanpassing

De heer Bogaert geeft een toelichting op de begroting. Allereerst vindt er uitleg plaats over de normen van Autoriteit Woningcorporaties (AW) en Waarborgsom Sociale Woningbouw (WSW); LTV, ICR en Solvabiliteit en de ontwikkeling van deze normen. De Wbva heeft voor zichzelf de normen strakker gesteld. In de begroting is voldoende ruimte om de nodige investeringen te doen.

Tevens wordt er een toelichting gegeven op de ontwikkeling van het woningbezit, balans en winst & verliesrekening.

Huurverhoging 2024

De jaarlijkse huuraanpassing is gekoppeld aan de cao-loonontwikkeling. Gemiddeld mogen de huren van corporatiewoningen stijgen met 0,5% minder dan de cao-loonontwikkeling van het jaar ervoor. Naar verwachting stijgen de lonen in 2023 met 5,8%. De huurverhoging per 1 juli 2024 zou obv dit percentage waarschijnlijk uitkomen op 5,3%.

Huurders met een laag inkomen die nog niet eerder een huurverlaging hebben gehad, kunnen uiterlijk op 30 december 2024 nog een verzoek doen voor huurverlaging.

De huurtoeslag voor de huurders met een laag inkomen gaat in 2024 met ongeveer € 34,-- per maand omhoog.

Huurverhogingen WBVA:

In 2022 0%

In 2023 2,7% plus huurverlaging voor 103 woningen. Huuropbrengst in 2023 per saldo lager dan in 2022

Waarom maximale huurverhoging toepassen in 2024?

- In 2022 en 2023 ondanks stijging kosten corporaties geen stijging van de huuropbrengsten.
- In 2023 verlaging huren 103 woningen.
- Voor de komende jaren een grote investeringsopgave waaronder warmtepompen, sloop- (48 woningen) en nieuwbouw (78 woningen). Deze investeringen vragen financieel een behoorlijke opgave. (zie begroting 2024 en meerjarenbegroting 2025-2029 voor cijfers)
- Stijging lasten onderhoudsactiviteiten (kosten materialen en lonen).
- Stijging rentelasten.

6. Rondvraag

De diverse bewoners melden dat de schilders zonder aankondiging aan de deur stonden en dat de kwaliteit te wensen overlaat. Dit wordt door het bestuur meegenomen en hier wordt verder actie op ondernomen.

Plaatsing tweede toilet Veersegat, hiervoor wordt begin 2024 een bijeenkomst gepland, evenals voor de sloop/nieuwbouw Ter Mortiere.

Ook zijn er huurders die wellicht een kleinere woning overwegen, echter niet als dit met een

hogere huur gepaard gaat. De heer Van Mal roept de huurders om in gesprek te gaan met Wbva om naar oplossingen te kijken.

7. Sluiting

de heer Van Mal sluit om 21.45 uur de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng. Alle huurders ontvangen nog een mooie attentie.

