

Onderwerp	Algemene ledenvergadering 12 december 2024		
Aanwezig:	Louis van Mal Frank Bogaert Leonard de Rijke RvC leden HBV de Hoogaars Leden/Huurders (zie lijst)	Samensteller:	Daniëlle Kranenburg
Aan:	Louis van Mal Frank Bogaert Leonard de Rijke RvC	Kopie aan:	

Opening

Louis heet alle aanwezigen van harte welkom.

Vaststellen notulen vergadering 26 juni 2024

De notulen zijn vastgesteld. De notulen zijn in te zien via de website www.wbvarnemuiden.nl of te bekijken op kantoor.

Wijkvernieuwing Van Vollenhovestraat/ Burg. Langebeekstraat

De wijkvernieuwing betreft de volgende 38 woningen:

- Langebeekstraat 1-9
- Van Vollenhovenstraat 2-28, 32,3-31 en 14A
- Langstraat 16C, 16B en 16D

Deze 38 woningen gaan plaatsmaken voor de nieuwbouw. WBV Arnemuiden helpt de bewoners met een vast huurcontract met het vinden van een andere woning. We proberen alle bewoners met een vast contract voor juni 2025 een andere woning aan te bieden. Hiervoor gaan we de woonwensen van de bewoners inventariseren. WBV Arnemuiden neemt hiervoor contact met ze op. Huurders met een vast contract hebben als eerste recht om terug te keren naar nieuwbouw. Als je hier vandaan komt heb je kernbinding om terug te keren naar de nieuwbouwwoningen. Woon je nu in een goedkopere woning en verhuis je naar een duurdere woning? Dan kom je in aanmerking voor huurgewenning.

Alle vrijkomende woningen in Arnemuiden zijn vanaf nu eerst beschikbaar voor de bewoners (met vast contract) uit het wijkvernieuwingproject. Ook gaan we in gesprek met Woongood Middelburg om te kijken of zij woningen beschikbaar kunnen stellen. Huurders met een tijdelijk contract kunnen we niet garanderen dat zij voor juni 2025 een andere woning aangeboden krijgen.

De nieuwbouw bestaat uit 37 woningen. Deze week is er met de gemeente gesproken over de vergunningen. Stap voor stap komen we verder. De school die in de wijk staat is inmiddels ook in het bezit van WBV Arnemuiden.

De nieuwbouwwoningen zijn bestemd voor verschillende doelgroepen. Bewoners kunnen afhankelijk van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

De nieuwbouw bestaat uit de volgende woningen:

- 13 appartementen
- 5 starterswoningen
- 5 eengezinswoningen
- 6 dijkwoningen
- 8 levensloopwoningen (55+)

In februari 2025 wordt er voor de huurders en omwonenden een bijeenkomst georganiseerd. De gemeente en architect zijn dan ook aanwezig om de nieuwbouwplannen te presenteren. Ook kunnen bewoners terecht met vragen.

Planning nieuwbouw

De planning voor de nieuwbouw is als volgt:

Activiteit	Planning/datum
Sociaal plan vastgesteld	April 2022
Woonwensen inventariseren	december 2024 t/m eerste kwartaal 2025
Uitverhuizing	Heden tot 30 juni 2025 (streefdatum)
Start planontwikkeling / vergunningen	In ontwikkeling
Bouwtijd	18 maanden
Woningen gereed	Afhankelijk van lopende procedures

Nieuwbouw Veerseweg

Wbv Arnemuiden is ook in gesprek met de gemeente over het bouwen van ongeveer 20-24 woningen aan de Veerseweg. De infrastructuur moet nog aangelegd worden. Ook hebben we onverwachts te maken met een spuitzone van 50 meter. De gemeente zoekt nog naar een oplossing. Wanneer de bouw kan starten is nog niet bekend.

Begroting 2025

De begroting wordt doorgenomen. In de meerjarenbegroting zijn de sloop en nieuwbouwprojecten verwerkt. De nieuwbouwinvestering vergt veel van ons. Dat is terug te zien in de begroting. Je ziet dat het eigen vermogen daalt. Dat komt door de sloop van de woningen aan de Van Vollenhovenstraat en Burg. Langebeekestraat. Vanaf 2029 loopt dit weer op als de nieuwbouw is opgeleverd. De langlopende schulden (hypotheken) lopen ook op door nieuwbouw.

De ICR (Interest Coverest Ratio) is een van de belangrijkste parameters. De Autoriteit Woningcorporaties (AW) heeft een norm voorgesteld. De norm zie je terug in de grafiek die tijdens de bijeenkomst was gepresenteerd. We zitten nog boven de norm. Het is belangrijk dat we voldoende geld hebben om de rente te kunnen en blijven betalen.

De LTV (Loan To Value) toetst de huurinkomsten die WBV Arnemuiden ontvangt. De norm van de AW is 79%. Je moet er onder blijven. We komen niet tegen de grens aan.

De huuropbrengsten nemen volgend jaar toe. In de begroting is rekening gehouden met de huurverhoging. De politiek is er nog niet uit wat de huurverhoging voor het komende jaar is.

Voor 2025 worden er onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd aan 241 woningen. De werkzaamheden bestaan uit:

- Aanbrengen aansluiting elektrisch koken
- Vervangen CV ketels
- Waterkering bergingen
- Herstellen voegwerk
- Vervangen keukens
- Vervangen dakkapellen
- Schilderwerkzaamheden
- Vervangen bergingskozijnen
- Aanbrengen/vervangen gevellateien

De totale kosten voor de onderhoudswerkzaamheden zijn €457.790. Bij de woningen aan de Bereklaauwerf moeten we nog toestemming krijgen voor de uitvoering van de werkzaamheden in verband met vlemuizen. We krijgen steeds meer te maken met de Fora en faunawet.

WBV Arnemuiden heeft in 2025 386 woningen. Er komen 24 nieuwe woningen bij in 2025. De vraag naar woningen neemt toe. Het is moeilijk om aan grond te komen om nieuwe woningen te bouwen. We zijn hierover in gesprek met de gemeente. Dit heeft tijd nodig.

Het overzicht gepland onderhoud is vanaf eind januari 2025 beschikbaar op de website www.wbvarnemuiden.nl. Ook de begroting 2025 en meerjarenprognose 2026-2030 zijn te bekijken op de website.

Personeelsverloop

Joab Ventevogel is per 1 oktober 2024 gestart als lid Raad van Commissarissen. Twee RvC leden zitten aan hun zittingstermijn. Ook hebben we een tweede onderhoudsmedewerker aangesteld. Frank Wondergem start per 3 februari 2025 als allround onderhoudsmedewerker. Doordat we nu twee onderhoudsmedewerkers hebben kunnen we meer werkzaamheden zelf uitvoeren. Hierdoor zijn we minder kwetsbaar bij eventuele afwezigheid door bijvoorbeeld ziekte.

Helaas stopt Leonard de Rijke, Projectleider per 10 januari 2025 bij WBV Arnemuiden. Leonard kijkt terug op goede contacten en bedankt alle huurders voor het vertrouwen. We zijn nu bezig om iemand tijdelijk in te huren. Daarna gaan we op zoek naar een nieuwe vaste opvolger.

Ook hebben we per 1 november 2024 een communicatiemedewerker in dienst. Zij werkt bij Zeeuwend en komt voor 4 uur per week ons ondersteunen. We willen onder andere nieuwsbrieven per e-mail gaan versturen aan onze huurders. Ook gaan we volgend jaar social media inzetten.

Maandelijks heeft WBV Arnemuiden overleg met de huurdersvereniging de Hoogaars. Samen met de huurdersvereniging hebben we eind september een wijkopruimdag georganiseerd. Het was een geslaagde dag.

Rondvraag

Welke woningen gaan jullie bouwen aan de Veerseweg?

Er komen 20-24 woningen. De woningen hebben twee slaapkamers. Ze zijn geschikt voor alle doelgroepen. Het is nog niet bekend wanneer de bouw start.

Ik heb een warmtepomp gekregen. Is deze aangemeld bij de DNWG? Zij weten niet dat ik een warmtepomp heb.

Aanmelden is niet nodig. Bij de eindafrekening ontvangt u het teveel betaalde bedrag terug. Dit is afhankelijk van de winterperiode.

Ik wil mezelf inschrijven bij ZWW voor Beaufort.

Wij helpen u hierbij graag. U kunt hiervoor langskomen bij ons kantoor.

Komen er voldoende parkeerplaatsen bij de nieuwbouw aan de Van Vollenhovenstraat?

De gemeente rekent met een norm van 1,4 parkeerplaats per woning. Het zijn openbare parkeerplaatsen. Je ontkomt er niet aan dat andere mensen daar ook hun auto parkeren. In februari tijdens de informatiebijeenkomst ziet u wat de plannen zijn en waar de parkeerplaatsen komen.

Afsluiting

Louis bedankt de aanwezigen voor hun komst. Iedereen krijgt nog een leuke attentie mee naar huis.