

## Notulen Algemene ledenvergadering 20 maart 2025

### Aanwezig:

Louis van Mal  
Frank Bogaert  
Floor Mattijssen  
Daniëlle Kranenburg (verslaglegging)  
RvC leden  
HBV de Hoogaars  
Leden/Huurders (zie lijst)

### Opening

Louis heet alle aanwezigen van harte welkom.

Floor Mattijssen is sinds 2 januari werkzaam bij WBV Arnemuiden als manager wonen a.i. Floor is zelfstandige en heeft veel ervaring in de zorg en corporatiesector.

### Vaststellen notulen Algemene ledenvergadering 12 december 2024

De notulen zijn vastgesteld. De notulen zijn in te zien op de website [www.wbvarnemuiden.nl](http://www.wbvarnemuiden.nl), onder laatste nieuws. Ook zijn ze beschikbaar op kantoor.

### Wijkvernieuwing Van Vollenhovestraat/ Burg. Langebeekestraat en Langstraat

De wijkvernieuwing betreft de volgende 38 woningen:

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

Deze bovengenoemde woningen gaan plaatsmaken voor de nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat uit de volgende 37 woningen:

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

Een landschapsarchitect gaat aan de slag met het Groenplan. Het idee is om een Wadi in de wijk aan te leggen. Een Wadi is een groene greppel en zorgt voor het regenwaterafvoer in de wijk. In het Groenplan wordt ook opgenomen welke bestaande bomen er blijven staan. Verder komt er sierbestrating, betonnen keermuren en een mooie trapleuning van staal en hout. Het groen in de wijk wordt voor een deel eigendom van WBV Arnemuiden en een deel van de gemeente.

Floor laat de verschillende woningtypen zien. De brede gezinswoningen komen aan de Burgemeester Langebeekestraat. Dit zijn de grootste woningen in het plan. De smalle gezinswoningen komen aan de Schoolstraat. Bij de dijkwoningen aan de Van Vollenhovenstraat is sprake van een niveauverschil op de begane grond. Dit wordt opgelost met een trappetje op de begane grond, zodat de daken van de woningen gelijk blijven. De keukens zijn op de begane grond en op de verdieping bevindt zich de woonkamer.

Aan de Van Vollenhovenstraat komen levensloopbestendige woningen. Dit zijn woningen met de woonkamer, keuken, badkamer en een slaapkamer op de begane grond. Aan de Langstraat komen appartementen.

De woningen worden voorzien van een mooie gebakken rode steen met een antraciet plint. De daken krijgen oranje dakpannen, zodat dit past bij de rest van de woningen in de wijk. De houten kozijnen zijn wit RAL 9016) en antraciet (RAL 7012). De gevels van de dijkwoningen, appartementen en levensloopbestendige woningen worden voorzien van zwart Fins rabat.

### **Energiezuinige woning met eigen berging**

Alle woningen hebben een eigen berging in de achtertuin. De appartementen krijgen een eigen inpandige berging. De woningen zijn energiezuinig en worden Nul-op-de-Meter (NOM-woningen) gebouwd. NOM-woningen zijn zeer goed geïsoleerd, hebben een warmtepomp, beschikken over goede ventilatiesystemen en zijn zeer comfortabel om in te wonen.

### **Planning wijkvernieuwing**

Hieronder ziet u de planning van de wijkvernieuwing.

<b>Activiteit</b>	<b>Planning/Datum</b>
Sociaal plan vastgesteld	april 2022
Woonwensen inventariseren	februari 2025
Uitverhuizing	Heden tot 30 september 2025 (streefdatum)
Start planontwikkeling / vergunningen	In ontwikkeling
Bouwtijd	18 maanden
Woningen gereed	Afhankelijk van lopende procedures

De planning is onder voorbehoud. We zijn op dit moment bezig met de planvoorbereiding en vergunningen. De komende periode gaan we in gesprek met verschillende aannemers voor de aanbesteding en wordt duidelijk of het plan financieel haalbaar is.

WBV Arnemuiden gaat op hun website een pagina maken over het project. Daar komt informatie op te staan over de nieuwbouwwoningen en de plattegronden. De nieuwbouwwoningen zijn bestemd voor verschillende doelgroepen. Bewoners kunnen afhankelijk van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De huurprijzen van de nieuwbouwwoningen zijn nog niet bekend. Bewoners en omwonenden worden op de hoogte gehouden via onze (digitale) nieuwsbrieven.

De woningen gaan we adverteren op [www.zuidwestwonen.nl](http://www.zuidwestwonen.nl). Wanneer dat precies is, is nog niet bekend. Mensen die vanuit de bestaande woningen willen terugkeren naar de nieuwbouw krijgen voorrang. Daarna hebben mensen met kernbinding voorrang.

### **Wat betekent dit voor de huidige bewoners?**

De 38 bestaande woningen gaan plaatsmaken voor de nieuwbouw. WBV Arnemuiden heeft een sociaal plan opgesteld voor de huidige bewoners met een vast huurcontract. In het sociaal plan staan de rechten van de bewoners. WBV Arnemuiden helpt de bewoners met het vinden van een andere woning. We proberen alle bewoners met een vast contract voor 1 oktober 2025 een andere woning aan te bieden. Zij mogen ook terugkeren naar de nieuwbouwwoningen. Bewoners die naar de nieuwbouw verhuizen, wonen eerst tijdelijk in een wisselwoning. Floor Mattijssen, manager wonen voert gesprekken met alle bewoners om hun woonwensen te bespreken. 11 huishoudens met een vast contact zoeken nog een andere woning. Een gedeelte wilt terugkeren naar de nieuwbouw.

Woon je nu in een goedkopere woning en verhuis je naar een duurdere woning? Dan kom je in aanmerking voor huurgewenning. Dit geldt voor de huurders met een vast contract. Bewoners met een tijdelijk contract moeten zelf op zoek naar andere woonruimte. Eind september 2025 moeten zij zijn verhuisd naar een andere woning.

## **Huurverhoging**

Frank licht agendapunt huurverhoging toe. Helaas is het nodig om per 1 juli de huren te verhogen met gemiddeld 4,5%. Dit is afhankelijk van de kwaliteit van de woning (puntensysteem) en je inkomen. De huurverhoging per woning moeten we nog doorberekenen.

De huurverhoging is nodig vanwege de stijgende kosten waar corporaties mee te maken hebben. Ook verwacht de gemeente van ons dat we de komende jaren flink gaan investeren met de bouw van extra woningen. In de begroting was WBV Arnhem uitgegaan van een gemiddelde huurverhoging van 6%. Vanuit de Rijksoverheid is bepaald dat we tot maximaal 5% per woning de huren verhogen.

De woningen uit het sloop/nieuwbouwproject aan de Van Vollenhovenstraat, Burg. Langstraat en Langstraat krijgen geen huurverhoging.

De huurdersvereniging De Hoogaars was aanwezig en heeft positief meegestemd met de aanwezige huurders.

## **Rondvraag**

*Hoe staat het met de nieuwbouw aan de Veerseweg?*

We zijn nog in gesprek met de gemeente over het bouwen van ongeveer 20 tot 24 woningen op het perceel. We hebben te maken met een spuitzone van 50 meter. Op dat deel mag niet gebouwd worden. Echter blijft er hierdoor weinig ruimte over om te bouwen. De gemeente zoekt naar een oplossing.

*Zit er een afschrijfpercentage op de zonnepanelen?*

Dinsdag 25 maart om 10.30 uur organiseert de Woonbond een energiewebinar over zonnepanelen en de gevolgen van het afschaffen van de salderingsregeling voor huurders.

*Hoe gaan jullie om met de vogels die onder de zonnepanelen nesten maken?*

Mocht je nesten ontdekken geef het aan ons door.

*Wanneer komt er een nieuwe dakkapel in de Berenklaauwerf?*

We hebben te maken met de flora en fauna wetgeving. Wanneer de werkzaamheden starten is nog onbekend. Zodra de werkzaamheden starten ontvangt u bericht.

## **Afsluiting**

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