

Algemene Ledenvergadering 10 december 2025



Aanwezig: Louis van Mal
Jeannette Dekker
Floor Mattijssen
Frank Bogaert
Danielle Kranenburg (verslaglegging)
RvC leden
HBV de Hoogaars
Leden/Huurders

Opening

Louis heet alle aanwezigen van harte welkom.

Vaststellen notulen Algemene ledenvergadering 26 juni 2025

Er zijn geen vragen over de notulen van 26 juni. De notulen worden vastgesteld. De notulen staan op de website www.wbvarnemuiden.nl, onder laatste nieuws. Ook zijn ze in te zien op kantoor.

Kennismaken nieuwe collega's

Jeannette Dekker is de nieuwe bestuurder van WBV Arnemuiden. Samen met Louis van Mal vormen zij het bestuur. Frank Bogaert gaat begin 2026 genieten van zijn pensioen. Jeannette stelt zichzelf voor. Jeannette heeft ruim 35 jaar ervaring in de volkshuisvesting. Ze heeft verschillende functies in de corporatiesector gehad door het hele land. Al een aantal maanden werkt ze prettig samen met Louis. We hebben de portefeuille verdeeld. Jeannette richt zich voornamelijk op vastgoed en volkshuisvesting.

Ook is Martin Meertens sinds 1 september bij ons gestart als Projectleider. Hij richt zich op het groot onderhoud van de woningen en de nieuwbouwprojecten. Verder is Iris de Vries per 1 oktober gestart als lid Raad van Commissarissen. Zij heeft ook veel ervaring in de corporatiesector. Iris heeft onder andere gewerkt als directeur wonen bij een woningcorporatie in Zeeland.

Begroting 2026

De meerjarenbegroting 2026-2031 wordt besproken. De volgende kosten staan in de meerjarenbegroting:

- Huren € 20,8 miljoen
- Nieuwbouwprojecten € 19,6 miljoen
- Financiering € 18,6 miljoen
- Onderhoud € 6,8 miljoen
- Rente € 3,3 miljoen
- Vennootschapsbelasting € 1,0 miljoen

We hebben de komende jaren een grote uitgaven voor nieuwbouw. De kosten zijn een inschatting. De uitnodigende aannemers zijn aan het rekenen voor welke prijs ze het project De Mortiere kunnen bouwen. Als het nodig is moet er worden bekeken welke bezuinigingen in het project mogelijk zijn.

Ook worden de uitgaande kasstromen 2026 besproken. Een kasstroom geeft aan hoeveel geld we uitgeven en ontvangen. De kasstromen zijn als volgt:

Ontvangsten (huren)	2,8 miljoen
Uitgaven (bedrijfs-/onderhoud uitgaven)	-2,3 miljoen
Saldo	0,5 miljoen
Investerings (nieuwbouw)	-0,5 miljoen
Financiering (leningen)	4,3 miljoen
Totaal	-0,2 miljoen

We zijn geen winst gedreven organisatie. Financieel zijn we een gezonde organisatie. Het eindsaldo van de liquide middelen 2026 is 0,3 miljoen.

Begroting gepland onderhoud 2026

Aan de volgende woningen gaat WBV Arnemuiden naar verwachting in 2026 onderhoudswerkzaamheden uitvoeren:

Straat	Werkzaamheden
Nieuwlandsweg 5-13, Spoorstraat 22-57, Mansfeldstraat 13 t/m 17 en 21 t/m 27 De manstraat 12-19	CV ketels vervangen
Bereklaauwerf 6, 10 en 29 t/m 35	Vervanging dakkapellen
Middelgat 1 t/m 31 en 2 t/m 16 en Oostgat 1 t/m 11	Gevelonderhoud, schilderwerk
Tuindorp 62 – 64, Molenzicht 1 t/m 21	Kozijnvervanging, schilderwerk en voegwerkherstel
Noordwal 1 t/m 11	Vervanging dakkapellen, kozijnvervanging en schilderwerk

De totale kosten voor de geplande onderhoudswerkzaamheden zijn € 743.195. Ook het contractonderhoud voor bijvoorbeeld het controleren van de cv en kunststofkozijnen zijn meegerekend bij deze kosten.

Huurders ontvangen een brief als de werkzaamheden starten aan hun woning. Er staat veel op de planning voor volgend jaar. We zouden erg trots zijn als we deze werkzaamheden allemaal kunnen uitvoeren. We gaan er hard aan werken en ons optimaal hiervoor inzetten.

Bijpraten actuele onderwerpen

Aedes-benchmark 2025

De resultaten van de Aedes Benchmark zijn bekend. Dat is een jaarlijks onderzoek waarmee Aedes onze prestaties met andere woningcorporaties vergelijkt. We hebben mooie scores ontvangen. Een A is de hoogste score die je kan behalen en D de laagste score. We scoren voor de onderdelen onderhoud & verbetering en huurdersoordeel een A. Nieuwe huurders gaven ons een 9,0. Huurders met een reparatieverzoek gaven ons een 8,8 en vertrokken huurders zelfs een 9,5. Dat zijn prachtige cijfers waar we enorm trots op zijn.

Ook voor het onderdeel duurzaamheid hadden we met een B een hele mooie score. Financieel scoren we een C. Dat lijkt wat lager, maar is eigenlijk wel goed. Het gaat hier namelijk over de bedrijfskosten, gedeeld door het aantal woningen. Wij scoren hier een C, omdat we de kosten door minder woningen kunnen delen. Aan bepaalde verplichtingen moet je ook als kleinere woningcorporatie voldoen.

Spiegelsessie dienstverlening 14 november

Op 14 november organiseerden we een Spiegelsessie. Acht huurders dachten mee over onze dienstverlening. We hebben gevraagd of zij onze kernwaarden herkennen in onze dienstverlening. Tijdens de Spiegelsessie zaten de huurders in de middelste kring. Zij hielden ons een spiegel voor hoe ze naar ons kijken. Medewerkers waren aanwezig en luisterden aandachtig en mochten niks terugzeggen. Per kernwaarde gaven de huurders ons onderstaande cijfers en suggesties voor verbeteringen:

Lokaal verbonden, sociaal en mensgericht. Cijfer huurders 7,8. Verbeterpunten: we moeten nog meer investeren in communicatie. Ze gaven aan dat het goed zou zijn als we nog meer thuis bij de huurders komen.

Aanspreekbaar, betrouwbaar en laagdrempelig. Cijfer huurders 8,4. Verbeterpunten: Kijk naar verruiming van de openingstijden en het toezicht op de aannemer bij onderhoudswerkzaamheden. Laat ook de toekomstplannen voor de woningen beter zien.

Duurzame (energiebesparende en levensloopbestendige) oplossingen. Cijfer huurders 8,8. Verbeterpunten: Huurders vinden het fijn als ze tips krijgen over hoe je goed en energiezuinig moet stoken. Ook een energiecoach aanstellen werd genoemd.

Wij borgen de continuïteit van WBVA (rentmeesterschap). Cijfers huurders 9. Ze gaven aan hier zelf niet zo veel zicht op te hebben. Ze hebben er veel vertrouwen in.

Nieuw ondernemingsplan

De hierboven genoemde kernwaarden komen uit het huidige ondernemingsplan. Dit plan is geldig tot 2026. Het komende jaar gaan we aan de slag met het maken van een nieuw ondernemingsplan. De verbeter suggesties vanuit de Spiegelsessie nemen we mee bij het maken van het plan. Ook gaan we hierover in gesprek met de huurdersvereniging De Hoogaars, huurders, gemeenten en zorginstellingen. We vragen dan wat ze van ons de komende jaren verwachten.

Participatiebeleid

We gaan ook aan de slag met het maken van een participatiebeleid. Dit doen we samen met huurdersvereniging De Hoogaars.

Wijkvernieuwing Van Vollenhovenstraat eo

De sloopwerkzaamheden liggen op dit moment helaas stil. Er is bij de sloop extra asbest gevonden in de riolering. Dit asbest moet eerst worden bekeken, voordat we verder kunnen met de sloopwerkzaamheden.

Het vervelende is dat de woningen niet volledig zijn gesloopt met de jaarwisseling. We willen overlast en onveilige situaties zo veel mogelijk voorkomen. We hebben hiervoor voorzieningen getroffen. Er komen lichtmasten en bouwhekken. Een beveiliging van Delta Safe en de handhaving houden het gebied in de kerstvakantie dagelijks en meerdere momenten per dag in de gaten. Ook hebben we contact gehad met de brandweer en politie. Ziet u de komende periode iets ongewoons of verdachts? Neem dan contact op met de politie. Zij zijn bereikbaar via tel. 0900 8844.

Als alles volgens planning verloopt zijn de sloopwerkzaamheden eind februari 2026 gereed. Naar verwachting start de nieuwbouw in het tweede kwartaal 2026. De toewijzing van de woningen is begin 2027. Maar alles is nog onder voorbehoud, want wie weet welke "hobbels op de weg" we nog tegenkomen.

De woningen worden aangeboden via www.zuidwestwonen.nl. Geïnteresseerden kunnen zich alvast inschrijven als woningzoekende. Terugkeerders vanuit de sloopwoningen hebben voorrang. We kijken ook of we doorstroming kunnen realiseren bij de nieuwbouw. Het is nog moeilijk aan te geven hoeveel woningen er overblijven en hoeveel huurders er daadwerkelijk terugkeren. Ook willen we bekijken of we iets kunnen doen om de doorstroming in Arnemuiden op gang te brengen.

Vragen?

Er wordt gevraagd wanneer de nieuwe kozijnen en dakkapellen worden geplaatst bij de woningen aan de Noordwal. Dit duurt al erg lang. Dit heeft te maken met de flora- en faunawet waar wij ons aan moeten houden. Ook heeft de gemeente aangegeven dat kunststof kozijnen niet passen in het beschermd aanzicht. Het worden daarom geen kunststof kozijnen, maar hout. Jeannette geeft aan dat we nu op dit moment geen planning kunnen geven. In 2026 gaan we hier mee aan de slag. Wij zijn er ook niet blij mee.

Er geeft een huurder aan dat de warmtepomp niet goed werkt in de woning. Jeannette gaf aan dat als je dingen beter wil doen, je ze ook samen moet proberen. Helaas zijn de ervaringen wisselend met de warmtepompen niet goed. We hebben ze bewust uit de begroting voor 2026 gehaald.

Bij de woningen aan de Bereklaauwerf duurt het ook al lang voordat er nieuwe dakkapellen worden geplaatst. Hier geldt hetzelfde verhaal als bij de Noordwal. We gaan eerst nieuwe dakkapellen plaatsen bij de woningen aan de Noordwal. Huurders krijgen ruim van tevoren een brief wanneer de werkzaamheden starten. Wanneer dat is kunnen we nog niet zeggen. Intern gaan we bespreken of kopers in hetzelfde blok ook kunnen meedoen.

De meneer van Veersegat 15 vraagt naar de status van het vleermuizenonderzoek. We gaan dit navragen en laten het nog weten aan meneer.

De tuinen bij de woningen aan de Noordwal zijn niet allemaal netjes. In het huurcontract staat dat je als huurder verplicht bent om je tuin netjes te houden. Floor geeft aan dat we samen met de sociaal projectleider Saskia van der Nat kijken naar het tuinbeleid. We zijn al klein begonnen en nemen een aantal woningen als proef.

Afsluiting

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