

## Algemene Ledenvergadering 8 april 2026



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

### Opening

Louis heet alle aanwezigen van harte welkom.

### Presentatie rol en positie ALV door Rogier Goeman van VBTM advocaten

Rogier Goeman is aanwezig en geeft uitleg over de regelgeving, bevoegdheden en mogelijkheden van de Woningwet.

Het Organogram van WBV Arnemuiden staat op de website: <https://wbvarnemuiden.nl/onze-organisatie>. De huurdersbelangenvereniging De Hoogaars is onafhankelijk.

### Waar kunnen we de regels vinden?

- De Woningwet hierin staat dat een woningcorporatie een vereniging is of stichting. WBV Arnemuiden is een vereniging.
- Boek 2 burgerlijk wetboek
- Statuten. Deze worden vandaag door de ALV goedgekeurd. Vervolgens worden de statuten aan de AW ter goedkeuring aangeboden en opnieuw vastgesteld.

### Rolverdeling

ALV is niet het hoogste bestuur bij de corporatie. Bestuur bestuurt zonder instructie en is vrij in bepaling van de activiteiten. Soms is goedkeuring nodig door RvC, Aw of WSW. Bij kosten boven de 2,5 ton moet het bestuur goedkeuring vragen. Dat is de regel bij WBV Arnemuiden.

### Leiding dagelijkse werkzaamheden

De algemene vergadering kent aan het bestuur in de vereniging alle bevoegdheden toe die niet door de wet of statuten aan andere organen zijn opgedragen.

### RvC

De RvC benoemt het bestuur, haar eigen leden, 1 lid is op voordracht van huurdersorganisatie, goedkeuring voor bepaalde besluiten bestuur.

### ALV

De ALV heeft de volgende taken:

- Ze hebben een restbevoegdheid. Dat wat niet aan andere organen is opgedragen.
- Beperkte toezichthoudende rol naast RvC.
- Besluiten tot wijzigen van de statuten en de ontbinding van de vereniging.
- Besluiten tot fusie en splitsing van de vereniging.
- Besluiten tot omzetting van vereniging in stichting.
- Vaststellen jaarverslag en jaarrekening.
- Verlenen van decharge gevoerde beleid.
- Verlenen van decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en RvC voor het gehouden toezicht.

### De huurdersorganisatie

De Hoogaars hoort niet binnen de organisatie. Is een aparte rechtspersoon en zijn onafhankelijk. Ze hebben ook rechten. Zoals enkele goedkeuring en (verbindingen, fusie), prestatieafspraken overleg sloopreglement/sociaal plan. Daarnaast hebben we op onderdelen adviesrecht.

### Ander toezicht?

AW, WSW en gemeente Middelburg

### Vragen naar aanleiding van presentatie

Waarom is WBV Arnemuiden nog een vereniging en geen stichting? Veel corporaties kiezen om de leden op afstand te zetten. Wij vinden het juist belangrijk om met de leden een dialoog te hebben. Het past bij onze omvang en complexiteit en manier hoe wij ernaar kijken.

Wat heeft Zuidwestwonen er mee te maken? Dat is een gezamenlijk systeem van Zeeuwse en West Brabantse woningcorporaties voor woningtoewijzing. Is alleen uitbested om woningen goed en eerlijk toe te wijzen. Wij betalen daarvoor. Het is efficiënter om dat met alle corporaties te doen. In Arnemuiden hebben we kernbinding. Woningzoekenden uit Arnemuiden krijgen dan voorrang. Dit gaat op inschrijfduur. Je moet wel ingeschreven staan als woningzoekende.

Is iedere huurder automatisch lid van de vereniging? Je mag lid worden maar dat ben je niet automatisch. Het wordt aangeboden om lid te worden. Ben je geen lid, dan mag je niet formeel stemmen bij besluiten. Een verplicht aantal stemmen voor het nemen van besluiten is niet nodig.

De presentatie van VBTM advocaten is te vinden op de website van WBV Arnemuiden. Zie: <https://wbvarnemuiden.nl/nieuws/verslag-algemene-ledenvergadering-8-april/>

### **Vaststellen notulen Algemene ledenvergadering 10 december 2025**

Er zijn geen vragen over de notulen van 10 december. De notulen worden vastgesteld. De notulen staan op de website [www.wbvarnemuiden.nl](http://www.wbvarnemuiden.nl), onder laatste nieuws. Ook zijn ze in te zien op kantoor.

### **Statutenwijziging**

VBTM advocaten heeft de statuten van WBV Arnemuiden bekeken. De wijzigingen worden doorgenomen. Dit zijn de belangrijkste wijzigingen:

#### Statutenwijziging vanuit *Woningwet*

De oude statuten zijn getoetst aan de Woningwet en heeft tot gevolg dat de volgende aanpassingen zijn doorgevoerd:

- Sinds 1 juli 2017 wordt in de Woningwet niet meer de term 'Raad van Toezicht' gebruikt, maar de term 'Raad van Commissarissen'.
- Sinds 1 januari 2022 is binnen de Woningwet bepaald dat de Raad van Commissarissen (en niet de vereniging) om de zienswijze verzoekt. Betreft het artikel (21.4) over het (her)benoemen van een lid van het bestuur.
- Artikel 22.

Per 1-1-2022 is de opsomming van de onverenigbaarheden met het bestuurslidmaatschap geschrapt uit artikel 25 van de Woningwet, en vervangen door een 'algemene' bepaling over onverenigbaarheden die is opgenomen in [artikel 25 lid 4 van de Woningwet](#). Daarom is uit de oude statuten diezelfde opsomming geschrapt, en vervangen door de 'algemene' bepaling over onverenigbaarheden zoals ook opgenomen in art. 25 van de Woningwet.

- Bepalingen die wel zijn opgenomen in de Woningwet, maar nog niet in de oude statuten waren opgenomen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de artikelen 22.2 en 22.3 die zijn toegevoegd:

- Het bestuur is zodanig samengesteld dat een geen verwevenheid ontstaat tussen het bestuur en een ander orgaan van de vereniging, of een orgaan van een andere rechtspersoon of vennootschap, die nadelig kan zijn voor de belangen van de vereniging.
- Het lidmaatschap van het bestuur kan worden verenigd met een functie die niet voldoet aan de eisen van het eerste lid, of het bestuur kan in afwijking van het tweede lid worden samengesteld, indien daarmee het belang van de volkshuisvesting is gediend en door de vereniging afdoende maatregelen worden genomen om de risico's van de vereniging van functies of die samenstelling van het bestuur te beperken.
- Toegevoegd, want dit is opgenomen in het rijtje van besluiten waarvoor goedkeuring van de RvC verplicht is: een voorstel tot fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van de vereniging en betrokkenheid van de vereniging, bij een verkrijging van het gehele vermogen als bedoeld in artikel 53 lid 9 van de Woningwet.
- Per 1 januari 2022 is in de Woningwet de regeling opgenomen dat 'leden van de raad geen arbeidsovereenkomst hebben als bedoeld in artikel 610 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met de vereniging. Daarom is deze regeling ook opgenomen in de nieuwe statuten.
- In de Woningwet is bepaald dat de bevoegdheid tot het verlenen van de opdracht (jaarstukken, artikel 41) berust bij de RvC. Dat is dus het enige orgaan dat de opdracht kan intrekken. Dat is aangepast in artikel 41, lid 2.

#### Statutenwijziging vanuit Burgerlijk Wetboek

De oude statuten zijn ook getoetst aan het Burgerlijk Wetboek en heeft tot gevolg dat de volgende aanpassingen zijn doorgevoerd:

- In het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat het bestuur van een vereniging verplicht is om de algemene vergadering bijeen te roepen als dit wordt verzocht door een aantal leden dat minstens 10% van de stemmen uit mag brengen. In de statuten mag in plaats van "10" wel een lager – maar geen hoger – aantal/percentage worden opgenomen. In de oude statuten was "20" opgenomen en daarom is dit gewijzigd in "10".
- Aan artikel 39 over 'Onderwerpen besluitvorming Raad van Commissarissen' is een regeling toegevoegd is een regeling toegevoegd inzake tegenstrijdig belang. Dit is van toepassing sinds 1 juli 2021 als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen.

#### Overig

- 'De opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de vereniging en de wijze van uitvoering van en verslaglegging over de visitatie'. Deze bepaling is verwijderd uit artikel 22, want is al opgenomen in lid 7 van artikel 22, waarin is geregeld dat de opdracht tot visitatie wordt gegeven door het bestuur en de RvC gezamenlijk.
- Aan artikel 23 over aftreden en vacatures RvC is een alternatieve bepaling opgenomen. In de nieuwe statuten is ervoor gekozen om vanuit de pool van VTW-commissarissen aan te dragen i.p.v. dat namens de vereniging op zoek wordt gegaan.
- Artikel 46 over de overgangsregeling is geschrapt. De reden is dat Wbv Arnemuiden geen commissarissen heeft die voor 1 juli 2025 zijn benoemd.
- Bestuur in plaats van Dagelijks Bestuur.
- Waar gesproken werd over 'directie' is 'bestuur' opgenomen.
- 1 keer per 4 jaar is er een visitatie. De aanvraag hiervan gaat nu via de RvC in plaats van de ALV.

Louis vraagt of de leden kunnen instemmen met de statutenwijziging. De leden gaan hiermee akkoord.

#### **Nieuw ondernemingsplan**

WBV Arnemuiden werkt aan een nieuw ondernemingsplan. Hierin staat waar wij de komende jaren aan werken. Adviesbureau Companen helpt ons met het opstellen van het plan. Bij de totstandkoming van het plan betrekken we onze huurders, stakeholders en medewerkers. Maandag 13 april organiseren we een huurdersbijeenkomst. Dan horen we graag van de huurders welke opgaven zij zien voor bijvoorbeeld nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en dienstverlening. Ook gaan we binnenkort

hierover in gesprek met onze stakeholders. Ook de huurdersvereniging de Hoogaars wordt betrokken bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan.

De bijeenkomst met de medewerkers en RvC heeft een paar weken geleden plaatsgevonden. Adviesbureau Companen organiseert deze bijeenkomsten en maakt hiervan een verslag. De input van de 4 bijeenkomsten en omgevingsanalyse wordt gebruikt voor het schrijven en uitwerken van het nieuwe ondernemingsplan. Zodra het nieuwe ondernemingsplan klaar is ontvangt de Hoogaars een adviesaanvraag en stellen we het nieuwe ondernemingsplan vast.

### **Jaarlijkse huurverhoging en EPV**

De huren worden per 1 juli 2026 verhoogd. De huurverhoging is voorgelegd aan de Hoogaars en RvC. Zij zijn hiermee akkoord. De huurverhoging is nodig omdat we als woningcorporatie een grote opgave hebben in het bouwen van nieuwe woningen en onze woningen goed moeten onderhouden. Bij de huurverhoging volgen we wat landelijk is afgesproken. De totale huursom mag gemiddeld 3,6% stijgen over alle woningen. Per individuele woning mag het maximaal 4,1% stijgen.

Wij proberen de huur in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning. Daarnaast kiezen we ook voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Mensen die een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning krijgen meer huurverhoging. Deze inkomensgegevens mogen we opvragen bij de Belastingdienst.

Ook verhogen we de Energie Prestatie Vergoeding per 1 juli 2026 met 3,3%. Er wordt akkoord gegaan met de huurverhoging.

### **Bijpraten actuele onderwerpen**

#### Prestatieafspraken

WBV Arnemuiden, huurdersbelangenvereniging De Hoogaars, Woongoed Middelburg en gemeente Middelburg werken samen aan nieuwe prestatieafspraken. Hierin komen afspraken over beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en veiligheid. Een landelijk nieuw onderdeel is het maken van afspraken over wonen, welzijn en zorg. Hier is steeds meer behoefte aan. Dit doen we samen met 4 zorgorganisaties.

#### Stand van zaken planmatig onderhoud

Tijdens de Algemene ledenvergadering in december werd gevraagd wanneer de woningen aan de Bereklaauwerf en Noordwal nieuwe dakkapellen en kozijnen krijgen. Dat dit lang duurt heeft te maken met de Wet natuurbehoud. We moeten hier eerst onderzoek naar doen. We hebben een bureau opdracht gegeven om dit onderzoek uit te gaan voeren. Dit onderzoek mag alleen plaatsvinden van het voorjaar tot de zomer. Voor de zomervakantie ontvangen we de uitslag. Zijn er geen beschermde dieren aanwezig, dan starten de werkzaamheden na de zomer. Zijn er wel beschermde dieren aanwezig, dan moeten we eerst maatregelen nemen. Hierbij kan je denken aan het plaatsen van nestkasten.

Bij de werkzaamheden waar we geen rekening moeten houden met de Wet natuurbehoud zijn de geplande werkzaamheden inmiddels in uitvoering of uitgevoerd. Zo is het cv onderhoud en reinigen van kozijnen al uitgevoerd. Ook het schoonmaken van de ventilatieroosters is in opdracht. Kom je onderhoud tegen in je woning dat niet goed is? Neem dan contact met ons op.

Helaas komen we regelmatig tegen dat het schilderwerk niet zo goed is als we willen. We zijn het schilderwerk bij de woningen aan het controleren. De komende jaren gaan we dit beter regelen. We zijn op zoek naar een goed schildersbedrijf dat zelf ook de controle doet.

### Project Veerseweg

Op dit moment kunnen we helaas nog niet veel vertellen over dit project. We zijn nog aan het onderzoeken welke woningen we op die locatie gaan bouwen.

### Wijkvernieuwing Van Vollenhovenstraat eo

We hebben de kosten ontvangen van de aannemer voor het bouwen van de woningen. Daar zijn we van geschrokken. De prijs is fors hoger dan verwacht. We zijn aan het kijken hoe we de prijs naar beneden kunnen krijgen. Zodra we meer hierover weten hoort u dat van ons.

De sloopwerkzaamheden zijn gereed. Naar verwachting start nieuwbouw derde kwartaal 2026.

### **Vragen?**

Er wordt een vraag gesteld over statushouders. Statushouders zijn mensen die in Nederland mogen blijven. Het hoort bij onze doelstelling om ze te helpen. Dat proberen we zo goed mogelijk te doen. De overheid moet mensen huisvesten en vragen corporaties om dat te doen. Wij hebbende de afspraak met de gemeente dat we 1 of 2 gezinnen huisvesten per jaar.

Er zijn conditiemetingen uitgevoerd bij woningen. Dit gebeurt met een drone. De woningen worden aan de buitenkant bekeken. De uitkomst is dat we geen woningen hebben die heel slecht zijn. Er is een norm en die geeft 1 tot 5 aan. De meeste woningen van WBV Arnemuiden zijn niveau 3. Over het geheel genomen zijn de woningen van goede kwaliteit en voldoen we aan de regelgeving.

Daarnaast hebben wij nog een eigen meerjarenonderhoudsbegroting. Daarvoor bekijken onze onderhoudsmedewerkers de woningen aan de binnenzijde. Zien ze iets over het hoofd? Geef het dan aan.

Er wordt gevraagd of je als huurder automatisch lid bent van de ALV. Hoe weten huurders of ze lid zijn? In de (digitale) nieuwsbrief van juni besteden we aandacht aan het lidmaatschap.

Er wordt aangegeven dat mensen het inschrijven op Zuidwestwonen moeilijk vinden. Vind je inschrijven op ZWW moeilijk? Kom dan naar kantoor, dan helpen we je graag.

Doorstroming willen we bevorderen. Heb je die wens kom naar ons toe en we kijken wat we kunnen doen. Mensen uit de sloopwoningen hebben recht om terug te trekken naar de nieuwbouw. De ervaring is dat niet iedereen dat doet.

### **Afsluiting**

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