

Onderwerp	: Notulen ALV+huurdersoverleg vergadering dd. 28-03-2019	Datum	: 17-06-2019
Aanwezig	: De heer Louis van Mal De heer Frank Bogaert De heer Piet de Vos leden RvC Huurders: zie lijst	Samensteller	: De heer Frank Bogaert
Afwezig	: De heer Jurgen de Kraker		
Aan	: De heer Louis van Mal De heer Frank Bogaert De heer De Vos De heer De Kraker RvC	Kopie aan	:

1. Opening

De heer Van Mal opent om 20.00 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Hij deelt mede dat het bestuur verheugd is met de grote opkomst.

2. Mededelingen

Er zijn geen mededelingen

3. Verslag vorige vergadering dd. 11-12-2018

De heer Van Mal neemt het verslag pagina voor pagina door,

Er zijn geen op- of aanmerkingen en met dankzegging aan de notulist de heer De Kraker worden de notulen vastgesteld.

4. Verantwoording huurverhoging 2019

De heer Van Mal geeft het woord aan de heer De Vos. Hij deelt mede dat de WBV te maken heeft met een aantal regels van het ministerie. Huurders met een inkomen tot een inkomen tot € 42.436 mogen in 2019 een huurverhoging krijgen van maximaal 4,1% (inflatie van 1,6% plus 2,5%), boven een inkomen van € 42.436 bedraagt de huurverhoging maximaal 5,6%. Genoemde percentages gelden per woning. Er is echter ook sprake van een huursombenadering, de gemiddelde huurverhoging van alle woningen mag maximaal 2,6% (inflatie 1,6% plus 1%) bedragen. Voor 2019 wordt de lijn van de voorgaande jaren gevolgd, toen werd ook de huursombenadering toegepast. De maximale huurverhoging wordt voor 2019 2,6%, huurders die met hun huur aan de maximale streefhuur zitten krijgen wellicht een lagere huurverhoging dan variërend van 0 tot 2,6%. Naar aanleiding van een vraag van één van de leden geeft de heer De Vos een toelichting op de berekening van de streefhuur (punten per woning maal puntprijs maal het percentage maximaal redelijke huur, max 75% voor de WBV). Vorig jaar was de streefhuur gemiddeld 68%, in 2019 69%. De gemiddelde huur in 2018 was € 509 in 2019 € 520.

In 2019 komt de gemiddelde huurverhoging uit op 2,08%. Het gat tussen 2,08% en 2,6% zal worden gecompenseerd bij mutaties. De heer De Vos vraagt aan de aanwezigen of er iemand nog vragen of opmerkingen heeft. De heer Grootjans deelt mede dat hij gelezen heeft dat er uitzonderingen zijn op de huurverhoging van 5,6% bij inkomens boven de € 42.436, bijvoorbeeld voor 65 plussers. De heer De Vos deelt mede dat dit juist is, dit geldt ook voor enkele andere categorieën huurders. De heer Van Mal deelt mede dat dit echter niet relevant is vanwege de huursombenadering. Eén van de leden vraagt hoe een huurder het aantal punten te weten komt.

De heer De Vos geeft aan dat in de toekomst de punten door de WBV aan de huurders worden doorgegeven. De huren van de Van Vollenhovestraat zullen in 2019 niet stijgen, niet ivm de voorgenomen sloop, maar deze zitten aan de maximale redelijke huur (vraag één van de leden).

5. Terugblik bijeenkomst 21 maart 2019

De heer De Kok geeft namens de bewonersorganisatie De Hoogaars een terugblik op de bijeenkomst van 21 maart jl. Hij heeft een voorlopige opbrengst van de ingebrachte punten. Er moet door de bewonersorganisatie nog een definitieve schifting worden aangebracht. Belangrijke punten zijn betaalbaar wonen door goede isolatie, gematigde huurstijgingen, investeringen om betaalbaar wonen te realiseren door zowel de verhuurde al de huurders, isolatie en zonnepanelen. Deze punten komen in de eerste twee categorieën terug. Wat betreft de dienstverlening, daar zijn de reacties hoofdzakelijk positief, vriendelijk en tevreden. Als prettig wonen worden ervaren de scholen, winkels en sportvoorzieningen, als onprettig geen bank, gebrek aan verlichting en het harde rijden in de bebouwde kom. Dit zijn in vogelvlucht op dit moment de belangrijkste punten. De heer De Kok deelt nog mede dat de bewonersorganisatie nog steeds leden kan gebruiken om mee te denken. De heer Van Mal bedankt de heer De Kok voor zijn inbreng. Hij deelt mede dat er op 8 mei een bijeenkomst wordt gehouden ivm de terugkoppeling van de ingebrachte punten. Aanwezige leden delen mede dat de bijeenkomst gezellig, leerzaam en interessant was.

6. Nieuwbouw/herstructurering

De heer Van Mal deelt mede dat de WBV op dit moment met de gemeente Middelburg aan het praten is ivm de nieuwbouwplannen Hazenburg II (2^e fase). Voor de bouwvak dient aangegeven te worden of er door de WBV gebouwd gaat worden op de kavels waarvoor een optie geldt. Er is behoefte aan woningen. Het plan is om zo goedkoop, duurzaam en solide mogelijk 8 woningen te gaan bouwen. De prijzen zijn de laatste jaren enorm gestegen. Als de plannen doorgaan dan worden het gezinswoningen echter kleiner dan in de Kotter. Omdat de woningen aan de Kotter gezien de huurprijzen (€ 635) lastiger was te verhuren zullen de huren van de nieuwe woningen lager komen te liggen. De heer Van Mal deelt mede dat na Hazenburg II(2^e fase) de Van Vollenhovestraat aan de beurt is voor sloop en herstructurering. Er zijn echter nog geen concrete plannen. Zodra deze er wel zijn en nagedacht moet gaan worden over bijvoorbeeld het type woning dan komt de WBV hierop terug bij de leden. De leden kunnen dan meedenken met de plannen. De Gemeente heeft een zorg over de invulling van de kern van Arnemuiden.

7. Rondvraag

De heer Van Mal doet een oproep voor nieuwe leden voor de bewonersorganisatie de Hoogaars, liefst uit verschillende complexen. Een vraag van één van de leden is tot hoever de WBV gaat met aanbrengen van zonnepanelen. De heer De Vos deelt mede dat op dit moment o.a. de Bremstraat en de Korenbloemstraat aan de beurt zijn. De heer Van Mal deelt mede dat de volgorde op de website van de WBV wordt gezet. Woningen moeten nog minimaal 20 à 30 jaar meegaan voor plaatsing van zonnepanelen. Panelen zullen indien mogelijk zo keurig mogelijk in rij worden geplaatst. Dit is echter niet altijd mogelijk.

8. Sluiting door de heer Van Mal om 20.25 uur en dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng. De huurders krijgen nog een attentie mee.