



WELKOM
*Algemene
Leden
Vergadering
12-11-2025*



AGENDA



1. Opening/Welkom
2. Verslag ALV 14-11-'24
3. Jaarverslag 2024
4. Financieel jaarverslag 2024
5. Begroting 2026
6. Waar staan we voor in 2026?
7. Huurderscommissarissen
8. PAUZE
9. Gesprekstafels met thema's
10. Korte samenvatting gesprekstafels
11. Rondvraag en Sluiting



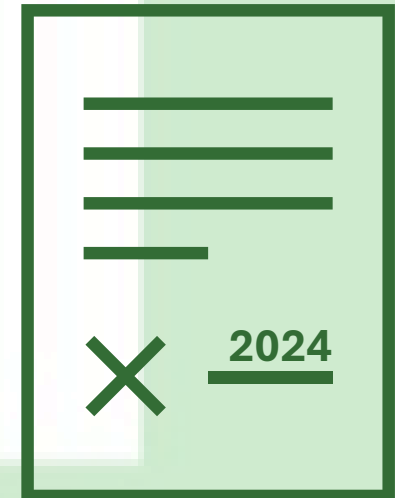


Verslag Algemene Ledenvergadering 14 november 2024





Jaarverslag 2024



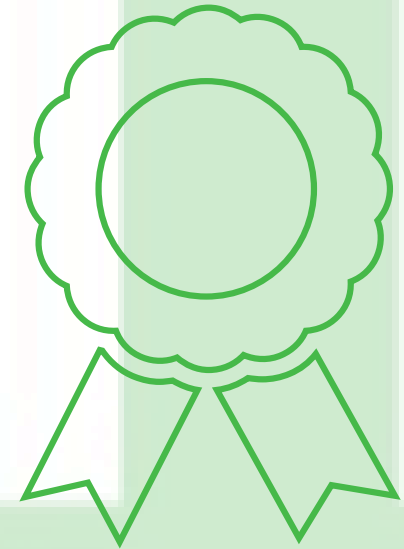


Als we denken aan 2024 dan.....:

Zijn we even stil en denken we aan Jan.

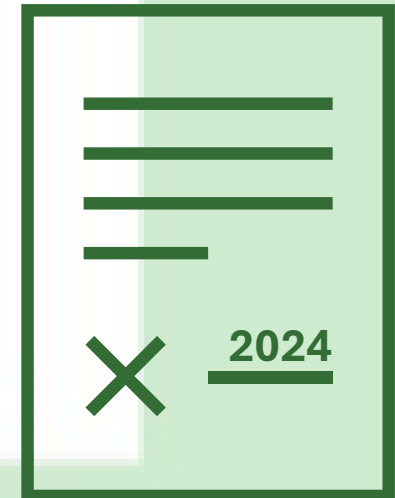
Ondanks dat het onvermijdelijk was, kwam het onverwacht. Het was een verdrietige periode.

Een mooi mens moeten we missen en dat doen we nog met regelmaat bij AH WOON.



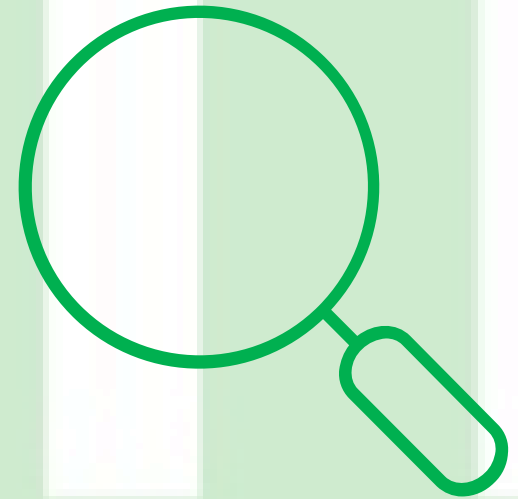
Een greep uit onze “adviezen” van 2024

- Advies op de hoge huurverhoging
- De bindende voordracht van de nieuwe huurderscommissarissen Gea Oord en Roos Jelier
- Het onder protest tekenen van de prestatieafspraken en naar aanleiding hiervan het versturen van de brandbrief ten aanzien van beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen



Een greep uit de trajecten die zijn gestart in 2024:

- ✓ Nieuwe huurbeleid
- ✓ Groningen Huurt
- ✓ Complexboeken
- ✓ Halfjaarlijks projectenoverleg



Een greep uit de projecten van 2024:

Haren: Molenkampsteeg

Nieuwbouw

Op de plek van 4 oude woningen zijn 4 nieuwe teruggekomen. Zogenaamde NOM woningen, om energiezuinig te wonen. Het zijn 4 gezinswoningen, waarvan 1 met 4 slaapkamers en 3 met 3 slaapkamers. In de gevel is een gevelsteen geplaatst ter ere van Dik Niewold. Op woensdag 5 februari 2025 ontvingen terugkerende én nieuwe huurders hun sleutel.

Bouwperiode

De woningen zijn begin 2023 gesloopt. De bouw van de nieuwe woningen startte in mei 2024. In januari 2025 is de bouw afgerond.



Roden: Bleijenbeek, Nijenrode, Stinsenweg, Zijpendaal (Roderveld)

Renovatie

Met de bewoners van 73 woningen, verspreid over vier straten in Roden, praatten we over de toekomst van de woningen. In overleg werkten we een verbetervoorstel uit.

De woningen zijn verduurzaamd. Veel woningen waren al voorzien van bijvoorbeeld vloer en spouwisolatie. Waar dit niet zo was, is het alsnog aangebracht. Datzelfde geldt voor HR++ glas en ventilatieroosters, mechanische ventilatie en badkamer, toilet en keuken. Bij alle woningen isoleren we de gevel en vervangen de gevelbekleding. Tot slot krijgt een gedeelte van de woningen dakisolatie en nieuwe dakpannen.



Roden: Dorth



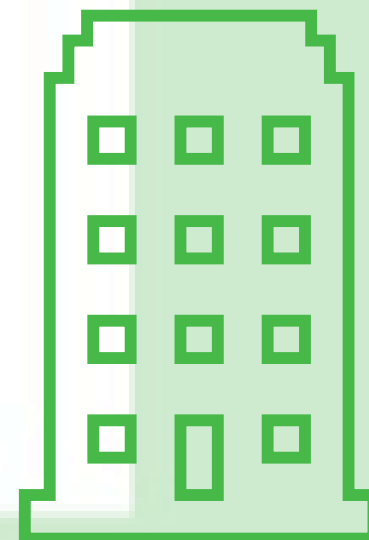
Renovatie

Aan de Dorth 2 t/m 162 vinden er werkzaamheden plaats bestaande uit renovatie en onderhoudswerk.

Onderhoud en herstelwerk

Het plan omvat onderhoudswerkzaamheden aan alle huurwoningen van Woonborg. Uit onderzoek blijkt dat er woningen door verzakking zijn beschadigd. Van een aantal woningrijen zal daarom ook de fundering worden versterkt. Vanwege ernstige verzakking is in 2019 zelfs één woning gesloopt.

Denk bij het onderhoud van de woning aan een nieuwe isolatieschil om de buitengevel heen, nieuwe kozijnen van kunststof, nieuwe ramen en nieuwe buitendeuren. Het isoleren van de vloer en plaatsen van mechanische ventilatie voor een goed binnenklimaat in de woning. Indien de douche, het toilet en/of keuken aan vervanging toe is, wordt dit gelijk meegenomen. Bewoners hebben ook een keuzeopties. Ze mogen kiezen of ze wasmachine opstelplaats in de berging én/of ze zonnepanelen willen.



Peize: Molenpad

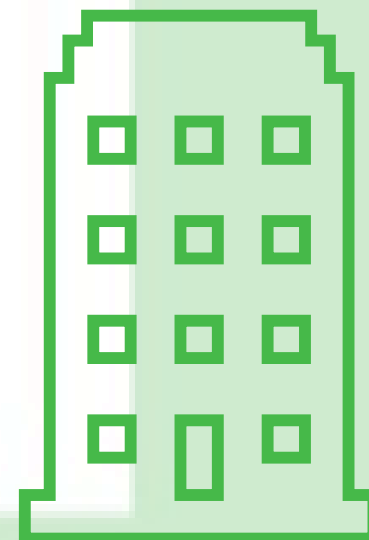
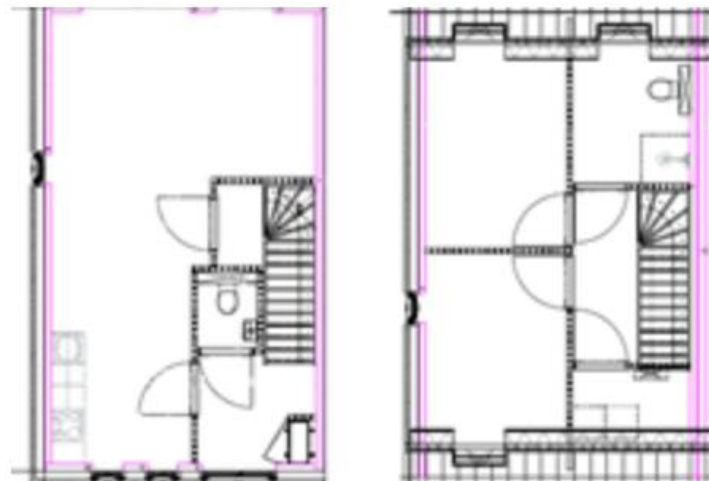


Nieuwbouw

Aan het Molenpad in Peize, nabij de winkels, had Woonborg twee woningen staan.

Nieuwbouw

De twee woningen aan het Molenpad in Peize zijn gesloopt. Op die plek bouwen we vijf gezinswoningen voor één- tot driepersoonshuishoudens (twee slaapkamers).



Vries: Vries-Zuid



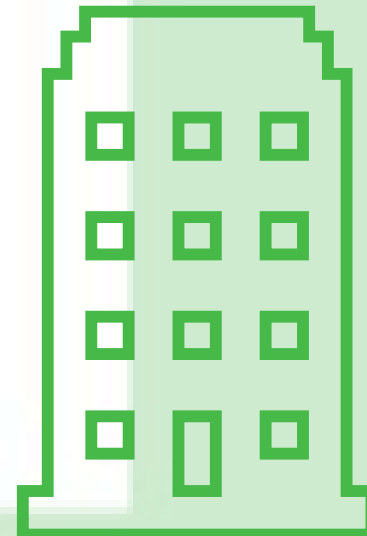
Nieuwbouw

Aan de zuidkant van Vries wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd van maximaal 75 woningen. Woonborg heeft 12 woningen voor sociale huur gebouwd.

Het nieuwbouwplan

Het nieuwbouwplan van Woonborg bestaat uit 12 levensloopbestendige woningen met drie slaapkamers. De levensloopbestendige woningen hebben één slaapkamer en de badkamer op de begane grond en twee slaapkamers op de 1e verdieping. Ideaal om een leven lang in te wonen.

Op 30 mei 2024 was de feestelijke start van het nieuwbouwproject aan de Eiberkampen in Vries.



Zuidlaren, Oranjelaan & Margrietlaan

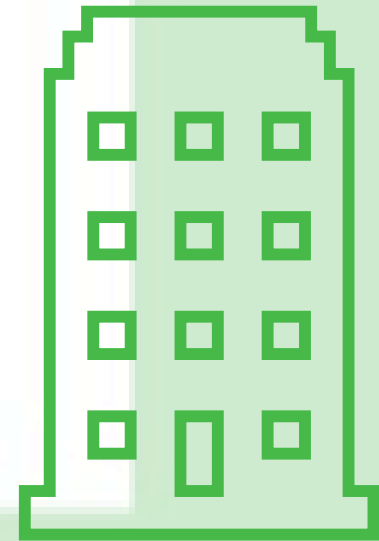
Nieuwbouw

Aan de Oranjelaan en Margrietlaan in Zuidlaren vervangt Woonborg 48 gezinswoningen voor 48 nieuwe en energiezuinige huurwoningen voor jong en oud.

Vervangende nieuwbouw

Het nieuwbouwplan bestaat uit 30 gezinswoningen met twee slaapkamers, 8 gezinswoningen met drie slaapkamers en 10 levensloopbestendige woningen. De levensloopbestendige woningen kenmerken zich door een slaapkamer en badkamer op de begane grond en slaapruimte op de 1e verdieping. Ideaal om een leven lang in te wonen.

In januari 2024 zijn de eerste 14 woningen van fase 1 opgeleverd. In april 2024 is gestart met de nieuwbouw van de tweede fase van het nieuwbouwplan aan de Oranjelaan en Margrietlaan. In fase 2 worden 18 nieuwe woningen aan de Margrietlaan en Oranjelaan gebouwd.



Zuidlaren, Groenkamp



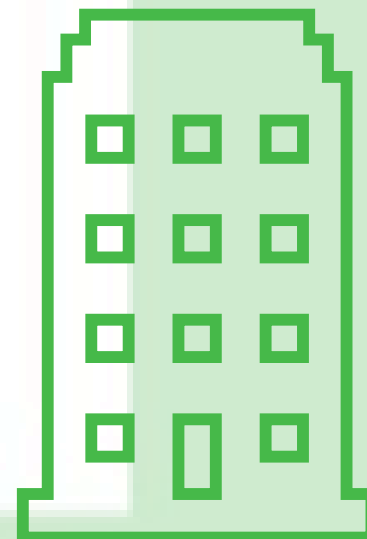
Renovatie

Bij 14 woningen aan Groenkamp hebben verbeterwerkzaamheden plaatsgevonden. De plattegrond van de woningen is gewijzigd en een nieuwe berging is bijgebouwd.

Met bewoners scenario's uitwerken

Samen met de bewoners aan de Groenkamp in Zuidlaren praten we over hun woningen. In de eerste gesprekken stelden we met elkaar vast dat groot onderhoud eigenlijk niet voldoende is. Daarom werken we samen twee scenario's uit:

- het verbeteren van 14 woningen naar label A+,
- 13 woningen slopen en vervangen door nieuwbouw.



Project Vasalis:

- 10 juli 2024 eerste bijeenkomst voor bewoners
- Ongevraagd advies opgesteld door ons
- Oprichting Bewonerscommissie
- Oktober bijeenkomst voor bewoners georganiseerd door ons
- Aparte Nieuwsbrief opgesteld



AH WOON activiteiten op de rij

- ✓ Huurverhoging & -beleid
- ✓ Prestatieafspraken vier gemeenten
- ✓ Diverse beleidstukken
- ✓ Projecten (oa Renovatie, Sloop, Nieuwbouw)
- ✓ Klachtenbemiddeling en advies
- ✓ Nieuwsbrieven
- ✓ Thuis Kompas
- ✓ Werven nieuwe bestuursleden
- ✓ Bestuursvergaderingen
- ✓ Overleg met RvC en directeur bestuurder
- ✓ Diverse werkgroepen bij gemeenten en Woonborg





Financieel Jaarverslag 2024 & verslag accountant



Begroting 2026



AH WOON Begroting 2026

	Begroting 2027	Begroting 2026	Begroting 2025	Begroting 2024	Werkelijk 2024
	€	€	€	€	€
Inkomsten					
Bijdrage Woonborg	80.000	75.000	75.000	60.000	60.000
Contributie	5.400	5.400	5.400	5.400	4.008
Totaal	85.400	80.400	80.400	65.400	64.008
Uitgaven					
Abonnementen	375	375	375	375	
Algemene kosten	2.000	2.000	2.000	2.000	4.069
Bestuurskosten	12.000	12.000	12.000	12.000	54.470
Bestuurlijke ondersteuning	33.000	31.000	28.500	18.500	
Ondersteuning Prestatieaf.	0	0	0	0	
Telefoon- en internetkosten	0	0	0	0	
Contributie Woonbond	11.450	10.450	9.750	7.750	8.877
Ondersteuning PR	1.000	1.000	1.000	1.000	
Representatiekosten/giften	1.000	1.000	1.000	1.000	
Advertentiekosten	0	0	0	0	
Reiskosten	0	0	0	0	
Huurdersbijeenk. en advies	2.500	2.500	2.500	2.500	
Scholing	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	
Bureaunkosten	13.000	11.000	11.000	8.000	9.632
Vergaderingen	1.500	1.500	1.500	1.500	
Accountantskosten	0	0	0	0	
Verzekeringen	450	450	450	450	
Onvoorzien	2.000	2.000	2.000	2.000	
Nieuwsbrief/flyers	2.000	2.000	2.000	2.000	
Diversen	2.625	2.625	2.625	2.625	
Enquete	500	500	500	500	
Totaal	85.400	80.400	77.200	62.200	77.048
Overschot/tekort (-)	0	0	3.200	3.200	-13.040

reden tekort 2024: gedeelte van de contributie niet ontvangen , extra kosten ivm project Vasalis en overlijden Jan Emmens.
Bank saldo 31-12-2024 € 11869,75



In 2026 staan we voor?

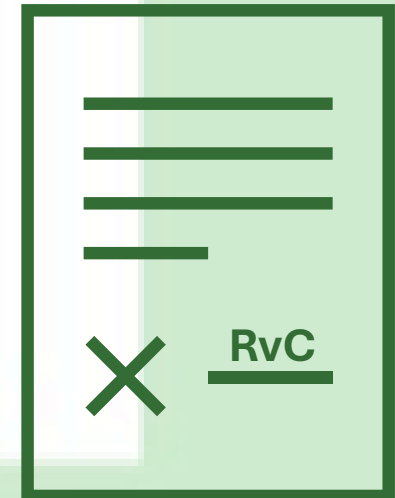
- ✓ Verbetering beschikbaarheid sociale huurwoningen
- ✓ Verbetering van doorstroming
- ✓ Betaalbare woonlasten
- ✓ Duurzaamheid
- ✓ Woonomgeving die past bij het type woning
- ✓ Aandacht voor bijzondere doelgroepen
- ✓ Ideeën van u als de achterban





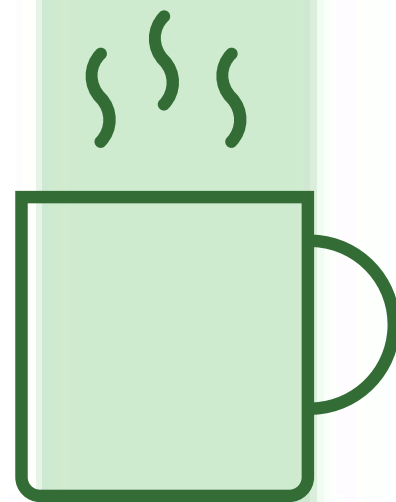
Huurderscommissarissen

Gea Oord & Roos Jelier



PAUZE

PAUZE



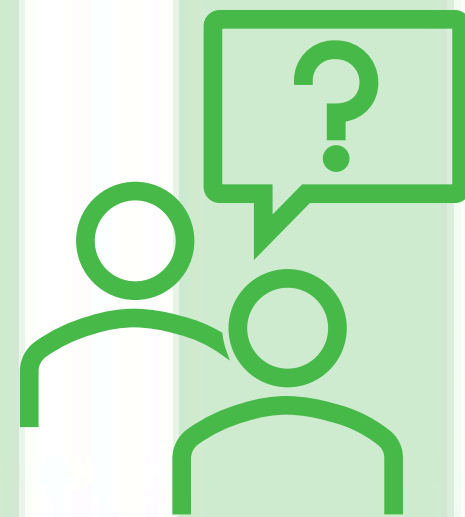
Gesprekstafels

Thema's:

- Leefbaarheid
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid – salderingsregeling.



Rondvraag & Sluiting





Info@ahwoon.nl

www.ahwoon.nl

06-44392795

Wel thuis!

