

**Verslag van de Algemene Vergadering van Woningbouwvereniging Poortugaal, gehouden op woensdag 8 oktober 2025 in het Sociaal Cultureel Centrum De Brinkhoeve te Poortugaal.**

Voorzitter: Raymond van Praag (Raad van Commissarissen)

Directeur-bestuurder: Jacques Reniers

Aanwezige leden: circa 27 huurders en 3 RvC leden

---

### **1. Opening & mededelingen**

Jacques opent de vergadering om 19.33 uur en heet de huurders, de medewerkers en collega's van harte welkom op de Algemene Vergadering en geeft daarna Cees Pille, de nieuwe burgemeester van Albrandswaard het woord.

### **2. Voorstellen nieuwe burgemeester Albrandswaard, de heer Cees Pille**

De heer Cees Pille stelt zich voor. Sinds 100 dagen is hij burgemeester van Albrandswaard. Op 1 juli 2025 is hij gestart. Hij heeft het erg naar zijn zin, heeft veel verenigingen gesproken de afgelopen weken. Hij wil ook graag met de huurders van WBV Poortugaal in gesprek.

#### **Bespreking leefbaarheid Poortugaal**

Tijdens de bijeenkomst gaf Cees het woord aan de huurders om te bespreken wat er speelt in Poortugaal. Bewoners ervaren dat de leefbaarheid afneemt en dat voorzieningen, zoals bibliotheken, verdwijnen. Boa's zijn volgens hen weinig zichtbaar in het straatbeeld en er is sprake van overlast, al is niet altijd duidelijk door wie deze wordt veroorzaakt.

Als voorbeeld werd de ggz-instelling Antes genoemd. Bewoners ervaren overlast van cliënten die zelfstandig de locatie mogen verlaten, onder andere door openbaar alcoholgebruik en wildplassen. Het gevoel bestaat dat hier weinig tegen wordt ondernomen, terwijl het aantal bedden bij Antes toeneemt. Cees gaf aan recent bij Antes te zijn geweest. Vanuit de huurders werd voorgesteld om iemand van Antes uit te nodigen voor een Algemene Vergadering. Tegelijkertijd werd opgemerkt dat niet alle overlast automatisch aan Antes-cliënten kan worden toegeschreven.

Cees benadrukte het belang van het blijven melden van overlast. Hij heeft iedere twee à drie weken contact met de politie. In Poortugaal zijn vier boa's en vier wijkagenten actief, wat als beperkte capaciteit wordt ervaren. Bewoners geven aan dat handhavers vooral in de auto zichtbaar zijn en zouden graag meer toezicht te voet zien, met name rondom de Aldi. Het huidige budget biedt ruimte voor maximaal vier boa's; uitbreiding is op dit moment niet aan de orde.

Verschillende concrete overlastsituaties werden benoemd, waaronder groepen bij de Plus en het pleintje voor Tabac & gifts in de Dorpsstraat, die zich weinig aantrekken van regels. Daarnaast is er overlast van jongeren tussen De Snip en Emmastraat ter hoogte van een leegstaande winkelruimte. Meldingen hierover leveren bewoners niet altijd terugkoppeling op. Cees gaf aan te kijken wat hij samen met de boa's kan oppakken.

Naast zorgen werden ook positieve punten genoemd. Poortugaal wordt ervaren als een dorp waar mensen naar elkaar omkijken en waar veel groen is, al blijft het onderhoud hiervan een aandachtspunt. Bewoners waarderen de snelle hulp van omwonenden bij incidenten en zijn positief over het onderhoud en de bereikbaarheid van de woningbouworganisatie. Wel is het openbaar vervoer in de loop der jaren verslechterd en zijn voorzieningen zoals vervoer op maat en het zwembad in Barendrecht lastig bereikbaar. Als mooie plekken werden onder andere de Schapenwei, het Valckesteijnse Bos en het oude gemeentehuis genoemd.

#### **Vragen aan de heer Cees Pille?**

Tijdens de vergadering werd een vraag gesteld door een huurder die na een verblijf in Nieuw-Zeeland nu twee jaar in Poortugaal woont. De huurder gaf aan dat hij voor internet alleen gebruik kan maken van aanbieder Delta en vroeg zich af of dit een gemeentelijke aangelegenheid is. Cees gaf aan dat in principe iedere aanbieder infrastructuur mag aanleggen, maar dat aanbieders er vanwege de kosten niet altijd voor kiezen om alle gebieden te bekabelen. Als vervolgstap werd aangegeven dat hierover eventueel contact kan worden opgenomen met de gemeente via [burgemeester@albrandswaard.nl](mailto:burgemeester@albrandswaard.nl) Jacques gaat verder en bedankt Cees Pille om 20.06 uur voor zijn komst.

### **3. Verslag vaststellen van de Algemene Vergadering van 16 oktober 2024**

De notulen zijn o.a. op de website van WBV Poortugaal te vinden. Er zijn geen vragen en/of opmerkingen. De notulen zijn vastgesteld.

### **4. Terugblik en vooruitblik**

Jacques Reniers geeft een terugblik op 2024 en kijkt vooruit naar de komende jaren. Hij licht de belangrijkste projecten en ontwikkelingen binnen WBV Poortugaal toe.

#### **Huurbeleid**

In 2024 mocht de huur wettelijk met maximaal 5,8% worden verhoogd. WBV Poortugaal heeft gekozen voor een maximale verhoging van 4,7%. Voor huishoudens met een hoger inkomen is een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast van €50 tot €100 per maand. Circa 71% van de woningen blijft betaalbaar voor huishoudens met recht op huurtoeslag.

#### **Verhuur en doorstroming**

In totaal zijn 70 woningen opnieuw verhuurd, waarvan 25 tijdelijk. Daarnaast zijn 22 woningen toegewezen via de doorstroomregeling.

Het huidige aanbod van vrijkomende woningen is laag; op dit moment zijn er slechts 24 woningen vrijgekomen in 2025. Dit beeld is ook bij andere corporaties zichtbaar en de oorzaak hiervan is onbekend.

#### **Onderhoud**

Er is ruim €2,2 miljoen besteed aan onderhoud, waaronder reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Werkzaamheden betroffen onder meer schilderwerk en bouwkundig herstel, vervangen badkamers-keukens-toiletten, vloer- en dakisolatie, groenonderhoud, vervangen cv ketels en het waterzijdig inregelen van cv-installaties.

#### **Schutskooiwijk**

Het beeldkwaliteitsplan voor de Schutskooiwijk is gereed en de verdere detaillering wordt uitgewerkt. Het aanbestedingsproces is omvangrijk en kost tijd. De voorbereiding loopt door tot eind 2026, met een verwachte start van de werkzaamheden eind 2027. Er is aangegeven dat er geen hoogbouw wordt gerealiseerd.

#### **Verduurzaming Koninginnewijk**

De verduurzaming van de Koninginnewijk omvat onder andere het isoleren van de daken en vervangen van de dakpannen en dakgoten, vervangen van kozijnen en ramen en deuren, vervangen van het glas voor HR++ glas, installeren van mechanische ventilatie. Ook is er aandacht voor het beperken van hittestress. Ook de F. van der Poest Clementlaan valt binnen het verduurzamingsproject. Het betreft circa 100 woningen in 9 blokken. De benodigde ontheffingsvergunning is na twee jaar verleend. De start staat gepland in 2026, met afronding in 2027.

#### **Zantelwijk**

De verduurzaming van de Zantelwijk staat voorlopig gepland vanaf 2028. Het betreft circa 130 woningen die gefaseerd worden aangepakt.

#### **Zonnepanelen**

De pilot met zonnepanelen in De Snip is (nog) niet uitgevoerd door de aanwezigheid van asbesthoudende platen op de vlieringen van de woningen. Er worden voorlopig geen nieuwe projecten gestart. Er zijn veel vragen over terugleververgoedingen en de salderingsregeling. Op dit moment zijn zonnepanelen nog rendabel. WBV Poortugaal volgt de landelijke ontwikkelingen en verkent mogelijkheden zoals hybride omvormers in combinatie met batterijen.

PAUZE

#### **Antesterrein**

Jacques licht het plan voor het Antesterrein toe. Het project omvat maximaal 525 woningen, waarvan een derde sociale huur. De sociale huurwoningen zijn allemaal appartementen. en wordt ontwikkeld samen met Havensteder en Wooncompas. Er komt een mix van grotere en kleinere woningen. De start wordt mogelijk rond 2028 verwacht, maar dit is nog niet definitief. Huurders worden geïnformeerd zodra er meer duidelijkheid is.

#### **Kruisdijkpark**

Het project Kruisdijkpark is overgenomen door Wooncompas en omvat 32 appartementen voor starters. De bouw start naar verwachting in 2026. WBV Poortugaal neemt hier niet aan deel.

### **Overige locaties**

De gemeente heeft plannen voor de Brinkhoeve, mogelijk met appartementen, en onderzoekt daarnaast woningbouw bij het metrostation.

### **Leefbaarheid en woonfraude**

WBV Poortugaal houdt toezicht op verwaarloosde tuinen. Bij vermoedens van woonfraude of hennep wordt huurders gevraagd dit te melden. Samen met Capabel zijn tuinen opgeknapt. Overwoekerde gemeentetuinen kunnen bij de gemeente worden gemeld, bijvoorbeeld via de BuitenBeter-app.

### **Samenwerking Klankbordgroep**

De samenwerking met de KBG verloopt goed. Er wordt gewerkt aan het aanpassen van de algemene huurvoorwaarden. Ook is de Klankbordgroep betrokken bij de verduurzaming van de Koninginnewijk

### **Financiën en huurbeleid**

Jacques licht toe dat er circa €1,6 miljoen extra wordt gereserveerd voor toekomstige verduurzaming van de Koninginnewijk, waarvoor circa €10 miljoen nodig is.

### **Website en logo WBV Poortugaal**

De nieuwe website van WBV Poortugaal gaat naar verwachting Q1 2026 live. Ook krijgt WBV een nieuw logo dat in het woonmagazine voor het eerst gepresenteerd wordt.

### **5. De rondvraag**

Een huurder uit de Schutskooiwijk vraagt over de verdere planning. Hij geeft aan tot de laatste huurders te behoren en dat er momenteel nog zes woningen bewoond zijn. Bewoners ervaren overlast door verwaarloosde tuinen. Het contact onderling is goed. Door het herhaaldelijk uitstellen van de sloop, die nu op zijn vroegst in 2027 wordt verwacht, is onzekerheid ontstaan. Bewoners vragen om duidelijkheid over concrete data en willen weten of het nog zinvol is om hun woning op te knappen. De huurder geeft aan al 27 jaar in de wijk te wonen en vraagt daarnaast om duidelijkheid over het traject rondom wisselwoningen. Jacques geeft aan dat hierover nog nadere informatie volgt en dat bewoners hier tijdig over worden geïnformeerd, zoals in het sociaalplan is opgenomen.

Daarnaast wordt gevraagd naar het aantal woningen dat nog verkocht gaat worden. Dit gaat alleen om woningen binnen het versnipperd bezit. Jacques geeft aan dat het gaat om ongeveer 30 woningen, die bij vrijkomen worden verkocht. De verkoop verloopt dus langzaam. In 1 geval is een woning binnen een blok teruggekocht door WBV Poortugaal. Er is geen sprake van een verbod vanuit de gemeente op deze verkopen.

Sluiting AV om 21.09 uur