

# 2019 IN VOGELVLUCHT

WONINGBOUWVERENIGING OOSTZAANSE VOLKSHUISVESTING



## UITGAVEN

De aanstelling van een bedrijfsleider én een compleet nieuw bestuur. Grote stappen richting onze volkshuisvestingsdoelen. Een zeer gezond eigen vermogen. 2019 was voor de WOV een heel bijzonder jaar – in meerdere opzichten. Dit overzicht laat in een notendop zien waarom!

### ONZE VERENIGING MISSIE

De WOV is een vereniging die actief deel uitmaakt van de Oostzaanse samenleving. Onze inzet is gericht op het betaalbaar en goed wonen voor mensen met een beperkte koopkracht.

### VISIE

- We richten ons op de Oostzaanse woningmarkt;
- We weten wat er leeft in de gemeente en samenleving;
- We zetten ons in voor de meest kwetsbare doelgroepen van Oostzaan;
- We verhuren, onderhouden en bouwen betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen;
- We sturen aan op duurzame wijken waar mensen zich thuis voelen;
- We stellen huurders in staat levenslang zelfstandig te wonen op een plek naar keuze;
- We dragen bij aan de diversiteit van buurten;
- We zijn betrokken bij leden en huurders;
- We zijn een financieel solide vereniging;
- We gaan voor tevreden huurders.

### MEDEWERKERS

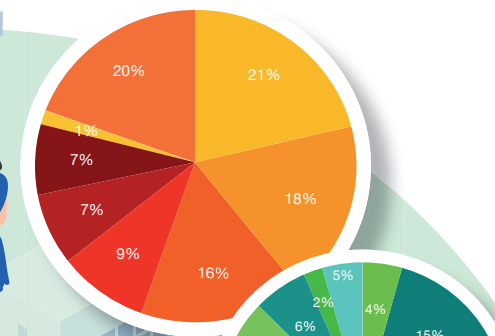
De WOV is een kleine organisatie, afgezet tegen de landelijke norm voor woningcorporaties. We hadden op 31 december 2019 tien medewerkers in dienst, waarvan **2 fulltime, 7 parttime** en één medewerker met **1 nulurencontract**. (Dat heeft vele voordelen voor de lokale toegankelijkheid.)

**MARKTWAARDE**  
MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT  
€151.937.337

**BELEIDSWAARDE**  
€65.537.235

**LEEGWAARDE**  
€249.895.985

- Onderhoud €1.359.000
- Investeringen in bestaande en nieuwe woningen €1.124.000
- Verhuurdersheffing €1.038.000
- Rente €574.000
- Werknemers €460.000
- Vennootschapsbelasting €453.000
- Erfpacht €89.000
- Leefbaarheid €4.000
- Overige bedrijfsuitgaven € 1.249.000



- ### Overige bedrijfsuitgaven
- Bestuurskosten €54.000
  - Advieskosten €189.000
  - Verzekering €34.000
  - Kosten voor WOZ gemeente €513.000
  - Waterschapslasten €120.000
  - Huisvestingskosten €58.000
  - Accountantskosten €116.000
  - Automatiseringskosten €75.000
  - Contract- en advertentiekosten €26.000
  - Overige algemene kosten €56.000

### VISITATIEBEOORDELINGEN

- 6,7 Presteren naar opgaven en ambities
- 6,4 Presteren volgens belanghebbenden
- 5,7 Governance
- 5,0 Presteren naar vermogen



# ONZE KLANTEN

## WONINGZOEKENDEN

De WOV bouwt, verhuurt en onderhoudt woningen voor mensen met een beperkte koopkracht en in een kwetsbare positie. Dit zijn huishoudens met een inkomen tot **€38.000** en woningen met een huurprijs van maximaal **€720** per maand.

Woningcorporaties moeten jaarlijks minstens **80%** van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan de inkomensdoelgroep tot **€38.000**. De WOV heeft **35 woningen aan deze groep verhuurd: 100%**! We voldoen daarmee ruimschoots aan de wettelijke eis voor passend toewijzen.

Aantal leden (ingeschreven woningzoekenden) **4.058**

Aantal actieve woningzoekenden **143**

Aantal verhuurde woningen **35**

Gemiddelde wachttijd voor een woning **16 jaar**

Percentage verhuringen aan urgenten, stathouders en maatwerk **28%**

Percentage passende toewijzingen **100%**

## TYPE VERHUUR

In aantal verhuurde woningen

Advertentieverhuur **20**

Urgente verhuur **4**

Verhuur aan stathouders **4**

Maatwerk **2**

Tijdelijke bewoning **2**

Woningruil **2**

Overschrijving **1**

Totaal aantal verhuurde woningen **35**



## HERKOMST WONINGZOEKENDEN

In aantal verhuurde woningen

Totaal aantal verhuurde woningen **35**

Stathouders **4**

Woningzoekenden uit Oostzaan **27**

Woningzoekenden elders in de Stadsregio Amsterdam **4**

## ONZE WONINGEN

### WONINGBEZIT

In aantal woningen

Eengezinswoningen **655**

Etagewoningen met lift **204**

Etagewoningen zonder lift **151**

Totaal aantal woningen **1.010**

### HUURPRIJZEN

Gemiddelde netto maandhuur per woning **€548**

Gemiddelde huurprijs in percentage maximale huur **68%**

Huursomstijging **2,54%**

### PRIJSKLASSEN

Onze woningen zijn grotendeels betaalbaar voor huishoudens die op grond van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

**78%** van de woningen heeft een huur onder de aftoppingsgrens van **€607**. We streven naar een aandeel van minimaal **80%**.

Dit wordt gerealiseerd na de oplevering van de nieuwe woningen in de Doktersbuurt.

In aantal woningen

Tot € 424,44 **198**

Tussen € 424,44 en € 607,46 **445**

Tussen € 607,46 en € 651,03 **136**

Tussen € 651,03 en € 720,42 **177**

Boven € 720,42 **54**

Totaal aantal woningen **1.010**



## KWALITEIT VAN DE WONINGEN

De kwaliteit daarvan is over het algemeen goed tot uitstekend, zo laat een onafhankelijk onderzoek zien. We beheren géén complexen in een matige of slechte conditie. Dat betekent natuurlijk niet dat er geen verbeteringen mogelijk zijn. We gaan daarom in de toekomst volop voor het behoud van een gemiddelde conditiescore van 2: goed.

## ONDERHOUD

De WOV gaf in 2019 **€1.359.000** uit aan het onderhoud van de woningen: dagelijks én planmatig. Dagelijks onderhoud bestaat onder meer uit reparaties. Planmatig onderhoud gaat om werkzaamheden aan de woningen, zoals schilderwerk en dakbedekkingen.

Planmatig onderhoud **€724.000**

Reparatieonderhoud **€353.000**

Mutatieonderhoud **€201.000**

Organisatiekosten **€199.000**

Kosten voor sociaal beheer **€19.000**



## VERDUURZAMING

We zijn in 2019 gestart met het verduurzamen van woningen. Ons doel is uitkomen op een gemiddeld B-label voor het complete woningbezit.

We hebben ervoor gekozen om de woningen *eerst goed te isoleren*: vloer, dak én gevel. Een no-regrets-aanpak en een flinke stap naar nul-op-de-meter! Een tweede verduurzaming is *het verbeteren van het binnenklimaat* door mechanische ventilatie. We beperken en verduurzamen de energielasten voor huurder nóg verder door per woning acht zonnepanelen aan te brengen. We richten ons daarbij als eerste op de huurwoning met het laagste energielabel. Dit zijn over het algemeen de oudere woningen.



In aantal woningen

Energielabel A of hoger **118**

Energielabel B **297**

Energielabel C **209**

Energielabel D **142**

Energielabel E **108**

Energielabel F **68**

Energielabel G **58**

Totaal aantal woningen **1.010**

## LEEFBAARHEID

In aantal meldingen

Meldingen van geluidsoverlast **8**

Meldingen van bedreiging en intimidatie **5**

Meldingen van dierenoverlast **5**

Meldingen omtrent jeugdzorg **4**

Meldingen van drugsoverlast **2**

Meldingen van kinderen- en jongerenoverlast **2**

Meldingen van overlast door tuinen **1**

Meldingen van stankoverlast **1**

Meldingen van vervuiling en verwaarlozing **1**

Totaal aantal meldingen **29**

## NIEUWBOW

We werken momenteel aan de bouw van **33** nieuwe, gasloze huurappartementen in de Doktersbuurt. Deze woningen zijn levensloopbestendig en worden naar verwachting in het eerste kwartaal van 2021 opgeleverd.

