

ONZE VERENIGING

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

We zijn een kleine organisatie en hadden, op 31 december 2023, acht medewerkers in dienst: vier fulltime en vier parttime. Daarnaast maakt WOV waar nodig gebruik van ingehuurd medewerkers.

2023

was het **startschot** voor een **sterkere organisatie**



DIT DOEN WE

- We richten ons op de Oostzaanse woningmarkt;
- We weten wat er speelt in de 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 gaan voor tevreden huurders;



DIT IS ONZE MARKTWAARDE

MARKTWAARDE € 198.120.000

De waarde van onze huizen in verhuurde staat.



BELEIDSWAARDE € 71.918.000

De waarde van onze huizen in verhuurde staat, gebaseerd op ons beleid.



LEEGWAARDE € 339.400.000

De waarde van onze huizen in onverhuurde staat.

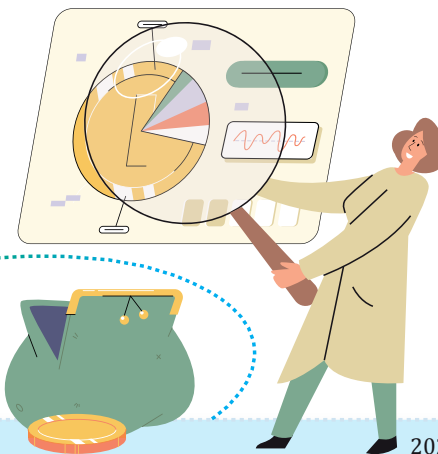


OPBRENGSTEN EN KOSTEN

Het resultaat van de WOV wordt voor een groot deel bepaald door de waardeverandering van de woningen. Deze is in 2023, in tegenstelling tot 2022, behoorlijk gedaald. De totale kosten, exclusief waardeveranderingen, zijn in 2023 lager gebleven dan in 2022. Toch is er nog steeds noodzaak om deze in de komende jaren nog verder omlaag te brengen.

2023 WAS FINANCIËEL EEN MOEILIJK JAAR

Door toegenomen bouwkosten, huurwetgeving en stijgende organisatiekosten kwamen onze plannen onder druk te staan. In de tweede helft van 2023 is, samen met HVO en AR, een afweging gemaakt over de vlakken waarop wij moeten bijsturen om de organisatie financieel toekomstbestendig te maken. Dit heeft geleid tot een verbeterplan, wat ook is doorgerekend in de meerjarenbegroting voor de komende jaren. Helaas heeft dit er ook toe geleid dat wij onze ambities met betrekking tot investeringen en onderhoud hebben moeten bijshaven.



	2023	2022
1 Huuropbrengsten	€ 7.314.256	€ 7.128.161
2 Opbrengsten servicecontracten	€ 208.987	€ 177.169
3 Overige opbrengsten	€ 0	€ 0
4 Lasten servicecontracten	€ -177.178	€ -149.332
5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -716.139	€ -546.613
6 Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -2.736.495	€ -4.131.654
7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -879.115	€ 1.300.079
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 3.014.316	€ 1.177.652
8 Verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor verkoop	€ 0	€ 734.520
9 Toegerekende organisatiekosten	€ 0	€ 0
10 Boekwaarde verkocht vastgoed bestemd voor verkoop	€ 0	€ -631.338
Netto resultaat verkoop vastgoed bestemd voor verkoop	€ 0	€ 103.182
11 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 0	€ 95.711
12 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -18.459.147	€ 15.526.583
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -18.459.147	€ 15.622.294
13 Opbrengst overige activiteiten	€ 40.988	€ 46.116
14 Kosten overige activiteiten	€ -12.000	€ -12.000
Netto resultaat overige activiteiten	€ 28.988	€ 34.116
15 Overige organisatiekosten	€ -959.103	€ -1.282.369
16 Kosten leefbaarheid	€ -15.327	€ 0
17 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 32	€ 0
18 Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -537.316	€ -494.484
Saldo financiële baten en lasten	€ -537.284	€ -494.484
Totaal resultaat voor belastingen	€ -16.927.557	€ 15.160.391
19 Belastingen	€ 355.692	€ -90.819
Totaal resultaat na belastingen	€ -16.571.865	€ 15.251.210



ONZE KLANTEN

WOV bouwt, verhuurt en onderhoudt woningen voor mensen met beperkte koopkracht en in een kwetsbare positie. In 2023 waren dat huishoudens met een inkomen tot € 48.625,- en woningen met een huurprijs van maximaal €808,06 per maand. WOV wil minimaal 80% van de woningen beschikbaar stellen voor deze doelgroep.

Aantal ingeschreven leden/woningzoekenden 4.860
Verhuringen aan urgenten en statushouders 12,0%
Passende toewijzingen 98%

Hier komen onze nieuwe huurders vandaan:
Oostzaan 41
Elders 9

Zo zijn onze woningen verhuurd:
Via advertenties 43
Via urgente verhuur 2
Aan statushouders 4
Overige 1



ONZE WONINGEN

In 2023 realiseerden we dat 95% van de woningen betaalbaar is voor huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (streefpercentage: minimaal 80%).

Dit zijn onze woningen (in aantallen)
Eengezinswoningen 655
Etagewoningen 388
waarvan:
• Met lift of op de begane grond 237
• Zonder lift 151

HUURPRIJZEN

Gemiddelde netto maandhuur per woning € 593,-
Gemiddelde huurprijs in percentage maximale huur 61,7%

Dit zijn de prijsklassen
Goedkoop 152
Betaalbaar 654
Duur tot huurtoeslaggrens 189
Duur boven huurtoeslaggrens 32
Duur geliberaliseerd 16

DIT GAVEN WE UIT AAN ONDERHOUD



In 2023 besteedde WOV € 2.087.900 aan onderhoud van de woningen. Reparaties en onderhoud aan vrijkomende woningen (mutatie) noemen wij dagelijks onderhoud. Planmatig onderhoud is onder andere schilderwerk en dakbedekking. En contractonderhoud voor de cv-ketels, dakluiken en deuren.

Klachtenonderhoud € 948.226
Mutatieonderhoud € 761.063
Contractonderhoud € 117.159
Planmatig onderhoud € 239.220
Sociaal beheer € 22.232
€ 2.087.900



DIT DOEN WE AAN NIEUWBOUW

In 2023 is de planontwikkeling voor het project 'Voetbalkooi' verder opgepakt. In 2024 zullen de vergunningsprocedures hiervoor worden ingezet, waarna wij hopen dat deze woningen in 2025 gerealiseerd zullen zijn. Het project kerbuurt blijkt door allerlei kostenverhogende aanpassingen op aangeven van Welstand financieel niet meer haalbaar te zijn. Om die reden zullen we een nieuw plan gaan ontwikkelen voor deze locatie, zodanig dat de woningen betaalbaar en passend zijn binnen de sociale voorraad.

DIT DOEN WE AAN DUURZAAMHEID

In 2023 hebben wij onze verduurzamingsplannen opnieuw tegen het licht gehouden. Door de snel veranderende markt bleken de plannen zoals in het verleden gemaakt niet meer haalbaar. We hebben, ook in verband met het verbeterplan, onze ambities bijgesteld naar minimaal label C voor alle woningen, en in plaats van de hele woning aan te pakken, kijken we per project wat noodzakelijk is om deze ambitie te behalen. In 2024 gaat het eerste project van start, waarna ook onze andere woningen voor eind 2028 allemaal minimaal label C moeten hebben.



DE BLIK VOORUIT

Het verbeterplan wat wij hebben opgesteld, laat zien dat de daarin vastgelegde ambities (financieel) haalbaar zijn. Dat houdt echter ook in dat wij investeringen die wij in het verleden nog van plan waren te doen, nu niet meer zullen doen. Zowel de nieuwbouw- als de verduurzamingsambitie zijn afgeschaald. Ook voor ons huurbeleid heeft dit implicaties. Wij verhogen niet de streefhuur per woning, maar zullen wel de maximale huurverhogingen zoals landelijk vastgesteld volgen. Deze aanpassingen van de plannen hebben als doel om de bedrijfsvoering van de WOV duurzaam mogelijk te maken en de zelfstandigheid van de WOV als vereniging te waarborgen. Zoals ook in het verbeterplan vermeld en besproken met onze gesprekspartners HVO en AR is dat wel de prijs die voor de zelfstandigheid moet worden betaald.