

## 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 2021, zeven medewerkers in dienst: twee fulltime en vijf parttime. Dat heeft vele voordelen, zoals een snelle informatiedeling en een informele werkwijze.



## 2021 IN HET KORT

## OPBRENGSTEN EN KOSTEN

Het resultaat van de WOV wordt voor een groot deel bepaald door de waardeverandering van de woningen. Deze is in 2021 behoorlijk gestegen, maar zit vast in de stenen. We presenteren daarom ook het exploitatieresultaat. Dat geeft een beter beeld van de bedrijfsvoering en laat zien dat we ook 2021 positief hebben afgesloten.

	2021	2020
Huuropbrengsten	€ 6.899.000	€ 6.664.000
Erfpacht	€ 89.000	€ 89.000
Onderhoud	€ 2.234.000	€ 1.317.000
Verhuurdersheffing	€ 1.226.000	€ 1.194.000
Korting verhuurdersheffing	-€ 825.000	€ -
Gemeentelijke belasting	€ 623.000	€ 545.000
Gemeentelijke belasting, restitutie vorige jaren	-€ 825.000	-€ 202.000
Waterschapslasten	€ 102.000	€ 120.000
Verzekeringen	€ 44.000	€ 30.000
Werknemers	€ 635.000	€ 598.000
Bestuur en rvc	€ 52.000	€ 74.000
Accountantskosten	€ 103.000	€ 144.000
Rente	€ 503.000	€ 503.000
Agio Vestia lening	€ 473.000	€ -
Overige	€ 180.000	€ 87.000
Vennootschapbelasting	-€ 380.000	-€ 335.000
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>€ 1.096.000</b>	<b>€ 1.830.000</b>
Waardeverandering	€ 26.922.000	€ 12.880.000
<b>Jaarresultaat</b>	<b>€ 28.018.000</b>	<b>€ 14.710.000</b>

## 2021 WAS OPNIEUW EEN JAAR DAT GROTE UITDAGINGEN KENDE

Voor onze bewoners en ook voor de WOV. Veel werd beïnvloed door de pandemie. We hebben desondanks ook mijlpalen behaald. Deze terugblik laat zien welke!

## 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

**BELEIDSWAARDE**  
€ 79.800.000  
Wat is het?  
De waarde van onze huizen in verhuurde staat.

**MARKTWAARDE**  
in verhuurde staat  
€ 200.400.000

**LEEGWAARDE**  
€ 308.600.000  
Wat is het?  
De waarde van onze huizen in onverhuurde staat.

## ONZE KLANTEN

WOV bouwt, verhuurt en onderhoudt woningen voor mensen met beperkte koopkracht en in een kwetsbare positie. In 2021 waren dat huishoudens met een inkomen tot € 40.024,- en woningen met een huurprijs van maximaal € 752,33 per maand. WOV wil minimaal 80% van de woningen beschikbaar stellen voor deze doelgroep. In 2021 was dit 82%.

Aantal ingeschreven woningzoekenden	4.105
Aantal actieve woningzoekenden	520
Gemiddelde wachttijd voor een woning	13 jaar
Verhuringen aan urgenten en statushouders	10,3%
Passende toewijzingen	100%

### Hier komen onze nieuwe huurders vandaan:

Oostzaan	74
Elders	12

### Zo zijn onze woningen verhuurd:

Via advertenties	74
Via urgente verhuur	9
Aan statushouders	3

## ONZE WONINGEN

In 2021 realiseerden we dat 82% van de woningen betaalbaar is voor huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (streefpercentage: minimaal 80%). Volgens een onafhankelijk onderzoek is de kwaliteit van de woningen over het algemeen goed of uitstekend.

### Dit zijn onze woningen (in aantallen)

Eengezinswoningen	655
Etagewoningen	388
Met lift of op de begane grond	237
Zonder lift	151

## HUURPRIJZEN

Gemiddelde netto maandhuur per woning	€ 573,-
Gemiddelde huurprijs in percentage maximale huur	65%
Heursumstijging	0%

### Dit zijn de prijsklassen

Tot € 442,46	17,2%
€ 442,46 - € 633,25	54,7%
€ 633,25 - € 678,-	10,0%
€ 678,66 - € 752,33	16,1%
> €752,33	2,0%

## DIT GAVEN WE UIT AAN ONDERHOUD

In 2021 besteedde WOV € 2.234.000 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.

Reparatieonderhoud	€ 517.000,-
Mutatieonderhoud	€ 1.247.000,-
Planmatig onderhoud	€ 363.000,-
Contractonderhoud	€ 85.000,-
Sociaal beheer	€ 22.000,-

## DIT DOEN WE AAN DUURZAAMHEID

WOV is in 2019 gestart met een verduurzamingsprogramma. Doel: gemiddeld energielabel B voor de totale woningvoorraad. Dit doen we door woningen volledig te isoleren, met mechanische ventilatie voor een gezond binnenklimaat. Met zonnepanelen beperken we de energiekosten voor huurders nog verder.

### In aantal woningen



## Dokter Boomstraat

## DIT DOEN WE AAN NIEUWBOUW

In 2021 leverden we 33 moderne en duurzame seniorenwoningen op aan de Dr. Boomstraat.

## DE BLIK VOORUIT

De volgende verduurzaming staat op het programma, volgens verbeterde aanpak. We werken aan nieuwbouwplannen op de plaats van de oude voetbalkooi en in de Kerkbuurt. De organisatie professionaliseert: we krijgen een nieuw woonruimteverdeelsysteem en gaan over op moderne automatisering voor alle huurdersgegevens en de informatie over de woningen. Ook onderzoeken we concreet hoe WOV en WormerWonen personeel kunnen delen om de kwetsbaarheid van beide organisaties terug te dringen. Een belangrijke voorwaarde voor een zelfstandig bestaan van WOV op termijn.