

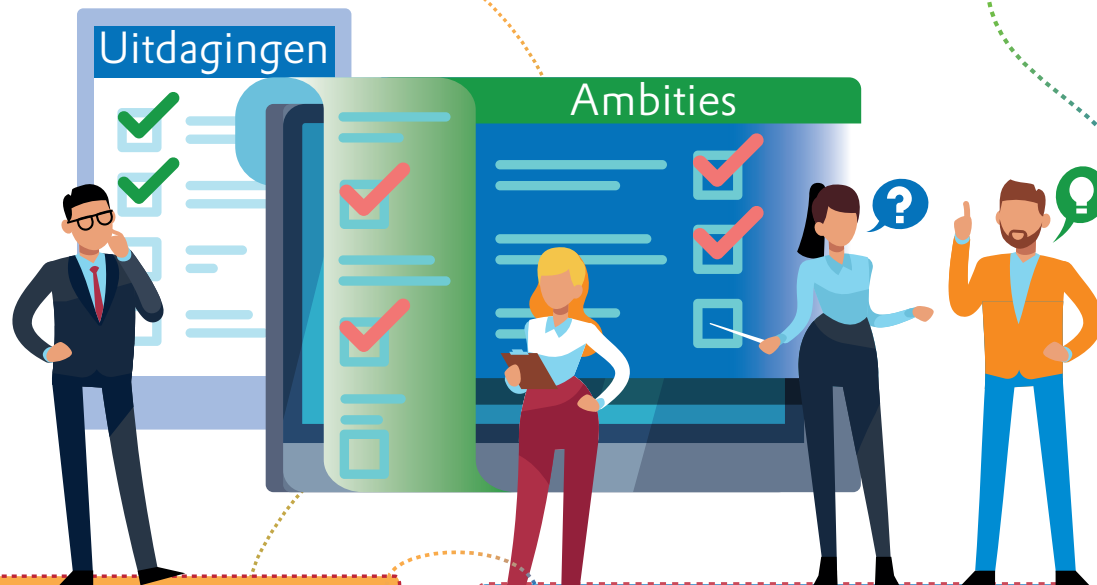
ONZE VERENIGING

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 2022, zes medewerkers in dienst: één fulltime en vijf parttime. Dat heeft vele voordelen, zoals een snelle informatiedeling en een informele werkwijze.

2022 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 2022 opnieuw behoorlijk gestegen, maar zit vast in de stenen. We presenteren daarom ook het exploitatieresultaat. Dat geeft een beter beeld van de bedrijfsvoering. Verschillende kostenposten zijn fors toegenomen. Onder andere de onderhoudskosten, Kosten inleen door extra werkzaamheden, vervanging i.v.m. vacatures en ziekteverzuim en de vervanging van een nieuw erp (software) systeem. Een groot deel van deze kosten is incidenteel, daardoor zal het resultaat over 2023 beter uitkomen.



2022 WAS EEN JAAR MET GROTE UITDAGINGEN

Voor de organisatie was 2022 een roerig jaar. Nadat eind 2021 twee collega's met pensioen gingen, gingen er in het eerste kwartaal van 2022 nog eens 3 collega's weg, waaronder een van onze bestuurders, om nieuwe uitdagingen aan te gaan buiten de WOV. 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;

GEREALISEERD!

- ✓ In de loop van 2022 is een nieuwe bestuurder geworven en benoemd.
- ✓ In zeer nauw overleg met de Adviesraad en de Huurdersvereniging zijn er twee belangrijke beleidsdocumenten tot stand gekomen. Het Huurreglement en de herziene portefeuillestrategie
- ✓ Implementatie nieuw ICT systeem (DE-Online)
- ✓ Afhandeling van al het dagelijks onderhoud (klachten en mutatie) onder gebracht bij één aannemer, Coen Hagendoorn Bouwgroep.

	2022	2021
Huuropbrengsten	€ 7.128.000	€ 6.899.000
Resultaat verkoop		
Zuideinde 134	€ 103.000	€ -
Erfpacht	€ 89.000	€ 89.000
Onderhoud	€ 3.530.000	€ 2.234.000
Verhuurdersheffing	€ 832.000	€ 1.226.000
Korting verhuurdersheffing	€ -424.000	€ -825.000
Gemeentelijke belasting	€ 637.000	€ 623.000
Gemeentelijke belasting, restitutie vorige jaren	€ -	€ -16.000
Waterschapslasten	€ 104.000	€ 102.000
Verzekeringen	€ 37.000	€ 44.000
Werknemers	€ 478.000	€ 635.000
Bestuur en rvc	€ 62.000	€ 52.000
Flexibele schil en inleen	€ 811.000	€ 246.000
Advieskosten	€ 181.000	€ 124.000
Kosten nieuw erp systeem	€ 447.000	€ -
Doorbelasting aan projecten	€ -	€ -225.000
Accountantskosten	€ 199.000	€ 103.000
Rente	€ 494.000	€ 503.000
Agio Vestia lening	€ -	€ 473.000
Overige	€ 216.000	€ 35.000
Vennootschapbelasting	€ 91.000	€ -380.000
Exploitatieresultaat	€ -371.000	€ 1.096.000
Waardeverandering	€ 15.622.000	€ 26.922.000
Jaarresultaat	€ 15.251.000	€ 28.018.000

DIT IS ONZE MARKTWAARDE

MARKTWAARDE
in verhuurde staat
€ 216.100.000
De waarde van onze huizen in verhuurde staat.

BELEIDSWAARDE
€ 66.931.000
De waarde van onze huizen in verhuurde staat, gebaseerd op ons beleid.

LEEGWAARDE
€ 304.800.000
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 2022 waren dat huishoudens met een inkomen tot €45.014,- en woningen met een huurprijs van maximaal €763,47 per maand. WOV wil minimaal 80% van de woningen beschikbaar stellen voor deze doelgroep.



Aantal ingeschreven woningzoekenden	4.154
Verhuringen aan urgenten en statushouders	13,6
Passende toewijzingen	100%

Hier komen onze nieuwe huurders vandaan:

Oostzaan	70
Elders	30



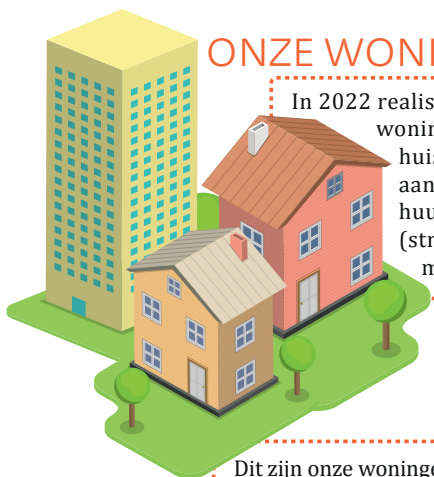
Zo zijn onze woningen verhuurd:

Via advertenties	57
Via urgente verhuur	2
Aan statushouders	4
Overige	3

Klachtenonderhoud	€ 1.165.473
Mutatieonderhoud	€ 1.677.326
Contractonderhoud	€ 105.592
Planmatig onderhoud	€ 551.100
Sociaal beheer	€ 30.056
Totaal	€ 3.529.547

ONZE WONINGEN

In 2022 realiseerden we dat 93% 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
Met lift of op de begane grond	237
Zonder lift	151

HUURPRIJZEN

Gemiddelde netto maandhuur per woning € 589,-
Gemiddelde huurprijs in percentage maximale huur 67,1%



Dit zijn de prijsklassen	
Goedkoop	156
Betaalbaar	647
Duur tot huurtoeslaggrens	173
Duur boven huurtoeslaggrens	47
Duur geliberaliseerd	20



DIT GAVEN WE UIT AAN ONDERHOUD

In 2022 besteedde WOV € 3.529.547 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.

DIT DOEN WE AAN DUURZAAMHEID

Bij de beoogde verduurzamingsprojecten hebben we zelf op de rem getrapt. Door de snel veranderende markt, met onder andere snel stijgende bouwkosten, stijgende rente en opgelegde verlaging van de huren, ziet het financiële totaalplaatje er anders uit dan een jaar eerder.

Daarom hebben we besloten om de plannen opnieuw tegen het licht te houden. Door in veel woningen een beperkt bedrag te investeren, in plaats van een beperkt aantal woning totaal aan te pakken, kunnen we bij meer huurders bijdragen aan betaalbare woonlasten.



Dr. Snijderstraat



DIT DOEN WE AAN NIEUWBOUW

In 2022 heeft de geplande bouw van 10 woningen op het voormalig speelterrein aan de Dr. Snijderstraat opnieuw vertraging opgelopen. Het plan is inmiddels beoordeeld door Welstand. Maar vanwege de aanvullende stikstofeisen is er nog geen bouwvergunning verstrekt. We hopen in 2023 hiervoor een oplossing te hebben zodat eind 2023 gestart kan worden met de bouw.

DE BLIK VOORUIT

Mooie projecten voltooid maar ook een deel vooralsnog niet of onvoldoende gerealiseerd. Dit maakt de uitdaging voor komende jaren groter dan ooit. Voor 2023 hebben we drie belangrijke ambities, enerzijds het verder optimaliseren van het proces van dagelijks onderhoud, de herijking van het verduurzamingsprogramma en het vorm geven van de samenwerking met Wormer Wonen.

Als 2022 ons iets geleerd heeft is het wel de kwetsbaarheid van onze organisatie door de geringe omvang. Met een alsmaar toenemende regeldruk wordt het steeds lastiger om als kleine organisatie het hoofd organisatorisch boven water te houden. De ingezette formalisatie van de samenwerking met Wormer Wonen moet in 2023 zijn beslag krijgen. Alles met het doel om op de lange termijn de zelfstandigheid van de WOV te borgen zonder concessies te hoeven doen aan de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening.