
Notulen Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV)

Datum:	26 juni 2024
Locatie:	Muziekvereniging Concordia
Voorzitter ALV:	Nicky Moesman (bestuurder)
Aanwezig namens WOV:	Rudi van Aert (bestuurder), Ben Veerman en Caroline Wilders (financiën), Ronald Rodenburgh en Maarten Plug (technische dienst), Joeri van Groningen (wonen), Anka Doppenberg (bestuurssecretaris/notulist)
Aanwezig namens RvC:	Ids Algera, Jos Oostenbrink, Nathalie Carstens, Bart van Goudoever
Aanwezig namens AR:	BR, EM, DB, RS, RV
Overige aanwezigen:	32 leden van de vereniging
Status notulen:	vastgesteld d.d. 20-11-2024

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom.

2. Mededelingen

De voorzitter deelt enkele belangrijke mededelingen:

- Nieuwe collega's: Er zijn twee nieuwe collega's aangesteld: Joeri zal het team van de afdeling Wonen versterken en Maarten zal zich aansluiten bij de afdeling Onderhoud.
 - Verhuizing kantoor WOV: De verhuizing van het kantoor is gecommuniceerd aan de bewoners van het gebouw. Daarnaast is er ook een artikel over verschenen in het NH Dagblad. Het huidige kantoor wordt omgebouwd tot twee woningen. Op maandag 15 juli verhuist de WOV naar de Kunstgreep. De WOV vestigt zich daar op de eerste verdieping, waar vijf kantoorruimtes beschikbaar zijn.
 - Verbeterplan: In november werd besproken dat er een verbeterplan nodig was vanwege de financiële situatie. De financiële vooruitzichten van de WOV zijn aanzienlijk verbeterd. Ook de situatie met de aannemer (Coen Hagedoorn) is verbeterd. We werken nu samen met een team uit Purmerend, in plaats van een team uit Amsterdam. De samenwerking verloopt veel beter.
- *Vraag uit vereniging*: Voor hoe lang is het huurcontract aangegaan in de Kunstgreep?
– *Antwoord bestuur*: Het huurcontract is voor tien jaar afgesloten.
- *Vraag uit vereniging*: Komen er gezinnen in de 2 nieuwe woningen die gerealiseerd gaan worden? – *Antwoord bestuur*: Er komen jongeren met een status die een plek moeten krijgen in Oostzaan.

- *Vraag uit vereniging:* hebben jullie iets kunnen afdingen qua huur? – *Antwoord bestuur:* De huur is ongeveer gelijk aan wat er straks binnenkomt vanuit de 2 woningen in het oude kantoorpand.
- *Vraag uit vereniging:* Wanneer wordt gecommuniceerd hoeveel mensen er in de nieuwe woningen zullen komen? – *Antwoord bestuur:* Er komen vier bewoners in de twee appartementen, twee bewoners per appartement. Elk appartement krijgt twee slaapkamers, een gemeenschappelijke woonkamer, keuken en sanitair. De gemeente is verantwoordelijk voor de doelgroep en de communicatie.
- *Vraag uit vereniging:* Waarom is er voor vluchtelingen gekozen en waarom specifiek deze 2 woningen? – *Antwoord bestuur:* De gemeente heeft hiervoor gekozen, hoewel we ook twee andere woningen beschikbaar hadden kunnen stellen. We hebben een wettelijke plicht om woningen beschikbaar te stellen voor statushouders. Het Ministerie heeft een brief gestuurd waarin staat hoeveel de corporaties achterlopen met het plaatsen van statushouders. In Oostzaan lopen we fors achter. We moeten nog een aanzienlijk aantal statushouders, waaronder jongeren, huisvesten. Deze twee woningen worden daarvoor beschikbaar gesteld.
- *Vraag uit vereniging:* Is er geen specifieke voorrangsregeling voor mensen met een reizigersachtergrond? – *Antwoord bestuur:* Wij hebben geen specifieke voorrangsregeling voor deze groep. Dit valt onder gemeentelijke en regionale afspraken. Het beste is om deze vraag aan de gemeente te stellen.

3. Notulen ALV d.d. 29 november 2023

De voorzitter wil de notulen van de vorige ledenvergadering vaststellen en vraagt of er opmerkingen zijn.

- *Vraag uit vereniging:* Waarom is het bestuur maar met twee personen, terwijl de statuten drie voorschrijven? – *Antwoord bestuur:* Het bestuur is niet van drie naar twee bestuursleden gegaan, maar van drie bestuursleden op afstand naar één bestuurslid in Oostzaan. Dit biedt rust in de organisatie dankzij een fulltime bestuurder ter plaatse, die voor sturing en dagelijkse leiding zorgt. Besluitvorming en gesprekken met stakeholders worden hierdoor veel gemakkelijker. Deze wijziging betekent een overgang van bestuur op afstand naar iemand die fysiek aanwezig is.

Normaal gesproken overwegen corporaties met meer dan 20.000 woningen een tweede of derde bestuurder. Wij, als kleine woningbouwvereniging in Oostzaan, hebben jarenlang met drie of meer bestuurders gewerkt, wat uitzonderlijk is, maar tientallen verenigingen in Nederland hebben slechts één bestuurder. Statutair gezien hebben we drie bestuurders.

- *Vraag uit vereniging:* Waarom zijn sommige namen met initialen aangeduid in de notulen? – *Antwoord bestuur:* Dit is vanwege privacy, aangezien de notulen openbaar worden gemaakt.
- *Vraag uit vereniging:* Complex 37 stond als rondvraag in de vorige vergadering, maar er is door het bestuur nog geen antwoord gegeven. – *Antwoord bestuur:* onze excuses, het antwoordt komt nog.
- *Vraag uit vereniging:* Kunnen de notulen gecomprimeerd worden en kan er een actielijst komen met wie verantwoordelijk is voor welke actie? – *Antwoord bestuur:* De notulen zullen compacter worden en er zal vanaf nu een actielijst bijgevoegd worden met een duidelijk overzicht van wie verantwoordelijk is en tegen welke termijn.

De notulen van de vorige vergadering worden vastgesteld met inachtneming van de gemaakte opmerkingen.

4. RvC

- Bart van Goudoever is aftredend commissaris. Hij stopte begin dit jaar als commissaris, maar is vanavond aanwezig omdat we de jaarrekening presenteren, een taak waarvoor hij verantwoordelijk was. Nathalie Carsten is zijn opvolger met een financieel profiel, aangesteld door de RvC. Vroeger gebeurde dit via de ledenvergadering, maar de wet is veranderd, waardoor de RvC nu zelf benoemingen doet. Nathalie stelt zichzelf voor aan de aanwezige leden.
- Jos Oostenbrink is herbenoemd voor 4 jaar als commissaris.

5. Adviesraad

a. Aanpassing Reglement AR Artikel 4, lid 1

De voorzitter legt voor om Artikel 4, lid 1 van het reglement van de Adviesraad aan te passen. Momenteel staat in het reglement dat de Adviesraad bestaat uit minstens 5 en maximaal 10 leden. Er wordt voorgesteld om deze aantallen aan te passen naar minstens 3 en maximaal 5 leden.

De voorzitter vraagt de leden of zij goedkeuring geven voor deze wijziging. Er is geen bezwaar van de leden tegen de voorgestelde aanpassing.

Besluit: De wijziging van Artikel 4, lid 1 van het reglement is goedgekeurd.

b. Kandidaatstelling nieuwe leden

Twee nieuwe kandidaten worden voorgesteld voor de Adviesraad: RS en RV.

Beide kandidaten stellen zich voor en delen hun achtergrondinformatie met de leden.

De voorzitter vraagt de leden of er bezwaar is tegen de toetreding van de kandidaten:

- Toetreden van RS.: Er zijn geen bezwaren van de leden.
- Toetreden van RV.: Er zijn geen bezwaren van de leden.

Besluit: Beide kandidaten worden goedgekeurd voor toetreding tot de Adviesraad.

Samenvatting van de besluiten:

- Aanpassing van het reglement: Goedgekeurd.
- Toetreding van kandidaat RS.: Goedgekeurd.
- Toetreding van kandidaat RV.: Goedgekeurd.

➤ *Vraag uit vereniging:* wat doet de adviesraad en merken de huurders daar iets van?

– *Antwoord bestuur:* De Adviesraad (AR) vertegenwoordigt de leden en houdt zich bezig met de belangen van de vereniging. De HVO (Huurdersvereniging) zet zich in voor het huurdersbelang, terwijl de Adviesraad fungeert als tussenpersoon tussen de leden en het bestuur. Omdat overleg met de volledige ledengroep vaak moeilijk is, is de Adviesraad opgericht om regelmatig met het bestuur te overleggen. De Adviesraad heeft geen beslissende stem, maar fungeert als spreekbuis voor de leden.

De Adviesraad bespreekt onderwerpen zoals het verenigingsbeleid, verbeterplannen, begrotingen en jaarrekeningen.

Ze worden ook betrokken bij keuzetrajecten, zoals de selectie van aannemers of bij het woonruimte-verdeelsysteem, waarbij zij deel uitmaken van de werkgroep.

6. Stand van zaken projecten

- Voetbalkooi
dit project begint nu vorm te krijgen. Voor de nieuwe omgevingswet moeten twee vergunningen worden aangevraagd. De aanvraag voor afwijking van het bestemmingsplan is vorig jaar ingediend en we wachten momenteel op goedkeuring van de gemeente. Daarna zal de aanvraag voor de technische vergunning volgen. De verwachting is dat dit richting het einde van het jaar zal worden afgerond, waarna we met de bouw kunnen beginnen.
- Kerkbuurt, Manhoefterrein
dit terrein is al 27 jaar in ons bezit. Het plan moet opnieuw worden bekeken. Het oorspronkelijke plan is onbetaalbaar geworden, met bouwkosten van 380.000 euro per appartement. Om het financieel haalbaar te maken, wordt er nu gewerkt aan een plan om meer woningen te realiseren. Dit proces kan nog enige tijd in beslag nemen.
- Complex 5
voor dit project, dat in het verbeterplan een andere aanpak vereist, gaat de voortgang goed. We moeten echter voldoen aan de omgevingswet en rekening houden met flora en fauna. Als er vleermuizen worden aangetroffen, zullen alleen de mechanische ventilatie en het dak worden aangepakt. Indien er geen vleermuizen zijn, kunnen alle geplande werkzaamheden worden uitgevoerd. Financieel gezien past het project binnen de begroting.

7. Jaarverslag/ jaarrekening 2023

Bespreking Jaarverslag en Jaarrekening 2023:

- Resultaten Verhuur:
 - 50 woningen verhuurd, waarvan 41 woningen aan mensen uit Oostzaan.
 - 82% van de woningen is verhuurd aan mensen uit Oostzaan.
 - 14% van de woningen in Oostzaan is verhuurd aan bijzondere doelgroepen (statushouders, urgenten), landelijk is dit 20%.
- Huurachterstand en Ontruiming:
 - De huurachterstand is met een kwart gedaald; veel minder huurders hebben moeite met het betalen van de huur. Mede doordat de energiekosten weer enigszins normale propertes hebben.
 - Er is één ontruiming geweest vanwege illegaal wonen. Dit lage aantal wordt als positief ervaren.
- Financiële Ratio's:
 - Kasstroomratio: Vergelijking van afgelopen jaar met het jaar ervoor, met bijzondere aandacht voor de kasstroomratio. Deze geeft aan hoe goed we in staat zijn om kosten en rente te betalen. In 2023 was deze ratio -0,5, wat zorgwekkend was. Inmiddels is de ratio gestegen naar 3,8, ruim boven de norm van 1,4. Dit laat zien dat de situatie zich aan het normaliseren is. Voor de komende vijf jaar voldoen we ruim aan de huidige ratio-eisen.

- **Resultaat Boekjaar 2023:**
 - Het resultaat over het afgelopen boekjaar is -16 miljoen euro. Dit lijkt een groot probleem, maar de accountant berekent een genormaliseerd resultaat. Dit is sterk beïnvloed door de waardeverandering van ons vastgoed.
In de regio Amsterdam is de marktwaarde van onze woningen aanzienlijk gedaald, met een verlies van 15 miljoen euro. Wanneer we deze effecten en het effect van de VPB (belastingaangifte) buiten beschouwing laten, komt het genormaliseerde resultaat uit op +1 miljoen euro, vergeleken met 850.000 euro vorig jaar.
- **Beleidswaarde en Marktwaarde:**
 - We berekenen de beleidswaarde op basis van de marktwaarde, waarbij we onszelf vergelijken met een commerciële belegger. Het verschil tussen de beleggerswaarde en onze waarde is kleiner geworden, wat heeft bijgedragen aan een verbetering van onze ratio's. Terwijl de marktwaarde sinds 2020 eerst steeg en nu weer is gedaald, is de beleidswaarde vorig jaar sterk afgenomen. Hierdoor zijn de ratio's destijds gedaald, maar ze zijn inmiddels weer verbeterd.

De voorzitter vraagt of er naar aanleiding van de toelichting op de jaarrekening nog vragen zijn vanuit de Vereniging.

- *Vraag uit vereniging:* Is de Adviesraad (AR) akkoord met de jaarrekening? – *Antwoord AR:* De jaarrekening is per pagina doorgenomen, besproken met het bestuur en door hen toegelicht. De accountant heeft deze goedgekeurd en de AR heeft haar goedkeuring gegeven.
- *Vraag uit vereniging:* Waarom is de solvabiliteitsratio (eigen vermogen gedeeld door vreemd vermogen) sterk gedaald? – *Antwoord bestuur:* De ratio is gedaald van 52% naar 40%, maar dit valt binnen de norm want deze moet tenminste 15% zijn dus er is geen reden tot zorg. De oorzaak van de daling is het grote verlies over 2023, dat met name wordt veroorzaakt door de afwaardering van de woningen, en in mindering wordt gebracht op het eigen vermogen.
- *Vraag uit vereniging:* Hoe is het afgelopen met de hoge accountantkosten van vorig jaar? – *Antwoord bestuur:* De kosten zijn betaald, en de factuur voor dit jaar is nog niet binnen. Het traject verliep dit jaar soepeler, wat resulteert in lagere verwachte kosten.
- *Vraag uit vereniging:* Welke financiële meevallers waren er? – *Antwoord bestuur:* De onderhoudskosten waren aanzienlijk gestegen, maar we hebben ingegrepen en het onderhoudsproces strakker aangestuurd. Daarnaast hebben we een meevaller gehad met belastingaangiftes; deze konden we inhalen, waarna we binnen twee weken zowel het geld als de definitieve aanslag ontvingen.
- *Vraag uit vereniging:* Gaat dat ten koste van achterstallig onderhoud? – *Antwoord bestuur:* Nee, het proces is kritisch bewaakt, maar het kwaliteitskader is niet aangepast. Bij mutaties beoordelen we strenger wat wel en niet wordt uitgevoerd. Planmatig onderhoud, zoals grote schilderwerken en beschoeiing, blijft ongewijzigd. Grote bedragen worden zorgvuldig herzien en offertes nauwkeurig gecontroleerd.
- *Vraag uit vereniging:* Heeft de WOV de plicht om schimmelproblemen snel op te lossen? – *Antwoord bestuur:* Ja, in veel woningen is het al opgelost, maar er is nog werk te doen. Er is geen specifieke termijn vastgelegd voor dit beleid.

- *Vraag uit vereniging:* Er wordt al jaren niets gedaan aan de schoonmaak van dakgoten, terwijl dit wel in de servicekosten zit. Worden de facturen hiervoor goed gecontroleerd?
– *Antwoord bestuur:* We nemen dit mee. Elke onderhoudsfactuur wordt grondig nagekeken.

De voorzitter vraagt of de ledenraad de jaarrekening kan goedkeuren en of er instemming is met de decharge van het bestuur voor het gevoerde beleid in 2023.

Vaststelling Jaarrekening en Decharge:

- De jaarrekening wordt goedgekeurd.
- Het bestuur wordt gedechargeerd voor het gevoerde beleid in 2023.

8. Rondvraag

- *Vraag uit vereniging:* Wie neemt de leefbaarheidstaken over, die WvdB voorheen deed? – *Antwoord bestuur:* De leefbaarheidstaken vallen nu onder de afdeling Wonen.
- *Vraag uit vereniging:* Waarom is de huismeester van de Scholekster niet meer in dienst? – *Antwoord bestuur:* Er is een alternatief aangeboden en dit is uitvoerig besproken met de bewonerscommissie. De voorzitter gaf aan geen persoonlijke zaken tijdens de vergadering te willen behandelen.
- *Vraag uit vereniging:* Wat betekent duurzaamheid? – *Antwoord bestuur:* Duurzaamheid betekent vooral dat we ons vastgoed energetisch verbeteren. Woningen met de slechtste energielabels worden verbeterd om minstens label B te bereiken, wat het comfort verhoogt en de energiekosten verlaagt.
- *Vraag uit vereniging:* Waarom gaan de servicekosten voor de bewoners van Scholekster flink omhoog door de verduurzaming? – *Antwoord bestuur:* Dit is een misverstand. De verhoging van de servicekosten voor de bewoners van Scholekster is niet gerelateerd aan de verduurzaming. De kosten stijgen omdat bewoners zelf de kosten moeten betalen voor de specifieke diensten die zij afnemen. Dit zorgt ervoor dat de lasten eerlijker verdeeld worden, maar betekent wel dat de kosten voor de bewoners van Scholekster hoger uitvallen.
- *Vraag uit vereniging:* Hoe kunnen we inzichtelijk krijgen wat de nieuwe servicekosten worden voor de bewoners van Scholekster? – *Antwoord bestuur:* De bewonerscommissie is op de hoogte gesteld van de kosten. Er zijn enkele aanpassingen gedaan, met name op het gebied van schoonmaak. Deze kosten zijn gedeeld met de bewoners en worden verdeeld over het aantal woningen. Dit betreft een voorschot; volgend jaar wordt inzicht gegeven in de werkelijke kosten. Te veel betaalde bedragen worden terugbetaald.
- *Vraag uit vereniging:* Hoe kan het energielabel van D naar C veranderen zonder zichtbare verbeteringen in huis, zoals mechanische ventilatie, terwijl er schimmelproblemen zijn? – *Antwoord bestuur:* Het energielabel van een woning is 10 jaar geldig, maar de systematiek voor het bepalen van energielabels is ongeveer 3 jaar geleden veranderd door de invoering van de NTA 8800 norm. NTA 8800 is een Nederlandse norm die richtlijnen biedt voor het opzetten en uitvoeren van energieprestaties van gebouwen. Door deze invoering kunnen er verschillen optreden in de berekening van het label zonder dat er fysieke veranderingen in de woning zijn doorgevoerd. Als het energielabel niet klopt, kunnen we het opnieuw laten vaststellen. Wat betreft de schimmelproblemen: als deze problemen blijven bestaan, kunnen we daar separaat naar kijken.

- *Vraag uit vereniging:* Waar is de verantwoording van de van de woningtoewijzingen te vinden? – *Antwoord bestuur:* De verantwoording van woningtoewijzingen is te vinden op onze website "Wonen bij WOV". In het menu staat de optie "Verantwoording", waar per woning de inschrijfdatum, het aantal reacties en de ingangsdatum van de toewijzing te vinden zijn. Toewijzing is afhankelijk van het inkomen en speciale doelgroepen, zoals urgenten.
- *Vraag uit vereniging:* In het visitatierapport stond iets over een mogelijke samenwerking met een commerciële partij. Klopt dit? – *Antwoord bestuur:* Er is geen samenwerking met commerciële partijen, behalve met aannemers. We werken wel samen met Coen Hagendoorn en andere collega-corporaties, maar er is geen sprake van een structurele samenwerking met commerciële bedrijven.
- *Vraag uit vereniging:* Wordt het lidmaatschap automatisch geïncasseerd? – *Antwoord bestuur:* Sinds een jaar werken we met een nieuw systeem voor automatische incasso's, maar dit verloopt nog niet vlekkeloos. Leden die in het verleden via automatische incasso betaalden, kunnen in het nieuwe systeem opnieuw een automatische incassomachtiging afgeven. Wij kunnen het lidmaatschapsgeld helaas niet meer incasseren met de huur en mogen ook geen gebruik maken van incassomachtigingen die voor de overstap naar Woonmatch zijn afgegeven. Belangrijk is dat wij, zolang er nog onduidelijkheid bestaat over de betaling van uw lidmaatschapsgeld, uw inschrijving niet zullen stopzetten. Wij zullen in het najaar alle leden die hun lidmaatschapsgeld nog moeten betalen hierover per e-mail informeren. We doen ons best om leden te helpen bij eventuele problemen met de incasso.
- *Vraag uit vereniging:* Verzoek voor zonnepanelen bij complex 37, Wocozon is geweest maar nooit meer iets gehoord. Hoe zit dat? – *Antwoord bestuur:* De uitkomst van het onderzoek door Wocozon is nog niet bekend. De afgelopen periode hebben we kritisch gekeken naar welke maatregelen voor de WOV het meest winstgevend zijn, en zonnepanelen vallen daar momenteel niet onder. Dit komt door onduidelijke regelgeving en mogelijke overbelasting van het elektriciteitsnet. We willen er zeker naar kijken als blijkt dat de kosten en opbrengsten gunstig uitpakken voor de huurders, dan staan we zeker open voor verdere stappen. Actiepunt voor Rudi met een deadline eind augustus.
- *Vraag uit vereniging:* Er zijn problemen met schimmel in mijn woning, en ik krijg geen antwoord op mijn vragen. Waar kan ik terecht als ik er met de opzichter niet uitkom? – *Antwoord bestuur:* Het bestuur neemt dit probleem zeer serieus. Iedereen hoort een antwoord te krijgen, en het is vervelend dat dit nog niet gebeurd is. We hebben ons team uitgebreid om achterstanden in te halen, maar het proces verloopt helaas nog niet zo snel als we zouden willen. De voorzitter erkent de ernst van het probleem en zal ervoor zorgen dat dit snel wordt opgepakt.
- *Vraag uit vereniging:* Is het verbeterplan goedgekeurd? – *Antwoord bestuur:* Ja, het verbeterplan is kort na de laatste vergadering ingediend en inmiddels goedgekeurd door de Raad van Commissarissen (RvC), de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), die als externe toezichthouders optreden.
- *Vraag uit vereniging:* Wie of wat is de Toekomstgroep? – *Antwoord bestuur:* De Toekomstgroep is een aannemer waarmee wij samenwerken voor diverse bouw- en onderhoudsprojecten.

9. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering en bedankt alle aanwezigen voor hun komst.