
Notulen Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV)

Datum:	18 juni 2025
Locatie:	Muziekvereniging Concordia
Voorzitter ALV:	Nicky Moesman (bestuurder)
Aanwezig namens WOV:	Rudi van Aert (bestuurder), Ben Veerman en Timo Vonk (financiën), Ronald Rodenburgh en Maarten Plug (technische dienst), Stephanie Nauta (wonen), Anka Doppenberg (bestuurssecretaris/notulist)
Aanwezig namens RvC:	Jakob Wedemeijer, Jos Oostenbrink, Nathalie Carstens
Aanwezig namens AR:	BR, EM, DB, RS, RV
Overige aanwezigen:	14 leden van de vereniging
Status notulen:	Vastgesteld d.d. 19 november 2025

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom.

2. Mededelingen

De voorzitter doet enkele algemene mededelingen:

- Er is een nieuwe voorzitter benoemd binnen de RvC. Hij zal zich later tijdens de vergadering persoonlijk aan de leden voorstellen.
- Binnen de ledenadministratie zijn we tegen problemen aangelopen als gevolg van softwarematige beperkingen. Dit heeft geleid tot vertraging in de verwerking van de contributie. Alle betreffende leden zijn hierover geïnformeerd. De afwikkeling van de contributie over het lopende jaar is nog gaande. Automatische incasso's kunnen enkel via elektronisch bankieren worden afgegeven; andere methoden worden door het systeem niet ondersteund.

Enkele leden ontvangen nog een restitutie, bijvoorbeeld wegens dubbele betaling of ten onrechte betaalde contributie voor een partnerlidmaatschap dat kosteloos had moeten zijn.

- *Vraag uit vereniging:* Hoe weet je of je de contributie voor 2025 moet betalen als je hierover geen e-mail hebt ontvangen? – *Antwoord bestuur:* Er wordt een herinneringsmail verstuurd. Sommige berichten worden via de serviceorganisatie verzonden en kunnen daardoor in de spambox terechtkomen. Leden die geen e-mail ontvangen, zijn lastig direct te bereiken. We vragen daarom om mensen in je omgeving die mogelijk geen bericht hebben gehad, door te verwijzen naar de WOV. Zo kunnen wij hen gericht verder helpen.

Om alle leden extra te attenderen, zullen we in het Nieuwsblad Oostzaan een bericht opnemen over de contributiebetaling voor 2025.

- *Vraag uit vereniging:* Ik wil graag via automatische incasso betalen, maar gebruik geen iDEAL. Hoe kan ik dit dan regelen? – *Antwoord bestuur:* Het activeren van automatische incasso kan alleen via iDEAL plaatsvinden. Voor wie iDEAL niet gebruikt, is er een alternatief: de contributie jaarlijks handmatig overmaken. Voor deze extra verwerking brengen we €1,50 administratiekosten in rekening. Leden die hiervan gebruik willen maken, moeten dit zelf aanvragen bij de WOV.
- *Vraag uit vereniging:* Het rekeningnummer waarop de contributie wordt gestort is niet dat van de WOV. Waarom is dat? – *Antwoord bestuur:* De betalingen verlopen via Mollie, een externe serviceprovider die de afhandeling verzorgt. Daarom staat het rekeningnummer van Mollie vermeld. Betalingen worden via deze koppeling gedaan. Door het nieuwe systeem is dit de enige optie.

3. Notulen ALV d.d. 20 november 2024

De voorzitter stelt voor de notulen van de vorige ledenvergadering vast te stellen en vraagt naar eventuele opmerkingen.

Er zijn geen opmerkingen en de notulen worden zonder wijzigingen vastgesteld.

4. Voorstellen nieuwe voorzitter RvC

De nieuwe voorzitter van de RvC, de heer Jakob Wedemeijer, stelt zich kort voor en vertelt iets over zijn achtergrond en zijn eerdere en overige functies.

5. Herbenoeming leden Adviesraad

De adviesraad is enkele jaren geleden ingesteld om namens de leden mee te denken over diverse onderwerpen. Ze geven het bestuur zowel gevraagd als ongevraagd advies. Van drie leden – L.J. (Bertus) Roubos, D. (Daniëlle) Buijs en E. (Enola) Muller – verloopt de zittingstermijn. Zij hebben aangegeven zich opnieuw voor vier jaar beschikbaar te stellen.

De voorzitter brengt de herbenoeming in stemming. Omdat er geen tegenstemmen zijn, worden de drie leden unaniem voor een nieuwe termijn van vier jaar herbenoemd.

6. WOV toekomstproof/voorgenomen statutenwijziging (ter bespreking)

De voorzitter licht toe dat er een aantal aanpassingen in de statuten nodig is om te voldoen aan de eisen van de nieuwe Woningwet. Deze wet vraagt om duidelijke afspraken over de bevoegdheden van het Bestuur en de RvC, in lijn met actuele wet- en regelgeving. Daarnaast is modernisering noodzakelijk. Nieuwe werkprocessen, zoals digitalisering van de woonruimteverdeling en de ledenadministratie, vragen om een betere organisatorische inrichting. Met het oog op de toekomstbestendigheid van de WOV worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- De RvC benoemt voortaan zelf zijn voorzitter;
- Het aantal bestuursleden wordt beperkt tot minimaal 1 en maximaal 2, passend binnen de sectorstandaard;
- De Adviesraad bestaat voortaan uit minimaal 3 en maximaal 5 leden.

De statuten moeten in dit kader gemoderniseerd worden. Tijdens deze ledenvergadering wordt hierover nog geen besluit genomen. Het doel is om de formele structuur beter te laten aansluiten bij de manier waarop de WOV momenteel functioneert. Daarbij is het van belang dat WOV als zelfstandige vereniging kan blijven opereren.

De voorgestelde wijzigingen worden in hoofdlijnen toegelicht. In de najaarsvergadering zal een formeel voorstel tot vaststelling van de aangepaste statuten worden voorgelegd.

- *Vraag uit vereniging:* De huurdersvereniging is gestopt. Wie controleert het bestuur nu? – *Antwoord bestuur:* Het bestuur van de HVO heeft haar functie neergelegd, enkele leden proberen nu door te starten. Voor de statuten heeft dit geen gevolgen. De vereniging wordt gecontroleerd door de RvC en de leden. De Huurdersvereniging vertegenwoordigt huurdersbelangen, dat staat los van toezicht op de vereniging.
- *Vraag uit vereniging:* Hoe sturen de leden de vereniging aan? – *Antwoord bestuur:* Bijvoorbeeld via goedkeuring van de voorliggende jaarrekening en het verlenen van decharge.
- *Vraag uit vereniging:* Worden de stukken voor de statutenwijziging 2 weken van tevoren gedeeld met de leden? – *Antwoord bestuur:* Formeel wel, maar we willen ze ook 4 weken van tevoren beschikbaar stellen. In de aankondiging van de ledenvergadering in november, zowel in het Nieuwsblad Oostzaan als op de website, zullen we vermelden dat de conceptstatuten op kantoor ter inzage liggen.

7. Huurbevriezing

In de huuraankondiging is eerder de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli aangekondigd. Tegelijkertijd was er landelijk sprake van mogelijke aanvullende maatregelen, waaronder een gerichte huurbevriezing voor huishoudens met een laag inkomen. Inmiddels is duidelijk geworden dat deze huurbevriezing geen doorgang vindt.

Dat betekent dat de eerder aangekondigde huurverhoging ongewijzigd van kracht blijft en per 1 juli zal ingaan voor alle huurders.

8. Stand van zaken projecten

- **Voetbalkooi** – De nutsaansluitingen waren een grote uitdaging, maar zijn nu gepland voor november. Dit betekent dat de bouw van de woningen eerste kwartaal 2026 start.
- **Kerkbuurt, Manhoefterrein** – De voortgang loopt helaas niet zoals gehoopt. De plannen worden herzien omdat het eerdere ontwerp financieel niet haalbaar was. Een nieuwe schets ligt bij de gemeente. Wel starten we binnenkort met de sloopwerkzaamheden.
- **Complex 5** – De verduurzaming is vrijwel afgerond, op enkele kleine punten na. Alle woningen hebben energielabel A gekregen. Vanuit de wijk ontvangen we positieve reacties.
- **Kantoor WOV** – Het voormalige kantoor is volledig verbouwd tot twee woningen. Daarmee telt het woningbestand nu 1.045 woningen.

- *Vraag uit vereniging:* Bij de verduurzaming is gezegd dat er geen huurverhoging zou komen. Toch betalen we nu meer. En als ons huis nog een E-, F- of G-label had gehad, hadden we dan compensatie gekregen? –
Antwoord bestuur: Er is geen extra verhoging door de verduurzaming. De verhoging is de reguliere jaarlijkse huurverhoging. Alleen woningen met label E, F of G krijgen een korting daarop. Als de woning nu een label A heeft, geldt die korting op de huurverhoging niet.
- *Vraag uit vereniging:* Hoe hoog mag er gebouwd worden in de Kerkbuurt? –
Antwoord bestuur: Tot maximaal twee verdiepingen boven de begane grond, vergelijkbaar met het complex in de Doktersbuurt.
- *Opmerking uit vereniging:* Er wordt niets meer gedeeld op Facebook. Jammer dat mensen die eerst kritisch waren over de verduurzaming, en nu wel tevreden zijn, dit niet online delen.

9. Jaarverslag/ jaarrekening 2024

Tijdens de bespreking van het Jaarverslag en de Jaarrekening 2024 is stilgestaan bij de belangrijkste ontwikkelingen en resultaten van het afgelopen jaar. De organisatie heeft op meerdere vlakken sterke vooruitgang geboekt. Hieronder de kernpunten:

- Alle vacatures zijn vervuld; Er is geen inzet meer van externe medewerkers nodig, wat aanzienlijk scheelt in de kosten.
- Verduurzaming complex 5 is succesvol verduurzaamd en daarmee afgerond.
- Onderhoud (financieel) in control; De financiële beheersing van het onderhoud is hersteld. Dankzij de inzet van onze technische collega's zijn de onderhoudskosten weer volledig in control.
- Financiële stabiliteit; Er zijn geen twijfels over de continuïteit van de organisatie. De financiële ratio's tonen aan dat we zowel nu als in de toekomst solide en gezond zijn gepositioneerd.
- Goedkeurende verklaring van de accountant; Waar vorig jaar nog sprake was van een beperking, is nu een volledig goedkeurende verklaring afgegeven door de accountant.

Cijfers

- Lichte daling in verhuringen; Het aantal verhuringen en mutaties is licht gedaald: 38 reguliere verhuringen en 2 toewijzingen aan statushouders.
- Huurachterstand blijft stabiel en laag; De huurachterstand is gelijk gebleven op 0,32%. Dit is een uitzonderlijk laag percentage binnen de sector.
- Woningen blijven beschikbaar voor Oostzaners; Het grootste deel van de nieuwe huurders (78%) komt uit Oostzaan. Daarmee slagen we er goed in om woningen beschikbaar te houden voor de lokale gemeenschap.
- Reparatieonderhoud genormaliseerd; Het reparatieonderhoud is terug op het gebruikelijke niveau van voorgaande jaren. De focus verschuift nu naar het planmatig onderhoud.

Ratio's

Onze externe toezichthouders, WSW en Aw, beoordelen ons op 4 financiële ratio's:

1. ICR (Interest Coverage Ratio): Laat zien of we genoeg overhouden om rente te betalen. De norm is minimaal 1,4 en wij zitten op 5,9.
2. LTV (Loan-to-Value): Geeft aan hoeveel we geleend hebben ten opzichte van de waarde van onze woningen. Onze LTV is 22%, terwijl tot 70% is toegestaan.
3. Solvabiliteit: Verhouding tussen eigen geld en geleend geld. De norm is 30%, wij zitten op 74%.

4. Dekkingsratio: de verhouding tussen het totaal van de leningen en de marktwaarde van de woningen. De norm is maximaal 70%, wij zitten op slechts 11%.

We voldoen dus ruim aan alle normen. Deze financiële ruimte die we hebben, op basis van deze ratio's, hebben we ook hard nodig om de geplande verduurzaming de komende jaren te kunnen uitvoeren. Dat betekent ook dat de ingeplande huurverhoging plaats moet vinden om de zelfstandigheid van de vereniging ook op termijn te kunnen waarborgen.

Marktwaarde woningen

De woningen worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De totale waarde bedraagt momenteel € 209 miljoen. Binnen de corporatie vertalen we dit naar een beleidswaarde. De voorzitter licht toe dat we goed zicht hebben op de instroom en uitstroom van middelen. Wanneer de waarderingscorrectie buiten beschouwing wordt gelaten, resteert er een positief resultaat van € 1,9 miljoen. Dit overschot is essentieel voor het realiseren van onze toekomstige plannen.

We willen financieel gezond blijven, wat van belang is voor onze zelfstandigheid. Daarbij zijn verduurzaming en een gezonde financiële positie van groot belang.

Vaststelling Jaarrekening en Decharge

De voorzitter vraagt de adviesraad om een advies uit te brengen over de jaarrekening. De adviesraad geeft aan akkoord te zijn met de inhoud van de jaarrekening en adviseert de leden de jaarrekening vast te stellen en daarmee decharge te verlenen aan het bestuur.

Aansluitend wordt de leden gevraagd of er bezwaren zijn tegen de vaststelling van de jaarrekening. Er zijn geen bezwaren.

De jaarrekening 2024 wordt unaniem vastgesteld. Aan het bestuur wordt decharge verleend voor het in 2024 gevoerde beleid.

De voorzitter vraagt of er naar aanleiding van de toelichting op de jaarrekening nog vragen zijn vanuit de vereniging. De volgende vragen worden gesteld:

- *Vraag uit vereniging:* Waarom staat de jaarrekening nog niet op de website? – *Antwoord bestuur:* We plaatsen de jaarrekening pas na goedkeuring door de accountant én de leden. De goedkeuring van de accountant is pas deze week ontvangen. Daarnaast komt er een helder en makkelijk leesbaar jaarverslag die we op de website zullen plaatsen.
- *Vraag uit vereniging:* De jaarrekening is lastig te begrijpen. Hoe kan ik dan goedkeuring geven? – *Antwoord bestuur:* Leden zijn welkom om het jaarverslag in te zien; we staan klaar om daarbij eventuele vragen toe te lichten.
- *Vraag uit vereniging:* Zijn de accountantskosten nog steeds hoog? – *Antwoord bestuur:* Ze zijn iets lager, maar nog steeds aan de hoge kant. Dit is het laatste jaar met deze accountant. Voor volgend jaar is via aanbesteding een nieuwe accountant aangesteld.

9. Rondvraag

- *Vraag uit vereniging:* hoe staat het met de leegstand in Oostzaan? – *Antwoord bestuur:* In de reguliere complexen is de leegstand gemiddeld. In complex 1 (Burg. Teerstraat) staan 5 woningen leeg. Opknappen kost minstens €100.000, wat nu niet haalbaar is. We zijn hierover in overleg met de gemeente, die eigenaar is van de grond. Verkoop is niet aan de orde. We verkennen samen met de gemeente diverse opties voor dit complex, helaas is woningontwikkeling een langdurig proces.
- *Vraag uit vereniging:* Hoe worden de woningen uit de jaren '70 onderhouden buiten verduurzaming om? – *Antwoord bestuur:* We plannen onderhoud aan de buitenzijde, zoals schilderwerk. Aan de Dromer- en Slaperstraat is recent de beschoeiing vervangen.
- *Vraag uit vereniging:* Wanneer worden zaken als keuken/badkamer/toilet vervangen? – *Antwoord bestuur:* We beoordelen dit aan de hand van de technische staat. 'Modetrends' zijn hierin geen reden tot vervanging. Huurders die van mening zijn dat vervanging technisch noodzakelijk is, kunnen contact opnemen met de WOV om dit door onze opzichter te laten beoordelen. U kunt, ook als het niet technisch noodzakelijk is, zelf kiezen voor vervanging, maar de kosten zijn dan voor uw eigen rekening.
- *Vraag uit vereniging:* Is antikraakgebruik van de woningen aan de Burg. Teerstraat mogelijk? – *Antwoord bestuur:* Dat is niet toegestaan zonder een besluit van de gemeente.

10. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21.30 uur en bedankt alle aanwezigen voor hun komst.