Notulen Algemene Ledenvergadering
Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV)

Datum:	19 november 2025
Locatie:	Muziekvereniging Concordia
Voorzitter ALV:	Nicky Moesman (bestuurder)
Aanwezig namens WOV:	Rudi van Aert (bestuurder), Ben Veerman, Caroline Wilders en Timo Vonk (financiën), Ronald Rodenburgh (technische dienst), Stephanie Nauta (wonen), Anka Doppenberg (bestuurssecretaris/notulist)
Aanwezig namens RvC:	Jakob Wedemeijer, Jos Oostenbrink
Aanwezig namens AR:	BR, EM, RS, RV
Overige aanwezigen:	30 leden van de vereniging
Status notulen:	**Vastgesteld d.d. 24 juni 2026**

1. **Opening**
   De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom.

2. **Mededelingen**
   De voorzitter doet enkele algemene mededelingen:

   - **Doorstart Huurdersvereniging Oostzaan**
     De HVO heeft een doorstart gemaakt. Er zijn afspraken gemaakt over de samenwerking tussen HVO en WOV.
   - **Start Voetbalkooi**
     De benodigde vergunningen zijn verleend en de aannemer is gecontracteerd. De woningen worden geprefabriceerd en kant-en-klaar opgeleverd. De woningen worden geprefabriceerd en kant-en-klaar opgeleverd. De plaatsing op locatie start naar verwachting in april 2026, waarna de oplevering gepland staat voor na de zomervakantie van 2026.
   - **Nieuwe partner Dagelijks Onderhoud**
     Vandaag is de overeenkomst getekend met de Toekomstgroep, die eerder verantwoordelijk was voor de verduurzaming van Complex 5. De Toekomstgroep wordt onze nieuwe partner voor het dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud in de komende jaren.

     - *Vraag uit vereniging:* Betekent het dat de Toekomstgroep niet meer meedoet in de verduurzaming? – *Antwoord bestuur:* Nee, de Toekomstgroep zal gewoon deelnemen aan een volgende aanbesteding voor verduurzaming.
     - *Vraag uit vereniging*: Komen de telefoonnummers van de nieuwe aannemer op de website van de WOV? – *Antwoord bestuur:* Ja, het telefoonnummer zal op de website worden geplaatst.

Daarnaast wordt de telefonische doorkiesoptie aangepast, zodat huurders automatisch worden doorverbonden.

3. Notulen ALV d.d. 18 juni 2025

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

Toevoegingen en vragen:

- *Vraag uit vereniging*: Kan de ledenvergadering ook via e-mail worden aangekondigd? – *Antwoord bestuur:* Dit is niet mogelijk, omdat niet van alle leden een e-mailadres bekend is.
- *Vraag uit vereniging:* In de vorige notulen staat dat de woningen in het oude kantoor zijn verhuurd, maar ze staan nog leeg. Hoe zit dat? – *Antwoord bestuur:* De woningen worden verhuurd aan een organisatie voor opvang van minderjarige statushouders (AMV-ers), maar worden nog niet bewoond. Dit komt doordat we wachten op de aansluitingen van Liander. De verwachting is dat deze aansluitingen in januari 2026 gerealiseerd worden.
- *Vraag uit vereniging:* Op de Burgemeester Teerstraat staan een aantal woningen leeg. Wat is de status hiervan en wat zijn de plannen? – *Antwoord bestuur:* We zijn hier nog niet ver mee. De woningen zijn eigendom van WOV, maar de grond is van de gemeente. Het traject duurt erg lang vanwege de complexiteit van de regelgeving en de erfpachtconstructie. De gemeente wil meer woningen in Oostzaan realiseren, maar het aantal hangt samen met provinciale regels, de woonvisie en stedenbouwkundig beleid. De verwachting is dat er volgend jaar nog geen voortgang zal zijn in de uitvoering, maar wel hopelijk meer duidelijkheid over de plannen.

De notulen van 18 juni 2025 worden met deze opmerkingen vastgesteld.

4. Begroting 2026

De voorzitter licht de belangrijkste punten van de begroting 2026 toe. De financiële positie van de vereniging wordt gepresenteerd aan de hand van ratio's en grafieken. De volgende punten worden nader toegelicht:

- <u>Verduurzaming hoogste prioriteit</u>
  De verduurzaming van het woningbezit blijft de hoogste prioriteit. Het is noodzakelijk om door te gaan met de verduurzaming van de complexen die nog niet zijn aangepakt.

- <u>Realisatie Voetbalkooi</u>
  De Voetbalkooi wordt volgend jaar gerealiseerd.

- <u>Besluitvorming project Kerkbuurt</u>
  Er wordt samen met de gemeente gewerkt aan een besluit over de ontwikkeling van de Kerkbuurt. De financiële haalbaarheid is hierbij doorslaggevend, mede vanwege de hoge bouwkosten. De sloopvergunning is inmiddels verleend en er wordt met de geselecteerde sloper gesproken over de planning van de uitvoering.

- Consolidatie van de werkorganisatie
  De afgelopen jaren is er veel gebruik gemaakt van inleenkrachten. Sinds vorig jaar is het team op orde en wordt er uitgegaan van inzet van eigen medewerkers. Dit is financieel gunstiger en zorgt voor meer continuïteit.

- Nieuwe partner Dagelijks Onderhoud
  Dit punt is toegelicht in de mededelingen.

- Planmatig onderhoud steeds beter in beeld
  Het planmatig onderhoud is steeds beter in beeld. Periodiek worden conditiemetingen uitgevoerd en wordt een nieuwe onderhoudsbegroting opgesteld. Naast de verduurzaming is dit de grootste kostenpost.

- Financiële gezondheid
  De WOV heeft onder verdiepend beheer gestaan van de externe toezichthouder WSW vanwege de financiële situatie. Naar aanleiding daarvan is er een verbeterplan opgesteld en uitgevoerd. Inmiddels kunnen we melden dat zowel onze cijfers als onze organisatie weer volledig op orde zijn. Dit heeft ertoe geleid dat het verdiepend beheer is beëindigd en dat wij door onze toezichthouders nu worden beschouwd als een financieel gezonde corporatie.

Tijdens de toelichting op de begroting wordt aangegeven dat WOV de ambitie heeft om de komende jaren 46 extra woningen aan het bezit in Oostzaan toe te voegen. Dit voornemen is opgenomen in de meerjarenbegroting en vormt een belangrijk onderdeel van de toekomstplannen van de vereniging.

Ter ondersteuning van de financiële toelichting worden enkele sheets gepresenteerd, waaronder twee grafieken die een helder beeld geven van de financiële gezondheid van WOV.

- LTV (Loan To Value):
  Deze ratio geeft de verhouding weer tussen de totale leningenportefeuille en de waarde van het vastgoed. In 2025 bedraagt de totale leninglast slechts 20% van de waarde van ons vastgoed, wat betekent dat er een aanzienlijke overwaarde van 80% is opgebouwd. Dit betekent dat wij financieel gezond zijn. Het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) beoordeelt ons hier ook op. Dankzij deze gezonde verhouding mogen wij extra lenen, wat noodzakelijk is om investeringen in verduurzaming en nieuwbouw te kunnen realiseren.

- ICR (Interest Coverage Ratio):
  Deze ratio geeft aan in hoeverre wij in staat zijn om de rente op onze leningen te betalen. Het is belangrijk dat wij voldoende liquide middelen hebben om aan onze financiële verplichtingen te blijven voldoen. De norm is dat wij de rente minimaal 1,4 keer moeten kunnen betalen, zodat we ook bij eventuele tegenvallers niet in de problemen komen.

Volgens de huidige begroting beschikken wij ruimschoots over voldoende liquiditeit om aan onze renteverplichtingen te voldoen, en blijft deze ratio tot ten minste 2036 boven de gestelde norm.

Omdat het lastig te voorspellen is hoe externe factoren zich de komende jaren zullen ontwikkelen, hebben wij in de begroting rekening gehouden met verschillende risico's. Zowel positieve als negatieve ontwikkelingen kunnen immers van invloed zijn op onze financiële positie.

Om hierop voorbereid te zijn, zijn er drie scenario's uitgewerkt:

1. Een scenario waarin de rente stijgt;
2. Een scenario met een hogere indexatie van kosten;
3. Een scenario waarin de huren worden bevroren.

Voor elk van deze scenario's is doorgerekend wat de impact zou zijn op onze financiële positie. In alle gevallen blijven wij binnen de minimale of maximale normen die door onze toezichthouders zijn gesteld. Dit betekent dat wij, ook als zich tegenvallers voordoen, deze goed kunnen opvangen en onze financiële gezondheid kunnen waarborgen.

Er zijn geen vragen gesteld over de begroting.

5. Statutenwijziging WOV (ter besluitvorming)

De statutenwijziging is eerder tweemaal aangekondigd tijdens de ALV. De inhoud van de wijzigingen, zoals in juni gepresenteerd en besproken, is ongewijzigd gebleven. Voor het nemen van een besluit hierover is een meerderheid van 2/3 van de aanwezige leden vereist. Er zijn 30 leden aanwezig.

De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

Verplichte aanpassingen

- Nieuwe Woningwet vraagt om aanpassingen;
- Bevoegdheden Bestuur en RvC in lijn met de wet- en regelgeving.

Modernisering

Nieuwe werkprocessen (digitalisering), zoals

- Woonruimteverdeling;
- Ledenadministratie.

Toekomstbestendigheid

- RvC leden benoemen hun eigen voorzitter;
- Beperken aantal bestuursleden tot minimaal 1 en maximaal 2, in lijn met de sector;
- Leden adviesraad minimaal 3 maximaal 5.

➢ *Opmerking vanuit de vereniging*: Het statutenpakket was erg omvangrijk; een samenvatting en eerdere verspreiding waren wenselijk geweest. – *Antwoord bestuur:* Een samenvatting is niet toegezegd in de vorige vergadering.

De volledige stukken zijn vier weken vooraf ter inzage gelegd op het kantoor van de WOV.
De vergadering is op datzelfde moment aangekondigd via, de website en Nieuwsblad Oostzaan. Bij de WOV is altijd iemand aanwezig die toelichting kan geven indien gewenst.

- *Vraag uit vereniging*: De ledenadministratie liep niet helemaal lekker, is dat nu opgelost? – *Antwoord bestuur:* We maken gebruik van een softwarepakket dat oorspronkelijk bedoeld is voor de administratie van woningzoekenden, maar waarin ook de ledenadministratie wordt gevoerd. Dit heeft wat voeten in de aarde gehad, maar de structurele problemen lijken nu opgelost. Het gaat nu alleen nog om incidentele gevallen.
- *Vraag uit vereniging*: De RvC benoemt zelf de voorzitter. Wat betekent dat? – *Antwoord bestuur:* Het traject met de adviesraad en het advies over de selectie van RvC-leden blijft ongewijzigd. De RvC-leden kunnen onderling hun eigen voorzitter aanwijzen.

Stemming:
Van de 30 aanwezige leden stemmen 25 voor de statutenwijziging. Daarmee is het voorstel aangenomen, ruimschoots boven de vereiste 2/3 meerderheid.

6. Stand van zaken lopende projecten

De voorzitter geeft een update over de belangrijkste lopende projecten:

- Voetbalkooi:
  De oplevering staat gepland voor april 2026.

- Kerkbuurt
  De sloop is aanstaande. Met de gemeente wordt gesproken over het realiseren van meer, maar kleinere appartementen binnen het bestaande plan. De financiële haalbaarheid en het creëren van meer woningen staan hierbij centraal.

- Kantoor:
  De woningen in het voormalige kantoor wachten nog op de aansluitingen van Liander.

- Verduurzaming;
  Er wordt vooruitgekeken naar de verduurzaming van de volgende complexen (7 t/m 11): Begoniastraat, Grashof, Anemoonstraat en Lisweg.

  - *Vraag uit vereniging*: Er zijn plannen voor een nieuw schoolgebouw voor OBS De Rietkraag met daarbovenop 22 appartementen: is WOV hierbij betrokken? – *Antwoord bestuur:* Nee, WOV is hier niet bij betrokken. Dit betreft een commerciële ontwikkeling waar WOV geen rol in speelt.

7. Verenigingszaken

- Samenwerking adviesraad en bestuur
  De samenwerking verloopt erg goed. De adviesraad vervult vooral een adviserende rol richting leden en bestuur.

In het aanbestedingstraject van een nieuwe partner dagelijks onderhoud is veel tijd gestoken door de adviesraad. Dit was intensief en tijdrovend.

- <u>Vergoeding adviesraad/verhoging contributie leden en woningzoekenden (ter besluitvorming)</u>
  De vergoeding voor de AR-leden is jarenlang hetzelfde gebleven. Ook de contributie is al jaren niet verhoogd. Het voorstel is om beide te verhogen, rekening houdend met de prijsindexatie van de afgelopen jaren.

  - Vergoeding AR-leden: van €750 naar €1.000 per jaar per lid.
  - Contributie: van €7,00 naar €9,50 per jaar. Uit de contributie worden onder andere de kosten van bijeenkomsten (zoals de ALV) en het systeem voor de ledenadministratie betaald. De verhoging van €2,50 is in lijn met de prijsindexstijging.

  Tijdens de vergadering is toegelicht dat de vergoeding voor bestuursleden van de adviesraad wordt betaald door de leden van WOV. Voor de bestuursleden van HVO is dat anders: WOV is wettelijk verplicht is bepaalde kosten te vergoeden, zoals ondersteuning en faciliteiten. Het bestuur vindt echter dat de bestuursvergoeding voortaan door de leden zelf gedragen moet worden.

  Dit onderscheid is belangrijk: de adviesraad is een intern orgaan dat de leden van WOV adviseert, terwijl HVO een externe vereniging is die specifiek de belangen van huurders behartigt.

  Tijdens de vergadering is aangegeven dat er geen vergoeding voor de HVO via de huur wordt doorberekend. Omdat hierover bij enkele leden mogelijk misverstanden bestaan, zal het bestuur dit verder uitzoeken. Dit verandert echter niets aan het huidige uitgangspunt: de WOV neemt geen vergoeding voor bestuursleden van de HVO voor haar rekening.

  <u>Stemming:</u>
  16 van de 30 aanwezige leden stemmen voor de verhoging van de vergoeding en contributie. De 5 AR-leden onthouden zich van stemmen. Het voorstel is daarmee aangenomen met 16 van de 25 geldige stemmen. Voor dit punt was een absolute meerderheid van de stemmen benodigd.

8. Rondvraag

- *Opmerking vanuit de vereniging*: Het probleem van slakken in complex 5 blijft bestaan, ook nog na de verduurzaming. Het bestuur neemt kennis van de melding, dit wordt genoteerd in de notulen.
- *Vraag uit vereniging*: Voor welke doelgroep zijn de nieuwe woningen bij de voetbalkooi bestemd? – *Antwoord bestuur:* De woningen zijn bedoeld voor jonge starters. Het gaat om compacte woningen met twee slaapkamers en een badkamer, gericht op mensen die net boven de huursubsidiegrens vallen.
- *Vraag uit vereniging*: Welke duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast bij de woningen van de voetbalkooi?

– *Antwoord bestuur:* De woningen worden voorzien van een warmtepomp en krijgen het op dit moment hoogst mogelijke energielabel (A++++).

- *Vraag uit vereniging*: Wat zijn de inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor een woning bij de voetbalkooi? – *Antwoord bestuur:* Voor eenpersoonshuishoudens geldt een inkomensgrens, afgerond, tussen €28.000 en €50.000; voor tweepersoonshuishoudens tussen €38.000 en €55.000.
- *Vraag uit vereniging*: Ik woon aan de Lisweg, de woningen zijn uit de jaren zeventig en volgens de planning komen we pas over tien jaar aan de beurt voor verduurzaming. Er is al jaren geen onderhoud geweest en de staat van de woningen gaat achteruit. Zijn er plannen om in de tussentijd onderhoud uit te voeren? – *Antwoord bestuur:* We hebben een verduurzamingsplicht om eerst de woningen met een slecht energielabel aan te pakken (uiterlijk 2028). Voor de overige complexen geldt de reguliere onderhoudsplanning.
- *Vraag uit vereniging*: Wordt er samengewerkt met de gemeente bij het aanvragen van subsidies voor verduurzaming van woningen? – *Antwoord bestuur:* We maken zoveel mogelijk gebruik van beschikbare subsidies. De projectleider is hierover in gesprek met de gemeente.
- *Vraag uit vereniging*: Binnenkort worden de schuren in onze wijk geschilderd. Wordt de hele schuur geschilderd? – *Antwoord bestuur:* Niet de gehele schuur wordt geschilderd maar het kozijn en de deur. De kleur wordt afgestemd op de kleur van de woning.

9. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21.15 uur en bedankt alle aanwezigen voor hun komst en inbreng.