
Notulen Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV)

Datum:	24 juni 2026
Locatie:	Muziekvereniging Concordia
Voorzitter ALV:	Rudi van Aert (bestuurder)
Aanwezig namens WOV:	Nicky Moesman (bestuurder), Ben Veerman, Joeri van Groningen (wonen/dagelijks onderhoud), Stephanie Nauta (wonen)
Aanwezig namens RvC:	Jakob Wedemeijer, Jos Oostenbrink
Aanwezig namens AR:	BR, EM, RS, RV, DB
Aanwezig namens HVO:	JW-vD
Overige aanwezigen:	14 leden van de vereniging
Status notulen:	CONCEPT

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom.

2. Mededelingen

De voorzitter doet enkele algemene mededelingen:

- **Huurdersvereniging Oostzaan**

WOV en Huurdersvereniging Oostzaan hebben de samenwerkingsovereenkomst ondertekend en daarmee hun samenwerking formeel bekrachtigd. Daarnaast zijn samen met de gemeente, WormerWonen, Huurdersvereniging Oostzaan en de huurdersvereniging Huurders voor Huurders prestatieafspraken gemaakt voor een periode van vier jaar.

- **Dienstverlening**

Met ingang van 1 september 2026 wordt de dienstverlening van WOV aangepast. Bezoekers kunnen van maandag tot en met donderdag tussen 08.00 en 12.00 uur zonder afspraak binnenlopen. In de middag worden bezoekers uitsluitend op afspraak ontvangen. De gewijzigde openingstijden worden bekendgemaakt via de website van WOV en het Nieuwsblad Oostzaan.

- **Vacature Senior Consulent Wonen**

Door het vertrek van de woonconsulent is een vacature ontstaan voor de functie van Senior Consulent Wonen.

3. Notulen ALV d.d. 19 november 2025

De notulen van de Algemene Ledenvergadering van 19 november 2025 worden ter vaststelling voorgelegd. Aan de leden wordt gevraagd of er opmerkingen of aanvullingen zijn. Er worden geen opmerkingen gemaakt.

De notulen van de Algemene Ledenvergadering van 19 november 2025 worden unaniem vastgesteld.

4. Stand van zaken lopende projecten

De voorzitter geeft een update over de voortgang van de belangrijkste lopende projecten:

- **Voetbalkooi** – De bouw van de tien woningen aan de Dr. Snijderstraat, op de locatie van de voormalige voetbalkooi, is bijna afgerond. In week 27 worden de advertenties voor deze woningen online gezet, waarna woningzoekenden via de reguliere procedure kunnen reageren. De woningen zijn bestemd voor starters tot 35 jaar. Bij de toewijzing krijgen inwoners van Oostzaan voorrang.
- **Kerkbuurt** – De sloopwerkzaamheden aan de Kerkbuurt zijn vrijwel afgerond. Een klein gedeelte staat nog in verband met werkzaamheden en afspraken met de netbeheerder. Het project bevindt zich verder in de voorbereidingsfase. Het plan is om op deze locatie 16 tot 18 appartementen te realiseren. De gesprekken met de gemeente over de verdere uitwerking van het project zijn in volle gang.
- **Voormalig WOV kantoor** – De woningen in het voormalige WOV-kantoor zijn inmiddels verhuurd voor de opvang van minderjarige statushouders die onder begeleiding wonen. Rond deze huisvesting is veel maatschappelijke onrust ontstaan. Het bestuur geeft aan dit zeer te betreuren.
- **Verduurzaming complex 7 t/m 10** – Voor de woningen in complex 7 tot en met 10, bestaande uit de Bloemenbuurt en een groot gedeelte van de Grashof, wordt gewerkt aan een concreet verduurzamingsplan. In de week voorafgaand aan deze vergadering is in de wijk een anonieme brief verspreid. WOV heeft hierop gereageerd met een brief aan de bewoners.

Na de zomervakantie worden de bewoners nader geïnformeerd over de voorgenomen werkzaamheden en de verdere planning. WOV vindt het belangrijk dat de bewoners van deze complexen een bewonerscommissie oprichten, zodat zij gezamenlijk bij de planvorming en uitvoering kunnen worden betrokken. Bewoners die ondersteuning nodig hebben bij het oprichten van een bewonerscommissie kunnen hiervoor contact opnemen met Huurdersvereniging Oostzaan.

- *Vraag uit vereniging:* Wat is de status van de verduurzaming voor de seniorenwoningen in complex 6 (Posthoornstraat)? – *Antwoord bestuur:* De verwachting is dat de verduurzaming van de woningen aan de Posthoornstraat uiterlijk eind 2028 is afgerond. Daarnaast worden ook de overige woningen met energielabel G aangepakt. In totaal gaat het om 16 woningen die worden verbeterd naar minimaal energielabel B.
- **Verduurzaming complex 11 t/m 14** – De verduurzaming betreft de woningen aan de Lisweg en de Liswegflat. De uitvoering van deze werkzaamheden begint nadat de verduurzaming van complex 7 tot en met 10 is afgerond. Ook deze woningen moeten na uitvoering van de werkzaamheden minimaal energielabel B hebben. De verwachting is dat dit uiterlijk eind 2028 wordt gerealiseerd.
- **Burgemeester Teerstraat/Jacob Corneliszstraat** – De mogelijkheden voor de ontwikkeling van deze locatie worden momenteel onderzocht. Zodra hierover meer duidelijkheid bestaat, zal de WOV hierover communiceren.

- **Vraag uit de HVO:** De woningen aan de Jacob Corneliszstraat behoren tot de oudste woningen van WOV. Er wordt gewacht op een sloopbesluit of een besluit over de erfpacht. Kan hier meer toelichting op worden gegeven? Daarnaast staan momenteel negen woningen leeg, terwijl de vraag naar woningen groot is. – **Antwoord bestuur:** Aangegeven wordt dat de woningen zich momenteel in een zodanige staat bevinden dat reguliere verhuur niet mogelijk is. Ook tijdelijke verhuur is op dit moment geen optie. Eerst moet duidelijkheid komen over het sloopbesluit. Daarna kan worden beoordeeld of tijdelijke verhuur alsnog mogelijk is. Wanneer de woningen nu opnieuw worden verhuurd, kan dit gevolgen hebben voor de voortgang en haalbaarheid van het project. Verhuur via antikraak is juridisch niet mogelijk. Er wordt onderkend dat het proces lang duurt en dat een aantal woningen al geruime tijd leegstaat. Met de gemeente wordt overleg gevoerd om tot een gezamenlijk besluit te komen en het proces waar mogelijk te versnellen.

5. Jaarrekening en jaarverslag 2025

Tijdens de bespreking van het jaarverslag en de jaarrekening 2025 wordt stilgestaan bij de belangrijkste ontwikkelingen en resultaten van het afgelopen jaar. Op meerdere onderdelen zijn positieve ontwikkelingen zichtbaar.

Woningzoekenden en verhuringen

Eind 2025 waren in totaal 685 huishoudens actief op zoek naar een woning. De grootste groep woningzoekenden bestaat uit jongeren en starters tot 35 jaar. Om beter aan deze vraag te kunnen voldoen, worden de woningen aan de Dr. Snijderstraat/Voetbalkooi beschikbaar gesteld voor deze doelgroep. Daarnaast blijft de vraag naar woningen voor alleenstaanden groot, waarmee rekening wordt gehouden bij toekomstige planontwikkelingen. De WOV streeft ernaar om circa 50% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan inwoners van Oostzaan

In totaal zijn 43 woningen verhuurd. Hiervan zijn 25 woningen toegewezen aan inwoners van Oostzaan. Van de verhuringen betroffen 35 woningen een reguliere woningtoewijzing. Daarnaast zijn woningen toegewezen aan urgenten, statushouders en via woningruil. Ook wordt stilgestaan bij de toenemende druk om woningen toe te wijzen aan woningzoekenden met een urgentie. De WOV blijft zich inzetten om, binnen de mogelijkheden, woningen beschikbaar te houden voor woningzoekenden uit Oostzaan.

Kwaliteit van de woningen

De verduurzaming van Complex 5 (Burgemeester van Leeuwenstraat, Burgemeester Bratstraat en de Burgemeester Swartstraat) is afgerond. Enkele woningen zijn nog niet afgemeld voor het energielabel. De uitgevoerde maatregelen hebben geleid tot een aanzienlijke verbetering van de energieprestatie van de woningen, waarbij de woningen zijn verduurzaamd naar energielabel B of hoger. Dit wordt gezien als een positieve ontwikkeling binnen de verdere verduurzaming van het woningbezit

Onderhoudsuitgaven

De uitgaven voor klachtenonderhoud en mutatieonderhoud liggen grotendeels in lijn met het voorgaande jaar. De uitgaven voor planmatig- en contractonderhoud zijn gestegen.

Deze ontwikkeling wordt positief beoordeeld, omdat hiermee verder wordt geïnvesteerd in de kwaliteit en instandhouding van het woningbezit. In totaal is in 2025 circa € 2 miljoen besteed aan onderhoud. Daarbij wordt opgemerkt dat de komende jaren nog verdere investeringen en ontwikkelingen noodzakelijk zijn.

Financieel

De huuropbrengsten zijn in 2025 gestegen ten opzichte van 2024. Tegelijkertijd zijn ook de lasten toegenomen, waaronder de vennootschapsbelasting. Dit heeft invloed op de middelen die beschikbaar zijn voor verduurzaming en planmatig onderhoud.

Ratio's

Onze externe toezichthouders, WSW en Aw, beoordelen de financiële positie van WOV aan de hand van vier financiële ratio's. WOV voldoet aan alle gestelde normen:

1. ICR (Interest Coverage Ratio): laat zien of voldoende middelen beschikbaar zijn om rente te betalen. De norm bedraagt minimaal 1,4. De WOV behaalt een score van **5,8**.
2. LTV (Loan-to-Value): geeft de verhouding weer tussen de leningen en de waarde van het woningbezit. De norm bedraagt maximaal 70%. De WOV komt uit op **23%**.
3. Solvabiliteit: geeft de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen weer. De norm bedraagt minimaal 30%. De WOV behaalt **77%**.
4. Dekkingsratio: geeft de verhouding weer tussen de leningenportefeuille en de marktwaarde van het woningbezit. De WOV voldoet aan de gestelde norm, maar de ontwikkeling laat zien dat deze ratio de komende jaren zal toenemen als gevolg van de voorgenomen investeringen.

Marktwaarde van de woningen

De marktwaarde en beleidswaarde van het woningbezit zijn in 2025 verder gestegen. Hoewel dit een positieve ontwikkeling is voor de vermogenspositie van de WOV, betreft dit een waardestijging op papier. Deze waarde is niet direct beschikbaar om investeringen in nieuwbouw, onderhoud of verduurzaming mee te financieren.

Vaststelling Jaarrekening en Decharge

De jaarrekening is vooraf besproken met de Adviesraad en de Raad van Commissarissen. Aan de leden wordt gevraagd of er bezwaren zijn tegen de vaststelling van de jaarrekening 2025. Er worden geen bezwaren ingebracht. Naar aanleiding van de toelichting worden geen aanvullende vragen gesteld.

De jaarrekening 2025 wordt unaniem vastgesteld. Het bestuur wordt decharge verleend voor het gevoerde beleid en de RvC voor het gehouden toezicht in 2025.

Vanuit de HVO worden complimenten uitgesproken over de inzichtelijk wijze waarop de jaarrekening is gepresenteerd.

De vastgestelde jaarrekening wordt gepubliceerd.

6. Rondvraag

- *Vraag vanuit de vereniging:* De aannemer gaat in de bloemenbuurt langs bij de bewoners, worden deze woningen net zo gerenoveerd als in de Doktersbuurt?
– *Antwoord bestuur:* Nee, de aanpak kan per woningblok verschillen. Bij de uitwerking van de verduurzamingsplannen wordt gekeken naar de technische mogelijkheden, de energieprestatie van de woningen en de financiële haalbaarheid. Hierdoor kan de aanpak per blok of woning verschillen. De aannemer en WOV gaan hierover met iedere bewoner in gesprek. Daarnaast wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd voor alle bewoners van deze complexen.
- *Vraag uit vereniging:* Zij de problemen met betrekking tot de ledenadministratie opgelost? – *Antwoord bestuur:* Het was de bedoeling dat de contributie van alle leden begin 2026 geïncasseerd zou worden. Dit is niet volledig volgens planning verlopen. Daarom is in mei opnieuw een e-mail verstuurd met het verzoek de contributie te voldoen en het lidmaatschap te verlengen.
- *Vraag uit vereniging:* Hoe gaat het lidmaatschap van de HVO? – *Antwoord vanuit de HVO:* De HVO heeft ervoor gekozen geen financiële bijdrage aan WOV te vragen. Door de HVO is subsidie aangevraagd. Huurders en leden betalen geen contributie, maar donaties zijn welkom. Huurders zijn niet automatisch lid van de HVO en kunnen zich hiervoor zelf aanmelden. Nieuwe huurders worden door WOV gewezen op de mogelijkheid om lid te worden via de website van Huurdersvereniging Oostzaan: www.huurdersverenigingooftaan.nl.
- *Vraag uit vereniging:* Hoe gaat WOV om met de aanpak van groen in de openbare ruimte en kunnen bewoners hierbij worden betrokken? – *Antwoord bestuur:* WOV werkt samen met de HVO aan een gezamenlijk tuinenplan. Bewoners kunnen hierbij worden betrokken. Er mag beroep worden gedaan op bewoners. Vanwege privacywetgeving mag WOV geen persoonsgegevens van bewoners delen. Wel mag er een beroep gedaan worden via een bewonerscommissie.

7. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21:00 uur en bedankt alle aanwezigen voor hun komst en inbreng.