
Notulen Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV)

Datum:	23 november 2022
Locatie:	gebouw van muziekvereniging Concordia
Voorzitter ALV:	dhr. N. (Nicky) Moesman, bestuurder
Aanwezig namens WOV:	dhr. R (Rudi) van Aert, bestuurslid, dhr. N. van Baarsen, bestuurslid, dhr. J. (Jan) Blankespoor, coördinator Wonen en Financiën, dhr. J. (Jacques) Habets, projectleider en coördinator Vastgoed
Aanwezig namens RvC:	dhr. I. Algera, voorzitter RvC dhr. B. (Bart) van Goudoever, lid RvC dhr. J. (Jos) Oostenbrink, lid RvC
Overige aanwezigen:	naast enkele medewerkers waren er 24 andere personen (leden) aanwezig.
Afwezig met kennisgeving:	G. Jong Burg. Van Leeuwenstraat 16
Status notulen:	concept

1. Opening en mededelingen

- De presentielijst gaat rond om te tekenen
- De gemeente Oostzaan en WOV maken deel uit van de armoedewerkgroep. De gemeente stelt een budget beschikbaar voor energiecoaches. WOV stelt een budget beschikbaar voor een informatiefolder en energiepakketjes om huurders bewust te maken en een beetje op weg te helpen bij kleine maatregelen die ze (meestal) zelf kunnen uitvoeren.
- De leegstand wordt minder. De maandelijkse kosten nemen af van ruim € 20.000 tot ongeveer € 4.000.
- De waarborgsommen worden op korte termijn uitbetaald. De borg is voor WOV niet zinvol meer. En voor de huurders is het nu een extraatje dat eind 2022 uitbetaald wordt.

2. Benoeming nieuw bestuurslid financiële portefeuille

In januari is het bestuurslid Ton Bos vertrokken omdat hij een nieuwe baan in de regio heeft aangenomen. Van de Aw mag je geen managers rol en bestuursrol in dezelfde regio vervullen, daarom is Ton bij de WOV gestopt. Er is vervolgens een sollicitatieprocedure opgestart met advertenties in landelijke kranten en de gebruikelijke websites. De sollicitatiegesprekken zijn in de zomer gehouden. HVO en AR waren hierbij betrokken. Hieruit is de heer Rudi van Aert unaniem gekozen. Ook de Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven.

De voorzitter van de RvC, Ids Algera, wijst erop dat de procedure volgens de wettelijke regels is gelopen en vraagt of de aanwezigen of zij, als leden van de WOV, een schriftelijk advies willen uitbrengen. De aanwezigen hebben hier geen behoefte aan. Alle aanwezigen stemmen in met de benoeming. Daarmee is de benoeming van Rudi van Aert afgerond.

3. Herbenoeming RvC lid Bart van Goudoever

De heer Bart Goudoever was na vier jaar periodiek aftreden. Hij heeft zich opnieuw beschikbaar gesteld. De Aw heeft opnieuw een positieve zienswijze afgegeven. Alle aanwezigen stemmen in met de benoeming.

4. Notulen ALV d.d. 24 november 2021 en 22 juni jl.

Notulen ALV van 24 november 2021. Deze waren per abuis voor de ALV van juni jl. te laat verspreid en konden toen niet vastgesteld worden. Nu worden ze zonder opmerkingen vastgesteld.

Notulen ALV van 22 juni 2022. Naar aanleiding van de notulen vraagt één van de aanwezigen of de inschrijfduur voor woningzoekenden al afneemt. Nicky Moesman legt uit dat deze nog steeds rond de 13 jaar is.

5. Begroting 2023

De heer Moesman geeft aan dat er wat de financiën betreft veelal goed nieuws was te melden maar dat het in de begroting voor de komende periode minder positief is dan in voorgaande jaren.

Dit wordt veroorzaakt door de volgende zaken:

- Nieuw portefeuilleplan
Dit plan is opgesteld op basis van de woonvisie van de gemeente en in overleg met de HVO en Adviesraad van de WOV. In dit plan is uitgegaan van meer nieuwbouw, dit om de lange wachttijd voor een woning aan te pakken.
- Stijgende bouwkosten
De bouwkosten, zowel voor onderhoud als nieuwbouw zijn in 2022 extreem gestegen en de verwachting is dat de stijging het komende jaar verder zal doorzetten.
- Vraaggestuurd onderhoud
Dit betreft het vervangen van keukens, badkamers en/of toiletten wanneer deze daarvoor in aanmerking komen. Dit kan vanaf 2023 op aanvraag (ook bij bewoonde woningen) waar dit tot nu toe bij mutatie gebeurde. Huurders kunnen zich hiervoor inschrijven. Waarbij de huurders met de oudste keukens, badkamers of toiletten het eerst aan de beurt zijn. Naar verwachting zal er sprake zijn van een inhaalslag. Zodra het jaarlijkse budget op is wordt het resterende doorgeschoven naar het volgende jaar.
- Stagnerende marktwaarde
Waar de afgelopen jaren sprake was van een stijgende marktwaarde zou dit de komende jaren minder kunnen worden en zelfs kunnen dalen. Dit heeft gevolgen voor de lening capaciteit van de WOV.
- Stijgende rente
De afgelopen maanden is de rente flink gestegen ten opzichte van voorgaande jaren.

Bovenstaande oorzaken hebben tot gevolg dat de financiële ratio's waaraan de WOV moet voldoen verslechteren ten opzichte van voorgaande begrotingen en rond 2030/2031 kritieke grenzen zullen doorbreken.

Wat betreft de Loan To Value (de verhouding van de schulden ten opzichte van de waarde van het woningbezit) was er tot aan de vorige begroting nog voldoende ruimte beschikbaar. Met de huidige plannen wordt rond 2031 de grens bereikt.

Wat betreft de ICR (kasstroomratio) welke aangeeft in hoeverre de rentelasten kunnen worden betaald uit de jaarlijkse (operationele) kasstroom werd in voorgaande begrotingen ruimschoots aan de eisen voldaan. Door hogere kosten, hogere rente en lagere huurstijging/huurdalingen wordt rond 2030 de grens bereikt.

Dit zal tot gevolg hebben dat als de plannen volgens begroting worden uitgevoerd de eerste nieuwbouw en verduurzamingsplannen kunnen worden gerealiseerd maar de latere plannen niet. Het bestuur staat nu voor de keus of zij in één of enkele complexen de gehele woning totaal verduurzamen met het risico dat er in latere jaren onvoldoende geld is om de andere woningen aan te pakken.

Dit is natuurlijk ongewenst. Dit houdt in dat de WOV anders/slimmer moet handelen wat betreft aanpak en volgorde van uit te voeren verduurzaming en nieuwbouw. Zoals reeds aangegeven is de WOV bereid de financiële grenzen op te zoeken om de woningschaarste aan te pakken en voor verduurzaming van de woningen. De WOV kan echter niet over de grenzen gaan!

Als voorbeeld wordt door de heer Moesman aangegeven dat de woningen in complex 2 en 3 onlangs zijn verduurzaamd voor circa € 55.000 per woning. Voor complex 5 welke voor 2023 staat gepland zijn soortgelijke werkzaamheden inmiddels opgelopen tot € 111.000,- per woning. De totaalprijs voor complex 5 is bij de onlangs afgegeven offerte € 1 miljoen hoger dan bij de laatste opgave welke rond de zomer was afgegeven. Gehoopt wordt op een afvlakking van de prijsstijgingen of een daling.

Als reactie op de wellicht beperkter uit te voeren verduurzamingsmaatregelen vraagt iemand of de WOV weet welke maatregelen het meeste effect hebben zodat deze eerst of in ieder geval zeker worden uitgevoerd. Ook wordt gevraagd of de WOV weet wat de besparing is bij de reeds verduurzaamde woningen. De heer Moesman geeft aan dat de WOV van een aantal woningen het energieverbruik heeft gezien voor en na verduurzaming. Er is zeker sprake van een verbetering maar de verschillen per woning zijn dusdanig dat het lastig is een gemiddelde te geven.

Vanuit de zaal wordt gevraagd of bij de uit te voeren werkzaamheden gebruik wordt gemaakt van veel verschillende aannemers zoals bij complex 2 en 3 of dat het bij één partij wordt uitgezet. De heer Moesman antwoordt dat het plan is dit met één partij te gaan doen.

Vanuit het publiek wordt gevraagd wat de WOV aan vochtige muren/schimmelvorming gaat doen. Vanuit de HVO wordt gemeld dat bewoners de vochtklachten moeten/kunnen melden waarna deze, zoals afgesproken, zullen worden opgelost.

Iemand anders uit de zaal wilde hierover een positief geluid laten horen en gaf aan dat er na een vochtklacht direct iemand is langs geweest (namens WOV) om de situatie op te nemen. De melding is nu onderhanden en zij worden op de hoogte gehouden van de voortgang van de werkzaamheden/oplossing van het probleem.

6. Huurreglement

De heer Nicky Moesman legt dat het huurreglement, waar al jaren over gesproken is, met veel inzet van HVO (Joop), AR (Ed) en WOV (Jan) is aangepast tot een goed afgewogen reglement.

De boetebedingen die erin stonden zijn eruit. De heer Joop Giesendanner (HVO) legt uit dat het niet de bedoeling is dat de verhuurders een boete opleggen maar dat een rechter een oordeel moet vellen als men zich niet aan de regels houdt.

Eén van de aanwezigen vraagt of het reglement ook geldt voor de huidige huurders. De heer Giesendanner legt uit dat het voor alle huurders geldt.

Eén van de aanwezige bewoners vraagt waarom het reglement niet 'groener' is. Parkeren in voortuin wordt onder voorwaarden toegestaan en de regel van minimaal 30% groen in de tuin is eruit gehaald. De heer Giesendanner legt uit dat we qua parkeren aansluiten op gemeentelijk beleid en dat de regel van minimaal 30% groen in elke tuin niet door WOV te handhaven is.

De bewoner vraagt of WOV aandacht wil besteden aan 'hittestress' en afwatering in de tuinen. De heer Moesman neemt dit mee en overweegt een adviesfolder op te stellen om mee te geven bij het ondertekenen van het huurcontract.

Vervolgens wordt het concept huurreglement in stemming gebracht. Eén aanwezige stemt tegen. Daarmee wordt het huurreglement bijna unaniem vastgesteld. De heer Moesman bedankt de HVO en AR om hun inzet en mooie coproductie met de WOV.

7. Oproep nieuwe leden Adviesraad

De heer Moesman wijst op de meerwaarde van de Adviesraad (AR). In de afgelopen periode is de AR betrokken geweest bij de selectie van het nieuwe woonruimte-verdeelsysteem, de aannemersselectie voor het dagelijks onderhoud, de selectie van de nieuwe bestuurder en nu recent bij het nieuwe huurreglement. Hij roept de aanwezigen op om zich kandidaat te stellen of anderen voor te dragen om lid te worden van de adviesraad. Dat mag ook op thema's zoals bijvoorbeeld verduurzaming.

8. Rondvraag

1. Vraag: Dochter woont nog thuis, is vanaf 18e ingeschreven. Ze hebben gezegd, dat ze altijd moest reageren. Nu moet dochter reageren op duurdere woningen en komt ze niet meer in aanmerking. Ze krijgt via nieuwe WOV website (Woonmatch) alleen duurdere woningen. Hoe kan dat? Antwoord: Ons nieuwe systeem heeft niets veranderd aan de regels, die zijn hetzelfde gebleven. Als je wat meer verdient krijg je op basis van jouw situatie juist de wat duurdere woningen te zien die passen bij je profiel.
2. Opmerking: Als je alleen bent, heb je geen kans op een woning. Antwoord: de verdeling van de woningen in Oostzaan die vrijkomen gaat zo eerlijk mogelijk. Grotere woningen gaan naar grote gezinnen en kleinere woningen naar alleenstaanden of tweepersoonshuishouden. We moeten zo passend mogelijk huisvesten.
3. Vraag: Heeft de WOV nog grond gekocht? Antwoord: Nee, WOV heeft nog geen grond gekocht. De grond voor de locatie Voetbalkooi kopen we als de bouwvergunning is afgegeven.
4. Is het Manhoefterrein van de WOV? Antwoord: Ja, de oude garage aan de Kerkbuurt is van de WOV, ja, WOV wil hier een aantal woningen gaan bouwen.
5. Vraag: Is de Voetbalkooi het eerstvolgende project? Antwoord: Ja, in 2024 verwachten we 10 woningen op te leveren voor de jonge doelgroep. Het betreft hier kleinere eengezinswoningen.
6. Vraag: Controleren jullie het schilderwerk van complex 15 wel? Er moet nog schoongemaakt worden en er is niet geschilderd achter de boom. Antwoord: Ja, schilderwerk wordt gecontroleerd. Schoonmaak moet nog plaatsvinden. Achter de boom kon de hoogwerker niet komen, na snoeien komt er ruimte voor dat stukje schilderwerk.

7. Vraag: Waarom worden de woningen niet meer in het Kompas gepubliceerd? In het regulier overleg met de WOV is afgesproken dat de woningen weer in het Kompas komen. Antwoord: We kondigen de vrijgekomen woningen nu aan op de website. Maar we zullen ook de woning met woninggegevens weer plaatsen in het Kompas.
8. Vraag: Niet iedereen heeft een computer dus niet alle mensen kunnen de website bekijken. Antwoord: We zetten de woningen ook weer in de krant en als je zelf niet kunt reageren kun je ook op ons kantoor komen en helpt één van de medewerkers met het reageren.
9. Vraag: Klopt het dat het lidmaatschapsgeld over 2022 nog niet is afgeschreven? Antwoord: Vandaag staat op de website dat het in december geïncasseerd wordt. Wanneer uw “wonenbijwov.nl – account” nog niet geactiveerd hebt, krijgt u een brief met het verzoek om alsnog te activeren.
10. Vraag: Gaat het lidmaatschap na overlijden op de partner? Antwoord: Ja, het lidmaatschap gaat over naar de partner. Maar u kunt zich nu als partner ook gratis laten bijschrijven, je krijgt dan een eigen lidnummer met behoud van opgebouwde inschrijffaren.
11. Opmerking: Bij calamiteiten is de bereikbaarheid niet goed en de mensen die de noodtelefoon opnemen zijn niet goed geïnstrueerd. Vragensteller geeft voorbeeld van de cv-ketel die voor of tijdens het weekend vervangen moest worden en het gezin wat vervolgens 5 dagen in de kou zat. Antwoord: Voor storingen met cv-ketels bel je niet onze eigen nooddienst (met onze aannemer Coen Hagedoorn) maar moet er een apart nummer van Feenstra worden gebeld. (Telefoonnummers staan op onze website). Feenstra zegt nergens in het land complete ketels te vervangen in het weekend en heeft bij dit voorbeeld ook aangegeven dat ze eerst toestemming van de WOV moesten hebben. Er is inmiddels met Feenstra overleg geweest. Afgesproken is dat ze bij nood niet hoeven te wachten op toestemming van de WOV en dezelfde dag nog een vervanging mogen plannen. Die dan waarschijnlijk pas na het weekend uitgevoerd kan worden.