
Notulen Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV)

Datum:	21 juni 2023
Locatie:	Muziekvereniging Concordia
Voorzitter ALV:	Nicky Moesman (bestuurder)
Aanwezig namens WOV:	Rudi van Aert (bestuurder), Ben Veerman (financiën), Bella Bluemink (interim bestuurssecretaris)
Aanwezig namens RvC:	Jos Oostenbrink
Aanwezig namens AR:	Enola Muller, Bertus Roubos
Overige aanwezigen:	20 leden van de vereniging
Status notulen:	vastgesteld d.d. 29 november 2023

1. Opening en mededelingen

Nicky Moesman heet iedereen van harte welkom.

2. Notulen ALV d.d. 23 november 2022

De notulen van de laatste ALV lagen twee weken ter inzage op kantoor, maar zijn laat op de website gezet. Daarom wordt besloten deze vandaag niet vast te stellen. De notulen komen ter vaststelling op de volgende ALV.

De notulen zijn beschikbaar via de website. Indien wenselijk kan WOV ze printen.

3. Organisatieontwikkelingen WOV

Nicky Moesman legt namens het bestuur uit:

- Nico van Baarsen is niet meer werkzaam bij de WOV. Hij heeft er zelf voor gekozen om te stoppen. Dat zorgde voor een gat in het bestuur. Daarnaast kwam vanuit de vereniging het verzoek van een grotere betrokkenheid van het bestuur. Het bestuur heeft samen met de RvC gekeken naar een goede oplossing. Daarom is Rudi van Aert sinds 1 mei full-time aanwezig voor de dagelijkse aansturing. Nicky Moesman blijft algemeen voorzitter van het bestuur. Dat betekent dat de WOV nu wordt aangestuurd door een tweekoppig bestuur.
- De samenwerking met WormerWonen ligt stil. De twee corporaties lopen te veel uiteen over hoe die samenwerking vorm moet krijgen. Het bestuur vindt het zelf heel jammer dat de samenwerking stil ligt. Dat stelt WOV voor een heleboel nieuwe uitdagingen als kleine organisatie. Het bestuur kijkt samen met de RvC hoe ze dit gaan oplossen. Het is een heel ingewikkelde vraag.
- Het is in de hele woningcorporatiesector heel moeilijk om goed personeel te krijgen. Het bestuur is heel blij met Ben Veerman (financiën). Er is een ervaren opzichter aangetrokken (Ronald Rodenburgh). En ook voor de functie van consulent wonen staat een vacature uit. Het bestuur wil op die manier het team versterken met mensen die vast

in dienst zijn. Zij hebben meer binding met de organisatie en zijn minder duur dan inhuurkrachten.

- Morgenavond (22 juni 2023) is er een uitzending bij Nieuwsuur die gaat over de corporatiesector. Het item gaat over het in bezit hebben van eigen woningen voor verhuur van commissarissen en bestuurders. Het gaat ongetwijfeld veel aandacht opleveren in de media. WOV wilde de vereniging er niet mee verrassen. Er is onderzoek gedaan of het niet conflicterend is als je woningen bezit in hetzelfde werkgebied. Of je dan geen concurrent bent van de organisatie. Bart van Goudoever (RvC-lid) heeft een aantal woningen in Amsterdam in bezit. Volgens de wet mag WOV wel in Amsterdam verhuren, maar doet dat niet. Dus het bestuur ziet dit niet als conflict.
- *Vraag uit vereniging:* Stel je voor WOV komt tot samenwerking met een Amsterdamse corporatie, is er dan wel sprake van een conflict? – *Antwoord bestuur:* Dat zou kunnen. Maar het kan niet zo zijn dat het bezit van een commissaris of bestuurder leidend is voor strategische beslissingen. Dus wij sluiten samenwerking met een Amsterdamse corporatie absoluut niet uit.

4. Jaarverslag & Jaarrekening WOV 2022

Nicky Moesman licht toe dat het jaarverslag en de jaarrekening nog niet zijn goedgekeurd door de accountant. Dat heeft twee oorzaken: (1) In maart heeft het ministerie besloten dat de marktwaarde anders berekend moest worden. Vanwege deze aangepaste regelgeving moest een deel van de jaarrekening opnieuw. Dat zorgde voor vertraging. (2) AFM (toezichthoudende organisatie voor accountants) heeft een nieuwe en veel strengere controle opgelegd ten aanzien van frauderisico. Dat geldt voor de hele corporatiesector. Daarom heeft op onderhoudskosten een veel uitgebreidere controle plaatsgevonden. Daarvoor moest WOV veel extra dossiers aanleveren. Daardoor is de daadwerkelijke goedkeuring met een week of drie vertraagd.

Tijdens de ALV worden dus het concept jaarverslag en de concept jaarrekening besproken. Het bestuur vraagt de aanwezigen om de gepresenteerde cijfers vast te stellen onder voorwaarde. Uiteraard kan er niks anders vastgesteld worden dan vandaag gepresenteerd.

De belangrijkste bijzonderheden van 2022

- Rudi van Aert is in dienst gekomen.
- Bart van Goudoever is herbenoemd.
- WOV leverde 2 belangrijke beleidsdocumenten op (huurreglement en portefeuillestrategie).
- WOV werkt met een nieuw ICT-systeem.
- WOV besteedt vanaf 2022 het onderhoud uit aan Coen Hagedoorn.

Woningmarkt Oostzaan

Ruim 4000 woningzoekenden in de regio en slechts 60 vrijgekomen woningen. Dat zijn er veel meer dan normaal (het aantal vrijkomende woningen ligt meestal rond de 25). Door deze lage aantallen is er nog steeds een lange wachtlijst. De meeste woningen gaan nog steeds naar mensen uit Oostzaan. WOV had in 2022 1043 woningen in bezit. 93% van deze woningen heeft een huur onder de aftoppingsgrens. Hierdoor zijn de woningen betaalbaar en komen huurders in aanmerking voor huurtoeslag. WOV vraagt 67% van huur van wat ze zou mogen vragen.

Corporatiefinanciën in het kort

Corporaties geven 3 verschillende waardes aan woningen. Stel je voor dat WOV alle woningen zonder bewoners verkoopt, dan zijn ze samen 304 miljoen waard (exploitatiewaarde). Als WOV de woningen met bewoners verkoopt, zijn ze samen 216 miljoen waard (marktwaarde verhuurde staat). Als WOV de maximale huur zou vragen en hetzelfde onderhoud en dezelfde dienstverlening zou bieden als een commerciële partij zijn de woningen samen 74 miljoen waard (beleidswaarde).

Door de maatschappelijke bijdrage van corporaties krijgen ze als het ware korting op sommige belastingen. Corporaties houden woningen namelijk veel langer beschikbaar dan een commerciële partij, maar geven wel veel meer uit aan onderhoud. Ook vragen corporaties veel minder huur dan een commerciële partij. Terwijl het beheer van de woningen meer tijd en geld kost. Al die factoren worden in mindering gebracht op de marktwaarde verhuurde staat en zo komen we tot de beleidswaarde.

Inkomsten en uitgaven

WOV had in 2022 ongeveer 7 miljoen aan huurinkomsten. Als we naar de uitgaven kijken, moeten we bij een aantal posten stilstaan omdat deze afwijken van andere jaren.

1. Onderhoudskosten. WOV heeft in 2022 veel meer geld uitgegeven aan onderhoudskosten. Dat heeft 2 oorzaken. WOV gaat anders om met klachtenproces. Dat gebeurt sinds 2022 met Coen Hagedoorn. Daardoor heeft de WOV meer klachten kunnen afhandelen, maar dat kostte ook meer geld. Daarnaast heeft WOV veel meer en hele dure mutaties moeten uitvoeren. Er kwamen veel woningen vrij die heel lang verhuurd waren. Daar is lang niks aan gedaan, daarom moest er veel geld worden uitgegeven om deze woningen weer eigentijds te maken.
 2. Werknemers. WOV heeft 2,5 ton bespaard, omdat er een aantal mensen zijn weggegaan. Maar deze gaten in de bezetting zijn ingevuld met externe krachten. Dat kostte WOV 8 ton aan inhuurkrachten.
 3. EFP-systeem. WOV heeft een nieuw ICT-systeem. Dat kostte 4,5 ton voor de aanschaf. Maar er komen ook nog kosten voor de implementatie.
- *Vraag uit vereniging:* De accountantskosten waren in 2021 bijna 30.000 euro lager dan in 2022. Hoe kan dat? – *Antwoord bestuur:* dat klopt. De accountant doet 3 dingen: (1) controle jaarrekening, (2) sectorspecifieke controle en (3) inbreekcontrole halverwege het jaar. Dan kijken ze of de processen goed verlopen en of alles rechtmatig gebeurt. De regels worden steeds strenger, waardoor de controles uitgebreider zijn en daarom zijn ook de kosten hoger. WOV heeft niet zoveel keuze. Maar het is inderdaad een enorme stijging.

Nog iets specifieker over het onderhoud. WOV denkt dat het beter gaat met de inzet van Coen Hagedoorn. Joop Giesendanner heeft belangrijke rol gespeeld in het terugdringen van de langdurige klachten. WOV heeft 4 soorten onderhoud. (1) Contractonderhoud: zoals met Veenstra die de CV's, liften e.d. doet = 105.000. (2) Planmatig onderhoud, onderhoud dat iedere zoveel jaar terugkomt, bijvoorbeeld elke 6/7 jaar schilderen, herstellen van gevels e.d. = ruim 0,5 miljoen. (3) Klachtenonderhoud, de klachten waarvoor huurders bellen. Dat zijn er heel veel meer geweest, bijna dubbele aantal klachten opgepakt t.o.v. jaren ervoor. Dat komt door de uitvoering door Coen Hagedoorn. (4) Mutatieonderhoud. In 2022 hebben we veel woningen vrij gekregen die heel lang verhuurd zijn geweest, daar moest veel geld in om ze te verbeteren.

- *Vraag uit vereniging:* Zijn er meer klachten opgepakt of meer meldingen gemaakt? – *Antwoord bestuur:* allebei. WOV heeft jarenlang veel onderhoud afgehouden. Coen Hagedoorn opdracht gegeven om veel meer op te pakken. We denken dat het door het dorp is gegaan als positief nieuws. Fijn dat er veel meer klachten zijn opgelost, maar Coen Hagedoorn kost wel iets meer dan de lokale aannemers waar we vroeger mee werkten. We kunnen samen met Coen Hagedoorn nog veel leren over efficiëntie van klachtenverwerking. Met onze nieuwe opzichter gaan we de samenwerking met Coen Hagedoorn nog verder versterken. Zodat we het onderhoud zo efficiënt mogelijk kunnen inrichten.
- *Vraag uit vereniging:* Wanneer spreken we van renovatie? – *Antwoord bestuur:* Dat is heel ingewikkeld. Onderhouden is het in stand houden van hetgeen er is. Als de woning wordt verbeterd, spreken we van renoveren. Zowel bij onderhoud als renovatie moeten huurders soms tijdelijk hun woning verlaten.
- *Vraag uit vereniging:* op p.6 staat dat in 2021 34 huishoudens een huurachterstand hebben en in 2022 zijn dat er 106. Dat is nogal een ophoop. Hoe komt dat? Mensen onder armoedegrens? – *Antwoord bestuur:* wij weten vaak de reden niet. Maar we denken dat het voor een belangrijk deel te maken heeft met de stijgende energiekosten. We trekken samen op met gemeente om te kijken hoe we mensen kunnen helpen.. Wij hebben een signalerende functie, maar armoedebestrijding is een taak van de gemeente. We weten uit ervaring dat op het moment dat de huurachterstand 3 maanden of meer wordt, het heel moeilijk wordt om het in te lopen. We proberen mensen zo snel mogelijk te helpen om dat voor te zijn. Uitzetting is onze allerlaatste mogelijkheid als mensen willens en wetens niet betalen. Ons beleid is dus helpen en kijken hoe we er samen uit kunnen komen met bewoner en gemeente. Maatschappelijk werk helpt daarbij. Maar het is zeker een zorgwerkende ontwikkeling die we in het hele land terugzien.
- *Vraag uit vereniging:* we zijn al maanden in gesprek over de verduurzaming van complex 5. Er zijn verschillende startdata gecommuniceerd. Hoe zit dat? – *Antwoord bestuur:* Het bestuur erkent dat de communicatie rondom het verduurzamingstraject in de eerste helft van 2023 niet zorgvuldig is geweest maar dat dit niet de bedoeling is geweest. We zijn druk bezig met de berekeningen voor het jaarverslag. Dat doen we altijd in de eerste 4/5 maanden van het jaar. In de zomer heeft het bestuur samen met de RvC een heidag om te kijken wat de plannen zijn en wat er past in de begroting. Wat betreft verduurzaming hebben we de plannen moeten wijzigen. WOV laat nu een extern bedrijf berekenen wat de financiële effecten zijn van de maatregelen die we zouden treffen; met welke maatregelen bereiken we het meest. Die berekening wordt nu gemaakt. We hadden gehoopt dat deze al klaar zou zijn, maar dat is niet zo. Wij zijn echt verrast door de gestegen onderhoudskosten, dus daar willen we goed naar kijken. We zijn nog steeds van plan om te starten met de verduurzaming, maar we hebben de gegevens nog niet compleet. We kunnen niet alleen complex 5 verduurzamen, we moeten zorgen dat er ook geld beschikbaar is voor andere complexen. We zijn er in ieder geval druk mee bezig om een goede aanpak voor alle complexen te realiseren. – *Reactie vanuit vereniging:* in jaarverslag staat op p.11 dat de leefbaarheid gegarandeerd moet worden. Heel complex 5 zit onder de schimmel en we hebben enorm veel last van slakken. We worden overgeslagen omdat we nog verduurzaamd moeten worden. – *Reactie bestuur:* we snappen de urgentie, maar we kunnen niet alleen kijken naar complex 5. We moeten naar de verduurzaming van al onze complexen kijken.
- *Vraag uit vereniging:* de HVO hoort stukken 6 weken voor een vergadering te ontvangen om ze goed door te kunnen nemen. Dat is wederom niet gebeurd. – *Antwoord bestuur:* Dat vinden we erg vervelend. We hebben het absoluut prioriteit gegeven, maar het was gewoon nog niet af. We horen uiteraard graag jullie reactie.

Het bestuur stelt voor om het jaarverslag en de jaarrekening tijdens de vergadering goed te keuren onder voorbehoud dat de accountant de jaarrekening goedkeurt en dat het jaarresultaat niet meer wijzigt. Dit voorstel wordt aangenomen met 18 stemmen voor en 2 stemmen tegen. De ALV verleent decharge aan het bestuur.

5. Werving leden Adviesraad

Ed Renkema heeft gekozen om zich terug te trekken als AR-lid. We snappen en respecteren zijn besluit en willen hem graag nogmaals bedanken voor zijn inzet. Dat betekent dat er nu nog 3 leden in de adviesraad zitten: Bertus Roubos, Enola Muller en Daniëlle Buijs. Het kost heel veel meer tijd als je met maar 3 personen bent. Daarom is het heel belangrijk dat er mensen zijn die willen helpen. Dat kan ook op een specifiek onderdeel. Daar is de AR erg mee geholpen. Het bestuur doet opnieuw de oproep voor nieuwe adviesraad leden.

6. Lidmaatschap

Rudi van Aert legt uit dat bij de meeste huurders vandaag een email is binnengekomen over de wijziging van de betaalsystematiek voor lidmaatschap. De kosten voor lidmaatschap van de vereniging zijn jarenlang meegegaan met de huur. Maar de ledenadministratie loopt voortaan via Woonmatch. Zij mogen geen incasso's sturen op basis van de machtiging die WOV heeft. Er is verwarring ontstaan door het onderscheid in de huur en kosten voor lidmaatschap. Dat vinden we erg vervelend en we zijn bezig om dit zo goed mogelijk op te lossen. Het totaalbedrag blijft gewoon hetzelfde. Verzoek om met problemen te mailen naar WOV. Dan wordt er per situatie naar een oplossing gezocht.

7. Rondvraag en sluiting

- *Vraag uit vereniging:* Nieuwe en vrijkomende woningen zouden weer in het plaatselijke krantje worden geadverteerd, maar ik heb nog niks gezien? – *Antwoord bestuur:* dat hebben we inderdaad lang niet gedaan, maar sinds een week of 3 doen we dit weer. En dit blijven we ook doen.
- *Vraag uit vereniging:* Overlast van een burenruzie, wat wordt daarmee gedaan? – *Antwoord bestuur:* buitengewoon vervelend als u overlast ervaart. We bekijken dit op individueel niveau.
- *Vraag uit vereniging:* Ik heb 24 mei een brief gestuurd naar WOV, maar heb daar nog steeds geen antwoord op ontvangen. Hoe lang duurt het voor ik antwoord krijg? – *Antwoord bestuur:* dat is vervelend. Het mag geen 4 weken duren. Gaan we mee aan de slag.
- *Vraag uit vereniging:* Ieder jaar worden prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente, HVO en WOV. Hoe serieus zijn die afspraken? Lees altijd dat er zoveel woningen bijkomen, maar zie dat niet gebeuren. In mei zou een overleg zijn over het verloop van de prestatieafspraken, wat gebeurt er wel en niet, maar dit overleg heeft nog niet plaatsgevonden. – *Antwoord bestuur:* We hebben de gemeente 3 keer een uitnodiging gestuurd, maar nog geen reactie ontvangen. We hebben een hoop dingen gerealiseerd, maar ook een hoop nog niet. Dat nemen we buitengewoon serieus. Dit hebben we ook met de RvC besproken. Vooruitlopend op de prestatieafspraken moeten we in juni een activiteitenoverzicht aan de gemeente overleggen. We maken afspraken over dat wat we denken waar te kunnen maken. Op dit moment lopen we met de verduurzaming en nieuwbouw achter op onze plannen. Dat komt voor een deel door beperkte capaciteit en voor een deel door externe factoren zoals stikstof.

- *Vraag uit vereniging:* Ik ben jaren geleden in bewonerscommissie van complex 5 gestapt. Wat is de waarde van deze commissies voor jullie? – *Antwoord bestuur:* die is buitengewoon groot. Een bewonerscommissie is voor ons de oren en ogen in een complex. En maakt dat we niet met het hele complex hoeven te overleggen, maar met een klein vertegenwoordigend groepje. We zouden graag willen dat we een bewonerscommissie voor al onze complexen hebben. Daarnaast hebben we de HVO, die de taak heeft om te spreken voor alle huurders, maar niet voor een specifiek complex.
- *Vraag uit vereniging:* Er zijn wel eens meer mensen van de werkvloer aanwezig geweest tijdens een vergadering. Wij merken ook dat het verschuifgehalte binnen kantoor dermate groot is dat het onduidelijk is wie er werkt. Ik wil er voor pleiten om bekendheid te geven aan de mensen, hun taken en voor hoelang ze er zijn. – *Antwoord bestuur:* daarom zijn we blij dat we een aantal nieuwe mensen vast in dienst hebben. Nicky Moesman en Rudi van Aert zijn eindverantwoordelijk, maar kunnen niet alle vragen beantwoorden. Voor deze vergaderingen kijken we welke onderwerpen er op de agenda staan en proberen de betreffende collega's aanwezig te zijn. – *Voorstel uit vereniging:* in de najaarsvergadering voltallige personeel aanwezig zodat we iedereen kunnen zien om de herkenbaarheid te vergroten.
- *Vraag uit vereniging:* Stel voor dat je vergunningen krijgt voor nieuwbouw, je hebt geen personeelstekort, geen last van stikstof, is de WOV dan financieel gezond zodat het heel snel uitgevoerd kan worden? – *Antwoord bestuur:* Ja. We hebben twee concrete nieuwbouwprojecten: Voetbalkooi en Kerkbuurt. Als de financiering er is, kunnen we aan de slag.
- *Vraag uit vereniging:* Zijn de jaarrekening en het jaarverslag met de AR besproken? – *Antwoord bestuur:* jazeker. We hebben eind vorige week het concept besproken. De AR kan zich erin vinden.

Nicky Moesman sluit af en dankt alle aanwezigen voor hun komst.