
Notulen Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV)

Datum:	29 november 2023
Locatie:	Muziekvereniging Concordia
Voorzitter ALV:	Nicky Moesman (bestuurder)
Aanwezig namens WOV:	Rudi van Aert (bestuurder), Ben Veerman (financiën), BB (interim bestuurssecretaris)
Aanwezig namens RvC:	Ids Algera, Jos Oostenbrink
Aanwezig namens AR:	EM, BR
Overige aanwezigen:	35 leden van de vereniging
Status notulen:	Vastgesteld

1. Opening en mededelingen

Nicky Moesman heet iedereen van harte welkom.

2. Notulen ALV d.d. 23 november 2022 & 21 juni 2023

De notulen van 23 november 2022 zijn ongewijzigd vastgesteld.

De notulen van 21 juni 2023 zijn vastgesteld, met de volgende wijziging:

- **Een toevoeging aan de vraag op pagina 4:**

'Vraag uit vereniging: we zijn al maanden in gesprek over de verduurzaming van complex 5. Er zijn verschillende startdata gecommuniceerd. Hoe zit dat?'

Er ontbreekt in het verslag een gedetailleerde weergave van het gesprek over de verduurzaming van complex 5. Een van de aanwezige leden wees erop dat de discussie van 21 juni niet volledig was weergegeven.

De volgende zin is toegevoegd: ***'Het bestuur heeft erkend dat de communicatie rondom het verduurzamingstraject in de eerste helft van 2023 niet zorgvuldig is geweest'***.

- **Vraag uit vereniging:** We zijn geïnformeerd over het feit dat het bestuur geminimaliseerd werd, en er zijn adequate noodmaatregelen genomen. Dat was een mededeling, geen besluit. Pijnlijk dat het bestuur nu bestaat uit 2 personen. Dat mag niet volgens de statuten. Je kunt niet zonder kennisgeving aan leden je eigen statuten veranderen. Dat moet goedgekeurd worden. Ik ben wel blij dat er een bestuurslid fulltime aan het werk is voor WOV. – **Antwoord bestuur:** er is een heleboel aan de hand. Daar is een verbeterplan voor gemaakt. In de statuten staat inderdaad dat we met minimaal 3 bestuurders moeten zijn, conform de statuten moeten we gaan werven. Voorlopig hebben we er samen met de RvC voor gekozen om niet te werken met 3 bestuurders op afstand. Dat gaf problemen, o.a. te weinig controle op de werkvloer. Daarom is als eerste stap Rudi vanaf 1 mei fulltime aangesteld. Nu moeten we beslissen wat we gaan doen. Daarvoor zijn verschillende richtingen. We moeten statuten aanpassen vanwege Woningwet. Dan

moeten we kiezen of we voor 2 of 3 bestuurders gaan. We zijn er in ieder geval van overtuigd dat 1 van de bestuurders fulltime de rol moet invullen. Daar zien wij de grote voordelen van in.



3. Organisatieontwikkelingen WOV

Nicky Moesman legt namens het bestuur uit:

- WOV heeft een nieuwe collega: JvG, hij werkt op de afdeling Wonen.
- We zijn druk bezig met werving van een nieuwe managementassistent/bestuursecretaris ter vervanging van BB.
- Bart van Goudoever stopt als RvC-lid bij de WOV. Tijdens de vorige ALV vertelden we over de Nieuwsuur uitzending. Die ging over het eigen woningbezit van RvC-leden en bestuursleden van woningcorporaties. Aedes (de koepelvereniging woningcorporaties) heeft besloten dat het onwenselijk is dat RvC- en bestuursleden woningbezit hebben in dezelfde woningmarktregio als de corporatie waar ze voor werken. Daarom heeft Bart besloten te stoppen. We hebben een vacature uitgezet voor een nieuw RvC-lid. Maandag 4 december besluiten we samen met de selectiecommissie wie de nieuwe commissaris wordt. In de selectiecommissie zijn ook de HVO en AR vertegenwoordigd. Bart blijft tot het einde van dit jaar actief RvC-lid. De nieuwe commissaris begint over een paar weken.
- JH heeft een andere baan.
- Nicky Moesman is herbenoemd als bestuurder. Dus hij blijft nog 4 jaar.

- *Vraag uit vereniging:* Is het handig om op de site een smoelenboek te zetten met alle medewerkers? – *Antwoord bestuur:* Daar moet iedereen toestemming voor geven. We hebben ervoor gekozen om het niet te doen, maar u bent van harte welkom om langs te komen op kantoor.

Rudi van Aert legt namens het bestuur de situatie met Coen Hagedoorn uit:

Sinds we met aannemer Coen Hagedoorn samenwerken, zijn er een aantal positieve en negatieve dingen gebeurd. De verbeterde kwaliteit en dienstverlening worden gewaardeerd. Klachten werden bijvoorbeeld sneller opgepakt. Maar wat we ook zagen, is dat de onderhoudskosten enorm gestegen zijn afgelopen periode. Dat heeft ertoe geleid dat we daarop gewezen werden door onze externe toezichthouders. De situatie was zo zorgelijk, dat we echt moesten ingrijpen. We zijn gesprekken met Coen Hagedoorn gestart om meer grip te krijgen op de kosten. Met name voor reparatieonderhoud hebben we heel veel kosten gemaakt. Helaas hebben we daarom in augustus op de rem moeten trappen. We moeten eerst grip krijgen op de uitgaven, voor we verder kunnen kijken. Daarom hebben we er nu voor gekozen om reparatieverzoeken op een andere manier te behandelen. Per 1 januari 2024 komen de reparatiemeldingen weer binnen bij onze eigen opzichters. Pas als zij zeggen dat de reparatie akkoord is, mag de aannemer de werkzaamheden gaan uitvoeren. In Kompas en op onze website delen we binnenkort de nieuwe werkwijze.

- *Vraag uit vereniging:* Is er vanuit WOV toezicht op de werkzaamheden van Coen Hagedoorn? Wordt er bijvoorbeeld regelmatig gecontroleerd of werkzaamheden kundig uitgevoerd worden? – *Antwoord bestuur:* Dat hebben we de afgelopen periode te weinig gedaan. Dat komt omdat we te maken hebben gehad met onderbezetting. We hebben nu RR (Technisch Opzichter) erbij voor de beoordeling van het dagelijks onderhoud. We moeten meer grip hebben en houden.
- *Vraag uit vereniging:* Onderhoudsploeg is dat nog steeds JvdL? – *Antwoord bestuur:* we hebben 2 opzichters: JvdL en RR. Zij doen eerste beoordeling van de aanvragen die worden gedaan.

- *Vraag uit vereniging:* Dit betekent een enorme verslechtering in het aangeven van reparaties. Dat kon 24/7 en vanaf 1 januari nog maar 4 dagen per week 2 uur. Tegen het digitaal aangeven van reparaties geen bezwaar, want dat kun je op ieder moment doen.
– *Antwoord bestuur:* digitaal reparaties aangeven kan altijd. Dat blijft. Daarnaast blijft Coen Hagedoorn bereikbaar voor urgente reparaties. Dus alles wat veiligheid in gedrang brengt, lekkage etc. dat kan niet wachten. Andere zaken gaan in reguliere cyclus mee. Meldingen die we online krijgen, pakken we de eerst volgende werkdag op.
- *Vraag uit vereniging:* Er zit een structuur in individuele problemen. Een van die problemen is dat we gek worden van wie er aan de deur komt. We komen er nooit achter wie er is geweest. We hebben al jaren gepleit, laat iets achter als er iemand namens of van jullie aan de deur komt. Een visitekaartje of iets dergelijks. En dat geldt niet alleen voor reparaties – *Antwoord bestuur:* Goed idee. Bij reparatieverzoeken moeten de werkbonnen weer – net als in het verleden – goedgekeurd worden door de huurder. Maar we nemen het idee mee.

4. Begroting 2024 en verbeterplan

Vandaag bespreken we naast de begroting ook het verbeterplan. We hebben eerder al bij de jaarrekening stilgestaan. Cijfers zijn niet rooskleurig. Dat komt door: veel onderhoud, noodgedwongen externe inhuur, impact huurwetgeving, veranderende marktomstandigheden, nieuw ERP-systeem, stuklopen samenwerking Wormer Wonen.

- *Vraag uit vereniging:* maar de verhuurdersheffing is er toch af? – *Antwoord bestuur:* Dat klopt. We moesten heel veel belasting betalen. Om ruimte te bieden voor woningbouwopgave is de verhuurdersheffing verdwenen. Maar al die andere kosten zijn nog veel groter, dus we zitten nog steeds te krap.
- *Vraag uit vereniging:* Zijn er nog andere corporaties waar mee gesproken wordt om samen te werken? – *Antwoord bestuur:* op dit moment niet, maar die ambitie hebben we wel. Want we zijn klein en daardoor kwetsbaar. Als er iemand wegvalt, ben je meteen veel menskracht en kennis kwijt.

We bedachten voor de zomer dat we deze situatie proactief moesten oppakken. We hebben naast RvC en WSW (staat borg voor onze leningen) en Aw (Autoriteit wonen, onderdeel van het ministerie). WSW wilde dat we een verbeterplan maakten, waaruit blijkt dat we weer langdurig financieel gezond kunnen worden. Daar hebben we samen met AR en HVO aan gewerkt sinds de zomer.

We moeten op een aantal punten verbeteren: meer grip op onderhoud, elementenaanpak verduurzaming, beter kunnen voorspellen van en sturen op (onderhouds)kosten (we hebben nu veel te weinig zicht op de kwaliteit van de binnenkant van onze woningen), terugdringen kwetsbaarheid van de organisatie (iets meer mensen vast in dienst aannemen, zo kunnen we wisselingen beter opvangen en staan we zelf sterker).

Volkshuisvestelijk willen we: verduurzamen, waar mogelijk uitbreiden met meer woningen (zodat we de wachtlijsten kunnen inkorten), zelfstandig de woningen blijven verdelen, (gemiddeld) lage huren blijven handhaven (de huren in Oostzaan zijn echt laag vergeleken met de landelijke prijzen).

Aan welke knoppen kunnen we draaien om onze financiële situatie beter te maken?

1. *Huur(verhoging).* We willen de huren laag houden. We hebben gekeken wat het doet als we de huren verhogen bij mutatie, dat levert ons bijna niks op en helpt ons dus niet. Huurbeleid blijft zoals het was. Daar komen we niet aan.
2. *Dienstverlening.* We gaan een aantal nieuwe collega's in dienst nemen, zodat we minder mensen in hoeven te huren. Inhuurkrachten zijn relatief duur. Dus dat betekent straks iets meer mensen voor iets minder geld.
3. *Onderhoud.* Planmatig onderhoud (schilderen, cv's vervangen etc.) moeten we doen, want dat bepaalt de waarde van ons bezit. Voor mutaties en reparatieonderhoud hebben waren de kosten de afgelopen 2 jaar erg hoog. Dat is niet gek, want we liepen achter en hebben het een aantal jaar niet goed bijgehouden. We moeten de komende 3 jaar meer geld reserveren in onze begroting om de achterstand in te lopen. In samenwerking met Coen Hagedoorn kijken we hoe we mutaties snel, efficiënt, goedkoop en goed kunnen doen.
4. *Nieuwbouw.* We willen de 2 projecten waar we mee bezig zijn, de Kerkbuurt en de Voetbalkooi, realiseren. Maar we hadden de ambitie om nog veel meer nieuw te bouwen. Dat gaan we in principe niet meer doen. Maar als er zich een mooie kans voordoet, dan kan het wel, maar dat zijn niet de 75 tot 90 woningen waar we eerder aan dachten.
5. *Verduurzaming.* We hebben in de sector afgesproken dat we voor 2028 alle woningen minimaal naar label C brengen. We hebben een aantal scenario's bekeken. Wij kiezen ervoor om alle woningen met label D of lager naar label B te brengen. En alle woningen met label C, label C te laten. Dan bereiken we het meeste resultaat en blijven we binnen de eisen van onze toezichthouders.

Met deze aanpak krijgen we weer grip op onze financiële situatie. En verbeteren we deze. De rentestijging die ons nu in problemen brengt, kunnen we op de lange termijn niet goed voorspellen. Daarom kijken we ieder jaar opnieuw naar de begroting en kijken we of we meer of minder kunnen doen dan we nu hebben bedacht.

- *Vraag uit vereniging:* Hoe kan het dat er zoveel woningen zo lang leegstaan? – *Antwoord bestuur:* Het waren er echt veel, maar dat aantal is inmiddels fors minder door inzet van Coen Hagedoorn. We proberen het efficiënter te doen, want elke dag dat de woning leeg staat kost het geld en wacht er iemand op een woning.
- *Vraag uit vereniging:* Hoe zit het met de splitsing van de woningen aan de Lisweg? – *Antwoord bestuur:* dat gaan we niet meer doen. Het kost bijna 2 ton per woning. Dat is zoveel geld, dat verdienen we nooit terug.
- *Vraag uit vereniging:* Misschien handig om het verbeterplan op de website te zetten? – *Antwoord bestuur:* we moeten even nadenken of dat kan.
- *Vraag uit vereniging:* Hoe is stand van de verduurzaming? – *Antwoord bestuur:* de volgorde van de verduurzamingsplannen is niet aangepast. De plannen zijn uitgewerkt om woningen naar label B te brengen. Daar zijn we met NHDA over in gesprek. We zeggen al aantal jaren dat we met complex 5 aan de slag gaan. Inmiddels met onze projectleider en interim manager vastgoed afspraken gemaakt om tot concreet plan te komen. Daar hebben we het ook met EB (voorzitter bewonerscommissie complex 5) over gehad. We willen de bewoners graag bijpraten over de stand van zaken. Dat doen we op 25 januari. – *Reactie EB:* ik heb me samen met een aantal andere mensen opgegeven als de toekomstige bewonersvereniging. We worden iedere keer op de hoogte gehouden over wat er wel en niet kan gebeuren. We zijn nu zover dat we 25 januari als complex 5 uitwerking krijgen van het plan en een verwachte datum.

- *Vraag uit vereniging:* Hoe zit het met 10 woningen bij de Voetbalkooi? – *Antwoord bestuur:* we zijn met de gemeente in gesprek. We wachten op definitieve omgevingsvergunning. Afspraak met gemeente dat we grond afnemen binnen maand na afgeven van de omgevingsvergunning. Daarna gaan we concreet om tafel met de partij die het gaat doen. Onze doelstelling is om in 2024 echt tot realisatie te komen.
- *Vraag uit vereniging:* Hebben jullie ooit nagedacht over containerwoningen? – *Antwoord bestuur:* Jazeker. Je ziet steeds meer woningen die in fabriek worden gemaakt. Heeft duurzaamheidsvoordelen. Dat is precies wat we gaan doen bij de Voetbalkooi. Dat zijn fabriekswoningen die hier op locatie in elkaar worden gezet. Voor de Kerkbuurt is het anders. Dat zijn appartementen. Dat is moeilijker om fabrieksmatig te doen.
- *Vraag uit vereniging:* Gaan jullie bij de Voetbalkooi helemaal energieneutraal bouwen? – *Antwoord bestuur:* we bouwen bijna energie neutraal.
- *Vraag uit vereniging:* Zijn woningen die jullie bouwen voor Oostzaners en doorstromers? – *Antwoord bestuur:* ja die zijn voor Oostzaners. Kleine woningen op de Voetbalkooi. Het zijn woningen met een trap. We kijken of we er daar een aantal speciaal voor starters beschikbaar kunnen stellen.

5. Werving leden Adviesraad

Er is een potentieel 4^e lid voor de Adviesraad. Maar er is nog steeds best weinig bezetting. Ze werken hard en het is fijn als het werk verdeeld kan worden. Daarom toch weer een oproep. Als u het leuk vindt om AR te helpen, meldt u zich aan. Dat mag ook op een specifiek thema.

6. Rondvraag en sluiting

- *Vraag uit vereniging:* Bij complex 37, de Scholekster, waren 2 mannen aan het energie-labelen. Die waren niet aangekondigd. Jullie hebben een brief gehad, zeiden ze. We houden van veiligheid. – *Antwoord bestuur:* Daar komen we even op terug. Het is gek. Of er is iets in communicatie misgegaan, of er is iets anders aan de hand. Maar een vooraankondiging mag u van ons verwachten.
- *Vraag uit vereniging:* Jacob Corneliszstraat. Het is heel koud. Vorige keer allemaal mooie projecten gepresenteerd in Oostzaan. Die zien er prachtig uit, maar hoe houden jullie dat bij? Ik ben heel blij met een dak boven mijn hoofd, maar al die oude mensen in een koude woning... Hoe gaat het met de verduurzaming daar? Als er huizen gebouwd worden, moeten ze goed onderhouden worden. – *Antwoord bestuur:* dat is een hele goede vraag. De planning kunnen we delen. Ze zijn voor 2028 aan de beurt. En eens, als we nieuwe woningen bouwen, moeten we ze goed blijven onderhouden. Dat hebben we in het verleden niet goed gedaan. En daar lopen we nu tegenaan.
- *Vraag uit vereniging:* Ze komen vrijdag mijn kranen maken. Ook schimmel onderin de kast. Toen werd er gezegd daar moet u zelf wat aan doen. – *Antwoord bestuur:* dat is de reden waarom we weer zelf de telefoon opnemen en uw reparatieverzoek beoordelen. We hebben geen grip op wat Coen Hagedoorn zegt en dat willen we wel. Zodat we zelf weten wat we u vertellen en waarom.
- *Vraag uit vereniging:* Coen Hagedoorn komt repareren, komt er een opzichter van de WOV checken? – *Antwoord bestuur:* U kunt zelf met een paraaf aangeven of u tevreden bent met de werkzaamheden. We hebben bijna 2,5 duizend reparaties gedaan afgelopen jaar. We kunnen RR niet vragen om al die reparaties te bekijken. Maar we gaan ze met een steekproef beoordelen. We hebben te weinig controle gehad afgelopen jaren.

- *Vraag uit vereniging:* Hoe komt het dat jullie deze situatie niet hebben kunnen voorzien?
– *Antwoord bestuur:* we hebben niet iets nieuws verzonnen. Het is in communicatie misgegaan tussen ons en Coen Hagedoorn. De afspraken die we hebben gemaakt, vinden we achteraf gezien niet handig. En het is in financiële zin uit de hand gelopen, maar we zien de tevredenheid over het onderhoud wel oplopen. Het is nog niet waar we willen zijn, maar we hebben wel stappen gezet in kwaliteit.
- *Vraag uit vereniging:* Aantal dingen gaan structureel mis. Bijvoorbeeld de mensen die aan de deur komen. Wij vinden als de WOOF besluit om iets aan onze huizen te laten doen, dan informeer je ons zelf. – *Antwoord bestuur:* eens.
- *Vraag uit vereniging:* Vorig jaar hebben we een handtekeningenactie gehouden tegen de gele kleur van het schilderwerk. Daar is gehoor aan gegeven en daar wil ik graag voor bedanken.
- *Vraag uit vereniging:* Ook positief woordje over de aannemer. We hebben een nieuwe keuken gekregen en alles was binnen een week geregeld. Heel fijn.
- *Vraag uit vereniging:* Jullie gaan wel door met Coen Hagedoorn? En niet voor lokale ondernemers? – *Antwoord bestuur:* dat denken we wel. We zijn om 2 belangrijke redenen gestopt met lokale ondernemers. Zij konden de hoeveelheid werk niet aan. En we mogen het niet meer van de belastingdienst. Het is onze insteek om door te gaan met Coen Hagedoorn. We moeten nieuwe afspraken maken en daar goed uitkomen. Dat is de voorwaarde.

Nicky Moesman sluit de vergadering en dankt alle aanwezigen voor hun komst.