

2020 IN VOGELVLUCHT

WONINGBOUWVERENIGING OOSTZAANSE VOLKSHUISVESTING

ONZE VERENIGING

De WOV is een woningbouwvereniging die actief deel uitmaakt van de Oostzaanse samenleving. Onze inzet is gericht op het betaalbaar en goed wonen voor mensen met een beperkte koopkracht. We zijn een kleine organisatie en hadden, op 31 december 2020, negen medewerkers in dienst: twee fulltime en zeven parttime. Dat heeft vele voordelen, zoals een snelle informatiedeling en een informele werkwijze.

2020 was in alle opzichten een opmerkelijk jaar – ook voor de WOV. Veel werd bepaald door de pandemie waar we nog altijd middenin zitten. We hebben desondanks ook veel mijlpalen behaald. Deze terugblik laat zien welke!



DIT DOEN WE

- We richten ons op de Oostzaanse woningmarkt;
- We weten wat er speelt in de samenleving;
- We zetten ons in voor de meest kwetsbare doelgroepen van Oostzaan;
- We verhuren, onderhouden en bouwen betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen;
- We sturen aan op duurzame wijken waar mensen zich thuis voelen;
- We stellen huurders in staat levenslang zelfstandig te wonen op een plek naar keuze;
- We dragen bij aan de diversiteit van buurten;
- We zijn betrokken bij leden en huurders;
- We gaan voor tevreden huurders.

DIT IS ONZE MARKTWAARDE

MARKTWAARDE
MARKTWAARDE IN
VERHUURDE STAAT
€165.200.000

BELEIDSWAARDE
€61.000.000

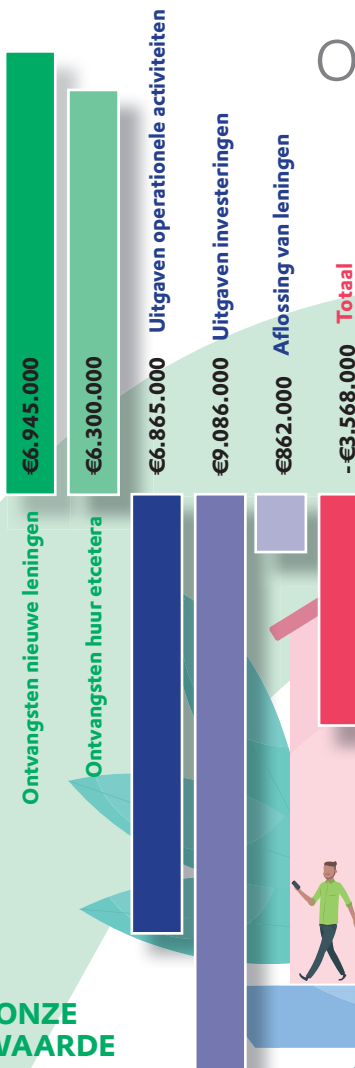
Wat is het?
De waarde van onze huizen
in verhuurde staat.

LEEGWAARDE
€260.400.000

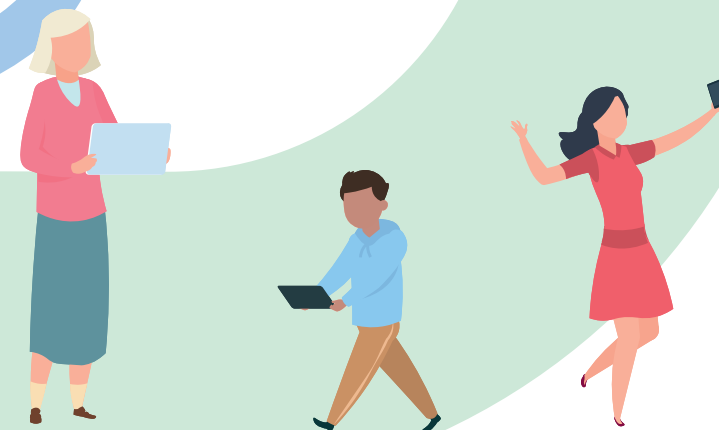
Wat is het?
De waarde van onze huizen
in onverhuurde staat.

OPBRENGSTEN EN KOSTEN

Het resultaat van de WOV wordt voor een groot deel bepaald door de waardeverandering van de woningen. Deze is in 2020 behoorlijk gestegen, maar zit vast in de stenen. We presenteren daarom ook het exploitatieresultaat. Dat geeft een beter beeld van de bedrijfsvoering en laat zien dat we, in lijn met 2019, ook 2020 positief hebben afgesloten.



Huuropbrengsten	€6.664.000
Erfpacht	€89.000
Onderhoud	€1.317.000
Verhuurdersheffing	€1.194.000
Gemeentelijke belasting	€545.000
Gemeentelijke belasting, restitutie vorige jaren	€-202.000
Waterschapslasten	€120.000
Verzekeringen	€30.000
Werknemers	€598.000
Bestuur en rvc	€74.000
Accountantskosten	€144.000
Rente	€503.000
Overige	€87.000
Vennootschapbelasting	€-335.000
Exploitatieresultaat	€1.830.000
Waardeverandering	€12.880.000
Jaarresultaat	€14.710.000



ONZE KLANTEN

De WOV bouwt, verhuurt en onderhoudt woningen voor mensen met een beperkte koopkracht en in een kwetsbare positie. Dat ging in 2020 om huishoudens met een inkomen tot **€39.055** en woningen met een huurprijs van maximaal **€734,14** per maand. Woningcorporaties moeten jaarlijks minstens **80%** van de vrijkomende, sociale huurwoningen verhuren aan deze doelgroep. De WOV deed dit voor **96%**, waarmee

Zo zag de situatie er **in 2020** uit
 Aantal ingeschreven woningzoekenden **3.909**
 Aantal actieve woningzoekenden **140**
 Gemiddelde wachttijd voor een woning **15 jaar**
 Verhuringen aan urgenten, statushouders en maatwerk **27,5%**
 Passende toewijzingen **100%**

Hier komen de huurders vandaan:
 Oostaan **24**
 Elders **16**

Zo zijn onze woningen verhuurd
 In het aantal verhuurde woningen
 Via advertenties **29**
 Via urgente verhuur **4**
 Aan statushouders **7**

ONZE WONINGEN

De woningvoorraad van de WOV is grotendeels betaalbaar voor huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag. De kwaliteit daarvan is over het algemeen goed of uitstekend, zo laat een onafhankelijk onderzoek zien. We beheren twee complexen met een matige conditie, waarvoor verbeteringen gepland staan. **76%** van onze woningen heeft een huur onder de aftoppingsgrenzen. De WOV streeft naar een aandeel van minimaal **80%**. Dit wordt gerealiseerd na de oplevering van de nieuwe woningen in de Doktersbuurt.

Dit zijn onze woningen (in aantallen)
 Eengezinswoningen **655**
 Etagewoningen **355**
 Met lift of op de begane grond **204**
 Zonder lift **151**

DIT ZIJN DE HUURPRIJZEN

Gemiddelde netto maandhuur per huis **€563**
 Gemiddelde huurprijs in percentage
 maximale huur **68%**
 Huursomstijging **2,12%**

Dit zijn de prijsklassen
 Tot €432,51 **8,8%**

Van €432,50 tot €619,01 **44,7%**
 Van €619,01 tot €663,40 **12,9%**
 Van €663,40 tot €737,14 **21,4%**
 Hoger dan €737,14 **2,2%**

DIT GAVEN WE UIT AAN ONDERHOUD

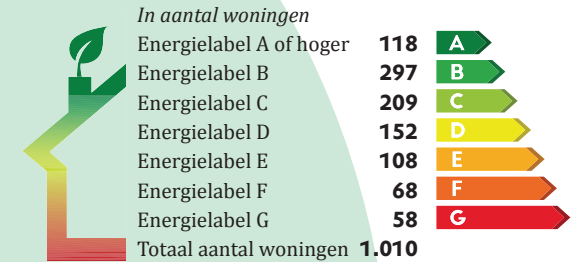
De WOV gaf in 2020 **€1.317.300** uit aan dagelijks en planmatig onderhoud van de woningen. Het dagelijks onderhoud bestond uit reparaties en mutaties. Het planmatige onderhoud zijn werkzaamheden als schilderwerk, dakbedekking en contractonderhoud voor de cv-ketels, dakluiken en deuren.

Reparatieonderhoud **€398.700**
 Mutatieonderhoud **€498.100**
 Planmatig onderhoud **€317.900**
 Contractonderhoud **€83.600**
 Sociaal beheer **€19.000**

DIT DOEN WE AAN DUURZAAMHEID

We zijn in 2019 gestart met een verduurzamingsprogramma. Doel daarvan: alle huizen moeten uitkomen op een gemiddeld B-label. We kiezen ervoor om de woningen eerst goed te isoleren, zowel vloer, dak als gevel. Een no-regrets-aanpak en een flinke stap naar nul-op-de-meter! Het binnenklimaat wordt verbeterd door de toevoeging van mechanische ventilatie. We beperken de energielasten voor de huurders nóg verder door de toevoeging van zonnepanelen.

IN HET AANTAL WONINGEN



DIT DOEN WE AAN NIEUWBOUW

We hebben in 2020 geen nieuwbouw opgeleverd. Dat gebeurde in het eerste kwartaal van 2021. Het gaat om **33** moderne en duurzame seniorenwoningen aan de Dr. Boomstraat. De eerste, nieuwe bewoners hebben inmiddels de sleutels ontvangen.

DE BLIK VOORUIT

We zijn blij met de positieve ontwikkelingen, maar daarmee zijn we er nog niet. Onze plannen worden voortgezet met onder andere besluitvorming over meer nieuwbouw, een uitgebreid klanttevredenheidsonderzoek en verduurzaming van de complexen 2, 3 en 5. De toekomst staat ook in het teken van de verdere intensivering van samenwerkingen met onze collega's van WormerWonen en De Vooruitgang.

We kijken er naar uit om onze ontwikkelingen samen met de huurders en andere belanghebbenden voort te zetten!