

# CONCEPT



## **Notulen Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV)**

Datum vergadering: 14 november 2018

Aanwezig: 66 leden

Notulist: J. van der Blom

### **1. Opening**

De voorzitter, dhr. Jaap de Dood, opent om 20.15 uur de vergadering en heet allen welkom op de ALV van de sinds 9 november jl. 100-jarige WOV.

Er is afbericht ontvangen van:

Afwezig met bericht: dhr. C. Molenaar, mw. M. Sjouwerman, dhr. B. Bindt, mw. A. van Velzen, mw. M. van den Bosch-Trim; dhr. O. de Dood, dhr. P. Möhlmann, dhr. B. van Goudoever, dhr. M. Timmerman.

### **2. Mededelingen**

a.

Werkvorm

Toen in 1901 de woningwet van kracht werd, zijn er veel corporaties opgericht. Inmiddels zijn dat er zo'n 300, waarvan slechts ongeveer 30 de verenigingsvorm hebben zoals de WOV. Dat betekent dat het bestuur de dagelijkse leiding heeft. We merken dat het ook voor ons moeilijk wordt om genoeg goede bestuursleden te vinden, die zoveel tijd aan een vrijwilligersfunctie kunnen besteden.

Het ministerie wil dat de WOV haar werkorganisatie uitbreidt, waardoor de taken van het bestuur wat lichter worden. Straks gaan we het hier nog verder over hebben als het rapport VanNimwegen besproken wordt.

Oostzaan, 14 november

# CONCEPT

b.

## Personeel

De heer Pelders was administrateur bij de WOV. Na twee jaar van ziek zijn is hij nu definitief arbeidsongeschikt verklaard. De WOV gaat nu verder met mw. Els Rijkhoff, die u inmiddels allen kent, als administrateur.

Ook gaat de WOV, volgens advies van VanNimwegen, een coördinator aanstellen, die de dagelijkse leiding zal krijgen. Waarbij het bestuur uiteraard de verantwoordelijkheid behoudt.

c.

## Prestatieafspraken

De gesprekken van WOV, HVO met de Gemeente over de prestatieafspraken 2018-2022 zijn inmiddels afgerond. De verhouding met de gemeente, zijn met het aantreden van het nieuwe college met wethouder Dral flink verbeterd.

Hopelijk kunnen we nu snel de prestatieafspraken 2019-2023 afronden met de Gemeente

d.

Adviezen VanNimwegen, wat hebben we daarmee gedaan.

- Onderzoek de mogelijkheden van samenwerking met andere kleine corporaties.  
De WOV is inmiddels in gesprek met Wormer Wonen en Vooruitgang over vormen van samenwerking.
- Kijk naar de rolverdeling, functiescheiding tussen bestuur en RvC  
Hiervoor komt een cursus voor beide organen.
- Betrek de leden (nog) meer bij de bijzondere positie van de WOV. Dat gaan we doen door meer informatie te verstrekken, o.a. in de Kompas. En door het nog vaker betrekken van de Adviesraad.
- Streef naar een meer professionele organisatie, en wervingsproces voor bestuursleden en leden van de RvC.  
Vroeger konden we iemand uit het dorp vragen mee te draaien met het bestuur, rustig in te werken en dan aan de slag te gaan. Met de huidige eisen van ILT en wetgeving kan dat niet meer. Nieuwe bestuurders moeten gelijk aan zware eisen voldoen. Daarom gaat een buro ons helpen bij het werven van nieuwe bestuursleden en leden van de RvC. Wij blijven ernaar streven dat het Oostzaners zijn.
- Stel een bedrijfsleider aan.  
Inmiddels is de functieomschrijving voor bedrijfsleider, verder te noemen coördinator, gereed. Als deze is aangesteld, wordt het iets makkelijker nieuwe bestuurders te vinden, omdat dan niet meer vereist is dat het bestuur dagelijks aanwezig is.

e.

In de vorige ALV hebben we besloten de aanpassing van het huurreglement uit te stellen naar de november vergadering. Helaas zijn we er nog niet uit. De gesprekken

Oostzaan, 14 november

# CONCEPT

met Adviesraad en HVO moeten nog worden gevoerd. Joop doet het voorstel om 2<sup>e</sup>/3<sup>e</sup> week januari een afspraak te plannen met Adviesraad, bestuur en HVO om over een huurreglement te praten. Dan is alle drukte een beetje achter de rug.

f.

De gemeente heeft de locatie voetbalkooi tegen een schappelijke prijs aangeboden. De WOV kan nu de plannen verder maken voor de bouw van 10 “Energie neutrale” woningen i.h.k.v ons 100-jarige bestaan.

### 3. Voorstellen Bart van Goudoever, nieuw lid van de RvC

Dit agendapunt komt te vervallen omdat de heer Van Goudoever niet aanwezig kan zijn.

### 4. Notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 20 juni 2018

- Toevoegen bij 5a, bespreken jaarverslag en jaarrekening 2017 “Het bestuur wordt gedéchargeerd voor het gevoerde beleid”
- In punt 8 Huurverhogingen, staan enkele woorden dubbel. Die dienen verwijderd te worden.
- Punt 9 Contributie, het gaat om *automatische* incasso. Er stond alleen: Incasso.

Hierna worden de notulen goedgekeurd en vastgesteld.

### 5. Meerjarenbegroting

Uit de cijfers bleek dat de WOV bij ongewijzigd beleid uit de ratio's zou gaan lopen. Immers we willen bouwen en verduurzamen.

Daarom rekenen we er nu mee dat iedere huurder van een woning die wordt verduurzaamd een kleine bijdrage in de huur gaat betalen. Daar krijgen ze ook veel voor terug, en wel door een lagere energierekening en een forse geriefverbetering.

Ook zijn we genoodzaakt om bij mutatie de nieuwe huur te verhogen tot de zogenoemde aftoppingsgrenzen.

Met het opnemen van deze 2 maatregelen in de meerjarenbegroting, blijven we de komende 10 jaar binnen de ratio's. Een hele zorg minder

Els Rijkhoff loopt de begroting door en geeft hier en daar toelichting. Ook zij benoemt de verduurzaming als een grote investering. In het stuk is de resultatenrekening het belangrijkste.

Oostzaan, 14 november

# CONCEPT

Als WOV kunnen we weinig doen aan de waarde berekening van ons woningbezit. Dat wordt namelijk bepaald door de rijksoverheid.

We zien ook na 2020 nu een goed resultaat staan.

Onze kosten zijn in lijn met de inkomsten.

Voor de komende jaren zijn de kosten voor de aan te trekken coördinator meegenomen.

Liquiditeit. De WOV heeft 5 miljoen op de bank. Dat komt doordat we nog niet hebben kunnen bouwen en verduurzamen. Dat gaat in 2019 veranderen.

We zijn een gezonde vereniging. Bestuur en RvC zijn daar content mee.

Vanuit de zaal komt de vraag dat we in de stukken zien we dat er in 2019 een planning is van 36 nieuwe woningen, de vraag is waar die dan moeten komen. Jaap antwoordt dat we de bekende plannen hebben voor Dr. Boomstraat, voetbalkooi, Zuideinde en Kerkbuurt. Verder is een aantal complexen zodanig slecht dat we denken aan vervangende nieuwbouw. Zolang daar nog niets verder van bekend is, zijn we terughoudend om daar veel over te vermelden. Zo iets leidt nu eenmaal tot onrust.

Om te kunnen begroten moeten we een 10 jarenplanning maken. Uiteraard kan er gedurende die 10 jaar nog van alles veranderen.

Begroting en resultaat wijken niet veel af van vorige jaren.

WOV is en blijft een sobere vereniging, zowel voor het aantal personeelsleden, als de kantoorkosten.

N.a.v. vraag Joop Giessendanner

I.p.v. 75% van maximaal redelijk wordt bij mutatie nu uitgegaan van de betreffende aftoppingsgrens (grenzen voor huursubsidie).

Huren stijgen niet zoveel als de inflatie. Daarom wonen zittende bewoners na een aantal jaren "goedkoop". Het is dan ook redelijk dat we vanaf nu naar de aftoppingsgrenzen moeten gaan. Jaap wil nog wel per woning een berekening krijgen.

Bij 30 - 50 mutaties per jaar levert dat niet veel op, maar als je het doorrekent naar de komende 30 jaar zie je wel degelijk een effect.

De vergadering gaat akkoord met de begroting zoals voorgelegd.

Als u nog vragen over de meerjarenbegroting hebt kunt u Els altijd mailen of bellen, of een afspraak maken.

## 6. Activiteitenplan

Toelichting door Jacques Habets. Dit is een lijvig stuk, dat we voor de wet verplicht zijn te maken. Er is heel veel informatie in terug te vinden.

Het ILT wil dat we ons verantwoorden voor alles wat we doen en willen. Ook eisen zij een goed overleg met huurdersvereniging en maatschappelijke partners. We laten in dit stuk zien dat we een maatschappelijke organisatie zijn. Het stuk is

# CONCEPT

op de website van de WOV te vinden. Lees het eens door als u wilt en vraag eventuele uitleg aan Jacques.

## 7. Statutenwijziging

Dit betreft geen inhoudelijke zaken. De statuten moeten op 7 punten worden aangepast omdat dit nu eenmaal verplicht is. In het verleden zijn er in corporatieland veel misstanden geweest, daarom moet nu alles heel streng. Jaap neemt de wijzigingen met de vergadering door. De leden gaan akkoord met de statutenwijziging. Daarmee wordt voldaan aan de statuten en kan de akte worden verleden bij de notaris.

Vervolgens stelt Jaap aan de orde het voorstel ieder van de bestuurders van de vereniging afzonderlijk en iedere persoon werkzaam bij voornoemd notariskantoor aan te wijzen al datgene te doen wat nodig is om de akte van statutenwijziging te verlijden en in te schrijven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel, alles met de macht van substitutie.

Joop meldt dat op de website moeilijk het verschil is te zien tussen huidige en de voorgestelde tekst. Dat is niet bedoeld als kritiek, maar een aanbeveling voor toekomstige vergelijkbare zaken.

## 8. Strategisch voorraadbeleid en ondernemingsplan

Jacques vertelt dat we ook deze stukken verplicht zijn te maken.

WSW wil weten hoe is het met de woningen, de plannen en de financiering. En dat willen ze dan ook allemaal controleren.

We hebben ons woningbezit laten onderzoeken en daaruit bleek dat het onderhoud (aan de buitenkant) goed is. Over de binnenkant van oudere woningen horen we soms dat er sprake is van veel vocht. Dat is vrijwel altijd te wijten aan slecht ventileren door de gebruikers. Bij klachten doen we vochtmeting in de woning, geven advies en nemen zonnodig maatregelen.

Jacques is toch wel blij met het portefeuillestrategie document, want ook ons geeft het houvast. We hebben de stand van ons onderhoud goed in beeld gekregen.

Per complex zijn we nu onderzoek aan het doen naar de staat van de woningen. Elk jaar wordt opnieuw besloten wat we gaan doen.

Het ondernemingsplan moet nog met de HVO besproken worden, maar hebben we toch al inzichtelijk gemaakt.

Zonder al deze stukken hebben we het in het verleden ook altijd goed gedaan. Dat was te danken aan de inzet van de bestuurders, zoals mevrouw Kinnegin, natuurlijk de medewerkers.

Oostzaan, 14 november

# CONCEPT

# CONCEPT

## 9. Contributie

Het voorstel is om de contributie te verhogen van € 7 naar € 10 per jaar. Behalve voor hen die een automatische incasso hebben afgegeven. Het niet meer betalen met acceptgirokaarten gaat heel veel tijd en geld schelen.

Verhuizingen waarbij de acceptgiro niet op het nieuwe adres komt, leiden er vaak toe dat mensen hun lidmaatschap niet betalen en dus geroyeerd worden. Ook dat is een reden om naar de automatische incasso over te gaan.

Het voorstel wordt aangenomen. De contributie gaat voor 2019 naar € 10. De leden die betalen via een automatische incasso betalen € 7 zoals voorheen.

Mede n.a.v. de notulen wordt gevraagd of het zo is dat de hoofdbewoner geen lidmaatschap hoeft te betalen. Dat klopt niet, lidmaatschap wordt óf bij de huurbetaling, óf als aparte, jaarlijkse betaling aan de WOV gedaan. Wie dat niet betaalt, is dus geen lid van de WOV. Daarnaast betalen echtgenoten/ partners/ kinderen de contributie voor zichzelf.

Dhr. Giessendanner vraagt (mede namens HVO) om bij de afrekening servicekosten aan te geven of de contributie voor het lidmaatschap al dan niet in de maandelijkse kosten is opgenomen.

De voorzitter zegt toe dat dat voortaan gedaan zal worden

## PAUZE

## 10. Voortgang projecten

In het recente verleden liep dit vaak stroef, met de huidige wethouder merken we dat zij en haar ambtenaren erbovenop zitten. En meedenken, waardoor het nu sneller en soepeler gaat. En ze zijn blij met onze voortvarende plannen. Ook de gemeente ziet dat er veel de weinig (sociale) huurwoningen zijn in Nederland en in Oostzaan

- Complex 17 sloop/nieuwbouw Dr. Boomstraat. In het nieuwe plan komen er 33 terug  
Voor de huidige 20 met een betaalbare huur tot 597 voor terugkerende huurders en tot 710 voor nieuwe huurders. In samenwerking met de gemeente hebben we alle bewoners op 1 na definitief of tijdelijk kunnen onderbrengen. Helaas bleven er daardoor de afgelopen tijd dus 20 woningen minder te verdelen voor onze woningzoekenden.  
Deze woningen waren te slecht om te verduurzamen. We gaan ervanuit dat we met een half jaar echt van start kunnen. Project Dr. Boomstraat wordt ons eerste gasloze project, want dat is nu verplicht. Bij "oudbouw" is overgaan op gasloos moeilijker, maar dat gaat er mettertijd ook van komen.

Oostzaan, 14 november

# CONCEPT

Een aanwezige vraagt hoe het gaat met de nieuwe verwarming, welke temperatuur haal je in een verduurzaamd huis? Jacques vertelt dat de ketel weliswaar een lagere temperatuur heeft, maar de verwarming gaat anders, langzamer en blijft beter hangen door de goede installatie. Er wordt nu een garantie gegeven tot goede binnenwarmte tot -10 graden buiten. Als we 30 jaar verder zijn is het echt afgelopen met gas.

Er komen ook hybride systemen en er kan met infrarood worden gewerkt, maar zover is het nog niet.

Naar verwachting start de sloop 1<sup>e</sup> helft 2019.

Op 26 november wordt een informatie-inloopavond georganiseerd. WOV is daar uiteraard aanwezig, evenals gemeente en aannemers. Omwonenden van ongeveer 250 woningen worden daarvoor uitgenodigd.

Hopelijk wordt er geen bezwaar gemaakt, want dan gaat alles nog langer duren.

- Verduurzaming complex 2 Doktersbuurt

Als de woningen goed genoeg zijn, gaat de WOV liever verduurzamen dan slopen. De energie labels van bestaande woningen moeten fors omhoog, dat gaat grote investeringen vragen. Per onderdeel wordt besproken wat we gaan doen.

We starten met isoleren van de vloer door “chippies” aan te brengen in de kruipruimte, door dak en gevelisolatie en dubbel HR ++ glas. Omdat de woningen goed geïsoleerd worden, moeten er ook boxen met mechanische ventilatie komen.

In fase I willen we toch ook zonnepanelen aanbrengen. Dat kan zonder investering, WOV betaalt een vast bedrag per maand aan de verhuurders. Aanbrengen van zonnepanelen kan ook door individuele huurders van andere WOV-woningen worden aangevraagd.

Voor het verduurzamingstraject gaan we de huurders per blok om instemming vragen, 70% moet het eens zijn anders ontstaat er veel gedoe. Huurders zullen voor alle verbeteringen iets meer huur gaan betalen, waarschijnlijk zo'n 10 á 15 Euro per maand. Daar staat tegenover dat ze minder aan energie kwijt zijn.

In december komt over dit onderwerp een bewonersavond met alle informatie. Uit de zaal komt de vraag of je ook je kruipruimte kan laten doen als je woning nog niet aan de beurt is. Het antwoord is dat we dat nog niet weten.

In fase 2 zullen we ook gaan werken met infrarood, warmtepompen en gasloos. We zijn bezig met opdracht verstrekking aan diverse aannemers.

- Voetbalkooi. Hier willen we 10 “energie-neutrale” woningen bouwen. Het idee is dat het seniorenwoningen moeten gaan worden. De gemeente vindt ook dit een mooi plan.
- Kerkbuurt 83-87 garage  
We zijn met de gemeente en welstand in gesprek over het plan. De stal van de boer is nog steeds dichtbij, daarmee moeten we rekening houden bij ons plan voor 12 woningen. Gelukkig kunnen we wel verder met de uitwerking.
- Zuideinde 134

Oostzaan, 14 november



# CONCEPT

Voor deze locatie ligt er een plan voor 9 woningen van verschillende grootte bij de gemeente. De wethouder vindt het Zaans ogen plan heel mooi. Het past ook mooi op de ruilverkavelingsstroken, waarbij de doorkijkjes naar het veld behouden blijven. Over dit plan zijn wij in overleg met de Welstand.

- De schoolwoningen kunnen om financiële redenen niet aan de WOV verkocht worden. Dus daarover hoeven we het niet meer te hebben. Mogelijk komt de gemeente met alternatieven

## 11. Rondvraag

- Eveline van Pareren vraag: Wanneer verwachten we aanvulling van het bestuur en aanstelling coördinator. Jaap antwoordt dat we verwachten binnen 10 dagen de advertentie in de krant te hebben. Als de coördinator er is, gaan we verder met het werven van bestuursleden.
- Ellie Brand: Bij een wisselwoning ziet ze veel onkruid, ze vraagt of WOV daarop let. John antwoordt dat de huurder verplicht is zijn tuin te onderhouden. Als het te erg wordt krijgt men daar een brief over.
- Ellie vraagt ook: als een woning leeg komt, wordt die dan gerenoveerd. John van de Lubbe antwoordt dat in de woning waar nodig wordt opgeknapt. Verduurzamen vindt buiten plaats, dus dat kan ook in bewoonde staat.
- Gerda Brand wil van deze gelegenheid gebruik maken om het bestuur en het personeel een compliment te geven voor de geweldige feestavond die ter gelegenheid van het 100-jaar bestaan gegeven is. Dat compliment wordt met applaus bekrachtigd.

## 11. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter om 10.50 uur de vergadering en nodigt iedereen uit een glas met elkaar te drinken.