
Notulen Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV)

Datum: 26 november 2020
Locatie: via Livestreaming
Aanwezig: 33 leden
Notuliste: AD

Agendapunt

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering om 20:00 uur en heet de aanwezige leden welkom vanuit de studio in Velsen Noord.

De voorzitter geeft aan dat de leden via de chat alle vragen kunnen stellen en dat deze vragen na ieder agendapunt zullen worden beantwoord. Opmerkingen en reacties op de notulen van agendapunt 3 kunnen ook alvast via de chat worden doorgegeven, dan kan dit bij het agendapunt besproken worden.

2. Mededelingen

De voorzitter heeft de volgende mededelingen;

- De prestatieafspraken voor 2021 zijn getekend samen met de wethouder en de HVO.
- Het vertrek van Paul Möhlmann, de voorzitter van de RvC. De voorzitter geeft het woord aan de heer Möhlmann. Hij vertelt in het kort iets over zijn komst als voorzitter van de RvC, hoe hij zijn taak heeft ervaren en dat de WOV veel positieve veranderingen heeft doorgemaakt. Hij neemt per 16 december 2020 afscheid als voorzitter van de RvC en kondigt aan dat de heer Ids Algera benoemd zal worden als zijn opvolger en de nieuwe voorzitter van de RvC.

De heer Algera stelt zich voor en vertelt met veel plezier aan deze functie te willen beginnen. Hij vertelt in het kort iets over zichzelf en over zijn werkervaring in de volkshuisvesting en woningcorporaties. Hij neemt zijn kennis en ervaring graag mee om dit ten dienste te stellen aan de WOV.

De heer Möhlmann wenst de heer Algera veel succes als nieuwe voorzitter van de RvC.

3. Notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 24 juni 2020

Correctie op de notulen:

- Blz. 2, punt 5 , alinea verduurzaming. In de notulen wordt gesproken over een bewonersenquête. De HVO geeft aan dat hun inbreng op het duurzaamheidsproject meer was dan alleen de enquête.
- Blz. 3, punt 6: De toezeggingen van het Bestuur met betrekking tot de tijdigheid van de oplevering en leesbaarheid van het jaarverslag, zijn niet terug te lezen in de notulen.

Met inbegrip van deze wijzigingen worden de notulen goedgekeurd.

4. **Stand van zaken projecten**

De projectleider geeft toelichting op de 2 projecten in de Doktersbuurt waar de WOV nu mee bezig is, namelijk de verduurzaming van complex 2 en 3 en de nieuwbouw van complex 17.

Complex 2 en 3

Het is een behoorlijk intensief project in de Doktersbuurt. Het investeren is begonnen voor meerdere complexen in de loop der jaren. Een van de doelen voor 2021 is om uit te komen op energielabel B, het uitgangspunt is lagere woonlasten voor huurders door middel van lagere energielasten. De projectleider vertelt over de ontwikkeling van het afgelopen jaar en waar we mee te maken hebben gehad. De verduurzaming heeft veel impact gehad op de bewoners; geluidsoverlast, rotzooi in de wijk, het huis uit moeten vanwege asbestsaneringen. De planning was ook niet altijd even goed en de informatie niet altijd even duidelijk. Voorbeelden van aandachtspunten zijn onder andere geweest; de communicatie, via een brief werden werkzaamheden en start- en einddata aangegeven. Er was meer aandacht op het afmaken van werkzaamheden zodat bewoners niet hoeven te wachten. Omdat de planning strakker is zijn de klachten minder geworden. De oplevering is in afwachting van het aansluiten van de zonnepanelen. Het eindresultaat van de oplevering moet goed zijn; eventuele klachten moeten opgelost zijn, de tuin moet netjes worden hersteld of er komt een tuinvergoeding, uitleg bij installaties en een enquête over het eindresultaat en de tevredenheid in zijn algemeen.

De verwachting is dat medio maart 2021 de verduurzaming van 107 woningen klaar is.

Nieuwbouw complex 17 Doktersbuurt

De projectleider geeft kort de historie weer van de ontwikkelingen van het project en toont foto's. Het project is bijna klaar en er moet een naam worden bedacht voor het complex. De nieuwe huurders van dit complex mogen hier een bijdrage aan leveren. De projectleider informeert over de huisnummers van dit complex en vertelt welke doelgroep voorrang krijgen op de woningen en dat er voorkeur is voor achterlating van een eengezinswoning van de WOV. Zo komt de doorstroming in Oostzaan op gang en de vrijgekomen woningen worden benut voor de startende en jonge gezinnen. De projectleider vertelt over het planningsproces van de verhuur, wanneer de woningen geadverteerd worden en hoe er op de woningen kan worden ingeschreven. De selectie van de kandidaten en de kennisgeving daarvan is gepland in week 1 en 2 van 2021. Begin maart 2021 wordt de oplevering verwacht, het gemeentegroen moet dan nog ingericht worden. De projectleider stelt dat dan, na alle beproevingen rondom de 2 grote projecten van de WOV, de Doktersbuurt zo goed als klaar is en hij hoopt dat de bewoners er naar alle tevredenheid zullen wonen.

Vragen:

1. *Hebben de 55-plussers voorrang op de nieuwbouw of worden het woningen voor 55-plussers? Het zijn volgordecriteria, er zal worden geselecteerd op 55-plus met achterlating van een eengezinswoning van de WOV. Er wordt rekening gehouden met de terugkeerders en de urgenten die gehuisvest moeten worden.*
2. *Gaan de 55-plussers op de begane grond wonen of is er een lift aanwezig? Er is een lift aanwezig in het complex.*
3. *Klopt het dat er in de vorige ledenvergadering is gezegd dat het jongerenwoningen zouden worden? Dat is niet zo gezegd maar er is ook nooit een specifieke doelgroep benoemd in de ledenvergaderingen.*

5. **Populair jaarverslag/ jaarrekening**

De bedrijfsleider vertelt dat er in de vorige vergadering een jaarverslag en jaarrekening is voorgelegd. Hieruit kwam naar voren dat er behoefte was aan een toegankelijker en overzichtelijker document. De bedrijfsleider toont het populaire jaarverslag waar in het kort iets wordt vermeld over de inkomsten en uitgaven, van de WOV, de woningvoorraad,

woningzoekenden, de huurders en de huurprijzen. Op de website is dit populaire jaarverslag na te lezen. In juni 2021 zal het jaarverslag en de jaarrekening van 2020 ook in deze vorm worden gepresenteerd.

Geen vragen

6. Begroting

De bedrijfsleider vertelt dat er een meerjarenbegroting wordt gemaakt van 10 jaar vooruit en dat deze ieder jaar opnieuw wordt herijkt. Dit plan staat beschreven in het ondernemingsplan waar de hoofddoelen beschreven staan. Hoofddoelen zijn betaalbaar houden van de woningvoorraad, het uitbreiden van de woningvoorraad, het verbeteren van de kwaliteit en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en professionalisering. Dit is te realiseren door het team te versterken en een flexibele schil te organiseren van mensen die de WOV op een vaste manier ondersteunen en diensten verlenen in bepaalde specialismes, door samen te werken met collega-corporaties, door het verbeteren van het onderhoud, door het verduurzamen van ongeveer 350 woningen in de komende 10 jaar en doordat er zicht is op een aantal kansrijke nieuwbouwprojecten. Er wordt gekeken naar de haalbaarheid hiervan.

De Adviesraad heeft kennis genomen van de begroting en staat hier achter.

Vragen:

- Hoe groot is de kans op nieuwbouw naast Koeman? De WOV is bezig met het plan en er wordt gekeken naar de haalbaarheid, er ligt nog geen definitief besluit. Zodra er meer over bekend is zal dit bekend worden gemaakt.*
- Is er meer bekend over de planning van verduurzaming in andere wijken? Het eerste complex voor verduurzaming is complex 5 in de Burgermeesterbuurt.*
- Hoe staat de WOV tegen tiny-houses? Het is onduidelijk waar ze kunnen worden neergezet en of ze verplaatst kunnen worden na een paar jaar want dat is wel de voorwaarde om het financieel haalbaar te maken. Hier is geen zicht op en daarom een financieel risico om dit te doen. De WOV staat er niet afwijzend tegenover maar er moet aan veel randvoorwaarden worden voldaan om het betaalbaar te houden.*

7. Benoeming lid Adviesraad

Voor de benoeming van het nieuwe lid van de Adviesraad en de herbenoeming van de 2 andere leden zal er gestemd gaan worden. Er zijn 3 stemrondes zodat de leden hun stem uit kunnen brengen. Het nieuwe lid, de heer Ed Renkema, stelt zich voor aan de leden en vertelt iets over zichzelf. In de 3 stemrondes die komen, wordt er positief gestemd op:

- de benoeming van de heer Renkema,
- de herbenoeming van de heer Roubos als voorzitter van de Adviesraad en
- de herbenoeming van de heer Oudeboon.

8. Oproep nieuwe leden Adviesraad

Mevrouw Van Parreren doet een oproep voor nieuwe leden voor de Adviesraad. Zij vertelt iets over de Adviesraad en de samenwerking met de WOV. De Adviesraad bestaat uit 4 leden maar in de Statuten wordt gesproken over minimaal 5 leden. Vandaar de oproep van de Adviesraad voor nieuwe leden. Voor interesse kan er contact opgenomen worden met de WOV.

9. Reglement Adviesraad

Er is een nieuw reglement gemaakt voor de Adviesraad. Het reglement is ondertekend door de RvC. Het reglement wordt door de leden vastgesteld.

10. Wijziging woonruimtebemiddeling

De bedrijfsleider vertelt over de verandering die komt van het zoeken naar woningen in Oostzaan. De WOV doet zelf de woonruimtebemiddeling en dat blijft zo. Het toewijzen van een woning hangt nu samen met de inschrijfduur van een kandidaat. De regels met betrekking tot het toewijzen van een sociale huurwoning worden vastgelegd door de gemeente in de huisvestingsverordening. De gemeente heeft de regels aangepast. Wat onveranderd blijft zijn de wachtpunten, bijvoorbeeld bij 1 jaar lid 1 wachtpunt. Extra punten zijn te verdienen door vaker op woningen te reageren. Huishoudens waar sprake is van relatiebreuk met kinderen, inwonende gezinnen en problematisch thuiswonende jongeren krijgen situatiepunten (tot maximaal 12 punten). Deze 3 criteria zullen in 2021 worden meegenomen bij de toewijzing van woningen. Dit betekent niet dat de WOV gaat aansluiten bij Woningnet. De WOV blijft de toewijzingen zelf doen. Transparanter toewijzen is wel een nieuw streven van de WOV, er is nu geen terugkoppeling naar een kandidaat na het reageren op een geadverteerde woning. Vanaf 2021 zullen de woningen via de website worden geadverteerd en kan er via de website worden gereageerd. Dit zal middels een inlog mogelijk zijn waarbij de kandidaat zicht heeft op bijvoorbeeld op welke plek hij/zij geïndigd is.

Vragen:

- *Zijn de zoekpunten met terugwerkende kracht? Er wordt niet met terugwerkende kracht gewerkt, de inschrijfduur blijft wel staan.*
- *Kunnen niet-Oostzaners reageren? Dat is mogelijk voor leden van de WOV en woningzoekenden van de gemeente Oostzaan. Uitzonderingen daarop zijn statushouders. De meeste woningen worden aan eigen inwoners toegewezen.*

11. Rondvraag

- *Is er in de prestatieafspraken iets afgesproken over de verkoop van huurwoningen? Er zijn geen afspraken hierover gemaakt, wel is de afspraak is dat de WOV geen woningen gaat verkopen. In de begroting zit ook geen verkoop van woningen. De WOV wil juist meer woningen hebben en niet minder.*
- *Wordt de lege woning in de Lisweg-flat gesplitst? De WOV is nog bezig om hierover een besluit te nemen.*
- *De heer Möhlmann spreekt nogmaals zijn dank uit aan de WOV.*

Volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gehouden op woensdag 23 juni 2021.

12. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21:15 uur en dankt alle aanwezigen voor hun komst en bijdrage. Hij bedankt de heer Möhlmann nogmaals voor zijn inzet en verwelkomt de nieuwe voorzitter van de RvC, de heer Alger.