



Notulen Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV)

Datum vergadering: 27 november 2019

Tijd: 20:00 uur

Aanwezig: 39 leden (zie presentielijst)

Notulist: AD

1. Opening

De voorzitter heet de aanwezigen welkom en opent om 20:00 uur de vergadering. Hij voegt een agendapunt toe: 7b. "Vergoeding Adviesraad".

2. Mededelingen

- De RvC van WOV heeft twee nieuwe bestuursleden benoemd. Voor het derde profiel (financieel) is er nog niemand aangesteld. De vacature is uitgezet bij Public Spirit.
- De voorzitter van de Adviesraad wil namens de RvC, HVO en Adviesraad een mededeling doen. Hij geeft aan dat de WOV professionaliseert, voor grote uitdagingen is komen te staan en druk bezig is met verduurzaming. Er is nog wat onduidelijkheid over de rollen en posities. In de eerste helft van 2020 moet er een afbakening komen wat betreft de taken, rollen en bevoegdheden. Daardoor zal er vertrouwen komen in het proces en in elkaar.
- Een lid van de Adviesraad vertelt iets over het verloop van de selectieprocedure van het bestuur;
- Op 20 mei 2019 is er een vooroverleg geweest tussen de Adviesraad, HVO en RvC betreffende de selectiecommissie ten behoeve van de nieuwe bestuursleden. Daaruit zijn twee commissies samengesteld. Op 21 mei 2019 is een brief uitgegaan naar alle leden waarin leden de mogelijkheid kregen om te reageren wanneer interesse was voor een bestuursfunctie. Aan deze brief werd geen gehoor gegeven. Na het plaatsen van de vacature in het Kompas zijn drie reacties binnengekomen. Hierna zijn nog twee advertenties geplaatst in het Kompas en een advertentie via Public Spirit, specialist op het gebied van search, werving & selectie van onder andere bestuur en directie. Hieruit zijn in totaal negen kandidaten gekomen waarvan er vijf zijn geselecteerd en op gesprek zijn geweest. De twee commissies hebben hieruit twee kandidaten gekozen. De derde kandidaat is in oktober tweemaal op gesprek geweest maar is het uiteindelijk niet geworden.

Public Spirit zoekt momenteel nog naar iemand voor het financiële profiel.

- De voorzitter van de RvC meldt dat een van de RvC-leden heeft opgezegd en dat hij afscheid neemt per 1 maart 2020.

3. Afberichten

Afwezig met bericht: 4 leden, de voorzitter noemt de afwezigen.

4. Notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 14 november 2018

- In punt 7a wordt genoemd dat het verslag van de Adviesraad er dit jaar niet bij zit maar het verslag hoort daar niet bij en komt altijd apart.

Hierna worden de notulen goedgekeurd en vastgesteld.

5. a. Beëindiging bestuurslidmaatschap Jaap de Dood

Op 21 oktober jl. heeft de heer De Dood zijn ontslag aangeboden aan de RvC, deze is verleend op 22 oktober 2019. De heer De Dood heeft zijn functie om persoonlijke redenen neergelegd.

b. Voorstellen bestuurslid Nicky Moesman

Er zijn twee nieuwe bestuursleden benoemd, beide zijn door de fit en proper test heen. De voorzitter vertelt dat de twee voormalige bestuursleden de WOV gaan verlaten per 1 januari 2020. Hij bedankt ze voor de samenwerking en overhandigt ze een bos bloemen.

Het nieuwe bestuurslid Nicky Moesman stelt zich voor en vertelt in een notendop iets over zichzelf. Het andere nieuwe bestuurslid kon helaas niet aanwezig zijn. De RvC wenst beide heren veel succes en hoopt op een vruchtbare samenwerking.

6. Presentatie meerjarenbegroting 2020-2029

De bedrijfsleider vertelt dat er een begroting is gemaakt voor de komende 10 jaar. Als input is het ondernemingsplan, activiteitenplan en portefeuillestrategie gebruikt. De Adviesraad is geïnformeerd over de begroting en heeft hier kritisch naar gekeken, De bedrijfsleider vertelt verder iets over de inkomsten (huur en servicekosten) en over de uitgaven die bestaan uit onderhoud (planmatig), bedrijfslasten (vergoedingen en salarissen), rente (voor uitstaande leningen) en belastingen (onroerend goed belasting en winstbelasting en verhuurdersheffing). De WOV heeft een overstap gemaakt naar een andere accountant. Nu is duidelijk geworden dat er een inhaalslag aan winstbelasting moet worden betaald. De plannen zijn om de werkorganisatie te versterken en te professionaliseren en om zelfstandig te blijven door meer samen te gaan werken. De WOV is lid geworden van Aedes en wisselt kennis uit met andere corporaties. WSW en ILT monitoren de WOV onder andere op de hoogte van de schulden. Door investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid nemen de schulden de komende 10 jaar toe maar blijven binnen de normen.

Vanuit de zaal wordt gevraagd hoeveel mensen er op de wachtlijst staan als woningzoekend. Dat zijn er 150 die actief zoeken naar een woning. Als starter is een gemiddelde inschrijfduur van 10 jaar nodig om in aanmerking te komen voor een woning.

Een andere vraag uit de zaal is waar alle nieuwe woningen gebouwd gaan worden en of er wel ruimte is voor extra woningen in Oostzaan. WOV heeft concrete locaties voor ogen voor deze extra woningen.

7. a. Vacatures Adviesraad

Een van de Adviesraadleden vertelt in het kort iets over de vacature en over de Adviesraad. Hij hoopt op aanmeldingen van jongere leden en/of studenten. Als lid van de Adviesraad kunnen er cursussen en trainingen worden gevolgd. Er komt voor 2020 een managementkalender waarin overzichtelijk wordt weergegeven wanneer de vergaderingen zijn, Dit zal meer structuur geven. De Adviesraad heeft een minimum van 6 leden nodig en een maximum van 10 leden. Op dit moment bestaat de Adviesraad uit 6 leden, 2 leden treden af, daarvoor is vervanging nodig.

b. Vergoeding Adviesraad

Op dit moment krijgen de leden van de Adviesraad ieder een jaarlijkse vergoeding van € 500,00. Het verzoek van de Adviesraad is om met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2019 de vergoeding te verhogen naar € 750,00 per jaar. De motivering hiervoor is dat er veel meer werk en tijd in is gestopt dan verwacht. Bij de oprichting van de Adviesraad was nog niet bekend hoeveel tijd een Adviesraad in beslag zou nemen. Normaliter zouden 4 vergaderingen per jaar genoeg moeten zijn maar in het eerste jaar waren het al 16 vergaderingen. In 2019 heeft de Adviesraad veel tijd gestoken in de werving en selectie van de nieuwe bestuursleden. De verhoging van de vergoeding wordt akkoord bevonden en deze zal in 2020 worden geëvalueerd.

8. Stand van zaken projecten

De projectleider bespreekt de bouwplannen en toont de foto's en plattegronden.

- **Bouwterrein Dr. Boomstraat (voetbalkooi)**
De bestemming is om 10 energiezuinige woningen met alleen zonnepanelen te bouwen. Er wordt nog nagedacht hoe energiezuinig ze kunnen worden, er worden geen warmtepompen gebruikt maar er wordt gedacht aan Rockwool-isolatie of IR-panelen, deze geven direct warmte af en hebben lage onderhoudslasten.
- **Zuideinde 134:**
De eerste plannen waren afgewezen maar nu steun bij Welstand en Wethouder. Er worden foto's getoond.
- **Kerkbuurt 83-87:**
In studie is een plan om hier 12 woningen te realiseren. De hekken zijn inmiddels weg en het pand wordt tijdelijk gebruikt voor kunst en fotografie. Er zijn nieuwe tekeningen gemaakt omdat de eerste tekeningen die vergelijkbaar waren met Dr. Boomstraat niet geen steun kregen van de Welstand en Wethouder. De nieuwe tekeningen worden getoond.
- **In uitvoering**
Sloop vervangende nieuwbouw complex 17: Er komen 33 woningen in plaats van 20 woningen. Het worden 3-kamerwoningen geschikt voor één- of tweepersoons huishoudens. De presentatieplannen zijn gewijzigd, plattegronden moesten opnieuw worden gemaakt. In de hal komt plek voor de oude gevelstenen. Foto's en plattegronden worden getoond.

Op dit moment een half jaar achterstand op de planning. De sloop en de sloop van de fundering is gebeurd, nu wordt de grond gesaneerd. Begin 2020 wordt de eerste paal geslagen en komt de eerste lus voor warmte- en kou opslag(WKO). Uiteraard wordt het slaan van de 1^e paal heugelijk gevierd.

- **Verduurzaming**

Voor de bewoners is een 'vluchtwoning' beschikbaar waar zij zich even kunnen terugtrekken van alle werkzaamheden rondom hun woning. Over de verduurzaming van complex 3 wordt op 12 december een bewonersavond gehouden.

9. Rondvraag

Vanuit de zaal zijn er geen vragen, wel een compliment over het schilderwerk. Er is naar de wensen van de bewoners geluisterd en het resultaat is netjes geworden.

10. Sluiting

De voorzitter sluit om 21:45 uur de vergadering en dankt alle aanwezigen hartelijk voor hun komst.

CONCEPT