

## Jaarverslag 2016.

### 1. INLEIDING

Dit is het jaarverslag over 2016, het 96<sup>e</sup> jaarverslag van Woningbouwvereniging De Eenvoud sinds de oprichting van de woningbouwvereniging in 1921.

Naast het voortzetten van jaarlijks terugkerende activiteiten, waren de volgende zaken kenmerkend voor het jaar 2016:

- Als vereniging werden we in juni geconfronteerd met de ziekte en het overlijden van de organisatie vertegenwoordiger in de ledenraad, de heer Herman Pluimers.
- Tijdens de voorjaarsvergadering op 12 april 2016 werden de heren W.L.T. Denessen (Voorzitter), mr. S. van Susante (Lid Algemeen Bestuur) door de Ledenraad voor een nieuwe termijn herkozen en werd de huurdersvertegenwoordiger van complex 3, de heer P. Welling herbenoemd.
- De bouwactiviteiten in complex 7 stagneren in 2016. De blokken aan de Helena Coetsstraat en de Eduard van Beinumlaan zijn gesloopt. Door omwonenden is een procedure gestart tegen de door de gemeente Arnhem verstrekte omgevingsvergunning. Hierover zal, naar verwachting, in het eerste kwartaal van 2017 duidelijkheid komen.
- De Ledenraadsvergadering heeft besloten tot een inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2016 waardoor er een differentiatie in de huurverhogingen is ontstaan. Hiervoor zijn de richtlijnen van het ministerie gevolgd.
- Er is geparticipeerd in de 'Uitvoeringsagenda 2017-2018 Arnhemse Woonprincipes 2025'.
- In de tweede helft van 2016 is gestart met een asbestinventarisatie van het totale woning bezit.
- Ook in 2016 is door Woningbouwvereniging De Eenvoud veel zorg besteed aan onderhoud en renovatie van woningen, die van huurder wisselden.

Het bestuur zal zich ook dit jaar weer inzetten om het kwaliteitsniveau van ons bezit te handhaven en waar nodig te verbeteren, zodat het woongenot van onze huurders zo optimaal mogelijk zal zijn.

### 2. RECHTSVORM

Woningbouwvereniging De Eenvoud is als vereniging opgericht op 6 februari 1921 en staat bij de Kamer van Koophandel te Arnhem ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 40120973.

Woningbouwvereniging "De Eenvoud" is een particuliere verhuurder.

### 3. RELATIE MET ANDERE RECHTSPERSONEN

Woningbouwvereniging De Eenvoud heeft geen financiële relaties met andere rechtspersonen.

### 4. STRUCTUUR VERENIGING EN WERKORGANISATIE

Woningbouwvereniging De Eenvoud is een zelfstandige vereniging met een drie- lagen structuur. Deze structuur voldoet goed aan de huidige taakstelling. Woningbouwvereniging De Eenvoud is een toekomstbestendige organisatie. Om de continuïteit van onze vereniging te bewaken sturen we op marktwaarde en rendement, wat onder meer betekent dat we ons woningbezit op een professionele manier beheren. De toekomstbestendigheid van ons woningbezit maakt daar onderdeel van uit. Dit betekent dat we continu werken aan de kwaliteit van onze woningen. Wij maken gebruik van expertise van marktpartijen en voor ons is anders denken (omdenken) essentieel. Door niet vastgebakken te zitten in oude systemen andere routes te durven kiezen bereiken we betere resultaten voor de huurders

Het bestuur bestaat per 31 december 2016 uit:

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>
W.L.T. Denessen	voorzitter
W.C. Jansen	secretaris
T.A.A. Vogt	penningmeester
J.P.A. Kempen	lid
mr S.J. van Susante	lid

De Raad van Commissarissen bestaat per 31 december 2016 uit:

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>
mr G.M. van der Vegt	voorzitter
E. Vrielink	lid
L.E. van Kampen	lid

Het beheer van Woningbouwvereniging De Eenvoud is in handen van de heer W.C. Jansen  
Deze wordt terzijde gestaan door de technisch adviseur A. Albers.

Woningbouwvereniging De Eenvoud heeft geen personen in loondienst.

## 5. VERGADERINGEN

In een kleine vrijwilligersorganisatie zoals woningbouwvereniging De Eenvoud zijn de mogelijkheden beperkt om niet alleen over de cijfers achteraf te oordelen, maar ook om te weten wat de cijfers inhouden. De bestuursvergadering is een van de weinige plekken om kennis van de inhoud op te doen.

De Raad van Commissarissen, die toezicht houdt op het bestuur, staat het bestuur ook met "raad en daad" ter zijde en neemt daarom ook deel aan alle bestuursvergaderingen.

Het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen vergaderden 2 maal.

Er werden 2 Ledenraadsvergaderingen gehouden.

Het dagelijks bestuur vergaderde 7 maal en kwam nog diverse keren bij elkaar in verband met besprekingen bij Gemeente, Architect, Adviseurs, Accountant, Bank en Notaris.  
Daarnaast werd regelmatig overleg gevoerd over de telefoon en per e-mail.

## 6. HET WONINGBEZIT

De vereniging bezit woningen op de volgende locaties:

- Complex 1: Dalweg 2 t/m 38, Heselbergherweg 2 t/m 42,
- Complex 2: Heselbergherweg 44 t/m 68, Cattepoelseweg 1 t/m 29, Hommelseweg 405 t/m 423,
- Complex 3: Bachlaan 2 t/m 44, Palestrinastraat 37,
- Complex 4: Bachlaan 44a t/m 64, Chopinstraat 5 t/m 23, Händelstraat 34 t/m 60,
- Complex 5: Naëll Tynnegieterstr 30-1 t/m 32-3,
- Complex 6: Drakensteinlaan 6 t/m 64, Moersbergenlaan 9 t/m 31, Zorgvlietstraat 1 t/m 35
- Complex 7: Maria Hamstraat 1,3 en 5, Van Steenwijkstraat 1,3 en 5 en Slothouberstraat 1,3 en 5, (Helena Coetsstraat 1,3,5,7,9 en 11 en Eduard van Beinumlaan 15,17 en 19.)

Naar soort van de woningen kan een onderverdeling gemaakt worden in:

- 34 woningen type twee onder een kap  
Complex 1: Dalweg 2 t/m 38, Heselbergherweg 2 t/m 42,
- 48 woningen type boven –en onder woning  
Complex 4: Bachlaan 44a t/m 64a, Chopinstraat 5 t/m 23, Händelstraat 34 t/m 60,
- 6 woningen type Flatwoning  
Complex 5: Naëll Tynnegieterstr 30-1 t/m 32-3,
- 130 woningen type Rijwoning (91) / hoekwoning (30)  
Complex 2: Heselbergherweg 44 t/m 68, Cattepoelseweg 1 t/m 29, Hommelseweg 405 t/m 423,  
Complex 3: Bachlaan 2 t/m 44, Palestrinastraat 37,  
Complex 6: Drakensteinlaan 6 t/m 64, Moersbergenlaan 9 t/m 31, Zorgvlietstraat 1 t/m 35  
Complex 7: Maria Hamstraat 1,3,5, Van Steenwijkstraat 1,3,5 en Slothouberstraat 1,3 en 5,
- 14 te bouwen woningen type Flatwoning (Levensloop bestendig)  
(Helena Coetsstraat 1,3,5,7,9 en 11 en Eduard van Beinumlaan 15,17 en 19.)  
(3 nieuw te nummeren) (2 nieuw te nummeren)

Het totale bezit per 31 december 2016 bedraagt 218 woningen, 14 te bouwen woningen en 17 garages.

Het woningbezit bestaat uit een deel sociale huurwoningen waarvan de huur ligt beneden de huurtoeslaggrens op:

- 1 juli 2016 voor 65%
- 1 juli 2015 voor 67%
- 1 juli 2014 voor 74%
- 1 juli 2013 voor 88%

Woningbouwvereniging De Eenvoud heeft geen plannen woningen te verkopen.

## 7. DUURZAAMHEID

Woningbouwvereniging De Eenvoud denkt aan de toekomst en is daarom bewust bezig met duurzaamheid. Bij woningbouwvereniging De Eenvoud gaat het bij duurzaamheid om het vinden van een evenwicht tussen aandacht voor mensen, natuur en milieu en de continuïteit van onze vereniging. We zijn continu op zoek naar dit evenwicht, wat ook blijkt uit het feit dat we bij al onze taken een zorgvuldige afweging maken tussen resultaat, effect op mens en milieu, kosten en andere aspecten.

- **Duurzaamheid en milieu**

Woningbouwvereniging De Eenvoud streeft ernaar zuinig om te gaan met schaarser wordende grond- en hulpstoffen (waaronder fossiele brandstoffen). In dit kader werken we onder meer aan het energiezuiniger maken van onze woningen. Dit levert een hoger comfort, een hogere kwaliteitswaarde en een beperking van de kosten van onze woningen op. Onze Milieuaspecten zijn met name gericht zijn op de juiste prestaties, goed materiaalgebruik en terugdringen van energieverbruik. Kortom: 'anders denken' en "initiatief bij de huurders en de markt" zijn ook hier uitgangspunten.

- **Duurzaamheid in onze organisatie en onze werkwijze**

Duurzaamheid "an sich is" niet ons vak. We beschouwen duurzaamheid niet als een aparte, opzichzelfstaande discipline, maar verankeren duurzaamheid in ons hele werkveld. Onze kracht ligt in het verzorgen van betaalbare en comfortabele woningen, die lang meegaan, voor onze huurders. Dat doen we door zeer zorgvuldig om te gaan met de afwegingen die we moeten maken.

We geloven in het feit dat ons handelen, het nemen van besluiten in projecten en de uitvoering van deze projecten op een duurzame wijze gebeurt. Kortom: duurzaamheid zit, net als het werken aan een leefbare wijk, verankerd in ons mens zijn.

- **Duurzaamheid en leefbaarheid**

Duurzaamheid kent sterke relaties met leefbaarheid. Waar leefbaarheid vaak gaat over het hier en nu (bijvoorbeeld geluidsoverlast of afvalproblemen in de buurt) gaat duurzaamheid over daar en later. Denk aan energie- en materiaalgebruik en de economische ontwikkeling in de buurt. Wij werken actief aan leefbaarheidsvraagstukken en structureel aan duurzaamheidsvraagstukken.

## 8. KWALITEIT VAN DE WOONGELEGENHEDEN

Door renovaties en planmatig- en mutatieonderhoud houden we de woningen in goede staat. De dienstverlening op dit gebied is mensenwerk. Om deze dienstverlening zo goed mogelijk te verrichten, zorgen we ervoor, dat wij zo goed mogelijk inspelen op de vragen van onze huurders.

Dit jaar vonden de volgende mutaties en renovaties plaats:

	Mutaties				Renovaties				Mutatieonderhoud			
	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016
Complex 1	2	2	3	0	1	2	2	0	1	0	0	0
Complex 2	3	1	0	3	2	0	0	1	1	1	0	2
Complex 3	1	0	2	1	1	0	0	0	0	0	1	1
Complex 4	2	2	4	2	1	1	0	1	1	1	2	1
Complex 5	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Complex 6	6	2	1	0	0	0	0	0	5	2	0	0
Complex 7	2	4	1	0	0	0	9	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

## 9 TOEWIJZING EN VERHUUR VAN WONINGEN

De toewijzing van woningen geschiedt door het dagelijks bestuur op voordracht van de secretaris. Deze volgt hierbij de plaatsingsvolgorde op de lijst van woningzoekenden. Ook wordt rekening gehouden met de gezinssamenstelling en het te vergeven woningtype.

### Huurverhoging per 1 juli

2016	2,1%	waar bovenop nog een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging kon komen van respectievelijk 0,5 % of 2,5%, afhankelijk van het inkomen in het voorgaande jaar.
2015	2,5%	waar bovenop nog een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging kon komen van respectievelijk 0,5 % of 2,5%, afhankelijk van het inkomen in het voorgaande jaar.
2014	4,00%	waar bovenop nog een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging kon komen van respectievelijk 0,5 % of 2,5%, afhankelijk van het inkomen in het voorgaande jaar.
2013	4,00%	waar bovenop nog een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging kon komen van respectievelijk 0,5 % of 2,5%, afhankelijk van het inkomen in het voorgaande jaar.
2012	2,30%	

Er zijn in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2016 voor 155 woningen inkomensverklaringen van het huishoudinkomen opgevraagd.

Ontvangen: 45 verklaringen. Na verwerking van de bezwaren leidde dit tot 22 verhogingen van 2,6% en 17 verhogingen van 4,6%.

### Huurderving in % van jaarhuur

2016	1,77%
2015	1,3%
2014	1,3%
2013	1,59%
2012	1,4%

## 10. HET BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ HET BEHEER EN BELEID

Aandacht voor huurders staat bij ons centraal. We proberen er voor te zorgen dat onze huurders zich thuis voelen in hun woning en in hun buurt. Daarbij proberen we zo goed mogelijk rekening te houden met de wensen en behoeften van onze huurders.

Op 12 april 2016 vond de voorjaarsvergadering van de Ledenraad plaats. De jaarrekening en het financieel jaarverslag van 2015 zijn hier aan de orde geweest en goedgekeurd door de vergadering. Ook is toen het voorstel tot huurverhoging met de huurders besproken en vastgesteld.

Op 15 november 2016 was de najaarsvergadering van de Ledenraad.

De Begroting 2017 en het Werkplan 2017 werden gepresenteerd, besproken en vastgesteld.

Op 9 december 2016 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden met de Huurdersvertegenwoordigers, de vertegenwoordigers in de Ledenraad, de leden van de Raad van Commissarissen, en het Bestuur met hun partners.

### Website

Sinds 2009 heeft woningbouwvereniging De Eenvoud een website: [www.wbvdeenvoud.nl](http://www.wbvdeenvoud.nl).

Op de site staat alle relevante informatie over de vereniging en zijn formulieren te downloaden.

Ook onderhoudsklachten kunnen via deze site gemeld worden. Na een aarzelend begin maken ook dit jaar weer meer mensen van de site gebruik.

## 11. VERKLARING BESTUUR

Het bestuur van Woningbouwvereniging De Eenvoud te Arnhem verklaart, dat door zijn inzet een goede invulling is gegeven aan het "uitsluitend werkzaam zijn" op het gebied van de volkshuisvesting. Het bestuur verklaart tevens, dat het financieel beleid en beheer gericht is op financiële continuïteit en dat de batige saldi uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn ingezet.

Arnhem, april 2017

Aldus vastgesteld op .....4-4-2016



Voorzitter



Secretaris