

Jaarverslag 2017

1. INLEIDING

Dit is het jaarverslag over 2017, het 97^e 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 2017:

- Op 16 januari 2017 diende het beroep tegen de verleende bouwvergunning voor complex 7 bij de enkelvoudige kamer van de Rechtbank.
- Op 18 januari 2017 is mevrouw A. Gerichhausen benoemd als lid van de Raad van Commissarissen.
- Op 23 januari 2017 is door de voorzitter en de heer Vrieling lid van de Raad van Commissarissen deelgenomen aan de Middag van het Middensegment die georganiseerd was door het Planbureau voor de Leefomgeving
- De heer S. Klein Holte heeft met ingang van 1 februari 2017 als Bouwkundig opzichter de begeleiding van de bouw van de woningen aan de Eduard van Beinumlaan en de Helena Coetsstraat te Arnhem op zich genomen.
- Tijdens de voorjaarsvergadering op 4 april 2017 werden de heren T.A.A. Vogt (Penningmeester), J.P.A. Kempen (Lid Algemeen Bestuur), L.E. van Kampen (Lid Raad van Commissarissen) door de Ledenvergadering voor een nieuwe termijn herkozen en werd afscheid genomen van de huurdersvertegenwoordiger van complex 6, de heer H. van Ree.
- De Ledenvergadering heeft besloten tot een inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2017 waardoor er een differentiatie in de huurverhogingen is ontstaan. Hiervoor zijn de richtlijnen van het ministerie gevolgd.
- Nadat er geen belemmeringen meer waren zijn de bouwactiviteiten voor de blokken aan de Helena Coetsstraat en de Eduard van Beinumlaan (complex 7) zijn opgestart en er is een aanvang gemaakt met de uitvoering van de werkzaamheden op 15 juni 2017.
- Door studenten van de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen is in het kader van hun studie op 15 en 16 juni 2017 advies uitgebracht over o.a. energetische en levensloopbestendige aanpassingen aan woningen naar aanleiding van een onderzoek in de wijk Elsweide waaraan door huurders medewerking is verleend.
- Op 1 juli 2017 is mevrouw G.J.M.C. van Well als huurdersvertegenwoordigster van complex 6 de heer H. van Ree opgevolgd.
- Het DB heeft zich op 11 juli 2017 laten informeren over mogelijke verwerving van woningen in het plan 'De Melkfabriek'.
- Op 14 september 2017 heeft het DB een bijeenkomst gevolgd georganiseerd door het [A]platform, over bouwen, bij de Initiatiefgroep Ecologisch Wonen Nijmegen en Bionica door het Bionica Innovatie en Expertise Centrum (BIEC)
- De Ledenvergadering is op 18 september 2017 samen met de Raad van Commissarissen bijeengekomen om meningen te inventariseren over de toekomst van De Eenvoud.
- Op 4 oktober 2017 heeft de heer G. van der Vegt zijn functie als voorzitter van de Raad van Commissarissen wegens ziekte neergelegd.
- Op 1 oktober 2017 is de heer M. van Muijden toegetreden tot het bestuur.
- Op 31 oktober heeft de Raad van Commissarissen de heer E. Vrieling tot nieuwe voorzitter benoemd.
- Op 18 december 2017 is bij complex 7 het hoogste punt van de nieuwbouw bereikt.

Het bestuur zal zich ook dit jaar weer inzetten om het niveau van mooie en goed onderhouden 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. Door Bestuur en Raad van Commissarissen is n.a.v. bevindingen tijdens de gezamenlijke bijeenkomst op 18 september 2017 tijdens een vergadering op 31 oktober 2017 vastgesteld dat de Juridische structuur nog steeds voldoet aan de huidige taakstelling.

Het bestuur bestaat per 31 december 2017 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
M. van Muijden	lid

De Raad van Commissarissen bestaat per 31 december 2017 uit:

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>
E. Vrielink	voorzitter
L.E. van Kampen	lid
A. Gerichhausen	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.

De heer S. Klein Holte staat als bouwkundig opzichter het bestuur terzijde bij de nieuwbouw in complex 7.

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.

De Raad van Commissarissen vergaderde op 8 maart 2017 afzonderlijk.

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

Er werden 2 Ledenvergaderingen gehouden en 1 gezamenlijke meningsvormende vergadering.

Het dagelijks bestuur vergaderde 5 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, 1-1,3-1, 5, 5-1, 7,7-1, 9 en 9-1 en Eduard van Beinumlaan 15, 15-1,17-1 19 en 19-1.)

Het totale bezit per 31 december 2017 bedraagt 218 woningen en 17 garages.

De 14 woningen aan de Eduard van Beinumlaan en de Helena Coetsstraat zijn in aanbouw.

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

- 1 juli 2017 voor 64%
- 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. KWALITEIT VAN DE WOONGELEGENHEDEN

Door renovaties en planmatig- en mutatieonderhoud houden we de woningen in goede staat.

Dit jaar vonden de volgende mutaties en renovaties plaats:

	Mutaties					Renovaties					Mutatieonderhoud				
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
Complex 1	2	2	3	0	0	1	2	2	0	0	1	0	0	0	0
Complex 2	3	1	0	3	0	2	0	0	1	0	1	1	0	2	0
Complex 3	1	0	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Complex 4	2	2	4	2	7	1	1	0	1	1	1	1	2	1	2
Complex 5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Complex 6	6	2	1	0	5	0	0	0	0	2	5	2	0	0	0
Complex 7	2	4	1	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	17	11	11	6	12	5	3	11	2	3	9	4	3	4	2

Kwaliteit van het woningbezit

Een van de essentiële punten waaraan het functioneren van Woningbouwvereniging De Eenvoud mag worden getoetst, is de kwaliteit van haar woningbezit. We kunnen concluderen dat de kwaliteit van het woningbezit in het algemeen goed is. De woningen van Woningbouwvereniging De Eenvoud hebben een gemiddeld energie-index 1,45. Daarmee scoren de woningen beter dan het gemiddelde in de sector (energie-index 1,86, peil 2015).

Woningbouwvereniging De Eenvoud heeft de ambitie om de gemiddelde energie-index voor haar woningbezit te verbeteren.

8. 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

2017	0,3%	voor geliberaliseerde woningen;
	0,3%	voor garages;
	2,8%	voor speciale categorie bewoners en voor huishoudinkomens tot en met € 40.349;
	4,3%	voor huishoudinkomens boven € 40.349.
2016	0,6%	voor geliberaliseerde woningen;
	0,6%	voor garages;
	2,1%	voor huishoudinkomens tot € 34.678;
	2,6%	voor huishoudinkomens tussen € 34.678 en € 44.360;
	4,6%	voor huishoudinkomens boven de € 44.360.
2015	1,0%	voor geliberaliseerde woningen;
	1,0%	voor garages
	2,5%	voor huishoudinkomens tot € 34.229;
	3,0%	voor huishoudinkomens tussen € 34.229 en € 43.786;
	5,0%	voor huishoudinkomens boven de € 43.786.
2014	2,5%	voor geliberaliseerde woningen
	4,0%	voor garages;
	4,0%	voor huishoudinkomens tot € 34.085;
	4,5%	voor huishoudinkomens tussen € 34.085 en € 43.602;
	6,5%	voor huishoudinkomens boven de € 43.602.
2013	4,0%	voor geliberaliseerde woningen
	4,0%	voor garages;
	4,5%	voor huishoudinkomens tot € 33.614;
	4,5%	voor huishoudinkomens tussen € 33.614 en € 43.000;
	6,5%	voor huishoudinkomens boven de € 43.000.

Er zijn in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2017 voor 139 woningen inkomensverklaringen van het huishoudinkomen opgevraagd.

Ontvangen: 11 verklaringen voor 4,3%, 89 uitzonderingen voor AOW gerechtigden en gezinnen > 4 personen, 36 voor gezinnen met inkomen onder € 40.349,-- en 3 onduidelijke. Na verwerking van de bezwaren en mutaties leidde dit tot 8 verhogingen van 4,3% en voor de overige van 2,8%.

Huurderving in % van jaarhuur

2017	5,99%
2016	1,78%
2015	1,3%
2014	1,3%
2013	1,59%

De hogere huurderving in 2017 wordt veroorzaakt door de vertraging in de nieuwbouw van complex 7. Exclusief dit effect bedroeg de huurderving 0,75% in 2017.

9. HET BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ HET BEHEER EN BELEID

Op 4 april 2017 vond de voorjaars Ledenvergadering plaats. De jaarrekening en het financieel jaarverslag van 2016 zijn hier aan de orde geweest en goedgekeurd door de vergadering. Ook is toen het voorstel tot huurverhoging met de huurders besproken en vastgesteld.

De Ledenvergadering is op 18 september 2017 samen met de Raad van Commissarissen bijeengekomen om meningen te inventariseren over de toekomst van Woningbouwvereniging De Eenvoud.

Vanaf de start van de bouw van de nieuwe website hebben de huurdersvertegenwoordigers de mogelijkheid gehad om hierin te participeren en hebben daar ook gebruik van gemaakt.

Op 21 november 2017 vond de najaars Ledenvergadering plaats. De Begroting 2018 en het Werkplan 2018 werden gepresenteerd, besproken en vastgesteld.

Op 15 december 2017 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden met de Huurdersvertegenwoordigers en de organisatie vertegenwoordigers in de Ledenvergadering, 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. Op de site staat alle relevante informatie over de vereniging en zijn formulieren te downloaden.

Medio oktober zijn er problemen met de website ontstaan. Naar aanleiding van het overleg met de huurdersvertegenwoordigers is begonnen met het bouwen van een nieuwe Website. Door diverse huurdersvertegenwoordigers is input en commentaar gegeven op de in aanbouw zijnde Website. Tot de nieuwe Website online is moeten we ons nog behelpen met de oude Website. Reparatieverzoeken konden via de oude Website gemeld worden.

10. 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 2018

Aldus vastgesteld op 10-04-2018

Voorzitter:



Secretaris:

