

## 1. INLEIDING

Dit is het jaarverslag over 2019, het 99<sup>e</sup> jaarverslag van Woningbouwvereniging De Eenvoud sinds de oprichting van de woningbouwvereniging in 1921.

Het jaar 2019 was bestuurlijk een overgangsjaar, nadat in 2018 een aantal bestuursleden zijn vertrokken. Het bestuur werd versterkt met een viertal nieuwe leden, dhr. van Es, van der Veen, Prevaes en mevr. Bremer. Dhr. van der Veen trok zich na enkele maanden weer terug, wegens drukke werkzaamheden elders. Ook het dagelijks bestuur van de vereniging is veranderd met het aantreden van dhr. Prevaes als secretaris en mevrouw Bremer als penningmeester. Daarmee kan het voltalige dagelijkse bestuur zich weer wijden aan de werkzaamheden van de woningbouwvereniging.

Het bestuur heeft zich met name bezig gehouden met de verbetering van de organisatorische gang van zaken bij het beheer van de woningen van de vereniging. In 2019 zijn er 15 woningen opgezegd, die deels weer verhuurd zijn, maar ook deels leegstaan i.v.m. renovatie, met speciale aandacht voor energetische verbeteringen van de woningen. 61 mensen hebben zich ingeschreven als woningzoekende bij de 1voud, zodat het totaal aantal woningzoekenden per 31/12 is toegenomen tot 191.

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.

Het bestuur bestaat per 31 december 2019 uit:

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>
M.A.A. van Muijden	voorzitter
H.M.J. Prevaes	secretaris
T.A.A. Vogt	penningmeester
H. Bremer-Matser	penningmeester
S.J. van Susante	lid
J.P. Kempen	lid
H. van Es	lid

De Raad van Commissarissen bestaat per 31 december 2019 uit:

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

Het beheer van Woningbouwvereniging De Eenvoud is in handen van het DB. Deze wordt terzijde gestaan door de technisch adviseur dhr. S. Klein Holte. Woningbouwvereniging De Eenvoud heeft geen personen in loondienst.

## 5. VERGADERINGEN

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 gezamenlijk tweemaal en wel op 25 maart 2019 en op 28 oktober 2019.

Er werden 2 Ledenvergaderingen gehouden, op 15 april 2019 en op 11 november 2019.

Het dagelijks bestuur vergaderde 6 maal en kwam nog enkele keren bij elkaar in verband met besprekingen bij de accountant en de bank. 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 2019 bedraagt 232 woningen en 17 garages.

Het woningbezit bestaat voor een deel uit woningen waarvan de huur ligt beneden de huurtoeslaggrens. Alleen op complex 7 is sprake van sociale huurwoningen in het kader van de afspraken met de Gemeente Arnhem.

1 juli 2019 voor	51%
1 juli 2018 voor	48%
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				
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019
Complex 1	3	0	0	3	2	2	0	0	0	2	0	0	0	1	0
Complex 2	0	3	0	0	3	0	1	0	0	2	0	2	0	0	1
Complex 3	2	1	0	3	2	0	0	0	2	1	1	1	0	1	0
Complex 4	4	2	7	5	4	0	1	1	0	0	2	1	2	1	1
Complex 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Complex 6	1	0	5	3	4	0	0	2	0	3	0	0	0	0	0
Complex 7	1	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

### *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 mogen concluderen dat de kwaliteit van het woningbezit over het algemeen goed is. De woningen van Woningbouwvereniging De Eenvoud hebben een gemiddeld energie-index van 1,45. Daarmee scoren de woningen beter dan het gemiddelde in de sector (energie-index 1,86, peil 2015).

Alhoewel in eerste instantie de kwaliteit als voldoende mag worden geacht, is geconstateerd dat er binnen de verschillende complexen grote verschillen zijn in zowel de huurprijzen als de kwaliteit van de woningen. Gemiddeld genomen zijn de scores hoger dan de landelijke cijfers betreffende de energie index. Om de kwaliteit meer op één niveau te krijgen is een start gemaakt met het opzetten van MeerJarenOnderhoudsPlannen (MJOP) voor elk complex. Daarbij komt nog dat vanuit overheidswege het woningbestand binnen Nederland van het gas af moet. Om dit te realiseren zijn aan het eind van 2019 diverse onderzoeken geweest bij complex 1-2, 3 en 6. Daar uit voortvloeiend zal in 2020 een vervolg worden gemaakt met het opzetten van een MeerJarenDuurzaamheidsPlan (MJDP).

Woningbouwvereniging De Eenvoud heeft de ambitie om in 2020 zowel een overzicht te hebben van de kwaliteit van de woningen met daarbij de verschillen per woning en een MJDP waarbij duidelijk wordt welke duurzaamheidsinvesteringen gebaseerd op de "trias Energetica" de komende 10 á 20 jaar dienen te gebeuren om over te schakelen naar woningen zonder gasaansluiting. Uitgaande dat dit proces over tientallen jaren zal lopen is het bestuur in 2019 zoekende geweest met welke partners deze transitie vorm kunnen geven. De eerste activiteiten zijn uitgevoerd met Verhoeven en Welling.

## 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

2019 4,1% voor alle woningen, m.u.v. nieuwbouw  
€70,00 voor alle garages

2018 3,9 % voor alle woningen m.u.v. nieuwbouw  
€ 65,00 voor alle garages

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.

#### **Huurderving in % van jaarhuur**

2019	1,5%
2018	2,5%
2017	5,99%
2016	1,78%
2015	1,3%
2014	1,3%
2013	1,59%

#### **9. HET BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ HET BEHEER EN BELEID**

Zoals reeds is gemeld zijn er binnen het bestuur en dagelijks bestuur verschillende mutaties geweest. Hierdoor is het beleid aangepast en worden de huurdervertegenwoordigers meer betrokken bij de besluitvorming binnen de vergaderingen. Om deze participatie te bevorderen is in de vergadering van 11 november 2019 besloten om Meningsvormende overleggen te vergaderen. Onderwerpen zijn onder andere onderhouds-ABC, discussie met betrekking tot jaarlijkse huurverhogingen. Dit beleid zal ik de komende jaren worden voortgezet.

Op 15 april 2019 vond de voorjaars ledenvergadering plaats. De jaarrekening en het financieel jaarverslag van 2018 zijn niet aan de orde geweest omdat deze nog niet gereed waren, wel is het jaarverslag 2018 goedgekeurd door de vergadering. Ook is toen het voorstel tot huurverhoging met de huurders besproken en vastgesteld.

Op 11 november 2019 was de najaar-ledenvergadering, daarin zijn de jaarrekening en het financieel verslag 2018 aan de orde geweest en goedgekeurd. Ook is de begroting 2020 en het werkplan voor 2020 gepresenteerd, besproken en vastgesteld.

#### **Digitale benadering**

Doordat de digitale mogelijkheden zijn uitgebreid is het mogelijk geworden om het onderhoud rechtstreeks bij de onderhoudsaannemer onder te brengen. Het voordeel hiervan is dat de technische adviseur minder belast wordt met de dagelijkse klachten.

Ook worden soms verhuurbare woningen via de website [www.wbvde1voud.nl](http://www.wbvde1voud.nl) bekend gemaakt. Waardoor het verhuren van de woningen eenvoudiger verloopt.

## 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,

Aldus vastgesteld op 20 april 2020

Voorzitter:

Secretaris:



HMJ Prevaes