

Jaarverslag 2013

1. INLEIDING

Het jaarverslag 2013 is het 93e 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 2013:

- Als vereniging werden we geconfronteerd met de ziekte van Ben van Dulmen. Ten gevolge daarvan is Arnold Albers per 1 januari 2013 aangetrokken als technisch adviseur.
- In juli werden wij nog redelijk onverwacht geconfronteerd met het overlijden van onze Ben van Dulmen.
- Met medewerking van de architect, adviseurs en de diverse afdelingen van de gemeente is, na enkele bezwaren, de omgevingsvergunning op 30 december 2013 door de gemeente afgegeven voor de bouw van de 23 levensloopbestendige woningen op het Cranevelt.
- Op vier bewoners na hebben de zittende bewoners van complex 7 te kennen gegeven mee te willen werken aan de realisatie van het bouwplan op 't Cranevelt, de bewoners hebben daartoe voor rekening van Wbv De Eenvoud ondersteuning ontvangen van 'Het Huurdershuis'.
- Ook in 2013 is door WBV De Eenvoud veel zorg besteed aan onderhoud en renovatie van woningen, die van huurder wisselden.
- Wbv. De Eenvoud heeft besloten tot een inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2013. Hierdoor is er een differentiatie in de huurverhogingen ontstaan. Wbv De eenvoud heeft hiervoor de richtlijnen van het ministerie gevolgd.
- Op de ledenraadsvergadering van 16 april 2013 heeft de heer J.P. Duyts, na bijna 23 jaar lid te zijn geweest, zich teruggetrokken als lid van de Raad van Commissarissen en afscheid genomen van de vereniging.
- De heer drs L. de Roij heeft het bestuur verlaten op 16 april 2013 en heeft per die datum de opengevallen plaats van de heer J.P. Duyts in de Raad van Commissarissen ingenomen.
- In de Ledenraadsvergadering van 16 april 2013 is besloten om de heer H. Plumers toe te laten tot de ledenraad als organisatievertegenwoordiger van CNV Publieke zaak.
- De heer J. van Dalen, huurdersvertegenwoordiger cpl. 2, is op 16 april 2013 statutair afgetreden en is per die datum opgevolgd door mevrouw M. Wagener.
- Op 16 april 2013 trekt de heer B. Blokhuis, huurdervertegenwoordiger van complex 7, zich terug uit zijn functie. De vacature hier is nog vacant, omdat zich geen opvolger heeft aangemeld.
- De heren W.L.T. Denessen (voorzitter) en mr. S.J. van Susante (lid algemeen bestuur) werden door de Ledenraad voor een nieuwe termijn herkozen op 16 april 2013.

In 2013 heeft de vereniging een klein nadeel ondervonden van veranderende wet- en regelgeving door de invoering van de zogenaamde Verhuurdersheffing.

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 **geen** toegelaten instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet. De vereniging is in een vrijstellingsbeschikking voor de vennootschapsbelasting, dd. 19 februari 1963, met ingang van 1 januari 1960 tot wederopzegging wel gelijkgesteld met instellingen, toegelaten om op de voet van de Woningwet werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting.

3. RELATIE MET ANDERE RECHTSPERSONEN

Woningbouwvereniging De Eenvoud heeft **geen** financiële relaties met andere rechtspersonen en heeft geen financiële ondersteuning aan derden instellingen verstrekt.

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.

Het bestuur bestaat per 31 december 2013 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 2013 uit:

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>
mr G.M. van der Vegt	voorzitter
drs L. de Roij	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

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

Het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen vergaderden 4 maal.

Er werden twee Ledenraadsvergaderingen gehouden.

In verband met de bouwplannen in complex 7 , 't Cranevelt, werden 4 bijeenkomsten gehouden met de betrokken huurders en/of omwonenden.

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: Helena Coetsstraat 1,3,5,7,9 en 11, Maria Hamstraat 1,3 en 5, Van Steenwijkstraat 1,3 en 5, Slothouberstraat 1,3 en 5, Eduard van Beinumlaan 15,17 en 19.

Het totale bezit per 31 december 2013 bedraagt 227 woningen 27 garages.

Het woningbezit bestaat op 1 juli 2013 voor 88% uit sociale huurwoningen waarvan de huur ligt beneden de huurtoeslag grens.

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
Complex 1	2	1	1
Complex 2	3	2	1
Complex 3	1	1	0
Complex 4	2	1	1
Complex 5	1	0	1
Complex 6	6	0	5
Complex 7	2	0	0
Totaal	17	5	9

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

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%	
2011	1,30%	
2010	1,20%	
2009	2,50%	

Er zijn in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2013 voor 201 woningen inkomensverklaringen van het huishoudinkomen opgevraagd.

Ontvangen: t.b.v. 4,5% -> 36 verklaringen en t.b.v. 6,5% -> 43 verklaringen

Door 11 huurders is bezwaar gemaakt tegen de aangekondigde huurverhoging, het betrof allemaal bezwaren wegens de inkomensafhankelijke huurverhoging. De bezwaren van 10 huurders tegen de (Inkomensafhankelijke) huurverhogingen werden door het bestuur gehonoreerd.

Huurderving in % van jaarhuur

2013	1,59%
2012	1,4%
2011	0,3%
2010	0,8%
2009	0,9%

9. HET BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ HET BEHEER EN BELEID

Op 16 april 2013 vond de voorjaarsvergadering van de Ledenraad plaats. De jaarrekening en het financieel jaarverslag van 2012 zijn hier aan de orde geweest en goedgekeurd door de vergadering. Ook is hierin is het voorstel tot huurverhoging met de huurders besproken en vastgesteld.

Op 19 november 2013 was de najaarsvergadering van de Ledenraad.

Begroting 2014 en het Werkplan 2014 werden gepresenteerd, besproken en vastgesteld.

Er zijn vier bijeenkomsten geweest op 30 januari, 14 februari, 17 april en 24 juni 2013, met de huurders en/of omwonenden van complex 7 in verband met de plannen voor de sloop en nieuwbouw van de woningen in complex 7, 't Cranevelt.

De kosten voor de huurdersbegeleiding in 2013 bedroegen 0,73% van de huuropbrengsten.

Website

Sinds 2009 heeft woningbouwvereniging De Eenvoud een website: www.wbvdeeeenvoud.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 steeds meer mensen van de site gebruik.

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 2014