

Jaarverslag 2018

1. INLEIDING

Dit is het jaarverslag over 2018, het 98^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 2018:

* 23 januari 2018 heeft een extra Ledenvergadering plaatsgevonden in het StayoKay Hostel om de in september 2017 besproken meningen samen te voegen in een vijftal onderwerpen, welke voor de toekomst van de Eenvoud van belang zijn. Dit zijn:

- Opzet MJOP van het woningbestand
- Verbetering van de financiële situatie
- Verjonging in bestuur en Raad van Commissarissen
- Energie/ verduurzaming woningbestand
- Inrichting bestuursvorm

* 6 februari 2018 hebben het bestuur en de Raad van Commissarissen deze vijf onderwerpen als belangrijk vastgesteld.

* 20 maart heeft het bestuur en de Raad van Commissarissen de jaarcijfers 2017 besproken, het jaarverslag 2017, de huurverhoging en het vertrek van dhr. van der Vegt en vertrek en opvolging van dhr. Janssen.

* 10 april 2018 zijn in de ledenraad besproken en goedgekeurd: het financieel verslag 2017, het jaarverslag 2017, de huurverhoging per 1 juli 2018 ad 3,9 % voor de grootste groep, dhr. Kempen gekozen als secretaris, mevr. Groenman als organisatievertegenwoordiger, mevr. van Stekelenburg als vertegenwoordiger complex 5, dhr. Wismans als nieuw bestuurslid. Verder het afscheid van dhr. van der Vegt en het vertrek van dhr. Janssen per 1 juli 2018.

* 12 juni 2018 is in een vergadering van bestuur en Raad van Commissarissen vooral de verdeling van de beheersactiviteiten net aan de orde geweest. Maar ook de vernieuwde website met de nieuwe telefoonnummers en e-mailadressen. Tenslotte ook de invoering van de AVG op 25 mei 2018.

* 16 juni 2018 heeft dhr. Wismans bij nader inzien besloten zich niet meer beschikbaar te stellen als bestuurslid.

* 5 juli 2018 heeft het Dagelijks Bestuur de beheerstaken opnieuw besproken en besloten voorlopig deze onderling en met de hulp van de Technisch Adviseur uit te voeren.

* 11 september 2018 heeft het bestuur en de Raad van Commissarissen de gang van zaken besproken tot dan toe. Dit heeft ertoe geleid dat de vergadering uiteindelijk afgebroken is.

* 15 september 2018 heeft de voorzitter zijn functie neergelegd.

* 17 september 2018 heeft het resterende Dagelijks Bestuur het neerleggen van de voorzittersfunctie besproken en besloten voorlopig door te gaan en een nieuwe bestuursvergadering uit te schrijven.

* 2 oktober 2018 heeft het bestuur en de Raad van Commissarissen de gang van zaken als gevolg van het vertrek van de voorzitter besproken. Daarbij is besloten nieuwe bestuursleden te zoeken door o.a. de Ledenraad in te schakelen.

* 30 oktober 2018 heeft het bestuur en de Raad van Commissarissen in de reguliere vergadering de begroting 2019 en het jaarplan onderhoud 2019 besproken en ook de agenda voor de Ledenraad van november 2018. Ook is het aanbod van dhr. van Muijden om voorlopig als voorzitter te fungeren aangenomen.

* 13 november 2018 heeft de Ledenraad het jaarplan onderhoud 2019 en de begroting 2019 goedgekeurd. In laatstgenoemde is een generieke huurverhoging van 3,9 % opgenomen. Tenslotte is men ook akkoord gegaan met een versnelde procedure voor het kiezen van het beoogd bestuurslid.

* 8 december 2018 is de jaarlijkse bijeenkomst gehouden van bestuur, Raad van Commissarissen en Ledenraad met aanhang. Daarbij is afscheid genomen van Dhr. Denessen als voorzitter.

* van 14 op 15 december 2018 heeft de penningmeester dhr. Vogt een dusdanig ongeval gehad dat hij zijn functie voorlopig niet kan vervullen. Zijn werkzaamheden worden binnen het dagelijks bestuur overgenomen, voor de boekhouding is tijdelijk een extern medewerker aangetrokken: dhr. Erwin van der Veen.

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 op de gezamenlijke bijeenkomst van 18 september 2017 tijdens de vergadering op 3 oktober 2017 vastgesteld dat de juridische structuur nog steeds voldoet aan de huidige taakstelling.

Het bestuur bestaat per 31 december 2018 formeel uit:

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>
M.A.A. van Muijden	voorzitter
J.P.A. Kempen	secretaris
T.A.A. Vogt	penningmeester
S.J. van Susante	lid

De Raad van Commissarissen bestaat per 31 december 2018 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 het DB. Deze wordt terzijde gestaan door de technisch adviseur dhr. S. Klein Holte.

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 niet afzonderlijk.

Het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen vergaderden gezamenlijk 6 maal.

Er werden 3 Ledenvergaderingen gehouden.

Het dagelijks bestuur vergaderde minimaal 1 maal per 6 weken en kwam nog een aantal keren bij elkaar in verband met diverse perikelen.

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 2018 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 het veelgeciteerde begrip "sociale huurwoning" van toepassing.

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%

Om cijfermatig uit te drukken wat dit voor 2018 betekent is de huuropbrengst per maand gezet tegenover de mogelijke huuropbrengst, wanneer alle woningen hun maximale huur zouden hebben: € 162.000 versus € 307.000 (beide getallen afgerond en per 1 juli 2018)

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				
	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
Complex 1	2	3	0	0	3	2	2	0	0	0	0	0	0	0	1
Complex 2	1	0	3	0	0	0	0	1	0	0	1	0	2	0	0
Complex 3	0	2	1	0	3	0	0	0	0	2	0	1	1	0	1
Complex 4	2	4	2	7	5	1	0	1	1	0	1	2	1	2	1
Complex 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Complex 6	2	1	0	5	3	0	0	0	2	0	2	0	0	0	0
Complex 7	4	1	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	11	11	6	12	12	3	11	2	3	2	4	3	4	2	3

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. Geconcludeerd kan worden dat de kwaliteit van het woningbezit over 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 in 2021 gemiddeld energie-index 1,25 te realiseren voor haar woningbezit, met uitzondering van complex 5. Ook zal er in het kader van aardgasloze wijken diverse onderzoeken worden opgetuigd.

De doelstelling is om eind 2020 volgens het Convenant Energiebesparing Huursector een gemiddelde Energie-Index van 1,25 te realiseren.

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, waarbij de eigen huurders voorrang hebben. Ook wordt rekening gehouden met de gezinssamenstelling en het te vergeven woningtype.

Huurverhoging per 1 juli

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

2018	2,51%
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

Op 10 april 2018 vond de voorjaars ledenvergadering plaats. De jaarrekening en het financieel jaarverslag van 2018 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 ledenraad is op 23 januari 2018 samen met de RvC bijeengekomen om meningen te inventariseren over de toekomst van Woningbouwvereniging De Eenvoud.

Op 12 november 2018 was de najaar ledenvergadering. De Begroting 2019 en het Werkplan 2019 werden gepresenteerd, besproken en vastgesteld.

Op 8 december 2018 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.

In 2018 is de nieuwe Website online. Reparatieverzoeken kunnen via de 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 ook, 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, 15 april 2019

Aldus vastgesteld op 15 april 2019

Voorzitter:



Secretaris: