

Jaarverslag 2020

1. INLEIDING

Dit is het jaarverslag over 2020, het 100^e jaarverslag van Woningbouwvereniging De Eenvoud sinds de oprichting van de woningbouwvereniging in 1921.

Het jaar 2020 was bestuurlijk een jaar van consolidatie, nadat in 2019 een aantal leden van het dagelijks bestuur nieuw aangetreden waren. Het bestuur heeft een aantal nieuwe activiteiten ontplooit ter verbetering van het bestuur van de vereniging. Zo werden er een tweetal meningsvormende vergaderingen gevoerd met de huurdersvertegenwoordigers. Op 14 januari werden de communicatie, het onderhoud en verduurzaming van het woningbezit besproken. Op 3 maart werd vooral gesproken over het voornemen tot een gedifferentieerd huurbeleid.

De vergadercyclus werd hierna helaas onderbroken doordat de coronapandemie tot een lockdown leidde. De vergadering van het AB-RvC van 16 maart werd uitgesteld tot 6 april en op digitale wijze gehouden. Tijdens die vergadering werden de jaarrekening 2019 vastgesteld, evenals het jaarverslag 2019 en het voorstel huurverhoging/notitie huurbeleid 2020. Kern hiervan is een gedifferentieerd huurbeleid, waarbij de huurverhoging deels afhankelijk is van de verhouding tussen de huidige huur en de maximaal redelijke huur volgens de WWS systematiek. Ook werd besloten om de huurverhoging pas per 1 januari 2021 in te laten gaan om huurders respijt te geven in tijden van de coronapandemie. Het bleek niet mogelijk om een digitale ledenvergadering te houden omdat er een flink aantal leden niet digitaal konden vergaderen. De vergadering werd schriftelijk uitgevoerd, waarbij de vergadering instemde met jaarverslag en jaarrekening 2019 en met het voorstel huurverhoging 2020 van het bestuur.

Op 19 oktober stemde het AB-RvC in met het werkplan en de begroting 2021, het nieuwe Onderhouds-ABC en het Meerjarenverduurzamingsplan van de vereniging. Tijdens de ledenvergadering van 9 november bleek het opnieuw onmogelijk in levende lijve te vergaderen. Daarom werd de vergadering digitaal gehouden. Tijdens de vergadering namen de heren Kempen en van Kampen afscheid als bestuurslid, c.q. als lid van de RvC. Mevr. Wagener en dhr. Hennink namen afscheid als huurdersvertegenwoordiger. De ledenvergadering herbenoemde mw. Gerichhausen als lid RvC, evenals de heren van Muijden en Vogt als lid van het dagelijks bestuur. Mevr. Weijma werd benoemd tot lid van de RvC, dhr. Elbers tot lid van de vereniging en lid van het AB. Ingestemd werd verder met de begroting/werkplan 2021, het nieuwe Onderhouds-ABC en het Meerjarenverduurzamingsplan.

In 2020 zijn er voor 21 woningen en 2 garages nieuwe huurders gevonden. 4 woningen in complex 1&2 werden energetisch verduurzaamd tot label A. In totaal werden 7 woningen geheel gerenoveerd en werden bij 4 woningen kleine renovaties uitgevoerd. Ook is er regulier onderhoud gepleegd aan de 60 woningen van complex 6. In 2020 hebben zich 103 mensen ingeschreven als woningzoekende bij de 1voud, zodat het totaal aantal woningzoekenden per 31/12 is toegenomen tot 269.

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 2020 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
H. van Es	lid
M. Elbers	lid

De Raad van Commissarissen bestaat per 31 december 2020 uit:

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>
E. Vrielink	voorzitter
A. Gerichhausen	lid
C. Weijma	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 in juridische zin.

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 6 april 2020 en op 19 oktober 2020.

Er werden 2 Ledenvergaderingen gehouden, op 20 april 2020 (schriftelijk) en op 9 november 2020, ook werden twee meningsvormende vergaderingen gehouden op 28 januari en op 3 maart 2020.

Het dagelijks bestuur vergaderde 9 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 2020 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. Van het woningbezit van de Eenvoud werd het volgende percentage verhuurd voor een huur onder de huurtoeslaggrens:

1 juli 2020 voor 40%
 1 juli 2019 voor 42%
 1 juli 2018 voor 50%
 1 juli 2017 voor 64%
 1 juli 2016 voor 65%

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				
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2018	2020
Complex 1	0	0	3	2	3	0	0	0	2	3	0	0	1	1	0
Complex 2	3	0	0	3	2	1	0	0	2	1	2	0	0	0	0
Complex 3	1	0	3	2	1	0	0	2	1	1	1	0	1	1	0
Complex 4	2	7	5	4	6	1	1	0	0	2	1	2	1	1	1
Complex 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Complex 6	0	5	3	4	8	0	2	0	3	2	0	0	0	0	2
Complex 7	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	6	12	14	15	21	2	3	2	8	9	4	2	3	3	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. We mogen concluderen dat de kwaliteit van het woningbezit over het algemeen goed is. In 2020 hebben alle woningen in complex 6 groot onderhoud gehad in de vorm van buitenschilderwerk.

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. Helaas is hier nog onvoldoende vordering mee gemaakt om het hele palet aan kwaliteit van de woningen voldoende in kaart te brengen.

Wel is er in 2020 een MeerJarenDuurzaamheidsPlan (MJDP) opgesteld, met daarin het voornemen om vanaf 2021 jaarlijks een complex te verduurzamen, te beginnen met complex 5.

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, het gezinsinkomen en het te vergeven woningtype.

Huurverhoging per 1 juli

2020 3,1% voor woningen met een huur lager dan 85% WWS
 2,6% voor woningen met een huur tussen 68 en 95% WWS

- 2.1% voor woningen met een huur boven 95% WWS
2,8% voor sociale huurwoningen.
€72,50 voor alle garages
- 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.

Huurderving in % van jaarhuur

2020	1,6%
2019	1,5%
2018	2,5%
2017	5,99%
2016	1,78%

9. HET BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ HET BEHEER EN BELEID

Om de participatie te bevorderen van de huurdersvertegenwoordigers zijn er op 14 januari en 5 maart 2020 meningsvormende vergaderingen gehouden. Onderwerpen waren onder andere onderhouds-ABC en discussie met betrekking tot jaarlijkse huurverhogingen. Ook zijn leden betrokken bij de aanpassingen in het Onderhouds-ABC. Dit beleid zal in de komende jaren worden voortgezet. Op 20 april en 9 november 2020 vonden de ledenvergaderingen plaats. Daarin zijn de jaarrekening, het financieel jaarverslag en het jaarverslag van 2019 aan de orde geweest en goedgekeurd door de vergadering. Ook is het voorstel tot huurverhoging vastgesteld. Op 9 november 2020 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 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, 30 maart 2021

Voorzitter:

Aldus vastgesteld op

Secretaris:

