

## Jaarverslag 2021

### 1. INLEIDING

Dit is het jaarverslag over 2021, het 101<sup>e</sup> jaarverslag van Woningbouwvereniging De Eenvoud sinds de oprichting van de woningbouwvereniging in 1921. De vereniging vierde op 7 februari haar 100-jarig bestaan met een mooie brochure en een kleine attentie voor alle huurders, en betrokken bestuursleden en de leden van de RvC.

### 2. BESTUURSZAKEN

Het bestuur bestaat per 31 december 2021 uit:

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

De Raad van Commissarissen bestaat per 31 december 2021 uit:

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>
E. Vrieling	voorzitter
A. Gerichhausen	lid
C. Weijma	lid

Het beheer van Woningbouwvereniging De Eenvoud is in handen van het DB, bestaande uit de voorzitter, secretaris en penningmeester. Het DB wordt terzijde gestaan door een technisch adviseur dhr. S. Klein Holte, die per 1 december 2021 afscheid heeft genomen. Ook heeft dhr Vogt, penningmeester afscheid genomen. Zijn taken zijn overgenomen door mevr. Bremer.

#### *Vergaderingen*

Het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen vergaderden gezamenlijk tweemaal en wel op 22 maart 2021 en op 18 oktober 2021.

Er werden 2 Ledenvergaderingen gehouden, op 12 april 2021 (digitaal) en op 9 november 2020, ook werd een meningsvormende vergadering gehouden op 21 juni 2021.

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.

#### *Ledenvergaderingen*

Tijdens de ledenvergadering van 12 april werd dhr. Kuypers verkozen tot nieuwe huurders-vertegenwoordiger van cplx 2 en mw. Hermsen werd gekozen tot huurdersvertegenwoordiger van cplx 6a. Mw. Hiemstra werd herkozen als vertegenwoordiger van cplx 4. Tijdens deze vergadering werd besloten tot het begin van het proces van wijziging van de statuten van de vereniging als gevolg van de wet Toezicht Bestuur Rechtspersonen (WBTR). Belangrijkste punten daarbij zijn de modernisering van de statuten, verheldering van de status van de verschillen de leden en een eventuele wijziging in zake de vergoedingen voor de leden van het DB. De nieuwe statuten zullen in een later stadium aan de ledenvergadering worden aangeboden en in stemming worden gebracht. De vergadering stemde daarnaast is met de jaarrekening en het jaarverslag 2020. Ook werd ingestemd met de het voorstel huurverhoging 2021.

Tijdens de meningsvormende vergadering van 21 juni werd inventariserend gesproken de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen op woningen van de vereniging en de wijze waarop huurders hierin betrokken kunnen worden. Ook werd gesproken over de mogelijkheid om een deel van het reparatieonderhoud dat feitelijk door de huurders zou moeten worden betaald onder te brengen onder servicekosten. Over beide onderwerpen werd geen overeenstemming gevonden en dient nadere uitwerking plaats te vinden voor dit opnieuw op de agenda zal komen. Tijdens de ledenvergadering van 8 november werd ingestemd met de begroting en het werkplan 2022 van de vereniging.

### 3. HUURZAKEN

In 2021 werd bij slechts 7 woningen de huur opgezegd en nieuwe huurders geplaatst. Dit is opmerkelijk weinig vergeleken bij 2020 en een indicatie van de problemen op de woningmarkt. Een woning binnen cplx 2 werd verduurzaamd naar label A, oplevering daarvan staat gepland voor 2022. In totaal werden 1 woningen geheel gerenoveerd en werden bij 3 woningen kleine renovaties uitgevoerd. In 2021 hebben zich 106 mensen ingeschreven als woningzoekende bij de 1voud, zodat het totaal aantal woningzoekenden per 31/12 is toegenomen tot 361.

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*

Conform het besluit van de ledenvergadering van 12 april 2021 geldt per 12 juli de volgende huurverhoging:

- 0% voor alle woningen onder de huurtoeslaggrens conform regelgeving Rijksoverheid
- 1,6% voor woningen met een huur lager dan 85% WWS
- 1,1% voor woningen met een huur tussen 85 en 95% WWS
- 0,6% voor woningen met een huur boven 95% WWS

#### *Huurderving in % van jaarhuur*

2021	nog onbekend
2020	1,6%
2019	1,5%
2018	2,5%
2017	5,99%
2016	1,78%

### 4. VASTGOED

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 2021 bedraagt 232 woningen en 17 garages.

Woningbouwvereniging De Eenvoud heeft geen plannen woningen te verkopen.

#### *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. Voor complex 6 is er in 2021 een begin gemaakt met het MJOP en zijn de gegevens van alle woningen verzameld.

## **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](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, 30 maart 2021

Aldus vastgesteld op

Voorzitter:

Secretaris: