

Jaarverslag 2022

1. INLEIDING

Dit is het jaarverslag over 2022, het 102^e jaarverslag van Woningbouwvereniging De Eenvoud sinds de oprichting van de woningbouwvereniging in 1921.

2. BESTUURSZAKEN

Het bestuur bestaat per 31 december 2022 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
J.L.M. van Es	lid
M.A. Elbers	lid

De Raad van Commissarissen bestaat per 31 december 2022 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, bestaande uit de voorzitter, secretaris en penningmeester. Het DB wordt terzijde gestaan door twee technisch adviseurs, de heren Rob en Barend Polman.

Vergaderingen

Het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen vergaderden gezamenlijk tweemaal en wel op 28 maart 2022 en op 17 oktober 2022.

Er werden twee Ledenvergaderingen gehouden, op 19 april 2022 en op 7 november 2022.

Het dagelijks bestuur vergaderde zesmaal 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 19 april werd mevr. J. Beltman verkozen tot nieuwe huurdersvertegenwoordiger van cplx 1 en mw. R. Bulten tot huurdersvertegenwoordiger van cplx 6a. De heren Mr. S.J. van Susante, J.L.M. van Es, H.M.J. Prevaes (secretaris) en mevr. H. Bremer (penningmeester) werden herbenoemd in het bestuur voor een periode van 3 jaar. Dhr. E. Vrielink werd herbenoemd tot voorzitter van de RvC. Dhr. P. Welling nam afscheid van als vertegenwoordiger van cplx 3. Tijdens de ledenvergadering van november werd mevr. Vastenholt benoemd tot huurdersvertegenwoordiger van complex 3.

Wijziging van de Statuten

Tijdens de ledenvergadering van 19 april werd besloten tot 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 verschillende soorten leden en de gewijzigde arbeidsrechtelijke verhoudingen tussen de leden van het DB en de vereniging. Hiermee werd unaniem mee ingestemd door de leden. De vergadering stemde daarnaast in met de jaarrekening en het jaarverslag 2021. Ook werd ingestemd met het voorstel huurverhoging 2022. Tijdens de ledenvergadering van 8 november werd ingestemd met de begroting en het werkplan 2023 van de vereniging. Tenslotte zijn er arbeidsovereenkomsten opgesteld voor de leden van het DB in overeenstemming met de RvC, conform de nieuwe statuten.

3. HUURZAKEN

In 2022 werd van 16 woningen de huur opgezegd en konden evenveel nieuwe huurders een woning aanvaarden.

Een woning binnen cplx 2 werd verduurzaamd naar label A; In totaal werden 4 woningen geheel gerenoveerd en werden bij 3 woningen kleine renovaties uitgevoerd. Ook werd een aanvang gemaakt met de renovatie en verduurzaming van 6 woningen van complex 5. In 2022 hebben zich 77 mensen ingeschreven als woningzoekende bij de 1voud, zodat het totaal aantal woningzoekenden per 31/12 is toegenomen tot 421.

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 19 april 2022 geldt per 1 juli de volgende huurverhoging:

- 2,3% voor alle woningen onder de huurtoeslaggrens conform regelgeving Rijksoverheid²
- 3,3% voor woningen met een huur lager dan 85% WWS
- 2,3% voor woningen met een huur tussen 68 en 95% WWS
- 1,3% voor woningen met een huur boven 95% WWS

Huurderving in % van jaarhuur

2022	2,6%
2021	0,9%
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 2022 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 2022 heeft geen groot onderhoud plaatsgevonden. Wel is

een aanvang gemaakt met de verduurzaming en renovatie van de zes woningen in complex 5. Naar aanleiding hiervan is in 2022 een aanbesteding uitgeschreven met het doel om een aanvang te maken met de renovatie en verduurzaming van deze zes woningen. De uitvoering hiervan is in september 2022 begonnen. Alle bewoners hebben alternatieve huisvesting aangeboden gekregen van de Eenvoud. Naar verwachting kunnen de bewoners in januari 2023 terugkeren naar hun woning die dan een label A+ zal krijgen.

Verzakking Cattepoelseweg

Een herhaalonderzoek werd uitgevoerd naar de mate van verdere verzakkingen van de woningen in complex 1 en 2. Daarbij werden geen verdere significante verdere verzakkingen gevonden. In 2021 heeft het bestuur moeten concluderen dat in totaal zes woningen dienen te worden gesloopt en te worden herbouwd. In 2022 is voor betrokken bewoners alternatieve huisvesting gevonden. In 2022 is er ook een start gemaakt met het verkrijgen van vergunning voor de bouw van de Omgevingsdienst Regio Arnhem en de benodigde financiële ruimte bij de bank. Ook is het ontwerp voor nieuwbouw van 12 woningen verder ontwikkeld. De start van de nieuwbouw wordt verwacht in najaar 2023. Daarnaast is een onderzoek verricht over de mogelijkheden om de huizen naast de te slopen panden door een alternatieve techniek te stabiliseren. Naar verwachting zal de uitvoering hiervan reeds in februari 2023 een aanvang nemen.

Meerjarige planning van onderhoud en verduurzaming

Hoewel de kwaliteit van de het huidige woningbezit als voldoende mag worden geacht, is geconstateerd dat er binnen de verschillende complexen grote verschillen zijn in de kwaliteit van de woningen. Dit is een resultante van het feit dat in het verleden een renovatie vrijwel alleen bij mutaties is uitgevoerd. Daardoor zijn grote verschillen ontstaan tussen de woningen en is er onvoldoende inzicht in de resulterende variatie. Inmiddels zijn deze verschillen beter in kaart gebracht en is een nieuw Meerjarig Onderhoudsplan opgesteld en goedgekeurd. In 2022 zijn alle resterende woningen met label E en label F verduurzaamd naar label B of hoger.

Zonnepanelenplan

Naar aanleiding van een besluit op de ledenvergadering in april 2022 is door bestuur en enkele huurders samen in een kleine commissie een project Zonnepanelen ontwikkeld. Doel hiervan is om huurders de mogelijkheid te geven om via de vereniging de beschikking te krijgen over zonnepanelen op de daken van hun woning. Daartoe is een enquête uitgevoerd onder alle huurders van de Eenvoud. In totaal waren 137 huurders in eerste instantie geïnteresseerd in de mogelijkheid om tegen een vaste maandelijkse vergoeding (in de vorm van servicekosten), waarbij alle opbrengsten naar de huurder vloeien. Inmiddels heeft ook een aanbesteding plaatsgevonden, waaruit Wocozon als aanbieder naar voren is gekomen, en wordt onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de daken van de betreffende woningen. De uitvoering zal vanaf begin 2023 ter hand genomen worden.

5. 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, 28 maart 2023

Aldus vastgesteld op

Voorzitter:

Secretaris: