

Jaarverslag 2023

1. INLEIDING

Dit is het jaarverslag over 2023, het 103^e jaarverslag van Woningbouwvereniging De Eenvoud sinds de oprichting van de woningbouwvereniging in 1921.

2. BESTUURSZAKEN

Het bestuur bestaat per 31 december 2023 uit:

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

De Raad van Commissarissen bestaat per 31 december 2023 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 27 maart 2023 en op 16 oktober 2023.

Er werden twee Ledenvergaderingen gehouden, op 17 april 2023 en op 6 november 2023.

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 17 april droeg de heer van Muijden (voorzitter) het voorzitterschap over aan dhr. Elbers bij acclamatie van de vergadering. Dhr. van Muijden wordt herbenoemd tot lid van het algemeen bestuur. Mw. Gerichhausen en mw. Weijma worden herbenoemd tot lid van de RvC.

De vergadering stemde daarnaast in met de jaarrekening en het jaarverslag 2022. Ook werd ingestemd met het voorstel huurverhoging 2023. Tijdens de ledenvergadering van 8 november werd ingestemd met de begroting en het werkplan 2024 van de vereniging.

3. HUURZAKEN

In 2023 werd van 18 woningen de huur opgezegd en konden evenveel nieuwe huurders een woning aanvaarden.

Twee woning binnen cplx 2 werd verduurzaamd naar label A; Zes woningen van complex 5 (label E en F) werden geheel gerenoveerd en verduurzaamd tot label A en A+. Deze woningen werden aardgasloos gemaakt met warmtepompen en vloerverwarming. 2023 hebben zich 100 mensen ingeschreven als woningzoekende bij de 1voud, zodat het totaal aantal woningzoekenden per 31/12 is toegenomen tot 486.

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 17 april 2023 geldt per 1 juli de volgende huurverhoging:

3,1% voor alle woningen onder de huurtoeslaggrens conform regelgeving Rijksoverheid.

4,1% voor woningen met een huur lager dan 85% WWS

3,1% voor woningen met een huur tussen 85% en 95% WWS

2,1% voor woningen met een huur boven 95% WWS

Huurderving in % van jaarhuur

2023 2,3%

2022 2,6%

2021 0,9%

2020 1,6%

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 2023 bedraagt 232 woningen en 17 garages.

Woningbouwvereniging De Eenvoud heeft geen plannen woningen te verkopen.

Kwaliteit van het woningbezit/ verduurzaming en renovaties.

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 2023 heeft geen groot onderhoud plaatsgevonden, hoewel dit wel gepland was. Hier waren onvoorziene tegenvallers in de vorm van de Flora en Fauna wetgeving die tot langdurig uitstel van de geplande dakwerkzaamheden op complex 4 hebben geleid.

Wel is de verduurzaming en renovatie van de zes woningen in complex 5 is in het voorjaar van 2023 gereed gekomen.

Ook is er in 2023 is een aanvang gemaakt met de verduurzaming van alle resterende woningen in complex 1 en 2, een totaal van 65 woningen. Daartoe zijn in september 2023 twee informatieavonden gehouden voor de bewoners. De werkzaamheden zijn opgedeeld in verschillende fases en worden uit het oogpunt van betaalbaarheid, uitgevoerd in bewoonde staat. In het najaar van 2023 is begonnen met de 1e Fase, het aanbrengen van bodemisolatie onder de begane grondvloer en het aanbrengen van dakisolatie op de vlizing van de woningen. Alle woningen worden vooraf door de TA bezocht om

de werkzaamheden met de betreffende huurder door te spreken en de vliering te inspecteren. Waar nodig worden bewoners geassisteerd met het ontruimen van de vliering. Per 31 december waren deze werkzaamheden bij ongeveer 2/3 van de woningen gereed. Voorjaar 2024 zullen deze werkzaamheden voltooid worden.

De 2^e Fase bestaat uit het vervangen van alle deuren, kunststof kozijnen en ramen van de betreffende woning. Twee woningen uit complex 2 zijn de gebruikt als proefwoning om de verduurzaming van complexen 1 en 2 te toetsen als ware deze woningen in bewoonde staat. Doel was om te zien of het inderdaad mogelijk is om deze werkzaamheden in een werkweek af te ronden in bewoonde staat en de aannemers in staat te stellen een concurrerende offerte uit te brengen. Een en ander is ook besproken in de Ledenvergadering van november 2023, waar ook een eigen bijdrage van de huurders bij deze operatie werd geaccordeerd.

Nieuwbouw Cattepoelseweg

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 2023 is er een omgevingsvergunning verstrekt voor de nieuwbouw van 12 woningen aan de Cattepoelseweg. Daarvoor zijn tal van deelonderzoeken nodig geweest, zoals stikstof, asbest, bodemarcheologie, natuurbescherming en parkeren. Het ontwerp voor 12 woningen is verder ontwikkeld en geoptimaliseerd. Drie aannemers hebben een offerte uitgebracht voor dit bouwproject, waarna er een aannemer het werk gegund heeft gekregen na een zorgvuldige bouwtechnische en financiële afweging. De start van de nieuwbouw wordt verwacht in het voorjaar van 2024.

De fundering van de woningen naast de te slopen panden zijn gestabiliseerd door een nieuwe funderingstechniek.

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. De uitvoering heeft plaatsgevonden bij 37 woningen van complex 6. In andere complexen zijn er complicaties opgetreden, meestal doordat er sprake was van de noodzaak van aanvullende werkzaamheden. Bij voorbeeld door de onmogelijkheid van deugdelijke bevestiging van de panelen aan de panlatten, zoals bij complex 1 en 2, waar eerst de daken gerenoveerd moeten worden. Ook bij complex 3 zijn aanvullende werkzaamheden uitgevoerd aan de daken. Hier zal begin 2024 met de plaatsing van zonnepanelen gestart 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, 25 maart 2024

Aldus vastgesteld op

Voorzitter:

Secretaris: