



ROSEHAGHE
WONINGBOUWVERENIGING 1918

NOTULEN

Algemene Ledenvergadering Rosehaghe

Donderdag 29 juni 2023

Haarlem, 29 juni 2023

Aanwezig:	26 bewoners
Bestuur:	Huib Zeevenhooven (voorzitter) Jeroen Reuver (penningmeester) Patricia Spring in 't Veld (notulist)
Afwezig met bericht:	Maarten Nelissen (bestuurslid onderhoud)
Aanwezig: Raad van Commissarissen:	Vincent van Luit voorzitter (governance en huurderscommissaris) Elsie de Bruijn (duurzaamheid, onderhoud en monumentenzorg) Mark Veerman (financiën en governance)

NOTULEN:

Huib opent de vergadering.

1. Mededelingen;
De afgelopen tijd, van juni '22 en juni '23 is veel onderzoek/oriëntatie gedaan. Dit is voor de bewoners niet erg te merken, maar er gebeurt een heleboel op de achtergrond qua koers van Rosehaghe. Dit wordt met de RvC besproken.
Er is een Koersplan geschreven waarin veel qua duurzaamheid beschreven staat.
2. Notulen ALV 29-06-2022;;
Opmerking Ronald: Hoe staat het met de fietsenstallingen? In de Notulen stond dat de Bewonerscommissie dit op zou pakken.
Antwoord: Het mag niet boven de heg komen. De kosten voor fietsenstallingen zijn heel hoog (€2500,-/€3000,-). Een terugkoppeling was fijn geweest. Er wordt nog over fietsenstallingen nagedacht.
Pieter geeft aan of er niet eerst criteria opgesteld kunnen worden waar de fietsenstallingen aan moeten voldoen.
Ronald biedt aan mee te denken.
Opmerking Prabhu: Het is Prabhu i.p.v. Prahbu.
Vraag Pieter: Is er nagedacht over extra maatregelen n.a.v. de brand met zonnepanelen?
Antwoord: In Rosehaghe zijn de zonnepanelen anders opgesteld.
Vraag: Zijn de zonnepanelen verzekerd?
Antwoord: Jazeker.
3. Ingekomen stukken;
Er zijn geen ingekomen stukken.
4. Aftreden Thomas de Gijssel en nieuw RvC-lid financiën, Mark Veerman;
Een commissaris mag 8 jaar in dienst zijn. Thomas de Gijssel is daarom afgetreden. De nieuwe financiële commissaris Mark Veerman stelt zich voor.

5. Toelichting Bewonerscommissie door Otto Schilling;
Excuses dat er geen info is teruggekoppeld over de fietsenstalling.
Er is een enquête gedaan met 80 personen respons.

Een andere activiteit was de vlamschalen.

Verantwoording budget Bewonerscommissie: €5000,- van woningbouwvereniging, er is ca. €1300,- van gebruikt (€675,- vlamschalen, €110,- afscheidscadeautjes bestuursleden Bewonerscommissie, €550,- advies Woonbond). Op-
roep om leuke ideeën te melden bij de Bewonerscommissie, er is budget over.

De Bewonerscommissie heeft overleg met het Bestuur en heeft gevraagd om een helder reglement van de tijdelijke verhuur.

De huurverhoging wordt ook altijd goed overlegd met het Bestuur. Noot Jeroen: De jaarlijkse huurverhoging staat onder hele strikte regelgeving en randvoorwaarden zoals de huursom en de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Bewonerscommissie wil soort spreekuur instellen ca. 4 keer per jaar, omdat ze het gevoel hebben niet zo zichtbaar te zijn. Dit laten ze nog weten.

Opmerking Lucky: Zij had de Bewonerscommissie gemailld of iedereen hetzelfde tuinhokje kan krijgen.

Antwoord: In het verleden is hier ook al eens over nagedacht. De meningen zijn verdeeld. Hans Kuit geeft aan dat origineel geen hokjes waren. Deze mail is de Bewonerscommissie ontgaan.

6. Mondeling verslag activiteiten Stichting Het Zaeltje, door de voorzitter Krijn Klufft;
Er is een nieuwe enthousiaste beheerder Roedie Peters. Het Programmteam coördineert activiteiten in en om Het Zaeltje. In Het visuele Krantje staat informatie. De eerste grote activiteit wordt de Burendag 23 september 2023. Met elkaar wordt dit gerealiseerd. Nieuwe bewoners worden nog een beetje gemist.
Er is een nieuw scherm gerealiseerd door Stichting Het Zaeltje en Woningbouwvereniging Rosehaghe.

Vraag Birgit: Wim deed kleine klusjes. Doet Roedie dit ook?

Antwoord: Er is nog steeds een klussengroep. Klusjes kunnen ingediend worden via de website. Er zijn genoeg mensen die kleine klusjes willen doen.

7. Jaarverslag 2022 behandeld door Jeroen;
In eerste instantie wordt een concept jaarrekening opgesteld door Jeroen. Het eerste concept wordt allereerst met het bestuur besproken. Daarna volgt overleg met de RvC en de Bewonerscommissie en ondertussen is dan de accountant begonnen aan de balanscontrole. De jaarrekening wordt opgesteld door het bestuur, het wordt vervolgens vastgesteld door de RvC in bijzijn van de accountant, nadat de accountant een accountantsverslag heeft opgemaakt. Decharge van het bestuur wordt – als laatste stap in dit proces - aan de ALV van Rosehaghe gevraagd.
Voor 1 juli moet het naar de Autoriteit Woningcorporaties gezonden worden.

Het Kasstroomoverzicht wordt bekeken. De marktwaarde verhuurde staat gaat richting 40 miljoen euro. Dit is een hypothetische waarde, een berekende waarde.

Niet-DAEB is geliberaliseerde staat, DAEB-woning is een sociale huurwoning.

De WOZ-waarde is de uitgangswaarde voor de marktwaarde verhuurde staat.

Peildatum 1-1-'22 wordt gebruikt voor 2023. De WOZ-waarde is enorm gestegen. Daar is bezwaar tegen gemaakt.

Overige bedrijfsuitgaven is aardig gestegen in 2022 t.o.v. 2021. Er kon een aanzienlijke btw-teruggaaf gerealiseerd worden in 2021.

Jaarrekening 2021, er zijn bij 90 woningen zonnepanelen gerealiseerd.

Aan het eind van het jaar is €180.000,- over. Het bestuur wil in samenspraak met de RvC een maand huur over hebben (€80.000,-/€90.000,-).

De ALV gaf haar goedkeuring bij dit verslag.



8. Koersplan 2023-2030;

Eerst zonnepanelen, hoe verder verduurzamen → isoleren

1. Onderzoek gedaan

2. Wat zijn de mogelijkheden met de woningen? Hoe kun je isoleren? Wat kost dat? €260.000,- per woning. Er is 1 pilotwoning. Dit wordt niet verder zo aangepakt, want dan profiteren niet alle bewoners ervan.

3. Hoe kunnen we meer inkomsten generen? Ook omdat er al twee jaar huurverlagingen zijn. Idee om administratief te scheiden, 20 woningen in de vrije sector en de middenhuur, 120 woningen in de sociale huur. Mengen qua inkomen is goed voor de wijk. Idee om dan van dit geld dubbele beglazing aan te pakken en vloerisolatie. Raamisolatie is handig te doen tijdens de schilderbeurten in totaal in 7 jaar. Wat kost dat? Hebben we daar geld voor? Waarschijnlijk wordt er geld voor geleend bij het NRF tegen 1,5%.

Eén bepaald soort dubbel glas mag in onze monumentenwoningen. Waarschijnlijk wordt alleen beneden dubbel glas geplaatst. In het ABC Architectuurcentrum is een tentoonstelling over verduurzaming van monumenten. Mag dit plan van de gemeente Haarlem? De grootste partij PvdA van Haarlem wil op dit moment geen sociale huurwoning opgeven. Het Bestuur wil dit goed toelichten. De Autoriteit Woningcorporaties moet toestemming geven en zij doen niks zonder toestemming van de gemeente.

Er zijn op dit moment 13 bewoners in tijdelijke verhuur. Als de uitbreiding met 16 woningen mag, wil het bestuur dit z.s.m. realiseren. Er mogen nu 17 woningen in tijdelijke verhuur indien er binnen Rosehaghe economisch daklozen gehuisvest worden. Economisch daklozen hebben een inkomen maar geen dak boven hun hoofd en zullen maximaal 2 jaar in een woning verblijven.

Idee is om de tijdelijke verhuur omhoog te tillen qua huur, 4 tot 6 woningen in een keer, de rest via een ingroei-model.

Ook is er nog beweging in de mogelijkheid om de seniorenflat aan te kopen.

Vraag Hans: Als dit plan niet lukt, wat gebeurt er dan?

Antwoord: Er zijn meerdere scenario's opgesteld en dan zullen de duurzaamheidsmaatregelen veel langzamer gaan.

Vraag Prabhu: Kan de bewoners een bijdrage gevraagd worden?

Antwoord: Dit is niet het idee.

Vraag Ronald: Tijdelijke verhuur is toch tijdelijk?

Antwoord: Gezinnen met kinderen worden niet op straat gezet.

Via 'Onder de Pannen' is onderhuur mogelijk.

Het Prestatie-akkoord gaat o.a. over aanleg straten, parkeerbeeld, schuin parkeren.

In de Portefeuille-strategie wordt berekend hoe het Koersplan uitgewerkt kan worden. Daar is het bestuur nu mee bezig.

9. Visitatie 2023 en enquêtes;

Bij de visitatie waren de Gemeente, de Bewonerscommissie, het Nationaal Restauratiefonds, de RvC, Stichting Het Zaeltje en het Bestuur betrokken. Wat vinden de bewoners ervan? De uitslag van de enquête is hierbij betrokken. Er kwam uit dat Rosehaghe het goed doet, maar wel contact moet zoeken met grotere corporaties, niet het wiel opnieuw moet uitvinden.

Uit de enquête kwam naar voren dat men het liefst dubbel glas wil en daarna een warmtepomp. Een warmtepomp is technisch niet mogelijk. De schil van de woning moet dan helemaal goed zijn.

Uit de enquête kwam dat de bewoners heel tevreden zijn.

Een RvC-lid mag 2 maal 4 jaar zitten. Het Bestuur moet elke 4 jaar benoemd worden door de RvC en mag onbeperkt benoemd worden.

10. Rondvraag;

Ronald: Hij mist het verslag van de Klachtencommissie.

Antwoord: Er is een klachtencoördinator Natasja. Birgit was dit. Dit moet nog goed gecommuniceerd worden. Er waren geen klachten.

Pieter: Goitske adviseerde rondom de zonnepanelen. Pieter zou graag weer eens willen evalueren.

Antwoord: Huib wijst op de app (Lens energie) en het contract met de energieleverancier. Op internet staat een wegwijzer die Maarten Nelissen heeft opgesteld.

John: Is inductie-koken mogelijk?



Antwoord: Inductie-koken is mogelijk, in de kast is een stop aangemaakt daarvoor. Zelf moet men de lijn van de meterkast naar de keuken trekken (€100,-/€150,-).

Arian: Wat wordt er gedaan met de opmerkingen die zijn gedaan in de enquête?

Antwoord: In het Prestatie-akkoord staan aanbevelingen.

Birgit: Ze denkt na over een regenton.

Antwoord: Emke Koops pakt dit op. Birgit wil dit samen met Emke oppakken. Op de website staat een heel artikel.

Vraag: Kunnen de zij-heggen mee gesnoeid worden?

Antwoord: Dit zijn privé-heggen en dit moet door de bewoners zelf betaald worden. Het kan wel gevraagd worden aan de hovenier die alle heggen doet.

Vraag: Is het mogelijk om een grijs watersysteem aan te leggen voor de wasmachine en het doorspoelen van het toilet?

Het Jaarverslag van 2022, de Visitatie, (het Koersplan?), de uitslag van de enquêtes en de vorige notulen van de Algemene Ledenvergadering zijn op de website beschikbaar.

21.40 uur wordt de vergadering gesloten door Huib Zeevenhooven.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van Rosehaghe,

Huib Zeevenhooven, voorzitter

Jeroen Reuver, penningmeester

Maarten Nelissen, bestuurslid onderhoud

Patricia Buts (notulist)

