

NOTULEN

Bijzondere Algemene Ledenvergadering
Rosehaghe

23 november 2017

Aanwezig:

Bewoners: 25 personen
Bestuur: 4 leden, waarvan 3 woonachtig in Rosehaghe;
Huib Zeevenhooven (voorzitter)
Maarten Nelissen (bestuurslid onderhoud)
Maarten Kuurman (bestuurslid verhuur en communicatie)
Jeroen Reuver (penningmeester)

De begroting 2018 wordt besproken en ter goedkeuring voorgelegd aan de ALV, die adviesrecht heeft.

1. Bedrijfskosten €210.000,-
 - Accountant, de accountants kosten zijn door allerlei nieuwe regelgeving, oa woningwet gestegen.
 - Advieskosten, ten aanzien van de governance zijn extra kosten bv notaris, financieel advies, huurrecht advies, naast projecten waarvoor extra menskracht wordt ingehuurd.
 - Project archiveren
 - Project Digitaliseren en woningen carthotheek

Na dit jaar, 2017 en jaarrekening 2016, hoge accountantskosten is er voor volgend jaar een nieuwe accountant gecontracteerd, voor €15.000,- all in.
2. Verhuurdersheffing
Deze is afgeschaft voor Rijksmonumenten. Dat scheelt €150.000,-.
3. Klachtenonderhoud
Op €125.000,- begroot en op €100.000,- uitgekomen met binnengekomen klachten.
Dhr. Kuyt geeft aan dat het de vorige jaren niet goed is aangepakt. Het bestuur is het hier niet mee eens. Maarten Nelissen heeft veel achterstallig onderhoud weggewerkt. Er is een nieuwe visie op onderhoud, bijvoorbeeld bij het vervangen van kozijnen en ramen. Dhr. Kuyt geeft aan dat de renovatie onderhoud per woning drastisch omlaag is gegaan en dat dit ten koste van de kwaliteit gaat. Vroeger was het aanzienlijk meer.
Zodra de financiën dit toelaten, wordt dit weer naar een hoger niveau getrokken.
Mutatiewoningen worden met kortlopende contracten verhuurd, zodat er een aantal tegelijk gerenoveerd kunnen worden uit eigen middelen. Dit wordt in de begroting opgenomen.
Nieuw beleid wordt een aanpak waarbij het jaar voor de renovatie deze wordt begroot en in de markt wordt gezet, bij voorkeur via inschrijving, om voldoende concurrentie te waarborgen, wanneer de omstandigheden dat toelaten. Dit alles met inbegrip van monumentenaspecten.
4. Schema voor 2018:
Dakvernieuwing: Hoofmanstraat 40 woningen (van mrt t/m aug)
Schilderwerk: 42 woningen
5. Punt dat niet op de begroting staat
Een algemene doelstelling van de sociale huur is om op de energie te letten, het liefst overgaan op zonne-energie. Het eerste project van Rosehaghe is het plaatsen van zonnepanelen in de Kopsstraat. Dit kost €70.000,-. Eerst wachten op akkoord AW i.v.m. de onder toezichtstelling. De intentie is om overal zonnepanelen te plaatsen voor eind 2020. Dan is het einde van de salderingsmethode. Het totale project kost €600.000,- verdeeld over 2 jaar (2019, 2020). Dit krijgt voorrang op uitgebreid renovatiebeleid. De zonnepanelen blijven eigendom van de woningbouwvereniging. Huurders nemen stroom af van de WBV voor een voordelig tarief.
6. Bestuursvergoedingen
Deze zijn in totaal iets omlaag gegaan. RvT is akkoord.
7. Toelichting op isolatie
De voorzitter geeft toelichting op isolatie ambities.

8. De voorzitter geeft een algemene toelichting op de overige kosten.
9. Daarna wordt de ALV gevraagd de begroting voor 2018 vast te stellen, of aan te geven van haar adviesrecht gebruik te willen maken.. De vergadering ziet af van adviesrecht en keurt de begroting goed.
10. De rondvraag levert geen aanvullende vragen op en de voorzitter sluit de vergadering.

Conclusie:

De ledenvergadering heeft geen gebruik gemaakt van haar adviesrecht voor de begroting.

100 jarig bestaan Rosehaghe:

In 2018 bestaat Rosehaghe 100 jaar. Een commissie met o.a. Hans Kuijt en Rolina Eikelenboom heeft veel ideeën. Ze vragen hulp. Wie dat wil, kan zich melden bij Miny Schrotenboer.

Rondvraag:

- Dhr. Kuijt dankt het bestuur met bijval van de ALV voor isolatie-activiteiten.
- Mw. de Vries vraagt naar paalrot. Maarten Nelissen geeft aan dat dat onder controle is en wordt gemonitord.
- De collectieve brand- en koolmonoxidemelders worden na renovatie geplaatst.
- Dhr. Kruijver vraagt wanneer het 100 jarig bestaan gevierd wordt. Dit zal vanaf september en verder zijn.
- Kan er een buurtpreventie-app komen? Daan Speelman en Esmee van Loon (Hoofmanstraat 13) gaan dit uitzoeken.