

Algemene ledenvergadering Rosehaghe 26 april 2018

Aanwezig: 39 leden

Bestuur: Huib Zeevenhooven, Maarten Nelissen, Jeroen Reuver, Esmee van Loon (aspirant)

Raad van Toezicht: Paul Trumpie

Accountant: Gunnar Rood

Notulist: Dick van Gijlswijk

1. Opening, mededelingen.

De Algemene ledenvergadering wordt dit jaar voor 1 mei gehouden volgens nieuwe voorschriften. Dat is veel eerder dan in de voorafgaande jaren. Het bestuur laat hiermee zien dat de zaken op orde zijn. Het maakt geen gebruik van de mogelijkheid om nog dit jaar uitstel tot 1 juli te kunnen krijgen.

Huib Zeevenhooven herdenkt Maarten Kuurman. Deze overleed op 16 maart. Hij verzette als secretaris erg veel werk voor de woningbouwvereniging. Maarten legde ook de basis voor de stichting Het Zaeltje. Op het einde van de vergadering wordt een toast gehouden op het leven van Maarten.

De stukken van de vereniging zijn dit jaar voor het eerst op de website te vinden. Bewoners die de papieren stukken willen ontvangen kunnen dat aan het bestuur kenbaar maken.

9. Mondeling verslag klachten coördinator, in naam van Birgitte van der Kleij.

Dit agendapunt wordt op verzoek van Birgitte van der Kleij als eerste behandeld. Afgelopen jaar zijn twee officiële klachten afgehandeld, daarnaast zijn er verschillende verzoeken om informatie geweest over hoe om te gaan met diverse problemen.

Er zijn bij de behandeling van de klachten de volgende richtlijnen in acht genomen.

- De klachten coördinator is onafhankelijk.
- De behandeling is vertrouwelijk. Er wordt geen informatie verspreid om escalatie tegen te gaan.
- Het moet om een echte klacht gaan dat wil zeggen dat al melding is gedaan bij het bestuur maar nog niet tot een gewenste oplossing is gekomen. Verzoeken om informatie leiden niet altijd tot de afhandeling van een officiële klacht.

Overlast kan gemeld worden bij de vereniging, meldingen worden gemonitord om te bezien wat het bestuur daaraan kan doen. De officiële klachten worden in onderling overleg opgelost. Komen periode wordt de klachtenprocedure geëvalueerd. Hr. Van der Weiden vraagt of daarvan een verslag komt. Gelet op vertrouwelijkheid komt dat er niet.

2. Notulen van de Algemene ledenvergadering van 29 juni 2017 en de Buitengewone Algemene ledenvergadering van 23 november 2017.

Hierover worden geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt.

3. Ingekomen stukken

4. Bespreken van het jaarverslag en de jaarrekening 2017.

Huib Zeevenhooven maakt een compliment aan het adres van Reuver en Gunnar Rood. Zij hebben beiden zeer snel gewerkt om de stukken op tijd klaar te hebben. Het wegvallen van de verhuurdersheffing in 2017 komt de vereniging ten goede. Het biedt de mogelijkheid om een goed plan te maken voor verdere renovatie en onderhoud van de woningen. Met de gemeente, Woonservice, zijn afspraken gemaakt over het beheer van woningen die tijdelijk worden verhuurd. Dat maakt het mogelijk om de uitgaven beter te plannen. Het Zaeltje is een zelfstandige stichting geworden omdat woningbouwverenigingen geen andere taken meer mogen uitvoeren.

De bezetting van de tijdelijke woonruimte wordt door het bestuur van Rosehaghe zelf geregeld. De doelgroep is jonge gezinnen. Daarvoor gelden onder meer criteria van inschrijvingsduur. Deze gezinnen moeten zelf op zoek naar woonruimte. Het bestuur krijgt genoeg aanmeldingen voor de beschikbare woonruimte.

5. Het vaststellen van het jaarverslag en de jaarrekening 2017.

Paul Reuver neemt het woord en licht beide stukken toe. De solvabiliteitswaarde van het huizenbezit van de vereniging is volgens een specifieke methode vastgesteld. Met in achtneming van de huidige marktwaarde van onroerend goed heeft dit geleid tot een hoog bedrag op de balans aan vaste activa. Als gevolg van de huidige financiële omstandigheden zijn de rente ontvangsten minder geworden. De financiering van de renovatie is belegd bij het Nationaal Restauratiefonds.

De bestuurlijke kosten zijn dit jaar hoger omdat in 2016 de vacature van de penningmeester niet was vervuld. De uitgaven zijn goedgekeurd door de commissarissen.

Rosehaghe is nu rijksmonument. De afdracht aan de belastingdienst ad € 150.000,00 blijft nu in kas. Door grote renovatie is banksaldo gedaald. De vereniging zal externe financiering aantrekken om de laatste fase te kunnen betalen. De woningbouwvereniging zal alles doen om zich aan het verscherpt toezicht te onttrekken.

Ria van Dijke vraagt hoe het zit met de verliescompensatie. De vereniging betaalt aan het rijk vennootschapsbelasting. Zij heeft in het verleden voldoende verliescompensatie opgebouwd. Mag dat van de winst aftrekken en behoeft daarom geen vennootschapsbelasting te betalen.

Het bestuur vraagt decharge voor het jaar 2017. De aanwezigen gaan onder acclamatie hiermee akkoord.

6. Bespreken vernieuwde statuten vanwege de veegwet, adviesrecht ALV.

De nieuwe woningwet en veegwet noodzaken dat de statuten worden aangepast. Adviesrecht van de Algemene ledenvergadering is in de conceptstatuten opgenomen. De statuten zijn ten opzichte van de vorige vereenvoudigd. Tal van zaken kunnen worden opgenomen in het huishoudelijk reglement. De commissarissen bepalen uiteindelijk de definitieve inhoud. De conceptstatuten zijn uitgebreid besproken met de bewonerscommissie.

Huurders zijn niet verplicht lid te worden van de vereniging. Contributie en huur zijn twee gescheiden zaken. Huurders hebben al dan niet een waarborgsom betaald. Het ligt in het voornemen om dit bedrag terug te storten. Alle leden kunnen nog voor 10 mei adviseren over de statuten. Wanneer er geen schriftelijk advies wordt ontvangen gaat het bestuur uit van goedkeuring door de leden. Deze adviezen gaan naar de raad van toezicht. Het concept wordt naar de minister gestuurd die het vaststelt.

7. Huurzaken en huurverhoging.

Huib Zeevenhooven vertelt dat de maximale verhoging voor de woningbouwvereniging niet meer dan 2,4% is. Per woning wordt dat niet meer dan 3,9%. Boven een jaarlijks inkomen van € 41056,00 wordt een inkomensafhankelijke stijging ingevoerd met een maximum van 5,4%. Verhoudingsgewijs worden lagere huren meer opgetrokken dan hogere huren. Het bestuur heeft gegevens opgevraagd van bewoners bij de belastingdienst om scheefwonen te voorkomen. Bezwaren van Wil Maris en Pieter Vonk richten zich op het opvragen van de gegevens achter de rug van de bewoners om en het schenden van de privacy. Ondanks het feit dat het opvragen misschien juridisch correct is. Huib Zeevenhooven geeft te kennen dat de verstrekte gegevens geanonimiseerd zijn en dat veel bewoners in een van de categorieën vallen waardoor zij niet voor een maatregel in aanmerking komen. In totaal gaat het om 9 huurders. Marian Lips vraagt waarom de huren met wisselende percentages worden aangepast terwijl de inflatie 1,4% bedraagt. Mariette en Arjan Bosch vragen hoe te handelen als het inkomen thans lager is dan in de voorafgaande periode. Bewoners kunnen tegen het percentage van de verhoging bezwaar aantekenen, wel voor de datum van 1 mei, a.s.

Het bestuur van Rosehaghe heeft met PréWonen de afspraak gemaakt dat bewoners die naar de seniorenflat van Pré overgaan, dat onder dezelfde condities kunnen doen dan zij nu hebben. Dat betekent dat zij gewoon in de wijk kunnen blijven. De gemeente is bereid tot € 1000,00 in de verhuizing bij te dragen. Het bestuur onderzoekt op welke wijze het kan medewerken aan een goed verloop van het vertrek naar de flat van Pré. Ria van Dijken merkt op dat het regime van Pré een ander is dan dat van Rosehaghe.

8. Mededelingen dakrenovatie/isolatie, schilderwerk enz.

Maarten Nelissen vertelt dat nog 40 woningen aan de Hoofmanstraat en Brouwerskade moeten worden gerenoveerd. Omdat steigers er staan wordt ook groot onderhoud schilderwerk uitgevoerd. Maarten vraagt aan de bewoners of zij kritisch het proces willen volgen, het bestuur kan niet alles controleren. Het houtwerk wordt kaal gemaakt en twee keer afgelakt.

Marianne de Vries wil weten hoe daarna de ramen moeten worden schoongemaakt. Het beste is om dat met ammonia te doen met een neutralisator. Deze laatste fase is afgerond voor de bouwvakvakantie. Marieke van de Raadt constateert dat na het controleren van de luchtpijpen beschadigingen aan het plafond zijn opgetreden. De aannemer moet na afloop alle woningen controleren om te bezien of alles goed is verlopen. Hans Kuijt vraagt of nog steeds een onafhankelijke organisatie het uitgevoerde werk controleert. Dat blijkt nog steeds het geval te zijn. Het bestuur vraagt de bewoners alle problemen te melden.

Marjet xxx constateert dat schuurtjes en bergingen helemaal niet worden meegenomen. Huib Zeevenhooven antwoordt dat de bewoners voor onderhoud hiervan zelf verantwoordelijk zijn. Arjan Bosch merkt op dat bij de volledige renovatie nieuwe ramen met isolatieglas een wens zijn van veel bewoners. De woningen die voor tijdelijke verhuur zijn aangemerkt spelen een belangrijke rol bij de renovatiewerkzaamheden. Het is niet realistisch meer om bij alle vrijgekomen woningen duurzaamheidsmaatregelen volledig uit te voeren vanwege de hoge kosten die ermee zijn gemoeid.

Merel van der Weijden wil weten hoe de toekomst eruit gaat zien. Het dak is nu gedaan, dan de vloer en tot slot de schil. Huib Zeevenhooven deelt mee dat eerst de vloeren worden vernieuwd. De woning komt leeg te staan waarna de geïsoleerde vloer wordt aangelegd. Wanneer de dakisolatie is afgerond wordt een project voor Zonnepanelen in de Kopsstraat uitgevoerd. Het gaat om 13 woningen. Er komt een project omdat de kosten van de werkzaamheden onder de daken nog moeilijk in beeld zijn te brengen. Het bestuur is bezig met het opstellen van een notitie renovatiebeleid om de volgende fasen uit te kunnen voeren. Pieter Vonk merkt op dat dubbele beglazing allang is beloofd maar nog steeds niet is uitgevoerd. Met goed enkel glas kunnen de huizen ook worden geïsoleerd. Huib brengt naar voren dat met isolatie van dak, vloeren en schil de meeste winst wordt behaald. De ramen dragen 10% bij aan de winst. Het bestuur gaat in gesprek met de buurtcoöperatie om zich goed te oriënteren op de verbetering van de duurzaamheid van de woningen. Wim de Wijs vraagt aandacht voor de financiële gevolgen.

De eerste bewassing van de ramen na herstel en dakrenovatie is voor rekening van het bestuur om zo veel mogelijk schade te voorkomen.

10. Mondeling verslag Bewonerscommissie (BC) Wil Maris.

De bewonerscommissie kwam in 2017 vier keer per jaar bij elkaar. De commissie heeft vaste afspraken met het bestuur. Alle maatregelen worden aan de commissie voorgelegd en besproken. De commissie heeft een toetsende functie.

11. Mondeling verslag Raad van Commissarissen door de voorzitter Paul Trumpie.

Het jaar 2017 was minder roerig dan 2016. De raad volgt nauwgezet wat er gebeurt. Het financiële deel is nu sluitend. De woningbouwvereniging is veel dank verschuldigd aan wijlen Maarten Kuurman. De vereniging loopt nu voor op de wetgeving. Paul Trumpie bedankt het bestuur voor de verrichtte arbeid. Huib deelt mee dat het herstelplan 2016-2017 is uitgevoerd. Alle doelen zijn gehaald. Na april neemt het bestuur stappen om een afspraak te maken over de beëindiging van het toezicht.

12. Lustrum viering 100 jaar Rosehaghe, voortgang verslag Marike van der Raadt.

Bewoners hebben allerlei uiteenlopende plannen op tafel gelegd. Daarin wordt structuur aangebracht. De verschillende activiteiten worden in de tijd geprogrammeerd. Elke maand wordt een activiteit uitgevoerd. Marike verzoekt de aanwezigen een formulier in te vullen om een overzicht te krijgen van de mogelijke suggesties die nog niet zijn geregistreerd. Voorbeelden zijn: Voorleesuur tijdens de vrijdagmiddagborrel, een vintagemarkt, adoptie van boomspiegels, luisteren naar vogels, een

buurtglossy, elke twee maanden een buurtcourant. De bewoners ontvangen een tijdschrift met activiteiten in de brievenbus.

13. Mondeling verslag activiteiten Stichting Het Zaeltje door de voorzitter Krijn Kluit.

De stichting is van de grond gekomen door de inspanningen van Maarten Kuurman. Een belangrijke doelstelling is zorg in de buurt. De stichting faciliteert activiteiten in Het Zaeltje. Door alle activiteiten wordt de buurt nog coherenter. Er wordt al veel geïnvesteerd want er zijn 60 vrijwilligers op 140 woningen. Er komt een tentoonstelling over de bewoners in de buurt. Krijn vraagt de aanwezigen hulp in de vorm van foto's of andere zaken die onderdeel van de tentoonstelling gaan uitmaken. Verder zal hij een interview afnemen van een aantal inwoners.

14. Rondvraag.

Martin van den Dool meldt dat iedereen die een huurtoeslag ontvangt de datum in de huurverhogingsbrief moet melden bij de belasting.

Pieter Vonk vraagt het bestuur werk te maken van de geluidsschermen bij het spoor. Welke inzet gaat de woningbouwvereniging plegen om de overlast voor de bewoners te beperken? De wensen van de bewoners zijn ingebracht bij de coalitie-onderhandelingen. Rosehaghe moet dit zo gauw mogelijk bespreken met de gemeente en Pro-rail.

Huib Zeevenhooven merkt op dat de overlast alleen bij de bewoners van de Hoofmanstraat een probleem kan zijn. Het bestuur neemt op het ogenblik geen standpunt in over deze kwestie. Wel zal het een onderzoek ondersteunen naar de geluidsoverlast en dan een afweging maken.

Friso Spring in 't Veld werkt samen met twee personen aan het mooi houden van het perk dat voor Het Zaeltje ligt. Hij verzoekt de aanwezigen als dat mogelijk is te komen helpen op de eerste zaterdag van de maand.

Na afloop van de ledenvergadering werd een toast uitgebracht op het leven van Maarten Kuurman, aangeboden door het bestuur.