

NOTULEN
Algemene Ledenvergadering
Rosehaghe
29 juni 2017

WONINGBOUWVERENIGING
ROSEHAGHE
OPGERICHT 8 AUGUSTUS 1918

Aanwezig:

Bewoners: 32 leden
Bestuur: 4 leden, waarvan 3 woonachtig in Rosehaghe;
Huib Zeevenhooven (voorzitter)
Maarten Nelissen (bestuurslid onderhoud)
Maarten Kuurman (bestuurslid verhuur en communicatie)
Jeroen Reuver (penningmeester)
RvC: Margreet Temme, Thomas de Gijssel.
Accountant: Gunnar Rood.
Notulist: Dick van Gijlswijk

1. Opening, welkom en mededelingen.

a. Huib Zeevenhooven heet alle aanwezigen welkom. Hij stelt de nieuwe penningmeester van Rosehaghe voor, Jeroen Reuver. Jeroen stelt zich voor. Hij heeft gewerkt bij verschillende woningbouwverenigingen in Amsterdam waar onder Patrimonium en Rochdale, Nu is hij als financieel manager werkzaam bij de Samenwerking, een coöperatie in Amsterdam Oud-Zuid. Door personen uit het netwerk van de Raad van Toezicht is hij aangemeld. Jeroen Reuver heeft ook de fit en proper test afgelegd van de Autoriteit Woningcorporaties. Op grond hiervan is de Autoriteit akkoord gegaan met zijn aanstelling als penningmeester bij de woningbouwvereniging.

b. Terugblik op 2016.

Rosehaghe is in 2015 onder verscherpt toezicht gesteld door de Autoriteit Woningcorporaties. De vereniging werd verplicht om een herstelplan in te dienen bij de Autoriteit. Dit plan is goedgekeurd. Het nieuwe regime voor woningbouwcorporaties heeft de vereniging ook verplicht een governance document op te stellen, de statuten te herzien en een mandateringsregeling vast te stellen. De veegwet die de rijksoverheid in het vooruitzicht heeft gesteld noodzaakt om de statuten op niet al te lange termijn opnieuw op enkele onderdelen te herzien. Het Zaeltje is hard op weg een zelfstandige stichting te worden.

2. Notulen jaarvergadering 2016.

Deze notulen worden zonder wijzigingen vastgesteld.

Opgemerkt wordt, dat vorig jaar een extra ledenvergadering is gehouden. Daarvan zijn geen notulen naar de bewoners gestuurd. Het bestuur meldt dat deze vergadering met name bedoeld was ter toelichting van de nieuwe statuten van Rosehaghe. Naar aanleiding van de notulen wordt opgemerkt dat de verhuurderheffing in 2018 wordt afgeschaft. Dat scheelt de corporatie volgend jaar € 130.000. De bezwaren tegen de aanslag WOZ zijn gehonoreerd. Rosehaghe heeft inmiddels geld terugontvangen. Inmiddels is een andere firma aangetrokken voor de werkzaamheden dakisolatie. De jaarrekening en de statuten zijn op de website geplaatst en er is een klachtenbeleid gekomen. Zie hiervoor ook agendapunt 10.

3. Prestatieafspraken.

Rosehaghe maakt deel uit van het huisvestingsaanbod van de gemeente Haarlem. Bestuur en gemeente hebben op 1 juni jl. een overeenkomst getekend.

Volgens deze overeenkomst bedient Rosehaghe de volgende doelgroepen:

- Huishoudens bestaand uit drie personen (vanwege de grootte van de woning) of meer, met een gezamenlijk inkomen tot €29.800, hiermee behorende tot de primaire doelgroep, voor een huurprijs van max. €618,24. Aanbieding en toewijzing volgen de Woonservice lijst.
- Huishoudens bestaand uit drie personen (vanwege de grootte van de woning) of meer, met een gezamenlijk inkomen tussen €29.800, = en €34.911, =, hiermee behorende tot de secundaire doelgroep, voor een huurprijs van max. €710,68. Aanbieding en toewijzing volgen de Woonservice lijst.

- Maximaal 14 woningen aan huishoudens, bestaand uit drie personen of meer, met een gezamenlijk inkomen tussen €34.911, = en €38.950, =, voor een huurprijs van max. €710,68.
- Een beperkt aantal woningen tot een gezamenlijke huursom van 5% van onze totale huuropbrengst aan huishoudens, bestaand uit drie personen of meer, met een gezamenlijk inkomen boven de €38.950, = voor nader overeen te komen huurprijs.

Daarnaast onderzoekt Rosehaghe samen met de gemeente mogelijkheden tot samenwerking bij het plaatsen van zonnepanelen op de woningen. In het voorjaar is begonnen met het aanvragen van de benodigde vergunningen voor het gehele complex. Wanneer de eerste panelen worden aangebracht is nog onduidelijk. Het aardgasloos renoveren is de tweede nieuwe activiteit waarin met de gemeente en Rosehaghe gaan kijken hoe als partners kan worden samengewerkt.

Bewoner vraagt of het mogelijk is een familielid gewoon in huis te nemen met het doel dat deze de mantelzorg voor de bewoner(s) op zich neemt. Na overlijden van de huurder zou de mantelzorger niet uit de woning moeten worden gezet maar nieuwe huurder worden. Het bestuur zegt toe hiernaar onderzoek te doen evenals de mogelijke aanpassingen van de huurovereenkomst.

4. Toelichting op en vaststelling van de balans en winst en verliesrekening 2016.

Hans Kuyt merkt op dat er een groot verschil zit tussen de balanswaarde en de WOZ-waarde van het woningbezit. Het verschil wordt veroorzaakt door een andere berekeningswijze. Het vaststellen van de balanswaarde gebeurt volgens regels die door de overheid zijn vastgesteld. De WOZ-waarde is gebaseerd op de gemiddelde prijs van huizen die in de omgeving zijn verkocht. Het woningbezit moet ieder jaar worden getaxeerd. Kostenverbeteringen van het bezit worden in 10 jaar afgeschreven. Deze uitgaven komen rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening.

Penningmeester Jeroen Reuver licht een aantal posten op de balans en winst- en verliesrekening van 2016 toe. Het opnemen van een aantal posten in de jaarrekening is verplicht gesteld door de rijksoverheid. Dit heeft tot doel de vergelijking van woningbouwcorporaties met elkaar mogelijk te maken.

Het bestuur heeft voor de bekostiging van de renovatie van de daken een bedrag ad € 2,0 mln. geleend bij het Restauratiefonds. Dat is niet toereikend gebleken. Rosehaghe moet € 0,5 mln. extra lenen om de renovatie volledig te kunnen betalen.

De vereniging heeft in 2016 een winst geboekt van € 300.000. Dit bedrag wordt ten gunste van de reserves geboekt.

Tegen de vaststelling van de WOZ-waarde werd een bezwaarschrift ingediend. Dat heeft ertoe geleid dat de WOZ-waarde van het woningbezit naar beneden is bijgesteld. Het effect van het terugbetalen van een teveel aan gemeentelijke belasting is pas in 2016 ad € 13.000 in de jaarrekening opgenomen.

De vraag wordt gesteld of Rosehaghe haar financiën kan verbeteren door woningen te verkopen. Het bestuur merkt op dat Rosehaghe als totaal complex als rijksmonument is aangemerkt. Dit bemoeilijkt een dergelijke maatregel. Bovendien ziet het bestuur op het ogenblik geen reden om tot dergelijke maatregel over te gaan.

Hans Kuyt vraagt aan het bestuur hoe het omgaat met het woningmutatiesysteem. In het verleden was het zo dat voordat een nieuwe huurder een woning betrok deze aan de eisen van de tijd werd aangepast. Vernieuwing volgens dit systeem komt op € 60.000 à € 100.000. Daarmee wordt bereikt dat alle woningen zoveel mogelijk aan elkaar gelijk blijven. Huib antwoordt dat het bestuur in het afgelopen jaar te maken kreeg met 10 woningen die voor renovatie in aanmerking kwamen. Het aantal te renoveren woningen was in voorafgaande jaren beduidend lager. De kosten voor een dergelijke omvangrijke renovatie zijn voor Rosehaghe moeilijk op te brengen. Het bestuur heeft een gedifferentieerd systeem ontwikkeld waarbij noodzakelijke renovaties worden uitgevoerd aan een vrijgekomen woning om deze veilig en wind- waterdicht te maken. Later kunnen mogelijk alsnog aanpassingen worden gerealiseerd. In afwachting van groot onderhoud kunnen werkzaamheden aan vrijgekomen woningen tijdelijk worden uitgesteld.

Het bestuur heeft toestemming om 5 woningen tijdelijk te verhuren. Deze woningen hoeven niet meteen te worden gerenoveerd, dit kan alsnog gebeuren na afloop van tijdelijk contract.

Jeroen Reuver vraagt aan de vergadering in te stemmen met de jaarrekening en het bestuur decharge te verlenen. Er wordt opgemerkt dat de jaarrekening die naar de leden is verstuurd een concept is en nog niet is voorzien van de handtekening van de accountant. Het bestuur gaat ervan uit dat in de opstelling van de

jaarrekening nauwelijks meer iets zal veranderen. Gunnar Rood, accountant, bevestigt dat. De aanwezigen gaan alsnog akkoord met het verzoek van Jeroen Reuver.

Huib merkt op dat het bestuur zich graag versterkt wil zien met een secretaris en iemand die bereid is om het archief op orde te houden.

5. Voortgang verscherpt toezicht Autoriteit Woningcorporaties.

De woningbouwvereniging is in 2015 onder verscherpt toezicht gesteld van de Autoriteit Woningcorporaties. Dat was onder meer het gevolg van de financiering van de dakrenovatie. Rosehaghe maakte daardoor jaarlijks verlies. De vereniging heeft een herstelplan ingediend dat op 17 juli 2016 is goedgekeurd door de Autoriteit en het Waarborgfonds. De vereniging zal deze zomer (2017) de Dvi inleveren en mogelijk op basis daarvan is het einde van het toezicht in zicht. Dat zal in de tweede helft van dit jaar(2017) duidelijk worden.

Merel van der Weiden meldt dat Rosehaghe volgend jaar honderd jaar bestaat. Huib zegt toe dit mee te nemen en vraagt aan de aanwezigen ideeën in te leveren om dit heugelijke feit mede vorm te geven.

Miny Schrotenboer merkt op dat het programmateam van de stichting Het Zaeltje i.o. dit onderwerp reeds op haar agenda heeft geplaatst.

6. Verslag Bewonerscommissie.

Wil Maris meldt dat afgelopen jaar viermaal is vergaderd met het bestuur. De problemen bij het groot onderhoud zijn aangekaart en zoveel mogelijk verholpen. De samenwerking met het bestuur verloopt goed. Een punt van aandacht is nog de terugkoppeling van de overlegresultaten naar de wijk. Daarom wordt op de website het emailadres bewonerscommissie@rosehaghe.nl vermeld. Wil vraagt alleen persoonlijk contact op te nemen indien men niet over een pc beschikt.

De bewonerscommissie streeft ernaar om de bewoners voor de huur een vast bedrag per maand te laten betalen en niet de huurverhoging aan het inkomen te relateren. Er is verder een protocol gemaakt over agressie en een over schulden. Voor hen die alsnog een pc willen leren gebruiken is er op maandagmorgen een computercursus. Miny Schrotenboer verwijst hiervoor naar het programmaboekje van Het Zaeltje.

7. Schema aftreden bestuur.

Het schema voor aftreden bestuur wordt gepresenteerd.

Maarten Kuurman 2018

Huib Zeevenhooven; Maarten Nelissen 2019

Jeroen Reuver 2021

8. Stand van zaken oprichting Stichting Activiteitscentrum Het Zaeltje.

Maarten Kuurman verwacht dat de stichting rond 1 augustus 2017 officieel van start kan gaan. In de afgelopen periode is veel aandacht besteed aan de opvulling van het stichtingsbestuur. Inmiddels zijn drie kandidaten voor bestuurlijke functies beschikbaar. Krijn Kluit wil het voorzitterschap op zich nemen, Petra de Beurs neemt het secretariaat voor haar rekening en Ria van Dijke het penningmeesterschap. Dokter Heinsdijk is aangetrokken om het zorgtraject vorm te geven. Op het ogenblik wordt nog gewerkt aan de omschrijving van de activiteiten en de kerntaken, het gereedmaken van de statuten, het opstellen van een reglement en een startnota. Het Zaeltje wordt in het najaar heropend onder de vlag van de nieuwe stichting.

9. Raad van Toezicht (ingevoegd agendapunt).

Thomas de Gijsel licht de activiteiten toe die de Raad van toezicht in de afgelopen periode heeft ondernomen. De raad heeft zich vooral beziggehouden met het opstellen en verdedigen van het Herstelplan bij de Autoriteit Woningcorporaties. De raad hield zich ook bezig met alle governance-aspecten die uit de nieuwe Woningwet voortvloeien. Daarnaast vroeg de vacature van de penningmeester alle aandacht, evenals de uitbesteding, planning en uitvoering van de dakrenovaties voor wat betreft de investeringsproblematiek. Tenslotte moesten de nieuwe statuten opgesteld en ondertekend worden.

10. Toelichting op de klachtenregeling Rosehaghe.

Mr. Brigitte van der Kleij is bereid om als mediator te bemiddelen tussen bestuur en huurders die een klacht hebben ingediend. De volledige klachtenregeling van Rosehaghe is inmiddels op de website geplaatst. Deze regeling is onderdeel van de verdergaande professionalisering van de woningbouwvereniging. Brigitte van der Kleij is onafhankelijk, zij draagt oplossingen aan om de relatie tussen huurders en bestuur te normaliseren, het

bestuur besluit. Zij is informeel reeds werkzaam als klachtencoördinator. Op de website is een klachtenformulier te vinden.

Otto Schilling vraagt naar het onderscheid tussen bewoners- en klachtencoördinator. De bewonerscommissie heeft in geval van klachten een verwijzende taak, de klachtencoördinator biedt een begeleidend proces aan. Het bestuur biedt bovendien de mogelijkheid om op de eerste donderdag van de maand op het spreekhalfuur klachten onder de aandacht van het bestuur te brengen en te bespreken. Informatie over deze mogelijkheid is op de website te vinden. Voor het melden van overlast gelden afzonderlijke procedures waarmee gemeente of politie van doen hebben. Het bestuur is bereid om op te treden indien veel bewoners hinder ondervinden.

Ria van der Vegt heeft al twee jaar geleden geklaagd over het dichtgroeien van de sloot achter de woonhuizen in de Hoofmanstraat. Deze sloot trekt ondertussen ook ongedierte aan. Tot nu toe is er nog steeds niets gebeurd. De verantwoordelijke firma, Waalstede, doet niets aan de problemen. Het bestuur zal op korte termijn bezien wat voor ondersteuning kan worden geleverd om dit probleem uit de wereld te helpen.

11. Voortgang duurzaamheidsmaatregelen.

Maarten Nelissen licht de stand van zaken bij de dakrenovatie toe. Op het ogenblik worden de daken van de huizen in de Anslijnstraat gerenoveerd. Deze renovatie wordt uitgevoerd bij 40 woningen. De kosten die hiermee zijn gemoeid bedragen € 740.000. De laatste fase die nog moet worden uitgevoerd zijn de huizen aan de Hoofmanstraat. Dit wordt samen uitgevoerd met nieuw schilderwerk, dit in verband met de beschikbare middelen. De werkzaamheden zijn in 2018 afgerond. In het jaar 2017 worden geen grote planmatige renovaties meer uitgevoerd.

Het dagelijks klachtenonderhoud is tot een bedrag van € 100.000,00 verminderd, was voorgaande jaren meer. De vereniging heeft een omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen aangevraagd. Er wordt overwogen om eerst een pilot uit te voeren in de Kopstraat. De plaatsing onder het verscherpt toezicht heeft ook als gevolg dat de Autoriteit Woningcorporaties de investering moet goedkeuren.

Maarten vraagt aandacht voor het snoeien van de begroeiing aan de gevels. Sommige klimplanten zijn schadelijk en kunnen op termijn problemen veroorzaken. De reparatiekosten worden verhaald op de huurder.

De bewoners worden er nog eens op gewezen dat niets in de woning veranderd mag worden zonder toestemming van het bestuur. Anders moet op kosten van de huurder de oorspronkelijke staat worden hersteld. Het bestuur heeft geen mening over het referendum over het parkeerbeleid van de gemeente.

12. Beantwoording vragen.

Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt.

Huib sluit met dankzegging aan de aanwezigen de vergadering.