



Bijzondere Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Rosehaghe 6 december 2018.

Aanwezig: 38 leden

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

Raad van Toezicht: Paul Trumpie

Notulist: Dick van Gijlswijk

1. Opening en mededelingen.

Deze bijzondere ALV zal vaker plaatsvinden, aangezien er meerdere momenten zijn waar het wettelijk nodig is met de leden te overleggen. Het bestuur wil vanwege de vele ontwikkelingen op een of meerdere momenten in het jaar de vereniging om advies vragen om in haar beleid daarmee rekening te houden.

Twee leden van de bewonerscommissie hebben aangegeven dat zij willen stoppen, vanwege hun leeftijd. Voor een van de komende opengevallen plaatsen is al een kandidaat voorhanden. Voor de tweede plaats in deze commissie wordt nog iemand gezocht, de voorkeur gaat uit naar een van de jongere bewoners.

Dit jaar is een grote operatie, de dak vervanging/isolatie afgerond, die gestart was in 2012. Van alle 140 woningen is het dak vernieuwd en geïsoleerd. De totale kosten bedroegen € 2,850.000,00.

Hans Kuit dankt het bestuur voor de verstrekte informatie over deze vergadering. Hij wijst erop dat vanwege de ouderdom van de bewoners 30% geen toegang tot het internet heeft. Hij vraagt of de belangrijkste documenten niet op schrift kunnen worden gesteld en gedrukt kunnen worden zodat iedereen hierover kan beschikken. Het bestuur geeft er de voorkeur aan om vanwege de kosten alle documenten via elektronische weg aan de leden ter beschikking te stellen. Met degenen die geen internet toegang hebben wordt afgesproken dat zij een schriftelijk exemplaar van de stukken krijgen.

2. Notulen Algemene Ledenvergadering van 26 april 2018.

Hierover worden geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt.

3. Ingekomen stukken.

John de Koning geeft via de mail aan graag een commissaris benoemt te zien worden uit Rosehaghe. Verder wil hij zijn complimenten maken aan het bestuur voor het vele werk dat zij heeft verzet in de achterliggende periode. Met het verslag van de ledenvergadering van 26 april 2018 kan hij zich verenigen met de opmerking dat hij het jammer vindt dat de ledenvergadering geen stemrecht meer heeft en de raad van commissarissen beslist.

4. Begroting 2019. Bespreking van de begroting 2019

Penningmeester Jeroen Reuver behandelde de kernpunten van de begroting 2019. Het jaar 2018 brengt een verlies van € 381.680,00 in de jaarrekening. In 2019 wordt een winst verwacht van € 400.000,00. Dat is het gevolg van hogere huuropbrengsten, lagere reparatiekosten, het schilderwerk

in 2019 wordt in 2020 uitgevoerd en het renovatieproject van de daken is afgerond. De onderhoudskosten zullen daarentegen stijgen.

Het ledenkapitaal is verminderd aangezien alle betreffende huurders dit deel teruggestort heeft gekregen. Het bedroeg € 5094,00 en nu nul. De heer Bakkes merkt op dat hij 10 Gulden als waarborgsom heeft betaald, maar die nog niet heeft terugontvangen. Dat klopt, indertijd zijn die bedragen van voor 2001 niet geregistreerd. Deze dienden als een waarborgsom en geen ledenkapitaal. Deze kleine bedragen (€4,40 en €10) zijn aan het vermogen toegevoegd.

Lasten voor 2019 zijn een bedrag ad € 12.500,00 voor de bevordering van de leefbaarheid (o.m. steun aan Het Zaeltje). ICT ad € 6.733,00 om communicatie met de leden te verbeteren, de website en huisstijl worden aangepakt. Archief van de woningbouwvereniging wordt gedigitaliseerd, het werk wordt gedeeltelijk uitbesteed. Verder wil het bestuur een bedrag reserveren voor onderzoek naar onrechtmatige bewoning zoals onderverhuur en langdurig verblijf elders. Dit verklaart het bedrag voor advocaat en overige kosten. Er zijn geen notariskosten omdat de vernieuwing van de statuten is afgerond.

Een vraag uit de zaal van Lucky van der Leen: Meerdere bewoners wonen alleen maar willen niet weg. Mag een kamer bijvoorbeeld aan een student worden verhuurd? Het bestuur stelt zich op het standpunt dat dit mogelijk is indien in onderling overleg goede afspraken worden gemaakt. De gemeente is bezig om regels op te stellen over de duur van de kamerverhuurperiode wordt door de zaal vermeld.

De kosten van de zonnepanelen kwamen in 2018 op € 53.738,00 en in de periode 2019/2020 op € 350.000,00 per jaar (dus totaal €700K). Merel van der Weijden vraagt of de bomen in de straat niet te veel licht wegnemen. In de praktijk blijkt dat met het plaatsen van de panelen daarmee rekening wordt gehouden.

Hans Kuit brengt naar voren dat op de 13 woningen in de Kopsstraat 110 panelen worden geplaatst. Gegevens die door het bestuur worden gepresenteerd zijn zonder btw. Het bestuur kan btw vooraf terugvragen. De stroom wordt aan de bewoner op basis van een individuele ovk verkocht, daarover wordt btw afgedragen. Uiteindelijk wordt ook een bedrag van de betaalde btw over de dak vervanging/aanpassing zonnepanelen teruggevorderd, als aandeel aanbrengen zonnepanelen.

Gemiddeld worden er gerekend over 20 jaar 3½ woning per jaar gemuteerd en gerenoveerd. Tussen januari 2015 en april 2016 kwamen er 10 woningen vrij, wat een enorme druk legde op het mutatie/renovatie budget. Vandaar dat die twee mutatie en renovatie gescheiden zijn. Want de druk op de liquide middelen werd te groot. Nu worden eerst vrijgekomen woningen in de tijdelijke verhuur aangeboden, waarbij voor de keuze van huurders rekening gehouden wordt met voorwaarden te vinden op de website. Dat kan voor maximaal 7 jaar worden gedaan.

Vanwege de gemiddelde leeftijd van de bewoners geeft het bestuur de voorkeur aan jonge gezinnen met kinderen die aan de eisen voldoen, in ieder geval meerpersoonshuishoudens, drie of meer. Een aanvraag wordt gedaan bij de wbv, zie de website. Wie aan de voorwaarden voldoet en bovenaan wachtlijst staat komt als eerste in aanmerking. Lucky van der Leen vraagt hoe geïnteresseerden aan een woning komen, dat staat vermeld op de website. Iedereen die meent voor een woning in aanmerking te kunnen komen moet zich melden bij het bestuur van Rosehaghe. Een van de voorwaarden is hoog op wachtlijst van Woonservice.

Verder stelt zij de vraag waarom er geen statushouders een huis krijgen. Het bestuur heeft hierover overleg gepleegd met de gemeente. Volgens de woordvoerder willen de statushouders het liefst bij elkaar in de buurt wonen. Zolang de trage doorstroom bij Rosehaghe blijft bestaan is er weinig kans

op dat statushouders zich aanmelden. Wellicht dat een aantal woningen naast elkaar hiervoor in aanmerking kunnen komen.

De liquiditeitspositie van Rosehaghe neemt af tot € 208.500,00 in 2020. Dit is door de investering in de zonnepanelen. De penningmeester brengt naar voren dat dit echt de ondergrens is. De verwachting is dat de liquiditeit daarna tot 2030 weer zal gaan stijgen.

Leningen zijn enkel afgesloten bij het NRF (Nationaal RestauratieFonds) voor een laag rentepercentage, +/- 1,9% voor het doen van de dakoperatie. Hiervan resteert nu ongeveer €2,35Milj. Het bestuur streeft ernaar om deze leningen in komende jaren af te lossen.

Na deze uitleg en toelichting gaan de aanwezigen akkoord met de begroting voor 2019.

6. Strategienota 2018-2022 vernieuwd, vastgesteld door de RvC, 15-11-18.

In deze nota staan drie algemene doelen van de sector ook voor Rosehaghe duidelijk centraal: Betaalbaarheid, Beschikbaarheid en Duurzaamheid.

Daarnaast heeft de wvb de: Zelfstandigheid, Continuïteit en Stabiliteit, met als kernwaarden, behoud monument, duurzaamheid en leefbaarheid.

De woningbouwvereniging heeft de afgelopen jaren haar servicegerichtheid naar haar huurders en de contacten met haar belanghebbenden, Gemeente en Woonservice verbeterd en verstevigd.

Voorbeeld daarvan is dat oudere bewoners soms omzien naar een ander onderkomen in het geval dat traplopen veel moeite kost. Het bestuur bemiddelt dan tussen bewoner en een andere woningbouwvereniging. De huur blijft hetzelfde, de bewoner krijgt een bijdrage van € 1000,00 in de verhuiskosten. Deze regeling zal de maand december ondertekend worden.

Verder wil de woningbouwvereniging zelfstandig blijven, functioneren op een gezonde financiële basis en haar functie als beheerder van een monumentaal complex waar maken. Het bestuur werkt eraan het verscherpt toezicht te doen beëindigen en scherp alle ontwikkelingen die van belang zijn te volgen en waar zo nodig de bestuurlijke praktijk te verbeteren. Dat houdt ook in dat de ALV binnen de gestelde termijn wordt gehouden en dat in april 2019 de jaarrekening is opgesteld, net als vorig jaar. De strategienota is te vinden op de website.

7. Duurzaamheidsnotitie: mutatie/renovatie/restauratie/duurzaamheid onderhoud, visie & beleid.

In 2012 is onder de leden een enquête gehouden. Een nieuwe wordt voorbereid. Op de laatste ALV kwam aan de orde hoe van het gas moet worden afgeschakeld. Ambities worden geïnventariseerd, experts aangezocht. Dat Rosehaghe een monument is brengt nog eens specifieke problemen met zich mee. Vraag is dan hoe dat vorm moet worden gegeven. Het bestuur vult een pakket voorstellen in met het oog op de toekomst. Dat moet wel passen binnen de financiële kaders.

Allereerst zal middels een verkennend bouwhistorische onderzoek de historische waarde van de woningen worden vastgesteld. Vervolgens zal gekeken worden naar de kwaliteit van de houten funderingen. Het laatste onderzoek was in 1998 en daarna is er elke vijf jaar een lintvoegmeting gedaan als monitor. Het nieuwe onderzoek zal ook het effect duidelijk maken van de lage grondwaterstand als gevolg van de zeer droge zomer. Met deze twee onderzoeken is de basis duidelijk waarop door gezocht en gemodelleerd kan worden hoe Rosehaghe de energie (en watergebruik) transitie wil vormgeven.

Nieuwe energiebronnen worden bij dit onderzoek betrokken.

Ed Denis vraagt om aan het onderwerp van dubbele beglazing aandacht te schenken. Inmiddels zijn er bij zes woningen dubbele beglazing aangebracht als experiment. Onderzocht wordt wat de

effecten/kosten ratio is. Terwijl uit onderzoek van 2012 duidelijk naar voren komt dat vloer- en dakisolatie de grootste winstpunten zijn. Wandisolatie en het plaatsen van dubbele beglazing moeten de schil isolatie completeren, doch volledig van het gas af lijkt nu nog met de huidige kennis, een utopie. Daaruit kwam dat een volledige aanpassing aan de nieuwste inzichten per woning € 150.000,00 gaat kosten. Het huidige onderzoek nu ruim zes jaar later gaat nieuwe inzichten bieden om duidelijke strategische keuzes te kunnen maken.

Wil Maris informeert naar de overgang van de woningen op volledige elektrische energievoorziening. In de gemeente Haarlem vinden ook mogelijk ontwikkelingen plaats die nu nog niet zijn te overzien, zoals de aanleg van stadsverwarming en andere mogelijkheden. Hoe het in de nabije toekomst aan toe gaat is nog niet te voorzien.

Friso Spring in 't Veld vraagt of de woningen klaar worden gemaakt om met behulp van warmtepompen de vertrekken te verwarmen. Het antwoord is dat warmtepompen met kleine warmteverschillen werken en de verwachting is dat laagtemperatuur verwarming voor deze woningen, eensteensmuren ed, niet voldoende is. Woningen moeten eerst goed geïsoleerd zijn voordat een dergelijke pomp kan worden geplaatst. In de huidige omstandigheden is dat met de woningen van Rosehaghe nog niet te doen.

Naast een opgevoerde isolatie moet dan een geavanceerd ventilatiesysteem worden geplaatst en dat is een kostbare oplossing, plus levert allerlei additionele problemen, als slecht woonklimaat op.

Vanwege haar bescheiden positie is Rosehaghe een slimme volger en geen pionier. Paul Trumpie merkt op dat bij nieuwe woningen zich isolatieproblemen zouden kunnen voordoen die invloed hebben op de gezondheid van de bewoners.

8. Zonnepanelen: stand van zaken.

Marianne de Vries verwijst voor nieuwe ontwikkelingen naar het artikel hierover dat in Haarlems Dagblad is verschenen. Zonnepanelen die in Nederland worden geproduceerd en minder milieubelastend zijn in productie. (Energyra in Zaanstad)

Het ligt in de bedoeling dat de hoeveelheid energie traploos kan worden verdeeld over de bewoners van de woningen. Wil Maris brengt naar voren dat de energieleverancier nog altijd 20 à 23 cent per kWh vraagt en dat de kosten bij levering door Rosehaghe 14 cent zal worden, is de prognose nu.

De omvormers en verdelers komen op de daken, de stroom gaat via leidingen naar de meterkast van de aangesloten woningen. Het overschot gaat weer naar de energieleverancier, via de salderingsregeling kan de afnemer zorgen onder de jaarlijks benodigde hh stroom te blijven, zodat er geen uiteindelijke levering aan het net resteert.

De stroom wordt aan de bewoner verkocht met een bedrag per maand voor de periode van een heel jaar van wrschnlk 1 juli tot 1 juli.

Naar aanleiding van de gebruikershistorie kan het aandeel worden bepaald van wat wordt betrokken van de bestaande energieleverancier en het deel van Rosehaghe.

Ed Denis merkt op dat minder stroom verbruiken dan geschat is geen goede zaak is, aangezien dan terug geleverd wordt aan de e maatschappij. Dat zal dan in overleg met de vereniging worden opgelost.

De stroomvoorziening wordt per blok woningen geregeld. In het aanleggen van kabels naar andere blokken wordt om verschillende (technische) redenen niet voorzien. Maarten Nelissen wijst erop dat door de dakrenovatie en de zonnepanelen de energiekosten voor de bewoners lager worden. Van der Weijden vraagt of de energieleverantie kan worden bijgesteld als de afname minder groot is dan oorspronkelijk begroot. Het bestuur zegt toe dat wanneer dit gebeurt overleg mogelijk is.

Maart 2019 wordt een begin gemaakt met het plaatsen van de eerste zonnepanelen. Op een vraag van Merel van der Weijden wordt geantwoord dat omvormers een levensduur hebben van 15 jaar en zonnepanelen zelf 30 jaar oud kunnen worden. Marianne de Vries geeft te kennen dat er geen verplichting moet zijn om elektrisch te koken.

Victor Buy vraagt wat er gebeurt als je hier niet aan mee doet. Het bestuur is van mening dat je dan een dief bent van je eigen portemonnee, 21 cent tegen 14 cent per kWuur.

Hans Kuit vraagt in welke mate de zonnepanelen worden schoongehouden. Bladeren en vuil kunnen de opbrengst verminderen. Het ligt in de bedoeling dat de panelen één keer per jaar worden schoongemaakt.

9. Wonen op maat, een nieuwe manier voor het krijgen van een woning die beter past.

Het bestuur heeft samen met Hans Kuit de samenwerking gezocht met Pre wonen om wonen op maat mogelijk te maken. Een senior die moeite heeft met traplopen of andere ongemakken zal relatief eenvoudig naar een aangepaste woning kunnen verhuizen, wanneer hij zij dat wil met een gelijke huur ook al wisselt de huurder van verhuurder. Wanneer een lid van de vereniging om een seniorenwoning verzoekt worden diensten aangeboden door verschillende coaches om de overgang naar een ander onderkomen zo soepel mogelijk te laten verlopen. Marianne de Vries heeft uit gesprekken opgemaakt dat de vrees bestaat dat naderhand alsnog een huurverhoging door de ontvangende partij wordt doorgevoerd. Het bestuur antwoord hierop dat de overdracht zo is geregeld dat de bewoners hiervoor niet bang behoeven te zijn.

10. Vernieuwde Algemene huurvoorwaarden zoals vastgesteld door de RVC.

De aanwezige bewoners vinden deze voorwaarden duidelijk. Er worden geen vragen over gesteld.

11. Vernieuwde statuten d.d. 25-10-2018.

Delen van de oude statuten zijn er uitgehaald. Zij worden ondergebracht in een huishoudelijk reglement. Voor de opstelling van dit HH reglement hoeft de notaris niet meer te worden geraadpleegd.

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

Krijn Kluft brengt in plaats van Marike verslag uit. Er zijn al verschillende evenementen achter de rug zoals de barbecue op burendag, verschillende lezingen en activiteiten die al eerder werden uitgevoerd. Op 23 december is er Kerstzang met glühwein en chocolademelk. Binnenkort wordt aflevering 2 van de Rosehaghe Courant in de brievenbus gedaan. Er komt ook een voorstelling van de groep Het Volk. In de loop van het volgend jaar zal een glossy over de wijk het licht zien. Krijn roept alle aanwezigen op om regelmatig de website van Rosehaghe te raadplegen om bij te blijven over de feestelijkheden. Het is ook de bedoeling dat bewoners zelf actief zijn door aan activiteiten deel te nemen en voorstellen te doen.

13. Mondeling verslag activiteiten Stichting 't Zaeltje door de voorzitter Krijn Kluft.

De activiteiten in 't Zaeltje hebben tot doel de sociale cohesie te bevorderen. Allerlei activiteiten zijn opgestart. Het aantal bezoekers bij de lezingen neemt toe. Morgen (=vrijdag 7 december 2018) is er weer een buurtborrel. Krijn verzoekt zoveel mogelijk te komen want het is leuker met zijn allen.

Hans Kuijt vraagt aandacht voor de lezingen van Krijn. Hij is een expert op kunstgebied. Helaas komen er weinig mensen uit de onmiddellijke omgeving. Krijn antwoordt dat de eerstvolgende kunstlezing de titel heeft Lust en Liefde.

14. Rondvraag.

Van der Weijden vraagt om de volgende keer de BALV eerder aan te kondigen. Deze keer was het laat. Bestuur hoopt dat met een betere coördinatie, bijvoorbeeld in een nieuwsbrief, hierin kan worden voorzien.

De heer Bakkus verwijst nog eens naar zijn vraag over de betaalde borg, waarborgsom ad €4,40 die hij nooit heeft terugontvangen. Na eerdere raadpleging van het archief blijkt dat pas vanaf 2001 duidelijk is geregistreerd wie de borg heeft betaald en hoeveel dat is geweest. Daardoor is het voor het bestuur niet mogelijk om na te gaan welke terugbetalingen er nog moeten worden gedaan naar aanleiding van stortingen in de jaren daarvoor. De bedragen zijn hiervoor ook erg klein, €4,40 en €10. Merel van der Weijden brengt de buurt app voor de beveiliging onder de aandacht naar aanleiding van de gebeurtenissen van de afgelopen dagen. Degenen die zich bij de buurt app willen aansluiten moeten zich in verbinding stellen met Esmée van Loon.

Marianne Lips vraagt hoe het zit met de wettelijke huurverhoging. De inflatiecorrectie wordt immers gecompenseerd en de huur met ongeveer 1% verhoogd. De verhoging kan oplopen tot 3% van de huurprijs. De definitieve verhoging wordt eerst teruggekoppeld naar de bewonerscommissie en in de ALV van 2019 geagendeerd.

De heer Bakkes vertelt dat zijn gaskachels na 50 jaar zijn afgekeurd. Op zijn vraag antwoordt het bestuur dat hij zelfverantwoordelijk is voor vervanging. De woningbouwvereniging kan centrale verwarming laten aanleggen, maar de huur wordt dan wel verhoogd.

De vergadering wordt gesloten.