

Verslag

Bijzondere Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Rosehaghe

d.d. woensdag 18 december 2019, start 19.30 -21.45

Aanwezig: 40 bewoners.

Bestuur: Huib Zeevenhooven (voorzitter),
Jeroen Reuver (penningmeester),
Maarten Nelissen (bestuurslid onderhoud).

Raad van Commissarissen: Thomas de Gijssel

1. Mededelingen.

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom en houdt een openingswoord:

Het jaar 2019 loopt op zijn eind en is een bijzonder jaar geweest:

- a. Het verscherpt toezicht, ingesteld in november 2015, is in juni 2019 opgeheven.
- b. De dakisolatie is afgerond in 2018, een investering van 2,8 miljoen en dat heeft niet geresulteerd in een algemene huurverhoging, een mooi resultaat. (Per woning een investering van €20.000, =)
- c. De pilot met de zonnepanelen is in april 2019 gestart. Daar zijn de eerste dertien woningen voorzien van 108 zonnepanelen.
- d. Op dit moment worden de 42 woningen aan de Merkmanstraat, deel Hoofmanstraat (33-39) en deel Brouwerskade (59-77) voorzien van 336 zonnepanelen.
- e. In 2020 zullen de eerste zonnestroomcontracten afgesloten worden.
- f. Twee bestuursleden en drie commissarissen zijn door de geschikt en betrouwbaarheidstoets van de Autoriteit woningcorporatie gekomen. De voorzitter, het bestuurslid onderhoud, en de drie commissarissen zijn nu tot juli 2023 opnieuw benoemd.
- g. Belangrijk is het om een wisseling van een van de commissarissen in 2022 te organiseren, zodat er een dakpan structuur aan benoemingen ontstaat. Commissarissen mogen maximaal acht jaar als zodanig functioneren. Op deze wijze hoeven niet alle commissarissen opnieuw benoemd te worden in 2023. Bij bestuurders geldt deze restrictie niet.
- h. Er is een nieuwe Commissaris gevonden, Elsie de Bruijn, Architect voor Rijksmonumenten, die in november 2019 is geïnstalleerd door de Commissarissen. Zij houdt toezicht naast de algemene zaken op de aspecten van ons Rijksmonument. Dat is haar specialisme. Voor deze vergadering kon zij helaas niet aanwezig zijn. De volgende keer komt zij kennismaken.

2. Notulen van de Bijzondere Algemene Ledenvergadering van 11 juli 2019.

- a. De voorzitter demonstreert waar de notulen op de website zijn te vinden en geeft aan nadat alle email adressen van de bewoners bekend zijn, het bestuur bij voorkeur via de email communiceert.

b. Naar aanleiding van de notulen:

- Het bestuur meldt dat er nog geen verhuizingen hebben plaats gevonden in het kader van het beleid Ouder Worden, Prettig Wonen. Bij het bestuur zijn er nu tien aanmeldingen. Zij worden door DOCK begeleid. Niet alles loopt nog even soepel.
- De toestand van de fundering van de woningen. Na controle van 21 jaar geleden op paalrot, is opnieuw duidelijk geworden dat de fundering in goede staat is. De lintvoegmetingen, als eenvoudiger controlemiddel worden gecontinueerd.
- Er wordt nog aandacht gegeven aan het succesvolle straatfeest van 28 september. Het was een groot succes met dank aan iedereen, de Stichting 't Zaeltje, alle vrijwilligers het kernteam het programma team en alle bewoners, fantastisch! Vaker doen.
- De notulen worden vastgesteld.

3. Ingekomen stukken.

De voorzitter meldt dat er geen ingekomen stukken zijn die in deze vergadering ter sprake kunnen worden gebracht.

4. Begroting 2020

Voor 2020 zal een continuering van het beleid worden voorgesteld met de volgende aandachtspunten:

- In 2020 zullen 85 woningen en 't Zaeltje met zonnepanelen worden belegd. Deze werkzaamheden betreffen de zonnepanelen, de aanpassing van de meterkast (vernieuwen en aansluiten slimme meter), het dak doorvoer aanpassingen voor de bekabeling, de dak kasten, dakbedekking werkzaamheden, totaal €565.000, = excl. btw voor 85 woningen en 't Zaeltje.
- Totaal komt de investering dan op €815.000, = excl. btw voor 1.128 panelen, alle aanpassingen voor de meterkast, advies voor btw vrij installeren, dak aanpassingen ed. €723, excl. btw per paneel van 330 kWh.
- De verkoopprijs voor de stroom voor de bewoner is €0,15 per kWh incl. btw. De opbrengst voor de wbv is dan €0,124 per kWh.
- Om de investering er over 25 jaar uit te halen zal ongeveer €45.000, = per jaar aan verkoopcontracten binnen moeten komen. De eerste jaren zal dit niet zo zijn. Er is een aanlooptijd. Plus het feit dat er een periode is om het systeem te testen en de bewoners gedurende die tijd de stroom zeer voordelig aan te bieden.
- Gerekend over alle panelen 1.128 met een opbrengst van ongeveer 300 kWh per paneel (330 kWh a 90%) is 338.400 kWh met een opbrengst van €0,124 is dat €41.960, =. Op dit moment schatten we in dat slechts 85% van de opgewekte stroom daadwerkelijk verkocht wordt, omdat bewoners niet meer nodig hebben. In de toekomst verwachten wij, zal dit wijzigen.
- Voor het komende jaar 2020 staat dat in overleg met de Gemeente, afdeling erfgoed en de Ark verder wordt gewerkt om de duurzaamheid onder het dak op te pakken. Er wordt een inventarisatie gemaakt van de beste opties voor de volgende aanpak van de woningen om deze duurzamer in het gebruik te maken met mogelijke



isolatie maatregelen. Zodoende zal er ook dit jaar geen renovatie onderhoud opgenomen worden. De te renoveren woningen worden opgespaard in de tijdelijke verhuur.

- Sinds 1 juli 2019 hebben de bestuurders een arbeidsovereenkomst met de wbv, aangestuurd door de commissarissen. De RvC is de werkgever van het bestuur. Aanstelling, beoordeling en eventuele verlenging/beëindiging regelt zij.

Hierdoor betaalt de wbv ook premies en belastingen, waardoor de post bestuurskosten is gestegen tov voorgaande jaren.

- Kosten voor dag dagelijks onderhoud zijn in overeenstemming met eerdere jaren. Er zal in 2020 ook weer geschilderd worden voor planmatig onderhoud. Gedurende het komende jaar zullen 46 woningen aan een zijde worden geschilderd. Er is onderzoek om de schilderbeurt over meerdere jaren te spreiden en langere tussenpozen te laten ontstaan door de verbetering van de verf.

- Bij acclamatie wordt de begroting goedgekeurd.

5. Zonnepanelen voor de buurt, voortgang en uitvoering

Er is al veel informatie hierboven gegeven. Uit de zaal komen veel vragen over de contracten en de prijs, plus vragen over de voortgang.

- Goitske Gulliker gaat per 1-1-2020 aan de gang om de contracten voor de Kopsstraat en daarna de Merkmanstraat, de Brouwerskade en de vier woningen aan de Hoofmanstraat op te stellen.

- De woningen aan de Kopsstraat krijgen de zonnestroom geleverd in 2019 voor een heel voordelig opstart tarief. Dit zal ook voor alle overige aansluitingen in de begin periode gelden.

- De contracten voor de Kopsstraat zullen starten per 1-1-2020.

- De contracten voor de Merkmanstraat, de Brouwerskade en de vier woningen aan de Brouwerskade starten op 1-7-2020.

- Goitske bezoekt alle bewoners om het systeem uit te leggen en te inventariseren hoeveel stroom een bewoner nodig heeft. De bewoner wordt afgeraden meer te kopen dan dat deze daadwerkelijk inschat te gebruiken. De terug leverprijs ligt namelijk onder de aanschafprijs.

- Met de verbeterde bewonerslijst door de inventarisatie willen wij beter en zorgvuldig digitaal communiceren met de bewoners.

Van de aanwezige zijn er veel vragen en bedenkingen over het systeem. Er zoekt ook veel niet kloppende informatie. De eerste ervaringen gaan opleveren dat het een goede investering zal blijken te zijn, zo niet dan zal het bestuur het beleid bijstellen.

Een groot aandachtspunt blijft dat de huidige salderingsregeling van kracht blijft. Een belangrijke voorwaarde voor het succes van zonnepanelen.

Gebruik zoveel mogelijk stroom wanneer de zon schijnt!



6. Mondeling verslag activiteiten 't Zaeltje

De voorzitter van de Stichting, Krijn Kluit doet verslag van de activiteiten van het afgelopen jaar:

- We zijn als Stichting 't Zaeltje, die de activiteiten faciliteert, weer heel succesvol geweest. Activiteiten als bewegen, yoga, gezamenlijk eten zijn heel goed bezocht. Het samen eten met Wil en Marianne, de eetgroep met toot en Vaneke zijn hele goede en drukbezochte activiteiten, die een enorme goede verbinding en samenhang in de wijk realiseren en daarnaast boven alles ook heel gezellig zijn. De kunstlezingen, door mij zelf gegeven, een feest om te doen, de Soos de Creatieve middagen. Er is een keur van activiteiten en we zijn constant gezamenlijk bezig om nieuwe op te starten. In combinatie met het programma team worden nieuwe activiteiten begeleidt om te starten en te plannen.
- Het feest van 28 september was weer een mooie presentatie hoe goed het hier gaat met participatie.
- Als bestuur, bestaande uit Ria van Dijke penningmeester, Petra de Beurs, beheerder, contactpersoon en planning Zaeltje, en mijzelf als voorzitter, hebben we de uitdaging dit Zaeltje een succes te laten worden.
- We richten ons zoals door het bestuur in het overleg ook nog op aandacht en zorg voor ouderen, eenzaamheid en het aansluiten van de nieuwe bewonersgroepen. De komende jaren zal er een verjonging van de buurt plaatsvinden, langzaam is die al aan de gang.

7. Klachten

In 2019 is er een klacht naar het bestuur naar tevredenheid door de indiener en het bestuur afgehandeld door de klachten coördinator

8. Rondvraag.

- De bomen blijven een zorg in de Anslijnstraat. De voorzitter zegt toe in overleg te gaan met de Gemeente.
- Er is een vraag hoe het gaat met de tijdelijke verhuur. Dit was geen agenda punt en had het wel kunnen zijn:
 - Er zijn op dit moment vier tijdelijke huurcontracten op basis van de leegstandswet.
 - Het bestuur is hiermee gestart met een pilot op 1 juni 2016.
 - In het eerste prestatieakkoord met de gemeente eind 2016 is een aantal van vijf afgesproken.
 - Door de investeringsvolgorde, eerst het dak, daarna panelen (totaal 3,7 milj.) is per september 2019 het aantal tijdelijke woningen opgehoogd naar 10.
 - Voorwaarden om een tijdelijke huurwoning te krijgen
 - Inkomenstoets voor passend toewijzen
 - Meerpersoonshuishouden (3 of meer)
 - Ingeschreven bij Woonservice voor een redelijke termijn.
 - Volgorde van aanmelding bij de wbv voor tijdelijke verhuur.
 - Het bestuur tracht de toewijzing zo te doen dat er in de toekomst een termijn wordt opgebouwd, dat uitzicht geeft op een vervangende woning. Hier ontstaan echter geen garanties. Het bestuur gaat zorgvuldig met de toewijzingen om. Het beleid is er op gericht om een bijdrage te leveren aan een stabiele huisvesting hier of elders. Echter garanties zijn hiervoor in deze overspannen markt niet te geven.



- Bij de herinrichting van de buurt kan er dan meer aandacht zijn voor speelgelegenheden voor kinderen en het vertragen van het verkeer. Het bestuur zal dit meenemen in het overleg met de Gemeente.
- Er wordt nog aandacht gevraagd voor de herrie die de trein maakt aan de achterkant van de woningen aan de Hoofmanstraat. Er is een inventarisatie gemaakt door de bewoners en het merendeel, meer dan 75% wil geluidswerende maatregelen ivm de trein. Zeker gezien de intensivering van het trein verkeer de komende jaren.
- Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter deze bijzondere vergadering.

Haarlem, 20 januari 2020



