



**ROSEHAGHE**  
WONINGBOUWVERENIGING 1918

## NOTULEN

Algemene Ledenvergadering Rosehaghe

Woensdag 29 juni 2022

Haarlem, 29 juni 2022

Aanwezig:	30 bewoners
Bestuur:	Huib Zeevenhooven (voorzitter) Maarten Nelissen (bestuurslid onderhoud) Jeroen Reuver (penningmeester) Patricia Spring in 't Veld (notulist)
Raad van Commissarissen:	Paul Trumpie (aftredend voorzitter, governance en huurderscommissaris) Vincent van Luit (toekomstig voorzitter, governance en huurderscommissaris) Thomas de Gijzel (financiën en governance) Elsie de Bruijn (duurzaamheid, onderhoud en monumentenzorg)

### NOTULEN:

Huib opent de vergadering.

1. Mededelingen  
Deze zijn er niet.
2. Notulen van de Bijzondere Algemene ledenvergadering van 18 december 2019  
Er waren geen vragen en opmerkingen. Het verslag wordt vastgesteld.
3. Ingekomen stukken  
Er zijn geen ingekomen stukken.
4. Aftreden Paul Trumpie en nieuwe voorzitter RvC, Vincent van Luit  
1 juli 2015 werd Paul commissaris. De woningwet ging in werking en per 15 november 2015 stond Rosehaghe onder verscherpt toezicht. Paul werd commissaris met Thomas de Gijzel en Margreet Temme. Paul was een rustig en duidelijk aanwezig lid. De RvC is hoofdelijk aansprakelijk voor wat de woningbouwvereniging gebeurt. Wij zijn Paul heel dankbaar dat hij deze klus met vertrouwen aan heeft genomen.  
Paul bedankt iedereen.  
Vincent van Luit stelt zich voor, 65 jaar, hij vertelt over zijn functies, geboren en getogen Krommeniër, en heeft een financiële achtergrond.  
Drie taken RvC: Werkgever voor het bestuur, klankbord voor bestuur, toezichthouder bestuur.

5. Kennismaking commissaris Elsie de Bruyn  
Elsie de Bruyn wordt voorgesteld. Zij is de restauratie-architect van de Raad van Commissarissen. Haar aandachtsgebieden zijn duurzaamheid, onderhoud en monumentenzorg. Zij is Margreet Temme opgevolgd in najaar 2019 en door Corona nog geen mogelijkheid gekregen zich voor te stellen.
6. Toelichting bewonerscommissie en wisseling in de samenstelling van de BC.  
Miny Schrotenboer van de bewonerscommissie vertelt waar de bewonerscommissie zich mee bezighoudt zoals o.a. de huurverhoging, huurprijsaanpassingen, zonnepanelen, huurbeleid 2020, strategie-nota 2022-2027, prestatie-afspraken, de veiligheid van kinderen in de wijk (er zijn Viktors geplaatst). Medio 2020 worden zij ondersteunt door Ed Koger van de Woonbond.  
In de Coronaperiode is er enkele malen met Teams overleg geweest.  
Per 1 juni vertrekt Wil Maris als voorzitter van de bewonerscommissie. Zij zal gemist worden. Rutger Kleinmann neemt de voorzitterstaak over. Er zijn nieuwe leden bij gekomen, Rachel Spier en Jolanda Slierings.
7. Aftreden Wil Maris als voorzitter en nieuwe voorzitter Rutger Kleinmann  
Wil is minstens 10 jaar lid geweest van de bewonerscommissie. Ze blijft gelukkig koken in Het Zaeltje.
8. Mondeling verslag activiteiten Stichting 't Zaeltje, door de voorzitter Krijn Kluft  
Krijn Kluft licht dit punt toe.  
Het Zaeltje is heel veel dicht geweest door Corona. Daardoor is de loop er een beetje uit. Kerndoel is de buurt als homogene groep bij elkaar te houden. Er zijn 140 woningen en 65 vrijwilligers. Zo zijn er Soos, Yoga, Bewegen voor ouderen, lezingen, koken, koffie met kranten, buurtschoonmaak, koersbal, tuingroep (de mooiste tuin van Haarlem) . We kijken naar elkaar, we passen op elkaar. Miny heet alle nieuwe bewoners welkom met een bloemetje. Er is een krantje van de wijk met een redactie. Graag artikelen met foto naar [redactie@infohetzaeltje.nl](mailto:redactie@infohetzaeltje.nl)  
Er is een uniek waanzinnig mooi boek gerealiseerd. Sanne, Minke, Jill en Esmee bedankt!  
Oproep aan jongeren om te participeren in Het Zaeltje.
9. Jaarverslag 2021  
Op basis van de data van het administratiekantoor (Cramer) stelt Jeroen de jaarrekening op. Het eerste concept wordt allereerst met het bestuur besproken. Daarna volgt overleg met de RvC en ondertussen is dan de accountant begonnen aan de balanscontrole. De jaarrekening wordt opgesteld door het bestuur, het wordt vervolgens vastgesteld door de RvC in bijzijn van de accountant, nadat de accountant een accountantsverslag heeft opgemaakt. Decharge van het bestuur wordt – als laatste stap in dit proces - aan de ALV van Rosehaghe gevraagd.

De huren zijn relatief laag in vergelijking met de omgeving. Dat heeft grote invloed op de hoogte van de beleidswaarde.

Jeroen bespreekt het kasstroomoverzicht, het huishoudboekje van de woningbouwvereniging. Elk jaar is er ongeveer een miljoen aan huurontvangsten. In 2021 was dat minder door huurverlagingen en de huurbevriezing.

Personeelsuitgaven en overige bedrijfsuitgaven.

Op 1 juli 2019 is er wat veranderd in de woningwet: het bestuur moest een dienstverband aangaan met de woningcorporatie. Sindsdien dienen er ook premies en sociale lasten afgedragen te worden. Eind 2020 stopte accountant Gunnar Rood, die alle interne en externe verantwoordingsinformatie opstelde, abrupt. Jeroen Reuver heeft daarop direct zijn taken overgenomen, waardoor zijn uren zijn uitgebreid. In de personeelsuitgaven is mede daarom een aanzienlijk verschil te zien. De totale bedrijfsuitgaven stegen daardoor oom, maar minder aanzienlijk omdat onder meer de uitgaven voor Rood Accountants zijn weggevallen.



De uitgaven Planmatig onderhoud, reparatie-onderhoud, mutatie-onderhoud (bij vertrek bewoner moet de woning opgeknapt worden) worden nader toegelicht.

Het Zaeltje heeft door de Coronamaatregelen nauwelijks activiteiten kunnen ontplooiën. In goed overleg met het bestuur van Stichting Het Zaeltje zijn de uitgaven door Rosehaghe voor leefbaarheid daarom twee jaar lang gehalveerd tot € 6.000 per jaar.

De rente-uitgaven en de aflossing hebben te maken met de financiering bij het Nationaal Restauratiefonds.

In 2021 is het project zonnepanelen afgerond en dat zijn ook de laatste uitgaven aan zonnepanelen. De liquiditeiten zijn inmiddels weer op niveau.

In de zonnepanelen is ca. 1 miljoen euro geïnvesteerd, (± 8,5 ton). In 25 jaar zou dat terugverdiend kunnen worden. De elektriciteitsprijzen worden conservatief gevolgd om de gebruikskosten laag te houden.

De accountant is ook dit jaar weer zeer tevreden over de jaarrekening; het bestuur en de RvC ook. Dat is na te lezen in het accountantsrapport dat ook wordt gepubliceerd op onze website. Jeroen heeft de jaarrekening ingezonden bij de overheid via het portaal van SBR-wonen: de dVi.

Er is 2,8 miljoen geleend voor de dakisolatie, €20.000,- per woning. In 13, 14 jaar wordt dit afgelost.

In 2030 moeten alle sociale huurwoningen tenminste label B hebben, behalve Rijksmonumenten.

Het oorspronkelijke plan was dat na de afronding van de zonnepanelen aan het duurzaamheidsproject begonnen zou worden. Door Corona heeft dit vertraging opgelopen. Nu worden de prestatieafspraken in overleg met de Gemeente Haarlem opgesteld.

Er wordt bij acclamatie décharge door de ALV verleend.

#### 10. Terugblik jaarrekeningen 2019 en 2020

Dit is gebeurd onder punt 9.

#### 11. Duurzaamheidsmaatregelen woningen incl. uitrol zonnepanelen en contract.

Er is een groot duurzaamheidsonderzoek geweest waar een 20-tal maatregelen voor Rosehaghe uit naar voren kwamen.

De woningen hebben eensteensmuren zonder spouw, enkel glas en enkel houten vloeren.

De eerste maatregel was de dakisolatie van 2,8 miljoen die in vier jaar is uitgevoerd. Deze is begonnen met een pilot in de Kopsstraat. Daarna kwamen er 1150 zonnepanelen met Hermanverdeling.

Ondertussen zijn er een aantal onderzoeken uitgevoerd, waaronder de staat van de fundering van de woningen. De komende 25 jaar zijn geen ernstige verzakkingen te verwachten. Verder is er metsel- en mortelonderzoek gedaan voor de komende restauraties. Ook is er bouwfysisch onderzoek gedaan, warmte/koude en waar schade aan de buitenmuren woningen was.

Hoe gaan we de komende jaren de woningen van Rosehaghe aanpakken? Anslinstraat 59 is de pilotwoning. Half mei is de vergunning ingediend bij het omgevingsloket van de gemeente (najaar 2019 al begonnen). Wsl. augustus komt de vergunning vrij. De begane grondvloer wordt eruit gehaald, de kruipruimte uitgediept en een lichte isolatievloer gelegd. Bij de wanden komen isolatiewanden, isolatieglas in ramen en alle plafonds gaan eruit. Verder komen er een gebalanceerd isolatiesysteem en cv-installatiesysteem. De kosten worden op €130.000,- per woning geraamd.

Sinds 1994 zijn woningen al deels aangepakt volgens duurzaamheidsmaatregelen.

Er komt vloerverwarming in de badkamers. Verdere vloerverwarming is vrij kostbaar qua aanschaf en onderhoud. Dit is een overweging.

Het zou kunnen dat we nooit helemaal van het gas af komen.



Hoe zit het met de kleine raampjes? Isolatieglas naar binnen toe, isolatie en geluidsdicht. Dan moet de woning wel goed geventileerd worden. Voorzetramen als duurzaamheidsmaatregel willen we niet meer. Er kunnen allerlei duurzaamheidsmaatregelen bedacht worden, maar alles hangt of staat met de beschikbaarheid van het geld.

12. Strategienota 2022-2027

We kunnen nu twee woningen per jaar verduurzamen. Dit willen we versnellen door 2 miljoen euro te lenen en dan 20/25 woningen in vijf jaar doen. Om dit betaalbaar te krijgen willen we in het prestatie akkoord ruimte maken voor 20 woningen in de middenhuur, tot ong €1.100, Hierdoor zullen er 120 sociale huurwoningen en 20 woningen in de vrije sector ontstaan. De medewerking van de gemeente is hierbij nodig. De partij die een meerderheid heeft in de raad, de PvdA stelt: Er wordt geen enkele woning uit de sociale sector gehaald.

13. Nieuwe prestatieafspraken met de gemeente 2022-2025

Onderwerpen van het Prestatie-akkoord zijn wederkerigheid, een veiligere wijk (woonerfconstructie kan niet omdat Rosehaghe de verbinding tussen de Leidsebuurt en de Zijlweg is, ook voor hulpdiensten), , treinoverlast, mooiere inrichting van de wijk en een fijnere kinderspeelplaats (was lastig, allemaal andere mensen gaan erover), bomen (boomspiegels groter maken), inrichting, parkeren (visgraatgewijs),

14. Rondvraag

Hans Kuit: Het verhuurbeleid is niet transparant. Huib geeft aan: Als de woning in goede staat is, wordt de woning door Woonservice toegekend. Tijdelijke verhuur is in het leven geroepen, huur voor 7 jaar. Je moet hier willen wonen, je moet ingeschreven staan bij Woonservice met wachttijd, je inkomen moet voldoen (Sjoerd Mol van Cramer Accountant controleert de inkomens), je moet een meerpersoonshuishouden zijn (3 of meer). Dit wordt volgens chronologische volgorde opgepakt.

Hans Kuit: 5% van de huursom mag in de vrije sector verhuurd worden, dat zijn 4 woningen. Hoe kun je dan 15 woningen aanwijzen. Huib legt uit hoe dit mogelijk is. Dit gaat in overleg met de Autoriteit Woningbouwcorporatie en de gemeente. Deze extra huur wordt ingezet om de sociale huurwoningen te verduurzamen. Je kunt opnemen dat dit een tijdelijke maatregel is en dat dit weer een sociale huurwoning wordt.

Ronald: Fietsenstalling in de voortuin, hoe staat het daarmee? 10 mensen hadden behoefte aan een stalling in de tuin. Otto Schilling nam het voortouw. Met Maarten Nelissen is hij in gesprek gegaan met Peter Rutte, architect. Hij gaf die opdracht terug. Er is met Elsie de Bruyn over gesproken. Het moet wel duurzaam zijn en qua kosten binnen een budget passen. De bewonerscommissie pakt dit weer op.

Hein Kruijver: Er is een Rosehaghe-sociaal-app, een buurtpreventie-app en een nieuwsbrief.

Prahbu Haremaker: Een mooi compliment voor de zonnepanelen.

Marianne de Vries: Als ik meer verbruik van de zonnepanelen dan mijn burens, hebben zij dan pech? Er is bij de meeste Herman verdelingen nog ruimte over. Hier hoeft je je niet direct zorgen om te maken.

Iedereen die nog geen Rosehaghe-boek gekregen heeft, krijgt deze. Ook mag iedereen zijn foto meenemen.

De jaarrekeningen van 2019-2021 en de vorige notulen zijn op de website beschikbaar.

21.45 uur wordt de vergadering gesloten door Huib Zeevenhooven.

Met vriendelijke groet,



Het bestuur van Rosehaghe,  
Huib Zeevenhooven, voorzitter  
Jeroen Reuver, penningmeester  
Maarten Nelissen, bestuurslid onderhoud  
Patricia Buts (notulist)

