



Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Rosehaghe d.d. donderdag 11 april 2019.

Aanwezig: 39 bewoners.

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

Raad van Commissarissen: Paul Trumpie.

Notulist: Dick van Gijlswijk.

1. Opening en mededelingen.

Alle aanwezigen worden welkom geheten door de voorzitter.

a. Het bestuur heeft in het kader van de nieuwe manier van communiceren alle documenten voor de algemene ledenvergadering op de website geplaatst. De voorzitter legt in het kort uit hoe de documenten opvraagbaar zijn. Ook andere stukken worden op de website geplaatst zoals met het eerste concept van het Visitatie Rapport Rosehaghe van Pro Corp al is gebeurd. Er wordt uitgebreid stilgestaan hoe deze nieuwe manier van communiceren te begeleiden, omdat ouderen soms geen digitale toegang hebben. Het koffie uurtje en de ouderen soos lijken uitgekende momenten om persoonlijk door het bestuur toelichting te geven over de stand van zaken.

b. De vergadering neemt afscheid van twee leden van de bewonerscommissie namelijk van Ab Lagerweij en Martin van den Dool. Beiden hebben zich voor een langere periode ingezet op uiteenlopende gebieden zoals het zeer kritisch doorlezen van officiële stukken, het verder versterken van de gemeenschap, het onderzoeken van de originele kleur van de raamkozijnen en deuren. Bouwhistorisch onderzoek door dhr. De Haan toonde aan dat de huidige kleur niet historisch verantwoord was. Het bestuur zal voor beiden een passende bijdrage zorgen.

c. Rutger Kleinmann heeft zich aangemeld als nieuw lid van de bewonerscommissie. Een nieuwe voorzitter wordt onder de overige vier leden gekozen.

d. Inmiddels is een visitatierapport uitgekomen over de woningbouwvereniging. Alle woningbouwverenigingen zijn verplicht een dergelijk rapport op te laten stellen door een externe en onafhankelijke organisatie. Deze beoordeelt de vereniging op een aantal meetpunten. Rosehaghe wordt in het eerste concept als goed beoordeeld met uitzondering van het financieel beleid. Dat laatste is het gevolg van het feit dat Rosehaghe onder verscherpt toezicht is gesteld op november 2015. Dit vond zijn oorzaak in de omvangrijke dakrenovatie isolatie. Er ontstond over een periode van vier jaar een negatieve operationele kasstroom. Het jaar 2018 was het laatste jaar dat als gevolg van de dak operatie een negatieve kasstroom ontstond. Het volledige conceptrapport staat op de website.

e. Esmee van Loon is een jaar betrokken bij bestuurlijke activiteiten. Zij is van beroep fotograaf en vormgever. Zij heeft de vormgeving van de huisstijl en de nieuwe website op zich genomen. Aan de hand van enkele voorbeelden wordt het ontstaan van de nieuwe huisstijl aan de aanwezigen gepresenteerd. Ook de huisstijl van stichting Het Zaeltje is hierbij meegenomen. Het vernieuwingsproces van de website is in/na de zomer afgerond.

f. Na de zomer wordt er een nieuwe enquête onder de bewoners gehouden met een uitgebreide vragenlijst. Toelichting hierover volgt.

2. Notulen van de Bijzondere algemene ledenvergadering van 06 december 2018.

Paul Trumpie merkt op dat Raad van Toezicht nu Raad van Commissarissen moet zijn. De naam Van der Weijden in het verslag moet Van der Weiden zijn.

3. Ingekomen stukken.

John de Koning heeft schriftelijk aan het bestuur verzocht om vanwege de grote hoeveelheid papier en informatie de algemene ledenvergadering in twee delen te houden in plaats van alles op een avond aan de bewoners voor te leggen.

4. Jaarrekening 2018: Bespreking van de jaarrekening 2018.

Jeroen Reuver meldt dat er bij de vereniging geen huurachterstanden zijn. In 2018 zijn de grootste kosten ook weer die van het dak onderhoud, voor het laatst. Het proces van de dakrenovatie is afgelopen. Het financieel resultaat zal daardoor verbeteren. De extra financiering van de renovatie is door het Nationaal Restauratiefonds ter beschikking gesteld, 2,85 miljoen voor 1,9% looptijd 20 jaar. Dit was mogelijk omdat de woningen van de vereniging in 1999 Rijksmonument zijn geworden. Hans Kuijt vraagt hoe het zit met de mutaties in de post ledenkapitaal. In de loop der tijd zijn verschillende bedragen aan de bewoners gevraagd. Voor 2002 is daarvan geen notitie in de boekhouding gemaakt zodat bewoners van voor dat jaar de bewonersbijdrage niet terug hebben ontvangen, dat betrof Fl. 10, = (Tien Gulden=€4,45). De bijdrage van €100 van na 2002 is aan alle bewoners teruggestort.

De bewoners zijn niet verplicht om een lid van de vereniging te worden en zo gedwongen worden een lidmaatschapsbedrag te betalen. De ledenvergadering kan wel het jaarlijkse contributiebedrag op € 0,00 stellen. Bij Rosehaghe is dat het geval. Diverse verenigingen vragen wel een bijdrage om er de kosten van o.a. jaarvergaderingen mee te kunnen betalen. Paul Trumpie raadt aan om het bepaalde hierover niet uit de statuten te halen ook al is het bedrag op € 0,00 vastgelegd. Prabhu Haremaker vraagt naar de overschrijdingen van de dakrenovatie. De renovatie was oorspronkelijk begroot op € 13.000,00 per woning. De toestand van de risallieten en andere extra werkzaamheden waren er de oorzaak van dat de kosten opliepen naar € 16.000,00 per woning. Bij de laatste woningen die vorig jaar zijn vernieuwd liep dit bedrag op tot € 20.000,00. Dit vanwege de opgelopen prijsstijgingen. De vereniging moest hiervoor € 2.000.000,00 lenen, de totale renovatie werd € 850.000,00 duurder dan begroot. De opdrachten tot renovatie zijn in gedeelten verstrekt, de woningbouwvereniging wilde ervaring opdoen en het proces bijstellen waar nodig aan de hand van de eerste resultaten. De accountant heeft hier zijn goedkeuring aan gehecht. De komende jaren zal de liquiditeitsratio boven de 1,0 uitkomen wat wil zeggen dat de financiën de komende periode gezonder worden.

Brigitte van der Kleij constateert dat de WOZ-waarde van de woningen met 40% is toegenomen. Er is een bezwaarschrift ingediend dat nog in behandeling is.

Zij vindt ook dat de woningbouwvereniging een sociale taak heeft. Het bestuur heeft hiervoor €12.500 in de begroting van 2019 gereserveerd. Stichting Het Zaeltje geeft vorm met activiteiten aan

de leefbaarheidsdoelstelling. Deze stichting krijgt het gebruik van de zaal van het verenigingsgebouw om niet.

De woningbouwvereniging is sinds 1999 Rijksmonument. Uit dien hoofde betaalt de vereniging geen verhuurdersheffing.

Naar aanleiding van een vraag van Hans Kuijt merkt de penningmeester op dat jaarlijks de verhuurwaarde, Marktwaarde verhuurde staat en dit jaar ook de beleidswaarde als vervanging van de bedrijfswaarde, van het woningbezit wordt getaxeerd. Deze beleidswaarde is weer een berekening op de marktwaarde verhuurde staat. Dit is een nieuw gegeven dat alle woningbouwverenigingen in beeld moeten brengen. De taxatie wordt gedaan door een gespecialiseerd bureau dat daarvoor gebruik maakt van een voorgeschreven waarderingsprogramma.

Prabhu Haremaker vraagt hoe het staat met de vennootschapsbelasting. De woningbouwvereniging mag de belasting salderen met negatieve resultaten uit het verleden. De verwachting is dat Rosehaghe in 2020 of 2021 weer vennootschapsbelasting moet betalen. Het overschot op de rekening wordt nu geïnvesteerd in aanschaf en plaatsing van de zonnepanelen.

Brigitte van der Kleij merkt op dat 30 bewoners geen pc hebben. Het is wenselijk dat een schriftelijk overzicht beschikbaar komt. Informatie is in bepaalde gevallen essentieel. Jeroen Reuver zegt toe dat er de volgende keer een samenvatting op papier wordt gemaakt.

Marianne Lips vraagt vanwege de hoeveelheid informatie om deze eerder toe te sturen dan de twee weken nu.

Het bestuur zegt toe het verslag van deze ledenvergadering binnen een maand op de website te zetten.

5. Het vaststellen en decharge van de jaarrekening 2018.

De aanwezige bewoners verlenen onder acclamatie decharge aan het bestuur.

6. De huurverhoging zoals besproken met de RvC 21-03-2019 en de bewonerscommissie 14-03-2019.

De rijksoverheid stelt de marges vast voor huurverhoging. Bij het inflatiecijfer mag 1% opgeteld worden om de huurverhoging te berekenen, maar het verschil met de bestaande huursom in totaal mag niet meer bedragen dan 2,6%. De voorzitter legt aan de hand van het schema bij dit agendapunt uit hoeveel woningen met een specifiek bepaald percentage worden opgehoogd. In enkele gevallen wordt de huur naar inkomen geïndiceerd. De vereniging ontvangt de gegevens van de belastingdienst zonder dat het bestuur inzicht krijgt in het inkomen van de bewoner(s). Deze bewoners komen voor een maximale huurstijging van 5,6% in aanmerking met dien verstande dat het bedrag van € 720,00 niet wordt overschreden. Daardoor kan per geval de stijging lager uitvallen. Het bestuur zegt toe dat vóór 1 mei a.s. alle bewoners een brief zullen ontvangen over dit onderwerp waarin de stijging van de huur wordt toegelicht.

Marianne Lips brengt onder de aandacht dat bewoners met lagere huren die al lang in eenzelfde woning verblijven geconfronteerd worden met een huurverhoging terwijl langere tijd de woningen niet zijn aangepast. Een groter deel van het (beperkte) inkomen moet nu aan de huur worden besteed. In deze zou het bestuur een sociaal beleid moeten voeren.

De voorzitter merkt op dat alle woningen ondertussen zijn voorzien van geïsoleerde daken, dat zonnepanelen worden aangelegd en dat deze vernieuwingen niet hebben geleid tot een huurverhoging voor de bewoners. Ook zal er een onderhoud operatie volgen om vloerisolatie te realiseren, plannen hiervoor zijn in behandeling en de eerste pilots worden uitgevoerd. Hiervoor wordt wel een huurverhoging berekend.

Het bestuur zal in de nabije toekomst het van het gas-af-beleid verder uitwerken. Bovendien krijgen sommige bewoners met een gering inkomen huurtoeslag.

Brigitte van der Kleij raadt aan om in individuele gevallen met het bestuur te gaan praten ook wanneer bewoners in inkomen terugvallen. Daarvoor is een aparte regeling beschikbaar.

Hans Kuijt vraagt naar de stand van zaken bij woningen die tijdelijk zijn verhuurd.

De vereniging heeft op haar website aangegeven dat de mogelijkheid bestaat om tijdelijk een woning te huren. Alleen degenen die zich bij Woonservice hebben aangemeld, gezinsgrootte en passend inkomen, komen voor huur in aanmerking. Het bestuur geeft potentiële huurders met een gezinsomvang van 3 of meer personen voorrang. Op het ogenblik hebben zich 47 personen aangemeld waarvan er 12 op de wachtlijst zijn geplaatst. De datumvolgorde van de aanvraag bepaalt aan wie een vrijkomende woning wordt toegewezen.

Hoge kosten voor renovatie in 2018 zijn veroorzaakt doordat in één woning asbest werd aangetroffen dat door de bewoner zelf was aangebracht. De kosten zijn echter niet meer te verhalen omdat de voormalige bewoner inmiddels is overleden.

Wim Loerakker stelt het bestuur voor om voor een betere voorbereiding van de bewoners de stukken eerst te bespreken tijdens een van de soosmiddagen of het koffieuurtje op zaterdagmorgen.

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

De voorzitter licht de duurzaamheidsnotitie van de woningbouwvereniging toe. Deze notitie is bij de agenda gevoegd. De eerste stappen zijn het uitvoeren van een verkennend bouwhistorisch onderzoek, een specie en mortel onderzoek en een onderzoek naar de toestand van de fundering. Hiermee hoopt het bestuur een gefundeerd renovatiebeleid te kunnen uitvoeren, rekening houdend met de financiële kaders. Het beleid moet uitgangspunt zijn voor een integraal meerjarenonderhoudsplan waarin de nodige onderhouds- en duurzaamheidsmaatregelen uitgewerkt zijn.

Correspondentie over de opzet van het bouwhistorisch onderzoek is bij de notitie gevoegd. Over de duurzaamheidsnotitie worden geen vragen gesteld.

8. Zonnepanelen: stand van zaken.

Mevr. Veugen vraagt hoe het allemaal moet met de reeds geïnstalleerde panelen. Zij wil graag een handleiding hebben om alle knopjes goed te kunnen bedienen.

Op het ogenblik zijn al 108 panelen neergelegd. De elektriciteit van deze panelen wordt op 1 juli verdeeld. In de huizen moeten de nodige voorzieningen worden getroffen, waar onder de aanpassing van de meterkast. De firma Lens verzorgt het kabelverloop van het dak naar de meterkast, i.o.m. met de bewoners. Dit jaar worden op de daken van het zogenaamde middenblok, Kopsstraat, Merkmansstraat en een gedeelte van de Brouwersvaart de panelen geïnstalleerd. De rest van de woningen komt het volgende jaar aan de beurt.

Friso Spring in 't Veld uit zijn bezorgdheid over de artikelen die recentelijk zijn verschenen over brand als gevolg van onzorgvuldige installatie van de panelen.

Maarten Nelissen heeft de overtuiging dat het tot nu toe geleverde werk zorgvuldig is uitgevoerd. De voorzitter geeft aan dat Lens grote projecten uitvoert. In gevallen van privé eigenaren van woningen treedt een andere situatie op. Dan zijn installateurs moeilijk op kwaliteit te controleren. De installatie van de infrastructuur is trouwens het meeste werk. Het bestuur heeft tot nu toe vertrouwen in de firma Lens

Dhr. Divendal vraagt of de panelen nog kunnen worden schoongemaakt. Het bestuur heeft hiervoor een contract afgesloten.

Maarten Nelissen voegt toe dat de zonnestroomverdelers met drie omvormers wordt aangelegd. De stroom wordt op dak niveau verdeeld, met het verschillend gebruik van energie per woning wordt rekening gehouden.

Ouder worden Prettig wonen

In het kader van het project "Ouder worden, prettig wonen" kunnen bewoners van Rosehaghe onder gelijkblijvende huurkosten verhuizen naar een gelijkvloerse woning. Zij krijgen een bijdrage van €1000,00 in de verhuiskosten. De overeenkomst met andere woningbouwverenigingen is per 1

januari ingegaan. De vereniging is in gesprek met Pré-Wonen om een regeling te treffen voor de flats op de hoek Hoofmanstraat-Kopsstraat.

9. Verslag klachtencoördinator.

Brigitte van der Kleij heeft in 2018 1 klacht afgehandeld. Deze zaak is als vertrouwelijk behandeld en informeel opgelost. Over de inhoud zijn geen mededelingen te doen. De klachtencoördinator werkt onafhankelijk van het bestuur. Een gedeelte van haar taak wordt besteed aan het doorverwijzen van bewoners die vragen hebben.

10. Verslag bewonerscommissie.

Otto Schilling vertelt over de achtergronden van de bewonerscommissie. Jonge bewoners hebben een druk leven. De materie is complex en kennis verwerven in deze kost veel tijd. Daarom zijn de jonge bewoners ondervertegenwoordigd in de commissie. De commissie houdt zich op het ogenblik intensief bezig met onderwerpen als de renovatie van de woningen en de financiën. De commissie is aangesloten bij de Woonbond, en kan experts inhuren om eigen onderzoek te doen.

Vanwege het vertrek van twee leden zoekt de commissie naar bewoners die actief geïnteresseerd zijn. Op het ogenblik zijn 4 leden actief, er kunnen in totaal 7 plaatsen in de commissie worden bezet. Binnenkort wordt een flyer verspreid om de bewoners te activeren zitting te nemen in de commissie. De commissie komt 4x per jaar bijeen. Zij gaat niet met klachten naar het bestuur maar stelt wel allerlei vragen. De interactie met het bestuur is zeer belangrijk.

De voorzitter voegt toe dat het bestaan van een goede commissie essentieel is voor het onafhankelijk voortbestaan van de woningbouwvereniging.

Otto Schilling geeft nog aan dat op het ogenblik de bewonerscommissie onderzoekt welke mogelijkheden er zijn voor het plaatsen van een fietsenhok.

11. Verslag commissarissen.

De Raad van Commissarissen is het bestuur en de bewoners erkentelijk dat zij zo langmogelijk zelfstandig willen blijven. Dit streven wordt door de gemeente ondersteund. Om een beeld te geven van de zaken waarmee het besturen van de vereniging te maken heeft, vermeldt Paul Trumpie dat hij als commissaris een fit- en properheidstest (geschikt- en betrouwbaarheidstoets) bij de Autoriteit Woningbouwcorporatie moet afleggen en daarvoor 17 pagina's met vragen heeft ingevuld.

12. Lustrum viering 100 jaar Rosehaghe.

Krijn Kluit doet verslag i.v.m. afwezigheid van Marike van der Raadt. Verschillende activiteiten worden nog uitgevoerd zoals de expositie van Otto Schilling, het verschijnen van de vierde Rosehaghe Courant. De taak van Marike wordt in deze overgenomen door Jeannette Schilling. Er komt nog een fietstocht langs de gebouwen van Van Loghem in de stad. Op 4 mei worden weer de gevallen van de Tweede Wereldoorlog herdacht. Na afloop vertellen bewoners in Het Zaeltje wat zij hebben meegemaakt. Er worden gedichten voorgelezen.

Krijn deelt ook nog mee dat er medio september een eindfeest wordt georganiseerd.

13. Mondeling verslag activiteiten Het Zaeltje.

Krijn Kluit deelt mede dat op 22 maart 2019 Stichting Het Zaeltje alweer 5 jaar bestaat. Op het ogenblik vinden tal van activiteiten plaats als koersbal, yoga, koken voor bewoners, soos, zaterdagkoffie, lezingen, een cursus bewegingsleer. Maandag 15 april geeft hij zelf zijn laatste lezing van dit seizoen. De activiteiten hebben ook tot doel om de bewoners beter met elkaar kennis te laten maken onder het motto dat een goede buur beter is dan een verre vriend.

14. Rondvraag.

Dhr. Divendal vraagt of de voortuin van een nieuw te betrekken woning wordt betegeld. Hij stelt voor om daarvan af te zien omdat anders de afvoer van regenwater wordt verhinderd.

Maarten Nelissen antwoordt dat de tuin wordt aangepakt maar een groot stuk openblijft.

Merel van der Weiden deelt mee dat boomspiegeltuinen in de wijk weinig kans hebben. De gemeente heeft laten weten dat dit geen optie is omdat de beplanting de zilveresdoorns niet overleefd.

Prabhu Rademaker wijst op de honingzwammen die het noodzakelijk maken dat een van de bomen werd gesnoeid. Hij schat dat deze boom het nog 2 jaar uithoudt.

Mevr. Wessels informeert naar de controle van de bomen in de tuinen. Bomen in de tuinen zijn geen verantwoordelijkheid van de vereniging. Deze heeft de bomen zelf niet geplant. Een huurder is verantwoordelijk voor de bomen die bij de woning horen. Al zullen er gevallen zijn waarbij de vereniging voor schade van vallende bomen wordt aangesproken en voor de kosten opdraait. De voorzitter is bereid om bij mevr. Wessels te komen kijken.

Marian van Gijlswijk vraagt aan de aanwezigen om er rekening mee te houden dat de activiteit Heel Rosehaghe bakt op zondag 14 april niet doorgaat en dit ook door te geven aan afwezige bewoners.

De voorzitter sluit de vergadering.