

## **Rosehaghe: een Rijksmonument met een uniek karakter (1918)**

“Rosehaghe” is een complex sociale huurwoningen, aangewezen als Rijksmonument (1999), gebouwd in de twintiger jaren en ontworpen door architect van Loghem.

Gelegen tussen de duinen en de rand van het centrum van Haarlem bieden de 138 woningen, twee bovenwoningen (totaal 140) en het historische ‘gemeenschapsgebouw’, huisvesting aan een groep bewoners, verenigt in de Woningbouwvereniging Rosehaghe. Door al deze kenmerken is de groep bewoners stabiel in samenstelling, er is een klein verloop per jaar. Veel bewoners wonen hier de rest van hun leven. De vereniging kent een mutatiegraad per jaar van gemiddeld 3,5. Dat betekent dat bewoners hier gemiddeld 40 jaar wonen.

Woningbouwvereniging Rosehaghe wil zich op basis van zelfstandigheid inzetten voor het behoud en de exploitatie van dit unieke complex met haar historische en culturele waarde. Ook de bestuursvorm van de vereniging behoort tot Cultureel erfgoed. Al sinds haar oprichting, 06 augustus 1918, wordt de vereniging grotendeels door bewoners, ingezet als vrijwilliger met een bescheiden vergoeding, bestuurd.

De vereniging wil een constructieve bijdrage leveren in de gemeente Haarlem aan de doelstellingen van de sector, het verhuren van sociale huurwoningen. Hiermee ondersteunt zij ook het beleid van de gemeente, de ‘ongedeelde’ stad. Haarlem wil een mix van bewoners ruimte bieden om hier te wonen. Met de gemeente heeft de woningbouwvereniging sinds 2016 een prestatieakkoord afgesloten en zij zal dat voor de komende jaren blijven doen.

De vereniging is aangemerkt als Toegelaten Instelling en wil dan ook de woningen beschikbaar houden ten behoeve van sociale huisvesting, gecombineerd met een maatschappelijke functie (gemeenschapsgebouw, sociale cohesie). Hiermee biedt zij een goed sociaal klimaat, waarbij het prettig wonen is in een Rijksmonument. De vereniging richt zich, net als de gehele sector, op de volgende drie doelstellingen:

- Beschikbaarheid van een woning (zie ‘wonen op maat’)
- Betaalbaarheid van een woning (zie ‘huurbeleid’)
- Duurzaamheid gericht op de ambities voor de toekomstige transitie. (zie het strategiedoel)

## **Heroriëntatie Rosehaghe: een stevige basis voor een stabiele toekomst (2010)**

De basis voor een stabiele toekomst ligt vooral in het aanpassen van de Governance zodanig dat deze aansluit bij de woningwet, de kernwaarden van de vereniging en tegelijkertijd zo eenvoudig mogelijk gevolgd kan worden. Automatisering is hierbij een handig hulpmiddel om processen te versnellen en te vereenvoudigen. Outsourcing van standaardprocessen, zoals de financiële administratie en bouwbegeleiding, maakt dat ook aan professionele standaarden kan blijven worden voldaan.

## **GOVERNANCE**

### *Kernwaarden*

In 2010 heeft Rosehaghe een “heroriëntatie op de toekomst” uitgevoerd om op basis hiervan te kunnen besluiten op welke wijze haar continuïteit het beste vormgegeven kan worden. De kwetsbaarheid van Rosehaghe zat hem met name in de continuïteit van de bestuurs- en uitvoerende werkzaamheden. Enerzijds vanwege het gegeven dat de complexiteit en de eisen vanuit het toezicht

op een Toegelaten Instelling (BBSH toen en nu de Woningwet 2015)) steeds maar groter zijn geworden en anderzijds omdat slechts een beperkt deel van de bewoners van Rosehaghe ook bestuurlijke activiteiten wil of kan oppakken.

Uit de analyse onder bewoners (2010) is naar voren gekomen dat Rosehaghe een hechte gemeenschap is, waar het prettig wonen is met elkaar in een Rijksmonument. De bewoners geven aan dat zij vanuit zowel het verenigingsgevoel als vanuit het behoud van kwaliteit de voorkeur hebben om Rosehaghe zelfstandig te laten blijven. Dit indien de kwetsbaarheid kan worden verkleind en ook de continuïteit van de vereniging (financieel) geborgd kan blijven. Daarnaast komt naar voren dat de bewoners meer betekenis willen geven aan het gemeenschapsgevoel in Rosehaghe.

In verband hiermee is uitvoerig stil gestaan bij het formuleren van een solide strategie (eerste nota uit feb 2012, tweede december 2013, derde oktober 2015), waarin de kernwaarden van Rosehaghe verankerd zijn.

Die kernwaarden moeten de belangrijkste uitgangspunten voor de toekomst borgen:  
**Zelfstandigheid, Continuïteit en Stabiliteit.**

Deze drie uitgangspunten zijn in de ledenvergadering van december 2009 geformuleerd.

### *Aanpassingen aan de woningwet 2015*

In de periode 2015-2018 zijn grote stappen genomen op het gebied van governance. De statuten en de noodzakelijke reglementen, verplicht vanuit de woningwet, zijn aangepast en opgesteld. Er wordt volgens de gestelde regels bestuurd en overlegd. Sinds juli 2015 is er een Raad van Commissarissen, bestaande uit drie externe professionals, waarmee vier keer per jaar wordt overlegd. Er is een actieve bewonerscommissie, die door het bestuur wordt betrokken bij alle voor hen noodzakelijke activiteiten. Er is een klachten coördinator.

### *Onder verscherpt toezicht*

In november 2015 is de woningbouwvereniging door de Aw (Autoriteit woningcorporatie) onder verscherpt toezicht gesteld. Dit vanwege operationele verliezen over een periode van vier jaar (2015-2018) door de uitvoering van de vernieuwing van de dakbedekking met daarbij het aanbrengen van isolatie. Nu, eind 2018, is deze operatie voltooid.

In mei 2016 is een herstelplan aan de Aw aangeboden dat goedgekeurd is en dat al over een periode van drie jaar succesvol uitgevoerd wordt. De in het herstelplan genoemde begroting over de jaren wordt gehaald of zelfs onderschreden.

### *Financiële uitvoering van de operatie*

Deze is vrijwel volledig geautomatiseerd en wordt door externen uitgevoerd, waarbij een dagelijkse controle door bestuursleden mogelijk is. De monitoring van de uitgaven vindt plaats door het opmaken van kwartaalrapportages. Deze rapportages kunnen nu ook automatisch, middels een softwareprogramma Vision planner, worden aangeboden.

### *Automatisering onderhoud*

Het beheer en onderhoud van de woning is ook ondergebracht in een softwareprogramma (O-prognose). Het ligt in de bedoeling hiermee de komende jaren verder uitvoering aan te geven.

In de toekomst zal het onderhoud volledig geautomatiseerd opgenomen kunnen worden en wordt de meerjarig onderhoudsplanning accurater door het gebruik van oa O. prognose.

De governance heeft de afgelopen drie jaar een enorme verbetering doorgemaakt en de vereniging ligt hiermee goed op koers. De doelstelling is om deze trend verder uit te breiden en vast te houden.

Met de resultaten van de afgelopen periode, oktober 2015 – oktober 2018, wordt er gekeken naar de strategie voor de komende vier jaar.

Haarlem

November 2018

Namens het bestuur,

Huib Zeevenhoven  
Voorzitter



# Strategie Rosehaghe 2018 - 2022,

De geformuleerde strategie kent drie kernpunten geformuleerd in overleg met bewoners, o.a. als resultaat van de activiteiten van de projectgroep, die zich bezig heeft gehouden met de heroriëntatie:

- De Rijksmonumentenstatus van het complex
- Duurzaamheid en energiebesparing - energieopwekking
- Het ontwikkelen van gemeenschapszin en het bevorderen van de leefbaarheid

## De Rijksmonumentenstatus van het complex

### *Rentmeesterschap*

Rosehaghe voelt zich rentmeester van het erfgoed, dat zij beheert.

Dat rentmeesterschap impliceert het in standhouden van het complex, qua onderhoud van de woningen en ook de inrichting en verzorging van de openbare ruimte.

De laatste twee met dien verstande, dat de woningbouwvereniging hierbij mede afhankelijk is van de mogelijkheden en medewerking van de gemeente Haarlem en andere (overheids-) instanties.

### *Openbare ruimte*

Sinds 2014 wordt de kerf, de bloementuin voor het verenigingsgebouw, door buurtgenoten, als vrijwilligers, onderhouden. Het onderhouden van de openbare ruimte wordt uitgebreid met de aanleg en onderhoud van boomspiegels, het aanbrengen van bloembeplanting onder bomen.

### *Rijksmonument*

Wij streven er verder naar om het aanzicht van de huizen en voor zover mogelijk sfeerbepalende interieur elementen zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat (terug) te brengen. In het renovatie bestek wordt hier rekening mee gehouden.

De oorspronkelijke functie van het 'gemeenschapsgebouw' (1922) is, met beperkingen door een later (rond 1948) aangebrachte bovenwoning, teruggebracht. In de toekomst (2023 - 2025) zou het kunnen dat dit gebouw in oude staat wordt hersteld.

In 2019 wordt het beleid rond de renovatie, mutatie en restauratie opnieuw geformuleerd in een nota. De hoofdstukken van deze nota zijn in de bijlage 1, aan het einde van dit memo, terug te vinden. Restauratie en versterking van het monument wordt dan in samenhang met de duurzaamheid doelstelling en landelijke ambities, als energietransities, watergebruik ed., onderzocht en in financiële kaders gevat.

De uitwerking van dit beleidskader zal dan de basis vormen om de vrijgekomen woningen vanaf 2021 te renoveren. Tot die tijd worden de woningen die renovatie behoeven in tijdelijke verhuur uitgegeven.

Door het inzetten van 'wonen op maat' (zie onder leefbaarheid) zal het mogelijk zijn dat er komende jaren er meer woningen vrijkomen.

In 2019 en 2020 kunnen de zonnepanelen worden geïnstalleerd op de daken van de woningen.

## Duurzaamheid en energiebesparing - energieopwekking

Het is de ambitie van de woningbouwvereniging Rosehaghe bij onderhoud extra aandacht te besteden aan energiebesparings- en/of opwekkingsmogelijkheden en duurzaamheid.

De hierdoor te bereiken verbeteringen moeten meetbaar zijn en moeten passen binnen de randvoorwaarden van de monumentenstatus en de financiële mogelijkheden.

### *Bouwkundige duurzaamheidsmaatregelen*

Onderzoek, rapport uit 2012, van de mogelijkheden op dit gebied heeft geleid tot onderbouwde keuzes voor de woningen. Dit onderzoek wordt nu uitgebreid met de beleidsnotitie genoemd onder *Rijksmonument*. Deze nota bouwt door op de ingezette weg en is bedoeld om vooral samenhang te creëren en haalbaarheid te monitoren.

Gebleken is dat vloer- en dakisolatie van de woningen een grote winst is. Rekenkundig is de energiebesparing van dakisolatie 20%. Deze stap is in oktober 2018 gerealiseerd. Vloerisolatie is nu in een vijftiental woningen gerealiseerd. Deze maatregel gaat zeker meegenomen worden in de beleidsnotitie die wordt uitgewerkt. Ook gaan eerdere ingrepen, die bij een deel van de woningen zijn uitgevoerd, opnieuw bekeken worden in de nota, zoals: Wandisolatie, de eerdergenoemde vloerisolatie, WTW terugwin installatie douche water, vloerverwarming natte cel, dubbele ramen rondom uitgevoerd in overeenstemming met de monumenten status.

### *Zonnepanelen*

Er is in 2018 een pilot gestart voor 13 woningen in de Kopsstraat. Er is voor systeem gekozen waarbij de bewoners flexibel zijn in het afnemen van de gewenste zonnestroom. Zo ligt er geen directe link tussen de panelen op het dak van een bewoner en de afname van zonnestroom. De insteek is om over een periode van twee jaar, 2019 en 2020, voor alle woningen op alle daken zonnepanelen te installeren. Uiteindelijk, eind 2020, zullen er dan 1400 panelen geïnstalleerd zijn met een vermogen van ongeveer 400K kWatt piekuur.

### *Rosehaghe als 'smart follower'*

Aangewakkerd door de noodzakelijke energietransitie zijn er veel initiatieven aan het ontstaan. De klimaatdoelstellingen rond elektriciteitsopwekking, het loslaten van het gebruik van aardgas, het duurzame gebruik van voorradig water/drinkwater en het transport hiervan, laten zien dat veel partijen nieuwe revolutionaire ideeën ontwikkelen. Hoe die ideeën zich in de werkelijkheid gaan bewijzen en wat de economische mogelijkheden zijn is niet altijd even duidelijk. Zo zijn er bodemwarmte mogelijkheden, infrarood verwarming, en dit alles in combinatie met een laagtemperatuur vloerverwarming of wand verwarming. Er zijn legio mogelijkheden.

Het bestuur neemt een proactieve houding aan om verschillende mogelijkheden op korte termijn te onderzoeken. In 2019 is een memo gereed wat op deze vragen een integraal antwoord geeft. Een combinatie van Sociale huurwoningen, Rijksmonument, Klimaatdoelstelling, Duurzaamheid en Financiële haalbaarheid zijn belangrijke pijlers onder het uiteindelijke resultaat. Daarbij is het ook mogelijk dat er een palet van maatregelen wordt gecreëerd waarbinnen afhankelijk van omgevingsfactoren gekozen kan worden.

Voor deze aanpak wordt expertise ingehuurd van een ter zake kundig architect en restauratie bouwbegeleider. Het inwinnen van deskundig advies en kennis op de deze terreinen ziet het bestuur van de woningbouwvereniging als een voorwaarde om de noodzakelijke verbeteringen te realiseren en als goede basis voor adequate besluitvorming.

Optimaal gebruik maken van en aanhaken bij lokale en regionale initiatieven ter bevordering van een zorgvuldiger energie gebruik en verduurzaming van al onze activiteiten vormt onderdeel van onze strategie

Het is de ambitie van de woningbouwvereniging om in 2025 voor ons complex een optimale energiebesparing, overwegend gebruik van duurzame materialen en verwerkingsmethoden bereikt te hebben voor de helft van ons bezit.

In voortdurende samenspraak met de bewoners (-commissie) zullen vervolgstappen voorbereid worden.

Meetbare verbeteringen op de genoemde terreinen kunnen op gepaste wijze verdisconteerd worden in de huur, indien dat past binnen de voorgeschreven structuur bij het bepalen van de huurprijs van een woning.

## **Het ontwikkelen van gemeenschapszin, het bevorderen van de leefbaarheid**

### *Het Zaeltje*

Zoals zoveel wijken in Nederland is ook Rosehaghe een 'wijk in beweging'. Dat blijkt o.a. uit het enthousiasme waarmee veel buurtactiviteiten hebben plaatsgevonden en nog steeds plaatsvinden. In een wijk met 140 woningen zijn er 63 vrijwilligers voor activiteiten voor bewoners. Een ongekend hoog aantal met een stabiele vaste kern. Jong en oud, nieuwe en bestaande huurders treffen elkaar hier en geven invulling aan het verbeteren van de sociale cohesie in de buurt. Nieuwe contacten ontstaan en ideeën worden geboren.

Een centraal ontmoetingspunt is 'het Zaeltje' in het gemeenschapsgebouw. Indertijd door van Loghem in 1918 met die functie bedacht, ontworpen en gebouwd. In 2014 is die ruimte nieuw leven ingeblazen en nu na vier jaar floreert "het Zaeltje". De activiteiten laten een succesvolle invulling zien van de ingezette strategie uit 2015. De ruimte wordt actief gebruikt voor uiteenlopende activiteiten en de doelstelling om dit unieke gebouw haar functie terug te geven is uitgevoerd.

### *Sociale cohesie*

Wat er in de wijk leeft vormt onderdeel van gesprek. De communicatie is volop aan de gang. Er zijn vele momenten waar de bewoners met elkaar van gedachten wisselen. Rosehaghe wil die gemeenschapszin verder uitbouwen en aanpassen aan de behoefte van de bewoners. Een wijk breder dan alleen de woningen van de woningbouwvereniging. Samen verder op weg naar de toekomst, die wij nastreven: stabiliteit, continuïteit en zelfstandigheid, dit met respect voor elkaar en aandacht voor de mensen om ons heen.

### *Kenmerken populatie Rosehaghe*

Een van de kenmerken van Rosehaghe is de aanwezigheid van veel ouderen in de wijk. Hierdoor is de inzet van de "vitalen voor de kwetsbaren" een duidelijk speerpunt in de strategie om cohesie vorm te geven. Aandacht en lichte zorg, in de vorm van het project "goeie buur" is een van de belangrijke pijler om voor de ouderen een concrete mogelijkheid te bieden om leefbaarheid te vergroten. De woningbouwvereniging heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd door aan de implementatie van dit plan, uitgevoerd door vrijwilligers, haar steun te geven.

Bewonersparticipatie bij de inzet van alle activiteiten is randvoorwaardelijk om de leefbaarheid te bevorderen. De woningbouwvereniging heeft tussen 2014 en 2017, die participatie gestimuleerd en is daar gezien de resultaten in geslaagd. Eind 2017 was de situatie rijp voor de volgende stap. De oprichting van de Stichting "het Zaeltje" waarbij alle activiteiten ondergebracht kunnen worden.

## *Stichting “Het Zaeltje”*

Aangezet door de woningwet en de behoefte om de activiteiten te scheiden van de woningbouwvereniging is het bestuur eind 2017 begonnen met het overdragen van deze activiteiten aan de Stichting “het Zaeltje”. Drie vrijwilligers hebben zitting genomen in het bestuur en samen met een kernteam ontwikkelen en begeleiden zij de activiteiten en de vrijwilligers. Met het bestuur van de Stichting zal het bestuur van de woningbouwvereniging in 2019 een prestatie akkoord afsluiten. Hierdoor zullen de activiteiten doelmatig en prestatiegericht gekoppeld worden aan de leefbaarheidseisen uit de woningwet. Speerpunten hierbij zijn de ondersteunende activiteiten voor ouderen, zoals bewegen, sociale activiteiten en hiermee het doorbreken van eenzaamheid. Tevens de mogelijkheid om ouderen en anderen met belemmeringen op een aanvaardbare en ‘gezonde’ manier zelfstandig te kunnen laten wonen. Dit zal altijd als een begeleidende en signalerende rol worden opgepakt om waar nodig en noodzakelijk deskundigheid in te kunnen zetten.

De woningbouwvereniging ondersteunt de Stichting door een jaarlijkse leefbaarheidsbijdrage. Als verantwoording sluit de Stichting een prestatie akkoord af aan het begin van de cyclus en legt verantwoording hierover af aan het einde van de cyclus.

## *Wonen op maat*

Een ander speerpunt bij het strategie onderdeel ‘leefbaarheid’ is het programma Wonen op maat. Al in 2013 is met de woningcorporatie Pre wonen contact opgenomen om het doorschuiven van senior bewoners naar de 27 seniorenwoningen van Pre wonen, in de Kopsstraat mogelijk te maken. De woningbouwvereniging heeft veel oudere bewoners, zowel boven de 65 (50%) als een groot aantal boven de 75 (35%). In een aantal gevallen ervaren zij zelf dat zij niet meer ‘passend’ wonen. Het verhuizen naar een passende woning kent een aantal obstakels, waaronder het verhuizen uit de bekende buurt er een is. Vandaar dat contact opgenomen is met Pre.

Begin 2018 zijn de gesprekken met Pre wonen in een stroomversnelling geraakt en in dit najaar is er een mondelinge afspraak dat de woningbouwvereniging mee kan doen met het convenant van Pre-wonen, Elan en Ymere, om wonen op maat mogelijk te maken. Dit convenant biedt de bewoner de kans te kiezen voor een passende woning met behoud van dezelfde huur bij een andere corporatie. Tegelijkertijd biedt de gemeente een bijdrage in de verhuiskosten van €1.000, =.

De afspraak met meerdere corporaties maakt het mogelijk dat de bewoner een scala aan mogelijkheden heeft om te kiezen voor een woning in een passende omgeving, bv dichterbij zijn of haar kinderen.

Het resultaat hiervan zal zijn dat er een groter aantal woningen beschikbaar komt voor de doelgroep, gezinnen met minimaal drie leden. Hierdoor werkt de woningbouwvereniging effectief aan de doelstelling beschikbaarheid voor de bestaande woningen, een van de doelstellingen van de sector.

In samenhang met de nieuwe strategie van de woningbouwvereniging met het hulpmiddel tijdelijke verhuur en het nieuwe renovatie/mutatie beleid blijft een en ander financieel haalbaar.

## Woningwet 2015

### *Aanvang nieuwe wet, de woningwet 2015*

De per 01-07-2015 ingevoerde woningwet 2015 maakt het voor de woningbouwvereniging noodzakelijk bij de uitvoering van haar strategie duidelijke keuzes te maken. Om daadwerkelijk de bovenstaande drie kernpunten van de strategie te borgen vragen de volgende daaruit voortvloeiende strategie onderdelen aandacht:

- Huurbeleid
- Kwaliteit van de woningen
- Governance
- Financieel beheer
- Communicatie

### *Huurbeleid*

Op grond van verplichtingen als toegelaten instelling in het kader van de woningwet 2015 draagt Rosehaghe bij aan het, volgens redelijke wensen, tot stand brengen van sociale huisvesting in het kader van de DAEB-activiteiten. (Dienst van Algemeen Economisch Belang). Zie bijlage 2 voor de nieuwe normen.

De woningbouwvereniging wil voldoen aan de richtlijnen van passend toewijzen, geformuleerd in de wet en ook via een gemeentelijke verordening geformuleerd door de gemeente Haarlem. Samen met de gemeente Haarlem heeft de vereniging een prestatie akkoord gesloten en onlangs weer herzien op 16 februari van dit jaar.

De woningbouwvereniging heeft 138 gezinswoningen en twee bovenwoningen. De huren lopen door de lange bewoningsduur nogal uiteen, van €350 tot €710. Voor de hoogste huren, tussen €550 en €710 per maand voert zij een gematigd huurbeleid. De huren onder deze grens worden met het maximum verhoogd. De huren worden bevroren op de liberalisatiegrens. Hiermee werkt het bestuur mee aan het betaalbaar houden van een woning, een van de doelstellingen van de sector.

### *Kwaliteit van de woningen*

Woningbouwvereniging Rosehaghe wil haar woningen volgens een goede basiskwaliteit passend bij de status van een Rijksmonument en zoveel mogelijk conform de eisen van deze tijd in standhouden. De basiskwaliteit is vastgelegd in een bestek. Volgens dit bestek worden vrijgekomen woningen gerenoveerd. Deze aanpak wordt in 2019 onderzocht in het kader van een nieuwe en grotere samenhang. Dit onderzoek is eerder vermeld onder de kop *Rijksmonument*. Hierbij blijven de eerdergenoemde eisen van kracht samen met het versterken/behouden van het karakter van het monument en de nieuwe duurzaamheidsdoelstellingen. Dit beleid zal de basis vormen voor de aangepaste meerjarige onderhoudsbegroting. De inzet is om de 'schil' van de woningen zo goed mogelijk te isoleren en het gebruik van water en energie zo duurzaam mogelijk te realiseren. Tegelijkertijd wordt gezocht naar mogelijkheden om met deze aanpassingen het Rijksmonument te behouden en zelfs waar mogelijk te versterken. Een voorbeeld hiervan is om de gevels waar niet passende materialen, zoals steensoort, in het verleden zijn gebruikt te vervangen met passende materialen, wanneer onderhoud hier toch al een aanpak vraagt.

De woningbouwvereniging ziet een goed gecoördineerd overleg tussen bestuur, de "huis"architect, overige adviseurs en de externe uitvoerders als voorwaarde om maatregelen als energiebesparing en duurzaamheid te realiseren.



Gezien de uniciteit van het complex besteedt de woningbouwvereniging samen met de bewoners aandacht aan het herstel van het historische aanzien van de woningen. Waar storende en afwijkende elementen niet in lijn zijn met het oorspronkelijk aanzien, zullen deze elementen, in overleg met de bewoners, in de loop der tijd worden verwijderd.

## *Governance*

Het bestuursmodel en alle daarmee samenhangende processen zijn de afgelopen drie jaar bekeken en in overeenstemming gebracht met de woningwet. De statuten zijn aangepast. Er is een reglement financieel beleid en beheer opgesteld. Het mandateringsbeleid is geformuleerd. Er is een Bestuursreglement met een competentie matrix en een profielschets voor bestuursleden. Er is een reglement voor de Raad van Commissarissen en een reglement inzake renovatie en (groot) onderhoud.

Er is nog een kleine inspanning nodig om de laatste governance onderdelen zorgvuldig op orde te krijgen, zoals een profielschets voor de Raad van Commissarissen. Dit onderdeel wordt in het voorjaar van 2019 opgepakt, aangezien alle leden van de RvC in 2019 herbenoemd moeten worden, of wanneer herbenoeming niet gewenst is zal er een nieuwe commissaris gezocht en benoemd worden. Hiervoor is het noodzakelijk dat er een passende en recente profielschets geformuleerd wordt.

### Vlieguren maken met de nieuwe wijze van besturen

Er is de afgelopen jaren veel gebeurt in het kader van de governance. Nu is het zaak om hiermee routine en regelmaat op te bouwen en volgens die richtlijnen te besturen en beheren. Alle processen van begroting en verantwoording zijn volgens die nieuwe richtlijnen aangescherpt en waar nodig opnieuw vormgegeven. Het loopt goed. Belangrijk is om de omgeving, zoals de bewonerscommissie mee te nemen in deze aangepaste wijze van besturen. Waar in het verleden de algemene ledenvergadering een centrale rol speelde is dat nu de Raad van Commissarissen.

De focus om deze wijze van besturen toe te lichten en zo direct en eenvoudig mogelijk te houden is van belang voor het vinden van nieuwe geschikte bestuurders. Want uitgangspunt voor het besturen van deze vereniging blijft dat het culturele erfgoed, nl de bestuurscultuur zoveel mogelijk gevolgd wordt. Bij voorkeur zullen geschikte vrijwilligers (professionals) het bestuur en de Raad bemensen.

Per 01-07-2015 is een Raad van Toezicht benoemd. Voor drie aandachtspunten zijn professionals gezocht: voor de financiën, de monumenten status en algemene bestuurstaken. Allen zijn zij aftredend in de zomer van 2019 en nog voor een termijn te herbenoemen.

Voor onderwerpen en besluitvoorbereiding op terreinen, waarvoor specifieke kennis bij de bestuursleden ontbreekt worden externe deskundigen worden ingehuurd. Daarbij is een doel om zoveel mogelijk uit te besteden en daarbij als organisatie zelfverantwoordelijk te blijven voor de besluitvorming, de koers en de prijs-kwaliteitverhouding. Dat vraagt visie en strategie maar vanzelfsprekend ook het monitoren en evalueren van de werkzaamheden die worden uitbesteed. Hier is een belangrijke rol weggelegd voor het bestuur.

Zij is verantwoordelijk voor het opstellen van de strategie, om zo de authenticiteit van Rosehaghe te kunnen waarborgen. De tactische en operationele processen worden zoveel mogelijk uitbesteed. Dit betreft vastgoedbeleid, woonbeleid en de ondersteunende processen zoals de financiële administratie. Het bestuur benoemt de ambities en beslist over het beleid. Vervolgens ziet zij toe op de realisatie. Hiervoor is goede sturing en beheersing nodig. Dit betekent dat het bestuur kaders stelt (strategie en beleid) en de processen en de kwaliteit van uitvoering controleert. Bij de ontwikkeling en uitvoering van de monitor functie kan ook externe hulp worden ingeroepen.

Het monitoren helpt de uitvoerder wat er van hem verwacht wordt en kan eenduidig in beeld gebracht worden of hij voldoende kwaliteit levert binnen de afgesproken termijnen en budgetten. Het bestuur kan op deze manier de prijs - kwaliteit bewaken.

Indien daartoe aanwijsbare behoefte bestaat kan met instemming van de Raad van Commissarissen een niet uit de bewonersgroep afkomstig bestuurslid worden aangesteld.

Bewoners worden actief betrokken bij het besturen van de woningbouwvereniging door middel van een bewonerscommissie, een klachten coördinator en de Stichting 'het Zaeltje'.

### *Financieel beheer*

Als rentmeester van het complex Rosehaghe is het onze verplichting om ervoor te zorgen, dat de woningen voor de komende generaties beschikbaar blijven. Dat vereist financiële continuïteit en stabiliteit. Dit kan leiden tot het creëren van investeringsruimte om tegemoet te komen aan ons rentmeesterschap.

Uitgangspunt bij aanpassingen van de woningen en renovaties is dat investeringen voor de lange termijn, als dakisolatie (eens in de 30 jaar) met een langlopende lening gefinancierd is. Deze is ondergebracht bij het NRF voor de duur van twintig jaar en een rente van 1,9%.

Of renovaties van woningen in de toekomst met overeenkomstige NRF-leningen of subsidies kunnen worden gefinancierd zal worden bekeken. Door ruimere subsidiemogelijkheden is een onderzoek naar het worden van een POM en het krijgen van BRIM-subsidies wederom opgepakt. Een voorwaarde hierbij is dat het complex minimaal bestaat uit een twintigtal kadastrale nummers. Rosehaghe heeft er nu nog slechts vijf. Dat zou een splitsing betekenen. Deze wordt alleen ingezet wanneer dit to resultaat kan leiden.

#### Vrijesectorwoningen

De woningwet van 2015 biedt de mogelijkheid om woningen in de vrije sector te verhuren tot een maximum van 5% van de huursom. Hierboven moet dit deel van het complex gescheiden worden van het DAEB-deel. Vanwege alle financiële verplichtingen (verhuurderheffing en groot onderhoud) heeft het bestuur in 2015 besloten hiermee te starten. In de zomer van 2016 was dit maximum bereikt door het verhuren van 4 woningen. Deze operatie zorgt voor een jaarlijkse extra opbrengst van €12K - €15K.

#### Zonnepanelen

Eenzijds is het installeren en aanbrengen van zonnepanelen een duurzaamheidsmaatregel, anderzijds is het ook een maatregel, uitgevoerd door de woningbouwvereniging, die rendement op gaat leveren op de langere termijn. Er wordt rekening gehouden met een terugverdientijd van zeven jaar. De levensduur voor de panelen is twintig jaar is en voor de ondersteunende omvormers 15 jaar.

### *Communicatie*

Samen op weg naar de toekomst impliceert veel overleg. Luisteren naar elkaar, van elkaar leren en vooral ook samen vormgeven aan die toekomst. Dat kan alleen met een interactieve, duidelijke en vooral ook toegankelijke communicatie. Als onderdeel van de strategie is vanzelfsprekend ook een communicatieplan opgesteld met de volgende uitgangspunten:

- Regelmatige nieuwsvoorziening
- Interactieve communicatie rond ontwikkelingen w.b. herstructurering en strategie
- Actief bevorderen sociale cohesie
- Enthousiasmeren bewoners (deelname activiteiten, respect voor monumentenstatus etc.)
- Mobiliseren verborgen talent
- Inzet internet met behoud van 'hard copy'-variant (indien geen internet) voor oudere bewoners

Veel hiervan is reeds gerealiseerd. Zie hiervoor de websites:

<https://www.rosehaghe.nl/nu-en-straks>  
<https://www.rosehaghe.nl/nieuws>  
<https://www.rosehaghe.nl/weblog>  
<https://www.hetzaeltje.nl>

November 2019 Haarlem

Namens het bestuur,

Huib Zeevenhooven  
Voorzitter



## Bijlage 1:

### Overzicht over de hoofdstukken die in het duurzaamheidsmemo aan bod zullen komen

**1) Wat is de duurzaamheidsambitie van Rosehaghe, waar staat de vereniging over 20 jaar?**

Het gaat hier om een overall visie die in het hele proces als inspiratie en na te streven doel kan dienen.

**2) Kwaliteiten voor de woningen omschrijven**

Om later in het proces gefundeerde beslissingen over toe te passen maatregelen te kunnen nemen is het belangrijk om in het begin een goede omschrijving van de gewenste kwaliteiten van de woningen op te stellen. Dit ideale beeld kan bijvoorbeeld als onderlegger dienen om prioriteiten van maatregelen vast te stellen. Denk hierbij aan de volgende thema's:

- Comfort (temperatuur in de zomer en winter, tocht, burengeluid)
- Monumentale waarde
- Gebruiksgemak
- Gezondheid (materiaalgebruik, vochtproblemen en ventilatie)
- Water en groen (omgang met regenwater en groen in de wijk)
- Energiezuinigheid (alleen van het gas af, optimaal geïsoleerd, maximaal geïsoleerd)

**3) Ambitie over behouden van monumentale waarde in en aan woningen**

Het uitwerken van een strategie over de omgang met de monumentale waarde van Rosehaghe voor de komende jaren, ook (maar niet uitsluitend) in relatie met de aanstaande energietransitie. Enkele thema's die hierbij belangrijk zijn:

- Waardering van de bestaande originele monumentale onderdelen. Op grotere schaal (plattegrond, straatbeeld, heggen, maatschappelijke waarden)
- Verkennend bouwhistorisch onderzoek, in kaart brengen van de monumentale waarde (op woning type niveau)
- Hoe ga je om met detaillering als je met vervanging bezig bent.
- Omgang met bevoegd gezag

**4) Van het gas af, hoe doen we dat?**

In 2050 moet heel Nederland over zijn op duurzame energie. Haarlem wil dat zelfs al in 2040. Als aardgas verdwijnt, moet er iets anders voor in de plaats komen. Om dit te bereiken zijn er verschillende manieren. Een van de grote opgaves voor de komende tijd is het om hiervoor een strategie te ontwikkelen. Met welke maatregelen kunnen we de woningen van Rosehaghe zonder aardgas verwarmen onder behoud van de monumentale waarde en met oog voor de economische randvoorwaarden. In een eerste stap gaat het om een keuze op welk niveau naar oplossingen te zoeken:

- Centraal met de buurt
- Centraal op Rosehaghe niveau
- Op woningniveau
- Op alle drie niveaus

**5) Wat zijn de financiële kaders?**

Hoe dicht we bij de stip op de horizon kunnen komen hangt voor een deel ook af van de beschikbare financiële middelen. Door deze goed te definiëren en de kaders vast te leggen kunnen de maatregelen met de grootste impact op de duurzaamheidsambitie van Rosehaghe geïdentificeerd en toegepast worden.

**6) Zijn er slimme exploitatiemodellen voor de woningen denkbaar?**

Past het huidige model van verhuren zonder energiecontract nog bij de huidige / toekomstige tijd? Of moeten er andere vormen / verdienmodellen erbij komen om extra financiële ruimte te creëren voor een versnelde implementatie van het duurzaamheidsplan of om meer stappen te kunnen zetten.

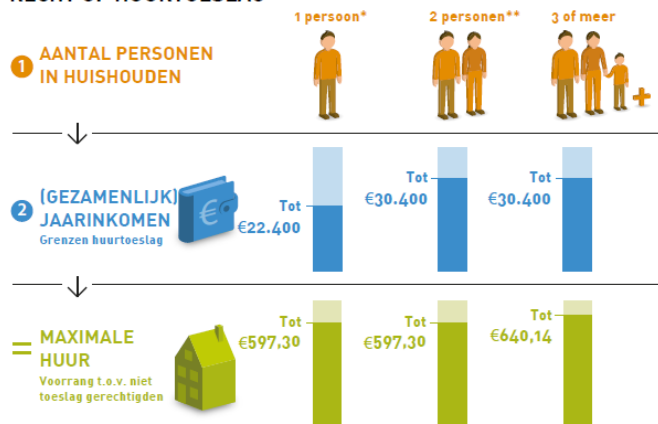
Met duidelijk gedefinieerde antwoorden op bovenstaande vragen kan een gefundeerd renovatiebeleid uitgewerkt worden dat binnen de financiële kaders optimaal afgestemd is om de stip op de horizon.

Dat renovatiebeleid wordt vastgelegd in een integraal meerjarenonderhoudsplan waarin voor de komende 15-20 jaren de nodige onderhouds- en duurzaamheidsmaatregelen uitgewerkt zijn.

## Bijlage 2:

### PASSEND TOEWIJZEN

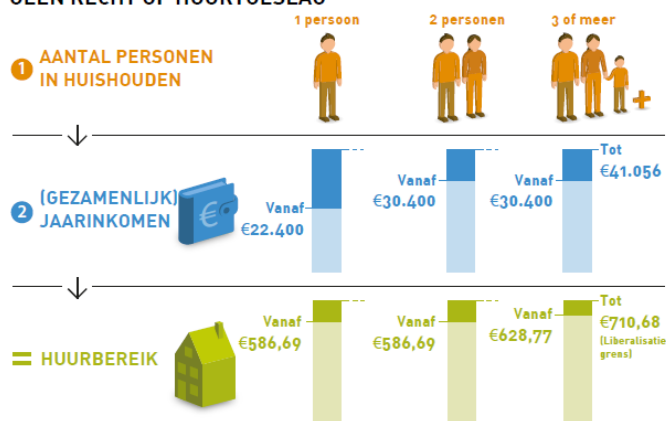
#### RECHT OP HUURTOESLAG



\*huurders jonger dan 23 jaar krijgen tot €409,92 huurtoeslag

\*\*bij AOW'ers ligt de inkomensgrens voor een 2-persoonshuishouden op €30.050

#### GEEN RECHT OP HUURTOESLAG



### Regels voor toewijzing naar inkomen

Woningcorporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 710,68) toewijzen aan hun doelgroepen.

- De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 36.798 (prijspeil 2018). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen.
- Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (prijspeil 2017). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.798.

De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Zolang de woningcorporatie maar voldoet aan de eis 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan haar belangrijkste doelgroep (inkomens tot € 36.798), mag zij er ook voor kiezen om alle sociale huurwoningen aan de doelgroep (huishoudens met een inkomen onder de € 41.056) toe te wijzen.

## **Regels voor toewijzing van de 10% vrije ruimte**

Als woningcorporaties de 10% vrije toewijzingsruimte niet voor de doelgroep (tot € 41.056) gebruiken, maar voor andere woningzoekenden moeten zij een aantal huishoudens voorrang geven.

Om te beginnen zijn dit de huishoudens waarvan de gemeente heeft vastgesteld dat zij voorrang krijgen. De gemeente moet dit dan wel hebben vastgelegd in een huisvestingsverordening.

Daarna is er nog een groep die voorrang krijgt. Dit zijn:

- Huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten;
- Huishoudens die (met toestemming van de corporatie) woningen met elkaar ruilen;
- Medehuurlers die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.

## **Betaalbaar wonen voor de doelgroep van de huurtoeslag**

Woningcorporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens die recht hebben op huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Daarom staat in de gewijzigde Woningwet een norm over passendheid. Deze wijziging ging in op 1 januari 2016. Elke corporatie moet aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toewijzen. Dit is een woning met een rekenhuur onder de aftoppingsgrens.

Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 597,30. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 640,14. Deze bedragen gelden in 2018.

De passendheidsnorm geldt voor huishoudens met een inkomen dat valt binnen de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag. Die grenzen zijn in 2018:

€ 22.400 voor eenpersoonshuishoudens;

€ 30.400 voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd;

€ 30.400 voor meerpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd.