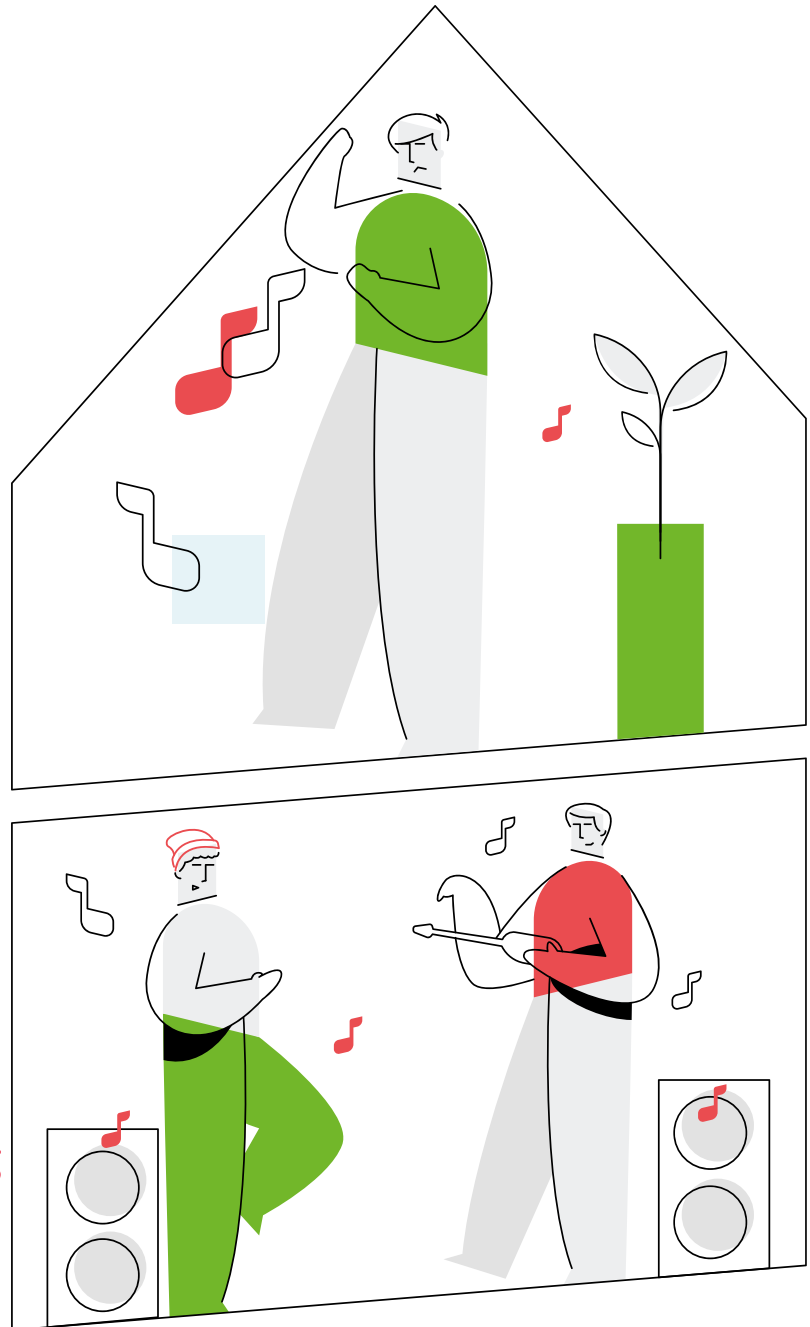


Koersplan Rosehaghe 2023-2030



Woningbouwvereniging
Rosehaghe

26 januari 2023
Concept 2

Onttrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	26 januari 2023
TITEL	Koersplan Rosehaghe 2023-2030
OPDRACHTGEVER	Woningbouwvereniging Rosehaghe
AUTEUR(S)	Ronald Camstra
PROJECTNUMMER	7888.101
STATUS	Concept 2

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Waar wij voor staan	5
2.1	Missie van Rosehaghe	5
2.2	Geschiedenis van Rosehaghe	5
2.3	Positionering van Rosehaghe	6
3	Wat zien wij voor uitdagingen?	7
3.1	Duurzaamheid	7
3.2	Betaalbaarheid	7
3.3	Beschikbaarheid	8
3.4	Ongedeelde stad	8
3.5	Wonen & zorg	9
3.6	De burger zelf aan het stuur	9
4	Visie op de strategische koers van Rosehaghe	10
4.1	Behoud van het monumentale karakter	10
4.2	Behoud van de unieke positie van Rosehaghe	10
4.3	Verduurzamen van de woningvoorraad	10
4.4	Verbreding van de doelgroep	11
4.5	Gemeenschapszin en sociale cohesie	12
4.6	Bestuur en governance	13
4.7	Financiën	13

1 Inleiding

Woningbouwvereniging Rosehaghe is een kleine maar zelfbewuste corporatie in Haarlem, opgericht in 1918. Als Rosehaghe gaan wij al meer dan een eeuw met onze tijd mee. Anno 2023 staan we voor een aantal uitdagingen. In dit meerjarige koersplan leggen we de ondernemingsstrategie voor Rosehaghe tot 2030 vast. Het is een strategisch plan op hoofdlijnen, dat verder wordt uitgewerkt in de Portefeuillestrategie en dat de basis vormt voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Haarlem.

Hoofdstuk 2 gaat in op Rosehaghe zelf: haar missie, haar geschiedenis en haar unieke positie. In hoofdstuk 3 kijken we naar buiten: welke uitdagingen en opgaven zien we in onze externe omgeving? Dit samen leidt in hoofdstuk 4 tot een visie op een aantal wenselijke ontwikkelingsrichtingen voor Rosehaghe in de komende jaren.



2 Waar wij voor staan

2.1 Missie van Rosehaghe

Woningbouwvereniging Rosehaghe is een Toegelaten Instelling die zich richt op het huisvesten van mensen met een lager inkomen. Wij zijn een unieke woningbouwvereniging met weinig woningen maar met veel historie. Als Rosehaghe halen wij onze kracht uit onze bijzondere situatie wat betreft woningbezit, samenstelling, aansturing en ligging in één wijk van Haarlem.

De missie van Rosehaghe luidt: ***Samen zijn we Rosehaghe.***

Het woord 'samen' staat centraal in onze missie. Veel meer dan alleen een vastgoedexploitatiebedrijf is Rosehaghe in de eerste plaats een gemeenschap. Rosehaghe wordt gevormd door de 140 huishoudens die samen met elkaar wonen in de woonbuurt aan de westkant van Haarlem, tussen de Zijlweg en de Brouwerskade. Onze missie is om ook primair sámen te wonen, een gemeenschap te vormen en naar elkaar om te zien. Rosehaghe vormt op die manier een dorp binnen de stad; niet met de rug naar buiten maar wel met het hart van binnen. De ontmoetingsruimte 't Zaeltje speelt een belangrijke rol in de samenleving van Rosehaghe.

Rosehaghe is om die reden ook bewust een vereniging gebleven en geen stichting. Rosehaghe is ván de bewoners, vóór de bewoners en dóór de bewoners. Het bestuur van de vereniging wordt in meerderheid ook gevormd uit eigen bewoners, sinds de oprichting.

2.2 Geschiedenis van Rosehaghe

De oprichting van de woningbouwvereniging vond plaats op 6 augustus 1918.

Het complex Rosehaghe met in totaal 140 woningen is in de loop van de twintiger jaren van de vorige eeuw gebouwd naar een ontwerp van de architect Joh. van Loghem op het oude buiten 'Rosehaghe' aan de Zijlweg. De samenleving die de architect wilde creëren heeft hij onder andere vormgegeven door het ontwerpen en inpassen van het 'gemeenschapsgebouw'. De ramen van dit gebouw waren hoog, zodat er veel licht naar binnen viel en de hoogte van het plafond, inclusief de balk structuur, gaven de zaal een majestueuze uitstraling. In tegenstelling hiermee waren de woningen vrij donker, donkere balkenplafonds met een lage raam inzet. Het introverte karakter van de woningen vormt daardoor een contramal met het extroverte van het gemeenschapsgebouw.

Een ander voorbeeld om een 'mini' samenleving te creëren was het in paren naar elkaar toedraaien van de voordeuren, waardoor de bewoners elkaar letterlijk aankijken bij het naar buiten gaan. Daarbij zorgde de afwisselende situering van de keukens aan de voor- of achterkant voor een levendig geschakeerd front, plus dat de keukens aan de voorkant een levendigheid aan de straatzijde creëerde.

In 1999 is "Rosehaghe" als complex aangewezen als Rijksmonument.

2.3 Positionering van Rosehaghe

Sinds de oprichting in 1918 is Woningbouwvereniging Rosehaghe altijd zelfstandig gebleven en heeft zij niet meegedaan aan de grote fusiegolven na de oorlog en de bruteringsperiode. Daardoor vormt Rosehaghe anno 2023 een uniek complex binnen de stad Haarlem: een volledig in de huur gepositioneerd complex aan de westkant van de stad met grote betaalbare eengezinswoningen op loopafstand van de binnenstad. Dit is een gebied met verder vooral koopwoningen,

Het is niet ondenkbaar dat het behoud van haar unieke karakter juist te danken is aan het feit dat Rosehaghe altijd zelfstandig is gebleven. Als deze 140 woningen waren opgegaan in een grotere toegelaten instelling, dat was het door haar uitzonderlijke positie (monumentale grote eengezinswoningen) wellicht ofwel uitgepond ofwel geliberaliseerd. Dat valt natuurlijk niet met zekerheid te zeggen, maar Rosehaghe is er trots op dat ze haar zelfstandigheid heeft weten te behouden en dat het unieke complex met haar 140 woningen als gemeenschap en eenheid bij elkaar is gebleven. Daarmee levert Rosehaghe een unieke volkshuisvestelijke prestatie voor de stad en de samenleving.

3 Wat zien wij voor uitdagingen?

3.1 Duurzaamheid

Nederland staat voor de uitdaging om een energietransitie door te maken naar een CO₂-neutrale wijze van energieverbruik in uiterlijk 2050. De ambitie van de gemeente Haarlem ligt zelfs nog hoger: zij wil al in 2040 aardgasvrij en circulair zijn, en in 2050 klimaatbestendig zijn. Voor Rosehaghe betekent dit veel, zeker voor het verwarmen van de woningen en het opwekken van warm water. In de lijn van de Trias Energetica begint de meest wenselijke aanpak met het terugdringen van het energieverbruik, gevolgd door de overstap naar meer duurzame energiebronnen.

Het terugdringen van het energieverbruik kan het beste worden aangepakt via het beter isoleren van de woningen. De woningen van Rosehaghe zijn meer dan een eeuw oud en daardoor niet optimaal geïsoleerd. Het feit dat Rosehaghe een Rijksmonument is maakt de aanpak echter niet makkelijker: er zijn meer procedures om rekening mee te houden, het verkrijgen van een vergunning is lastiger en originele details moeten en wil Rosehaghe behouden.

Rosehaghe heeft op het gebied van verduurzaming al de nodige stappen weten te zetten. Zo zijn alle daken geïsoleerd en daarna voorzien van zonnepanelen. Al de benodigde stroom wordt via de panelen opgewekt. Rosehaghe is al enige jaren in gesprek met architecten, installateurs, aannemers, de Ark en de gemeente over de gewenste verdere aanpak. Door het monumentale karakter van Rosehaghe is dit complexer en ook duurder dan bij andere standaard woningen.

3.2 Betaalbaarheid

Rosehaghe is een toegelaten instelling die woningen verhuurd aan de sociale doelgroep, mensen met een lager inkomen. Het betaalbaar houden van het wonen is daarom van groot belang. Recent zien we een stijging van inflatie en rente, waardoor het leven voor veel mensen uit de sociale doelgroep behoorlijk duurder geworden is. Ook de groep die is aangewezen op de vrije sector heeft het zwaar: door grote woningtekorten in het betaalbare middensegment (tussen 800 en 1100 euro) zijn veel mensen met een middeninkomen aangewezen op dure vrije sector. In deze sector zijn de woonquotes het hoogst en stijgen die ook het snelst.

De totale woonlasten bestaan naast de huur ook uit stookkosten. Stookkosten stijgen al jaren harder dan de huur en gaan daardoor een steeds groter deel van de totale woonlasten uitmaken. Sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne staan de energieprijzen sterker onder druk. Veel mensen, zeker mensen met een flexibel energiecontract, zien zich geconfronteerd met hevige prijsstijgingen. Velen proberen op hun energiegebruik te besparen door de verwarming lager te zetten en korter te douchen. Voor veel oudere bewoners van Rosehaghe is dit lastig: oudere mensen zijn gemiddeld genomen vaker thuis, bewegen minder en hebben het sneller koud.

Voor Rosehaghe versterkt dit de uitdaging om zo snel mogelijk haar woningvoorraad verder te verduurzamen en als eerste goed te isoleren. Op die manier draagt zij niet alleen bij aan de klimaatdoelstellingen en de energietransitie maar ook direct aan de portemonnee van haar huurders.

De huurverlagingen van de jaren 2021 en 2023 lijken structureel beleid te worden. Rosehaghe had in 2023 27 bewoners met een gemiddelde verlaging van €100 per maand. Deze ontwikkeling, die voor de betaalbaarheid goed is, geeft wel een spanning op de duurzaamheid ambitie. De huursom in 2023 is amper gegroeid, terwijl de uitgaven dat wel doen.

3.3 Beschikbaarheid

Het gebrek aan woningen is groot in Nederland. Dit heeft gezorgd voor sterk oplopende prijzen in de koopsector en sterk gestegen wachttijden in de huursector. Ook is het gat tussen huur en koop groter geworden door een groot tekort aan middeldure huurwoningen.

Rosehaghe kan een bijdrage leveren aan de beschikbaarheid door haar woningen niet te verkopen. Zo blijven ze behouden voor de huursector.

Volgens de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) heeft Rosehaghe ook financiële ruimte voor uitbreiding van haar woningvoorraad. Er is in het gebied tussen de Zijlweg en de Brouwerskade echter geen fysieke ruimte voor nieuwbouw. Wel is hier de mogelijkheid voor de aankoop van woningen; in het gebied bevindt zich een complex van 18 woningen die in bezit zijn van collega-corporatie Pré Wonen. Door overname van deze woningen zouden er financiële middelen naar Pré Wonen stromen, die elders in de stad wel ruimte heeft om daar nieuwe woningen van te bouwen. Hierover is in 2019 al een eerste verkennend gesprek gevoerd.

De overname van de Kopstraat door Rosehaghe zou niet alleen volkshuisvestelijk positief uitpakken voor Haarlem als geheel (er komen meer middelen vrij om nieuwe woningen te bouwen), maar is ook gunstig voor de bewoners van Rosehaghe zelf. Op basis van lokaal maatwerk kunnen oudere bewoners dan doorschuiven naar een gelijkvloerse woning binnen de buurt zelf, waardoor hun netwerk en sociale contacten behouden blijven en ze gebruik kunnen blijven maken van 't Zaeltje. De verwachting is bovendien dat oudere bewoners sneller zullen kiezen voor een dergelijke doorschuif mogelijkheid als ze in de buurt kunnen blijven wonen, waardoor de grote eengezinswoningen eerder beschikbaar komen voor een nieuw gezin. Rosehaghe is een vergrijsde buurt, met 75 woningen die bewoond worden door 65-plussers. Van het totaal van de 140 woningen worden er 60 door alleenstaanden bewoond.

3.4 Ongedeelde stad

In Nederland groeit de tegenstelling tussen arm en rijk. Wanneer dit neerslaat op verschillende wijken van de stad, dan ontstaat er een steeds verdeeldere stad. Haarlem streeft er daarom naar een 'ongedeelde stad' te zijn. In de praktijk staan er echter meer sociale huurwoningen ten oosten van het Spaarne en aan de noordzijde van de stad, en meer koopwoningen aan de westkant en zuidkant van Haarlem. Het risico op een tweedeling in de stad is verder toegenomen sinds de invoering van het 'passend toewijzen', die het toewijzen van duurdere huurwoningen aan de kerndoelgroep sterk beperkt. Deze kerndoelgroep raakt daardoor in toenemende mate aangewezen op woningen in een beperkt aantal wijken.

Rosehaghe vormt een uitzondering op dit beeld: haar bezit bevindt zich in z'n geheel aan de westkant van de stad en vormt daar een klein tegenwicht tegen de oververtegenwoordiging van koopwoningen. Daarbij heeft Rosehaghe afgesproken om boven en onder de huurtoeslag grens passend toe te wijzen. Hierdoor

wordt de hele doelgroep bediend en niet alleen de doelgroep boven de huurtoeslag en onder de liberalisatiegrens.

3.5 Wonen & zorg

Wonen is meer dan vier muren en een dak. Op sociaal vlak is de Nederlandse bevolking aan het vergrijzen en neemt het aantal kleine huishoudens toe. Steeds meer mensen wonen alleen. Dit brengt een vergroot risico met zich mee op vereenzaming en sociaal isolement. Veel mensen kennen een klein sociaal netwerk en de druk op mantelzorg neemt toe.

Tegelijkertijd staat de formele zorg momenteel onder grote druk, zowel financieel als vanwege een gebrek aan personeel. De Rijksoverheid zet in op 'langer thuis wonen' en de drempel voor het verkrijgen van een indicatie voor een verpleeghuis is de afgelopen jaren verhoogd. Onder het motto "omzien naar elkaar" wordt een toenemend beroep gedaan om de zelfredzaamheid van de samenleving. Woningbouw kan daar aan bijdragen door te zorgen voor woonconcepten die meer uitnodigen tot onderlinge ontmoeting en steun. We spreken dan van 'geclusterd wonen'. Het concept 'Knarrenhof' is daar een voorbeeld van: zelfstandige woningen nabij gelijkgestemden en met enkele collectieve voorzieningen, zoals een ontmoetingsruimte.

In zekere zin kan Rosehaghe momenteel als een soort "Knarrenhof avant la lettre" worden gezien: er wonen veel ouderen bij elkaar, er is veel onderlinge saamhorigheid en men ontmoet elkaar frequent in de collectieve voorziening 't Zaeltje.

3.6 De burger zelf aan het stuur

In de tijd waarin overheden en instituties op een toenemend wantrouwen kunnen rekenen is er een beweging gaande naar meer zelforganisatie, ook in het wonen. Er ontstaat steeds meer initiatieven van onderop, of het nu gaat over de collectieve inkoop van bijvoorbeeld zonnepanelen of om het gezamenlijk zelf ontwikkelen van woningen in een vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), waarbij individuele bewoners zelf het voortouw nemen. Een andere uitingsvorm hiervan is de wooncoöperatie, waarvan de aparte status recent ook wettelijk is geregeld. Dit soort ontwikkelingen spreken mensen aan omdat ze op die manier meer zelf vorm kunnen geven aan de participatiesamenleving en minder afhankelijk zijn van een ver weg gelegen hoofdkantoor of instituut.

Hoewel Rosehaghe een formele toegelaten instelling is, komt zij door haar schaal en vorm wel heel goed tegemoet aan deze beweging. Rosehaghe heeft geen hoofdkantoor maar opereert vanuit één bestuurskamer in 't Zaeltje, de bestuursleden kennen vrijwel alle bewoners persoonlijk en wonen in meerderheid ook zelf in de buurt. Ook de verenigingsvorm helpt daarbij. Rosehaghe is nabij, persoonlijk en van iedereen.

4 Visie op de strategische koers van Rosehaghe

Het bestuur van Rosehaghe heeft op 3 november 2021 een heisessie gehouden waarin is nagedacht over de prioritering en de onderlinge samenhang van de in hoofdstuk 3 genoemde opgaven. Wanneer wij, het bestuur van Rosehaghe, de hierboven beschreven maatschappelijke trends en uitdagingen vertalen naar de situatie waarin zij zich bevindt, dan komen wij tot een visie op onze prioriteiten in de komende periode.

Voor Rosehaghe is de betaalbaarheid van de woonlasten voor de zittende huurders de hoogste prioriteit, vooral ook vanwege de hoge en moeilijk beheersbare energielasten van de oude woningen. Om tot een goede beheersing van de woonlasten te komen, is speerpunt nummer 1 het verduurzamen van het woningbezit.

In onderstaande paragrafen werken we uit wat deze visie betekent voor onze plannen tot 2030.

4.1 Behoud van het monumentale karakter

Rosehaghe is een Rijksmonument. Als vereniging zijn wij de rentmeester van het cultuurhistorische karakter van onze woningbouwvereniging. Wij zien het als onze taak om het monument in stand te houden, haar unieke karakter te borgen en haar bijzondere plek en rol in de stad te behouden.

Dit betekent dat wij bij de renovatie van leegkomende woningen en bij het verduurzamen van de woningen zo veel mogelijk het monumentale karakter van de woningen willen behouden.

Het monumentale karakter van Rosehaghe zit niet alleen geborgd in de woningen zelf, maar ook in de woonomgeving: het stratenpatroon, de bomen en hagen en de hele inrichting van de openbare ruimte. Als vereniging gaan we daarover actief in gesprek met de gemeente, de eigenaar van de openbare ruimte, om samen te komen tot een bij het monumentale karakter van de buurt passende aanpak.

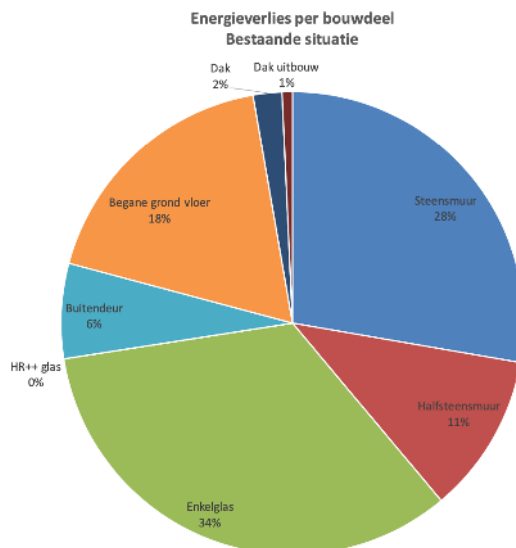
4.2 Behoud van de unieke positie van Rosehaghe

In de volkshuisvestelijke constructie van Haarlem heeft Rosehaghe een unieke eigen rol. In een wijk met overwegend koopwoningen biedt Rosehaghe een cluster van sociale huurwoningen op loopafstand van het centrum. Het gaat bovendien om ruime eengezinswoningen met voor- en achtertuin voor de sociale doelgroep. Doordat Rosehaghe altijd een zelfstandige vereniging is gebleven zijn er geen woningen uitgepand en is de harmonie en samenhang in de wijk gebleven. Rosehaghe blijft zich in de toekomst inzetten om het unieke karakter van haar woonmilieu te kunnen blijven aanbieden.

4.3 Verduurzamen van de woningvoorraad

De daken zijn geïsoleerd en van zonnepanelen voorzien, maar daarmee is de verduurzaming nog verre van afgerond. Het verder verduurzamen van de woningen is de komende jaren topprioriteit voor de vereniging. Het gaat dan om het isoleren van gevels en vloeren en het verbeteren van de isolerende waarde van de beglazing. Omdat het gaat om grote monumentale woningen van meer dan een eeuw oud,

zijn er met deze verduurzaming enorme kosten gemoeid. Dit vraagt een planmatige aanpak die vele jaren zal vergen. Op dit moment worden woningen bij mutatie al tijdelijk verhuurd om de opties voor verduurzaming open te houden, aangezien een deel van de isolatie gezien het monumentale karakter aan de binnenzijde van de woningen moet plaatsvinden.



Bovenstaand overzicht laat de verdeling van het huidige warmteverlies zien van de pilot woning (Type IV). De vloer en het enkel glas samen vormen hier 52% van het warmteverlies in deze woning waar nog geen maatregelen zijn genomen. Vloerisolatie en verdubbeling van de ramen is bij ongeveer 20 woningen gerealiseerd. Bij 80 woningen is de gevel aan de binnenkant geïsoleerd. Zo blijven er 60 woningen over met een niet geïsoleerde gevel en 120 met enkel glas en een niet-geïsoleerde vloer. Deze pilot woning is representatief voor de woningen waar nog geen enkele maatregel is genomen. In de portefeuillestrategie wordt deze verduurzamingsaanpak verder uitgewerkt en vormgegeven.

4.4 Verbreiding van de doelgroep

Veel van de huidige bewoners van ons complex wonen hier al heel lang. Daar zijn we blij mee, want het is een teken dat mensen hier zeer naar tevredenheid wonen. Wel brengt dit met zich mee dat de ruime vierkamer eengezinswoningen tegenwoordig in meerderheid worden bewoond door alleenstaande ouderen (60) of oudere paren (15 woningen), en niet door gezinnen. Na mutatie (en renovatie) willen wij de woningen weer toewijzen aan gezinnen, omdat dit passend is bij de omvang van de woningen en omdat we zo een vrij uniek woonproduct (sociale eengezinswoningen nabij het centrum) kunnen aanbieden aan gezinnen in de sociale doelgroep.

Daarnaast streeft Rosehaghe naar een andere balans in de huurcategorieën. Momenteel zijn slechts 4 van de 140 woningen in de vrije sector gepositioneerd, en de overige 136 worden verhuurd volgens de verdeling 2/3 deel onder de tweede aftoppingsgrens en 1/3 deel boven de tweede aftoppingsgrens. Veel woningen kennen daardoor een lage huur en een zeer scheve prijs-kwaliteitsverhouding. Door de renovatie zal deze prijs-kwaliteitsverhouding nog schever worden. Hier wreekt zich het feit dat het woningbezit van Rosehaghe eenzijdig is samengesteld: wij hebben vrijwel alleen grote eengezinswoningen en slechts twee kleinere appartementen. Andere woningcorporaties met een bredere

woningportefeuille zouden meer appartementen onder de aftoppingsgrens positioneren en meer woningen zoals die van Rosehaghe bóven de aftoppingsgrens of in de vrije sector. Hierdoor wordt een hogere huursom gerealiseerd voor dit type woning.

Daar komt bij dat de woningen van Rosehaghe geschikt zijn voor gezinnen. Onder gezinnen die tot de sociale doelgroep behoren zitten minder vaak huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag en vaker huishoudens met een inkomen dat past bij een huur boven de aftoppingsgrens. Het landelijk gemiddelde is dat 44% van de meerpersoonshuishoudens (gezinnen) huurtoeslag ontvangt, de overige zitten qua inkomen boven de huurtoeslaggrens. (Woon 2021) Hierdoor wil Rosehaghe aansluiten bij de landelijke trend en meer woningen boven de aftoppingsgrens brengen. Deze stap geeft ook een stimulans aan de huursom.

Ook is er in Haarlem een schreeuwend tekort aan woningen net boven de liberalisatiegrens. Het gat tussen huur en koop is enorm en veel mensen vallen tussen wal en schip. Het zou daarom goed zijn om het aantal vrijesectorwoningen, nu slechts 4, enigszins te verhogen om ook deze groep inwoners te kunnen bedienen. Ook geeft dit een wat evenwichtiger menging van inkomensgroepen in onze wijk zelf.

Rosehaghe streeft er daarom naar om een verschuiving aan te brengen in de financieringscategorieën. Wij willen het aantal vrijesectorwoningen geleidelijk verhogen van 4 naar 20, en de resterende 120 woningen gelijk verdelen: 60 onder de tweede aftoppingsgrens en 60 boven de tweede aftoppingsgrens. Dit levert ook meer financiële middelen op, waarmee de verduurzaming kan worden gefinancierd.

De discussie aan welke doelgroepen deze 20 woningen beschikbaar gesteld kunnen worden is nog in ontwikkeling. Gedacht kan worden aan een aantal categorieën, bv het stellen van een maximale inkomensgrens voor het huishouden, en/of de huisvesting van vitale beroepen (leraar, politie ed), daarbij zou een enkele woning ook gebruikt kunnen worden als een doorstroomwoning voor een gezin met een huisvestingsbehoefte. Deze doelgroepen discussie wordt verder uitgewerkt in de portefeuille strategie.

Om tot deze andere verdeling te komen van de DAEB en niet-DAEB toewijzing is een scheiding nodig. In 2015 heeft Rosehaghe afgezien van deze scheiding, maar wij willen dit nu alsnog in gang zetten. Hiervoor is een zienswijze benodigd van zowel de gemeente als het ministerie van BZK. Wij zullen op basis van dit Koersplan en de Portefeuillestrategie het gesprek met deze overheden aangaan.

4.5 Gemeenschapszin en sociale cohesie

Samen vormen wij Rosehaghe. Deze missie blijft het uitgangspunt van ons handelen als Rosehaghe. Wij blijven ons daarom inzetten voor de gemeenschapszin en de sociale samenhang in onze buurt. Het ontmoetingscentrum 't Zaeltje speelt hier een belangrijke rol bij: met deze gezamenlijke voorziening gaat Rosehaghe eenzaamheid actief tegen en investeert zij in hechtere sociale netwerken en meer 'omzien naar elkaar'. Hoewel het moeilijk te meten is, zijn wij ervan overtuigd dat een dergelijke hechte sociale samenhang, de samenleving besparingen oplevert op het gebied van zorg en welzijn.

De verbreding van doelgroepen (zie 4.4) naar geleidelijk weer meer gezinnen en meer mensen met een iets hoger inkomen zal ook een positieve impuls geven aan de sociale samenhang in de wijk: de verhouding tussen dragende en vragende bewoners komt beter in balans.

Bij het verhuren van de tijdelijke woningen, in afwachting van de renovatie, letten wij, naast de gebruikelijke voorwaarden (inkomen, samenstelling huishouden en duur inschrijving Woonservice) op het verhuren van woningen aan mensen die ook bereid zijn zich in te zetten voor de buurt. Zo wordt ook van de deze bewoners gevraagd te helpen in de vorm van vrijwilligerswerk en ondersteuning van oudere bewoners of voor het organiseren van activiteiten in 't Zaeltje.

4.6 Bewonersenquête

Onder de bewoners is eind 2022 een enquête, over duurzaamheid, gehouden door de bewonerscommissie (BC). Met 71 reacties van de 120 uitgezette vragenlijsten is een goede score gehaald. Het merendeel (54%) wil een verdubbeling van het glas, op afstand gevolgd door vloerisolatie (13%) en een warmtepomp (10%). De meeste bewoners hebben met name bezuinigd op gas gebruik, daar het elektrisch verbruik verzekerd was door Rosehaghe en haar zonnepanelen. (€0,15 per kWh incl. btw met saldering). Het overschakelen van gas naar inductie koken is ook ingezet hierdoor. Uit deze enquête bleek ook dat de digitale nieuwsbrief een goed en gewaardeerd communicatiemiddel is.

In het voorjaar van 2023 is na de vorige beperkte enquête een bredere uitgezet. Onderwerpen als woonbeleving, onderhoud en activiteiten stonden daar centraal. Ook hier was weer een hoge respons, van de 140 zijn er 79 ingevuld (56%). Een van de belangrijkste aandachtspunten is het verkeer in de wijk. Op de overige punten, onderhoud, onderhoudsdiensten, contacten, activiteiten, informatievoorziening waren de bewoners over het algemeen heel positief.

Uit deze twee peilingen komt duidelijk naar voren dat het verduurzamen van de woningen voor de bewoner ook hoge prioriteit heeft. Opvallend is dat er toch de helft overlast in de buurt ervaart aan verkeer, trein en soms overlast van jeugd.

4.7 Bestuur en governance

Als kleine vereniging is Rosehaghe kwetsbaar in haar governance-structuur. Wij streven naar een samenstelling van het bestuur die in meerderheid bestaat uit bewoners van het complex zelf. Het is belangrijk om tijdig oog te hebben voor opvolgingsvraagstukken.

Ook brengt de formele status van toegelaten instelling vele verplichtingen met zich mee, bijvoorbeeld in het professioneel opstellen van beleidsstukken en in de financiële en volkshuisvestelijke verantwoording naar de diverse toezichthouders. Zonder omvangrijk werkapparaat is het onvermijdelijk dat niet alle expertise in eigen huis is en externe inhuur van aanvullende expertise soms nodig is.

Niettemin heeft Rosehaghe ook op het gebied van governance de afgelopen jaren goede stappen gezet, en beschikt ze nu over een uitgebalanceerd bestuur en een Raad van Commissarissen met veel kennis van zaken.

4.8 Financiën

Rosehaghe is een financieel gezonde organisatie met een relatief laag vreemd vermogen en lage rentelasten. De grote verduurzamingsopgave vraagt echter de komende jaren het uiterste van de

financiële spankracht. De vorm en het tempo van het renovatieproces zal nauw afgestemd moeten worden met het verloop van de financiële ratio's. Dit wordt in de Portefeuillestrategie nader uitgewerkt en doorgerekend. Het voornemen om te komen tot een splitsing in Daeb en niet-Daeb en het aanpassen van de verdeling over de huurprijs categorieën zal helpen om meer financiële ruimte te vinden voor de benodigde verduurzaming. Er wordt ook nadrukkelijk gekeken hoe vreemd geld de duurzaamheid ambitie kan versnellen.