procorp
visitatie woningcorporaties

Maatschappelijke visitatie
2015-2018

Woningbouwvereniging Rosehaghe

Rapport Maatschappelijke visitatie

Woningbouwvereniging Rosehaghe

Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.
Middenwetering 1
3543 AR Utrecht
info@pro-corp.nl
www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie
drs. G.B.J. van Onna MRE | voorzitter
mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE | secretaris

Utrecht, 12 juni 2019

VOORWOORD

Woningbouwvereniging Rosehaghe heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2015 tot en met 2018 uit te voeren.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) heeft een aangepaste methodiek ontwikkeld voor woningcorporaties kleiner dan 500 verhuureenheden. De visitatie van de corporatie is uitgevoerd op basis van deze methodiek.

Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Procorp hoopt dat het visitatierapport voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.

Inhoud

Inleiding **5**

Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie **9**

A. Recensie **9**

B. Scorekaart **12**

C. Samenvatting Rosehaghe **13**

Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen **16**

1 Presteren naar Opgaven en Ambities **16**

1.1 De opgaven in het werkgebied 16
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven 16
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven 20
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities 20

2. Presteren volgens Belanghebbenden **22**

2.1 De belanghebbenden van Rosehaghe 22
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden 23
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden 25

3. Presteren naar Vermogen **26**

3.1 Financiële continuïteit 26
3.2 Doelmatigheid 27
3.3 Vermogensinzet 28

4. Governance **29**

4.1 Besturing 30
4.2 Intern toezicht 31
4.3 Externe legitimering en verantwoording 32

Deel 3 - Bijlagen **35**

1. Gerealiseerde prestaties 35
2. Position paper 35
3. Bronnenlijst 36
4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden 37
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen 38

Inleiding

Methodiek 5.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen. Deze perspectieven zijn: de externe opgaven en de ambities van de corporatie, de opvattingen van belanghebbenden en het presteren naar vermogen. Tot slot omvat de methodiek ook een oordeel over Governance: immers de kwaliteit van de besturing van het interne toezicht en de externe legitimatie van een en ander zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en op een integrale wijze beoordeeld door de visitatiecommissie in een recensie, die tevens aanwijzingen biedt voor het verbeteren van de corporatie in de toekomst

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Beoordeling vindt plaats in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:
Alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken en/of in beleidsdocumenten van de lokale, regionale of landelijke overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisaties, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.
De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:
--- Huisvesting van de primaire doelgroep;
--- Huisvesting van bijzondere doelgroepen;
--- Kwaliteit van de woningen en woningbeheer;
--- (Des-) investeringen in vastgoed;
--- Kwaliteit van wijken en buurten;
--- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beoordeelt de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven. De beoordeling vindt plaats op basis van beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden.

Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. De belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers voor de mate waarin zij tevreden zijn over:
--- De maatschappelijke prestaties van de corporatie;
--- De relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
--- De mate van invloed op het beleid.

Daarnaast kunnen belanghebbenden aangeven wat de corporatie kan verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van verbeterpunten per groep van belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen
De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden en hoe zij die inzet op basis van een onderbouwde visie zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar de daaraan ten grondslag liggende visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, teneinde te kunnen beoordelen of de corporatie financieel in control is en haar vermogen maatschappelijk benut.

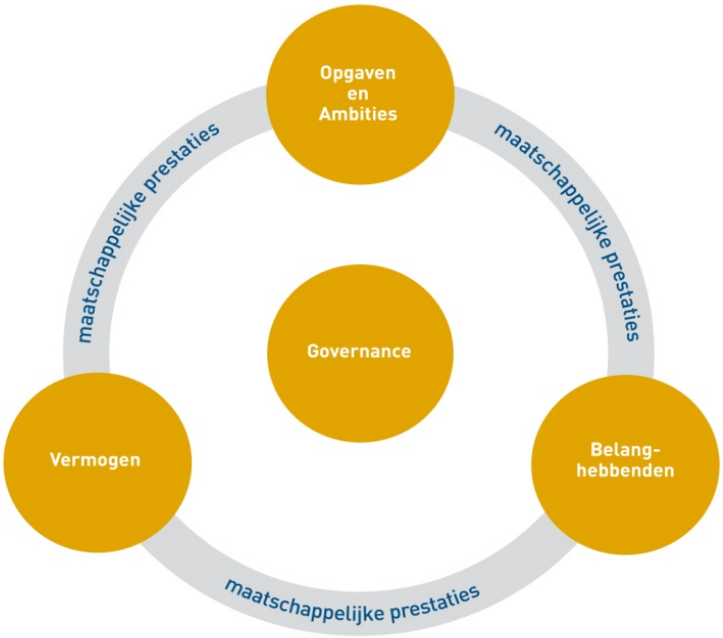
De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:
--- De financiële continuïteit;
--- De doelmatigheid;
--- De vermogensinzet.

Governance
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:
--- De besturing;
--- Het intern toezicht;
--- De externe legitimering en verantwoording.

Als basis voor het intern toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode, Honoreringscode, Wet Normering Topinkomens en de Overlegwet. Buitendien beoordeelt de visitatiecommissie in het bijzonder hoe de governance verankerd is in de organisatie, hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

In een schematische weergave zien de verschillende beoordelingen er als volgt uit:



De meetschaal

Cijfer	Benaming
1	*Zeer slecht*
2	*Slecht*
3	*Zeer onvoldoende*
4	*Ruim onvoldoende*
5	*Onvoldoende*
6	*Voldoende*
7	*Ruim voldoende*
8	*Goed*
9	*Zeer goed*
10	*Uitmuntend*

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hiernaast bij 'Benaming' aangegeven.

De methodiek geeft de visitatiecommissie de ruimte om, binnen gestelde kaders, plus- of minpunten te geven voor de onderdelen *Ambities, Presteren naar Vermogen* en *Governance*. Het ijkpunt hiervoor is een 6. Is het cijfer 6 of hoger, dan kan de commissie pluspunten geven. Is het cijfer lager dan 6 dan mag de commissie minpunten geven.

De feitelijke prestaties 'in het licht van de opgaven' worden gemeten volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer. De corporatie scoort een ruim voldoende (7) als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren en dus gelijk zijn aan de norm.

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	slecht	er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	de prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	de prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	onvoldoende	de prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	voldoende	de prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	**ruim voldoende**	**de prestatie is gelijk aan de norm**	**-5% tot +5%**
8	goed	de prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	zeer goed	de prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	de prestatie overtreft de norm aanzienlijk	meer dan +35%

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen. In deel 1 zijn opgenomen:

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting;

De recensie heeft een belangrijke functie in het visitatierapport. De recensie is het middel waarmee de visitatiecommissie, na afloop van de visitatie en alles overziende, een beschouwing geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie.

In deel 2 worden de prestaties van de corporatie besproken vanuit de vier perspectieven:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Governance.

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

A. Recensie

Resultaten visitatieperiode 2015-2018

Rosehaghe is een kleine sociale verhuurder met een monumentaal en karaktervol bezit aan de westzijde van Haarlem. Rosehaghe kent een sterke sociale binding in haar wijk met zo'n 140 woningen en een verenigingsgebouw. Rosehaghe heeft met haar huurders gesprekken gevoerd over de inrichting van de corporatie. Het standpunt van de algemene ledenvergadering was en is eenduidig;
"Rosehaghe hecht sterk aan haar zelfstandigheid".

Het verenigingsmodel is hier ook een uitdrukking van. De corporatie kent in de visitatieperiode een professionalisering van het bestuur en de raad van commissarissen. Er is sprake van een meerhoofdig bestuursstructuur met van buiten geworven leden van de raad van commissarissen. De huurders komen in groten getale naar de algemene ledenvergadering, omdat zij hun mening kenbaar willen maken en vervolgens goed en duidelijk worden gehoord door het bestuur.

Het complex Rosehaghe is een rijksmonument dat dateert van 1922. Rosehaghe is verplicht en dient aandacht te besteden aan het rijksmonumentale onderdeel van het woningcomplex, die uit wet en voorschriften volgt. Er bestaan mogelijkheden en onmogelijkheden bij het uitvoeren van (groot) onderhoud of renovaties. Vanaf 2018 is Rosehaghe vanwege de rijksmonumentstatus vrijgesteld van de verhuurdersheffing, hetgeen een wezenlijke kostenbesparing heeft opgeleverd.

Het is de eerste keer dat Rosehaghe maatschappelijk wordt gevisiteerd. De corporatie heeft het niet nodig gevonden eerder een visitatie uit te voeren. Rosehaghe was ook geen lid van koepelorganisatie Aedes.

De visitatiecommissie omschrijft Rosehaghe als een sociale verhuurder, met gedreven en gemotiveerde bestuursleden, die erin slaagt de woningvoorraad van 140 woningen op een aanvaardbaar onderhoudsniveau te houden en de huren op een acceptabel peil te houden. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat er met veel passie en inzet wordt gewerkt aan het beheer van de woningen, de dienstverlening aan de huurders en dat de historische en emotionele waarde van het bezit wordt gekoesterd.

De corporatie opereert in een almaar ingewikkelder omgeving, zowel politiek - inclusief wet- en regelgeving -, als maatschappelijk - digitalisering, legitimatie en verantwoording. Rosehaghe is in de visitatieperiode efficiënter en effectiever geworden. Rosehaghe heeft in de visitatieperiode stappen gezet op het gebied van governance met nieuwe statuten en reglementen. De administratie is inmiddels volledig digitaal en vereenvoudigd, zodat dit een beheersbaarder en controleerbaarder financieel beleid mogelijk maakt.

In de periode voorafgaande aan de visitatieperiode is een discussie gevoerd over en een heroriëntatie op de toekomst van de corporatie, waarvoor meerdere scenario's zijn opgesteld. Tevens heeft Rosehaghe een uitgebreide enquête onder huurders uitgevoerd. De bevindingen uit de discussie, heroriëntatie en de enquête hebben mede geleid tot een

geheel nieuwe samenstelling van de raad van commissarissen en het vervangen van een lid van het bestuur.

Rosehaghe kiest ervoor om zelfstandig te blijven en zij beseft terdege, dat de toegevoegde waarde daarvan niet vanzelfsprekend is. Belangrijk is de vraag of en hoe een corporatie van deze omvang zich weet overeind te houden in de almaar toenemende intensiteit van wet- en regelgeving en maatschappelijke complexiteit.

Eind 2015 is Rosehaghe door de Autoriteit woningcorporaties onder verscherpt toezicht gesteld vanwege liquiditeitsrisico's. In het voorjaar van 2016 heeft Rosehaghe een herstelplan opgemaakt. In hetzelfde jaar is een conditiemeting van het woningbezit uitgevoerd, dat door Rosehaghe financieel is doorvertaald in een onderhoudsplanning. Uitkomsten zijn opgenomen in het kasstroomoverzicht, zodat beter gestuurd kon worden op de financiële prognoses. Het bestuur en de raad van commissarissen hebben in de visitatieperiode mede onder druk van het verscherpte toezicht met het herstelplan een grote prestatie geleverd. De monitoring van het herstelplan loopt door tot 2019.

Lokaal bekend en gewaardeerd is Rosehaghe en laat zich karakteriseren als een (kleine) beheerorganisatie, die goed ingevoerd is in de lokale woningmarkt en die in staat is gebleken, waar nodig, pas op de plaats te maken. Rosehaghe kiest voor een goed betaalbare woningvoorraad en slaagt daar volgens de belanghebbenden – met name de huurders – goed in. De bewoners zijn uitermate tevreden over de onderhoudstoestand – mede gezien de monumentenstatus - van hun woning. Duurzaamheid blijft voortdurend in de visitatieperiode de aandacht houden van Rosehaghe. Ondanks de kleine schaal en de relatief beperkte omvang van de maatschappelijke opgave heeft Rosehaghe zich laten zien als een actieve sociale verhuurder met een goed beheer van haar veel aandacht vragende monumentaal bezit.

De corporatie heeft met de activiteiten en de renovatie van 'Het Zaeltje' geïnvesteerd in een goed leefklimaat, sociale cohesie en gemeenschapszin in de buurt. De leefbaarheid door middel van vele activiteiten is door actieve bewonersparticipatie en een grote groep van vrijwilligers met sprongen vooruitgegaan. Een geweldig succes voor de bewoners van Rosehaghe en voor de corporatie.

De vraag die gesteld dient te worden is: of de corporatie voldoende adequaat is ingericht waar het gaat om het voldoen aan prestatieafspraken, huurderstevredenheid, financiële - en bedrijfseconomische risicoanalyse, strategisch voorraadbeheer, governance kortom het aanwezig zijn van voldoende 'check and balances' om de komende jaren goed voorbereid te zijn om te kunnen voldoen aan de toenemende eisen die gesteld worden aan een moderne, goed gedocumenteerde en controleerbare administratieve organisatie. Een kleine organisatie als Rosehaghe heeft een zekere kwetsbaarheid en gelet daarop – zo is de mening van de commissie – zou Rosehaghe de mogelijkheden kunnen verkennen voor ondersteuning van en/of samenwerking met een collega-corporatie of andere belanghebbenden, teneinde de professionalisering van de organisatie te optimaliseren.

Sterke punten van Rosehaghe

- Laagdrempeligheid met korte lijnen tussen huurders, bestuur en raad van commissarissen.
- Rosehaghe wil lokaal sterk verankerd zijn en dat is zij!
- Zeer actieve bewonersparticipatie bij tal van activiteiten in 'Het Zaeltje'.
- Transparant in beleid en beleidsvorming in dialoog met de bewoners.
- Rosehaghe is toegankelijk, goed benaderbaar en aanspreekbaar voor haar bewoners.
- De onderhoudstoestand van de woningen wordt als goed beoordeeld. Bij renovatie

gaat de corporatie voortvarend te werk en de huurders zijn hier zeer tevreden over.
- De betrokkenheid en gedrevenheid van het bestuur en raad van commissarissen en kent de kwalificatie 'hart voor de zaak'.
- De voortreffelijke wijze, waarop het herstelplan is uitgevoerd.
- In ALV wordt op een open wijze verantwoording afgelegd.

Aandachts- en verbeterpunten

- De verbeteringen in de plancyclus, de informatiehuishouding en rapportagestructuur voortzetten en de bijbehorende processen maximaal implementeren in de organisatie.
- Blijven werken aan de bestendigheid van het bestuur en raad van commissarissen.
- Houd de continuïteit in de raad van commissarissen door het faseren van (her)benoemingen in het oog.
- Rosehaghe werkt op een goede en constructieve wijze samen met de bewonerscommissie. Uitdaging voor de komende jaren is om manieren te vinden om nieuwe bestuursleden te betrekken bij de bewonerscommissie. Investeer in mogelijkheden om de bewonerscommissie te vernieuwen en uit te breiden.
- Gelet op de kwetsbaarheid van de kleine organisatie geeft de commissie Rosehaghe ter overweging om te onderzoeken in hoeverre samenwerking met collega-corporaties de verdere professionalisering van de organisatie en het beheer van de woningvoorraad kan verbeteren.
- Documenten ten behoeve van de Algemene Ledenvergadering tijdig – en ook digitaal - verstrekken.

B. Scorekaart

Prestaties naar Opgaven en Ambities en die van Presteren volgens Belanghebbenden worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

1. *Huisvesting van de primaire doelgroep*
2. *Huisvesting van bijzondere doelgroepen*
3. *Kwaliteit van de woningen en woningbeheer*
4. *(Des-)investeringen in vastgoed*
5. *Kwaliteit van wijken en buurten*
6. *Overige/andere prestaties*

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemid-deld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Presteren naar Opgaven en Ambities	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**			
Presteren in het licht van de opgaven	7,0	7,0	7,0	7,0	8,0		7,2	75%	**7,2**
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	7,8	7,0	7,7	7,0	7,6		7,4	50%	
Relatie en communicatie							7,8	25%	**7,4**
Invloed op beleid							6,9	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							5,0	30%	
Doelmatigheid							6,0	30%	**5,7**
Vermogensinzet							6,0	40%	
Governance									
Besturing							6,0	33%	
Intern toezicht							6,0	33%	**6,0**
Externe legitimering							6,0	33%	

C. Samenvatting Rosehaghe

Profiel

Woningbouwvereniging Rosehaghe is opgericht in 1918 en heeft sinds de bouw begin jaren twintig en gedurende de visitatieperiode een ongewijzigd woningbezit van 140 woningen en een gemeenschapsgebouw in het Garenkokerskwartier aan de westkant van Haarlem. In 1999 is het totale complex, dat ontworpen is door architect J.B. van Loghem, aangewezen als rijksmonument.

Rosehaghe hanteert een strategie, waarin de volgende kernwaarden verankerd zijn: zelfstandigheid, continuïteit en stabiliteit.

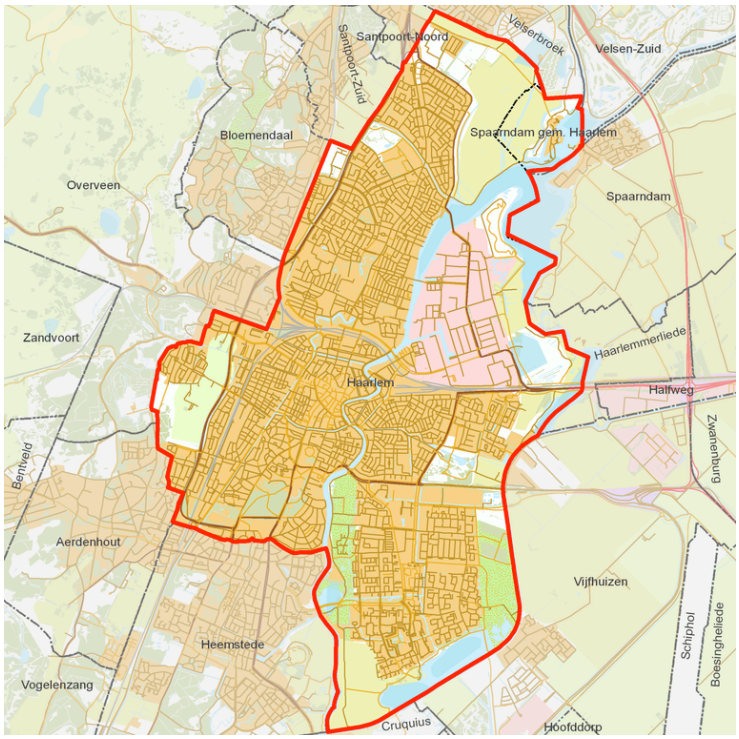
Organisatie

De leiding van de corporatie berust ultimo 2018 bij een driehoofdig bestuur. Het bestuur – bestaande uit vrijwilligers - komt uit de kring van de bewoners van het woningcomplex. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door een raad van commissarissen, dat drie leden heeft.
Statuten en reglementen zijn aangepast aan de eisen van de nieuwe Woningwet. De corporatie heeft geen medewerkers in dienst.

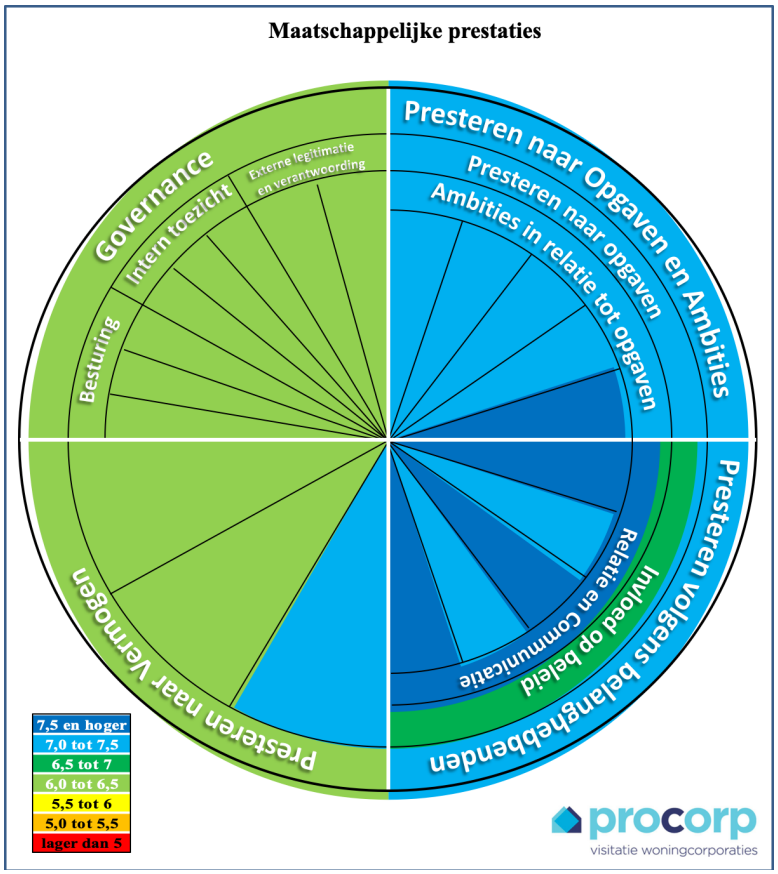
Werkgebied

Rosehaghe is een woningbouwvereniging, die uitsluitend werkzaam is in de gemeente Haarlem.

Gemeente Haarlem BAG



Beoordeling



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen

Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Bij Presteren naar Opgaven en Ambities beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven. Onder externe opgaven worden verstaan: *"alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc."* Ook beoordeelt de visitatiecommissie of de ambities van de woningcorporatie in licht van de deze opgaven passen.

Prestatieafspraken 2017-2018
Rosehaghe heeft in de visitatieperiode prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Haarlem en de bewonerscommissie Rosehaghe.

Partijen zijn van mening dat met de afspraken een belangrijke bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid wordt geleverd op het gebied van beschikbaarheid van sociale huurwoningen, de verduurzaming van de woningvoorraad en het behoud van de ongedeelde stad.

Woningbouwvereniging Rosehaghe heeft bij haar taak tot huisvesting vier specifieke doelen en taken ter uitvoering:
• Beschikbaarheid voor de verschillende doelgroepen;
• Betaalbaarheid, een gematigd huuraanpassingsbeleid;
• Duurzaamheid doelstelling door het realiseren middels renovatie;
• Wonen en zorg, buurthulpproject.

1.1 De ambities voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven in het werkgebied

De corporatie heeft voor zichzelf in de jaren 2014-2016 een opgave gedefinieerd, die uitgaat van het in standhouden van de woningvoorraad en het beheren daarvan. De commissie heeft daarom ook in dit rapport de ambities van Rosehaghe beoordeeld in het licht van de visie op de opgaven – zoals beleidsdocumenten en de onderbouwing in de visitatiegesprekken van 'waarom de corporatie doet wat ze doet'.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

Huisvesting van de primaire doelgroep
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Sinds de bouw in 1922 is de samenstelling van het woningbezit in de visitatieperiode niet gewijzigd. De vereniging bezit en exploiteert 138 eengezinswoningen, twee boven-woningen en een verenigingsgebouw.

Het verenigingsgebouw van het complex is 40 jaar eigendom geweest van een drukkerij en stonden de drukpersen in 'het Zaeltje'. Hierboven werd toen nog een bovenwoning gemaakt voor de beheerder van de gebouwen van de drukkerij. De kenmerkende bouwstijl van de gemeenschapsruimte ging verloren, evenals de hoge ramen. Begin jaren 90 is het verenigingsgebouw door Rosehaghe teruggekocht. Een belangrijke aankoop voor het herstel van het complex. De extra bovenwoning is gebleven, zo zijn er nu twee.

Een groot deel van de huurders bestaat uit ouderen. Doorstroming van deze doelgroep stuit op een aantal problemen: de alternatieven zijn vaak te duur, te klein, te ver van de oude woonomgeving. Rosehaghe heeft zich aangesloten bij het convenant 'Wonen op Maat' van drie collega-corporaties en de gemeente Haarlem, teneinde de doorstroming van ouderen te bevorderen.
De afgelopen twintig jaren hebben laten zien dat er gemiddeld 3,5 woning per jaar vrijkomt en muteert. In de prestatieafspraken is opgenomen dat van de toe te wijzen woningen in de gereguleerde sector, de volgende verdeling is toe te passen voor 2017 en 2018:
• 2/3 toewijzen aan de primaire doelgroep, zijnde huishoudens bestaand uit drie personen of meer met een gezamenlijk inkomen tot € 29.880, voor een huurprijs van maximaal
€ 618,24.
• 1/3 toewijzen aan de secundaire doelgroep, zijnde huishoudens bestaand uit drie personen of meer met een gezamenlijk inkomen tussen € 29.800 en 34.911.
• 1 of 2 woningen op basis van de Leegstandswet een tijdelijke huisvestingsvergunning en tijdelijk huurcontract te verhuren, om in de nabije toekomst de woningen door isolatie- en energiemaatregelen te verduurzamen. Over een periode van 2 jaar maximaal 5 woningen.
Woningen die leegkomen, worden via 'Woonservice", het uitvoeringsorgaan voor (sociale) huurwoningen in Kennemerland, weer beschikbaar gesteld. Voor de toewijzing van middel dure huurwoningen, en voor de mogelijkheid om ouderen vanuit woningen van Rosehaghe te laten doorstromen wordt gesproken met collega-corporatie Pré Wonen, eigenaar van een seniorencomplex in de wijk.

In 2018 is het verhuurbestand 140 woningen, bestaande uit:
- 19 woningen met een huurprijs tot € 417,34 per maand (goedkoop)
- 74 woningen met een huurprijs van € 417,34 tot € 640,14 per maand (betaalbaar)
- 43 woningen met een huurprijs van € 640,14 tot € 710,68 per maand (duur tot huurtoeslag- grens)
- 4 woningen met een huurprijs hoger dan € 710,68 (duur boven huurtoeslaggrens)
- In 2018 zijn 4 woningen verhuurd met een geliberaliseerd huurcontract. Eind 2017 waren dit eveneens 4 woningen.

De gemiddelde huurverhoging in 2017 bedroeg 1,7% en in 2018 1,66%. In 2016 was de gemiddelde huurverhoging, mede als gevolg van renovaties en geliberaliseerde huurcontracten, 4,9%. Rosehaghe voert sinds 2016 een beleid van gematigde huurontwikkeling, gedifferentieerd naar de hoogte van de huur. Lage huren krijgen percentueel een grotere jaarlijkse huurverhoging, dan de hogere huren met een omslagpunt rond de gemiddelde huur. De huurverhoging stopt op de liberalisatiegrens en gaat daar niet overheen.

De commissie is van oordeel dat de corporatie op het gebied van de primaire doelgroep ruim voldoende heeft gepresteerd.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Gelet op de omvang en samenstelling van de woningvoorraad is er weinig of geen sprake van adequate huisvesting voor ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte. Voor huurders die op hogere leeftijd geraken en die graag in hun woning willen blijven wonen, biedt de corporatie altijd een luisterend oor en zoekt naar een oplossing voor de oudere bewoner. De structuur en indeling van de woning biedt enkel de mogelijkheid om een stoellift te plaatsen, die de corporatie dan ook op verzoek in enkele woningen heeft uitgevoerd. Ook verzoeken voor het rolstoeltoegankelijk maken worden door de corporatie gehonoreerd.

Rosehaghe is partner in het convenant van collega-corporaties Pre-Wonen, Elan, Ymere, Woonzorg Nederland en de gemeente Haarlem 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 of verhuurder. In Haarlem is er de verhuisregeling 'Ouder worden & prettig wonen' waarbij een huurder van de aangesloten corporaties voorrang krijgt op een gelijkvloerse sociale huurwoning, indien de huidige woning een trap heeft of alleen bereikbaar is met een trap. Tegelijkertijd biedt de gemeente een bijdrage in de verhuiskosten van € 1.000. De afspraak met meerdere corporaties en instellingen, zoals Woonzorg Nederland, maakt het mogelijk dat de bewoner mogelijkheden heeft om te kiezen voor een woning in een meer voor ouderen passende omgeving.
In incidentele gevallen heeft Rosehaghe in het verleden mensen met een zorgbehoefte gehuisvest in een zogenaamde kangoeroe-woning. Ouders en kinderen kwamen op deze wijze dicht bij elkaar te wonen, waarmee mantelzorg mogelijk werd.
Binnen de mogelijkheden die de corporatie heeft, levert zij ruim voldoende prestaties voor ouderen met een zorg- en huisvestingsbehoefte.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De woningen van de corporatie zijn omstreeks 1920 gebouwd. Dit betekent dat de technische kwaliteit gerelateerd moet worden aan de bouwperiode van zo'n honderd jaar geleden. Onderhoud aan een rijksmonumentencomplex vraagt extra zorg, aandacht en in sommige gevallen meer financiële middelen door de verouderde constructie, zoals een eensteensmuur zonder spouw vochtproblemen oplevert.
Het planmatige onderhoud voor schilderwerk betekent gezien de monumentenstatus voor Rosehaghe dat er veel extra houtwerk aangepakt wordt, zoals overstekken en roederamen.
Rosehaghe beschikt sinds begin 2016 nadat een conditiemeting is uitgevoerd over een meerjarenonderhoudsplan (MJOB). De conditiemeting liet zien dat het woningbezit wat betreft onderhoud goed scoort. Het MJOB wordt uitgesplitst in planmatig, mutatie en klachten- en contractonderhoud.
Gelet op de leeftijd van de woningen is er geen sprake van zeer energiezuinige woningen.
Het voornemen is om de energie-index van het woningbezit te bepalen, alhoewel dit niet verplicht is bij rijksmonumenten.

Over een periode van vijf jaar - 2014 tot en met 2018 – zijn alle platte daken vernieuwd en geïsoleerd met een berekende energiebesparing van zo'n 20%. In 2017 is de plaatsing van zonnepanelen op de daken onderzocht.
In 2018 is een pilot uitgevoerd om 110 zonnepanelen op de daken van de 13 woningen aan de Kopsstraat te installeren. De bewoners krijgen de mogelijkheid zonnestroom af te nemen via een slim systeem. Hierdoor kan ieder een gewenste hoeveelheid zonnestroom gebruiken, onafhankelijk van hoeveel panelen er op dat specifieke dak van een woning liggen.

Mutatieonderhoud is moeilijk tot niet te plannen. Mutaties treden op bij het stoppen van het huurcontract en dat gebeurt veelal door het overlijden van de bewoner. Over een periode van de laatste twintig jaar komen er ongeveer 3,5 woning per jaar vrij, hetgeen een gemiddelde bewoningsduur van 40 jaar oplevert. Het beleid van Rosehaghe was dat renovatie samen met het mutatieonderhoud werd uitgevoerd. De vrijgekomen woningen werden direct en naar behoefte volledig gerenoveerd. Vanwege het zeer onregelmatige karakter waarbij de woningen vrijkwamen en blijven komen, zijn deze investeringen vrijwel niet te begroten.

De commissie is van oordeel dat de corporatie op het gebied van de kwaliteit van woningen en woningbeheer ruim voldoende heeft gepresteerd.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De opgave die Rosehaghe zichzelf in de visitatieperiode heeft gesteld is het verhuren van haar woningbezit en deze in stand te houden door het plegen van het noodzakelijke onderhoud met daarbij een uit te voeren en uitgevoerde verduurzamingsprogramma. Hiermee voldoet de corporatie aan de geformuleerde eigen ambities.

De duurzaamheids- en renovatiestrategie krijgt - na overleg met de gemeente Haarlem – zijn beslag door vrijkomende woningen tijdelijk te verhuren en nadat een aantal van vijf is bereikt, een renovatiebestek op te stellen.
Door de mogelijkheid van tijdelijk verhuren kunnen renovaties beter gespreid en gepland worden. Dit geldt ook voor de investeringen van deze renovatie, die nu beter beheerst kunnen worden. Het renovatiebestek gaat uit van isolatie van vloeren, wanden en ramen en maatregelen voor vochtregulering en energiebesparing.

In de visitatieperiode heeft Rosehaghe geen woningen aangekocht of verkocht.
De corporatie heeft op dit prestatieveld haar ambities om niet te kopen en te verkopen waargemaakt.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De woningen van Rosehaghe zijn gelegen aan de westkant van Haarlem in een goede woonbuurt, die zeer geliefd is. Een ‘dorp in de stad’ met een heel eigen karakter. Het bestuur en de bewoners stellen alles in het werk om dit unieke karakter van Rosehaghe voor de toekomst te behouden.

Het verenigingsgebouw ‘Het Zaeltje’ is een initiatief van de bewoners van Rosehaghe met als doel het vergroten van de sociale samenhang in de wijk en het organiseren van zorg voor de veelal oudere bewoners. Vanuit die ambitie is het sterk verouderde verenigingsgebouw begin 2013 geheel gerenoveerd en voorzien van alle faciliteiten, die nodig zijn voor een breed aanbod van activiteiten. Al deze activiteiten hebben de gemeenschapszin zichtbaar bevorderd en de sociale cohesie in de buurt in toenemende mate verbeterd.
Vanwege de bepalingen van de nieuwe Woningwet is het verenigingsgebouw in 2017 ondergebracht in Stichting ‘Het Zaeltje’, dat wordt bestuurd door drie bestuursleden, die allen huurder zijn van Rosehaghe.

Voor de leefbaarheidsbijdrage is er met het bestuur van de stichting een prestatieakkoord gesloten in de vorm van een jaarlijks aantal te organiseren activiteiten met verschillende doelen. In het jaarprogramma zijn verschillende activiteiten opgenomen die worden begeleid door een grote groep vrijwilligers.

In de woonbuurt waar de woningen van de corporatie deel van uitmaken zijn geen structurele zaken aan de orde die de leefbaarheid negatief beïnvloeden. De wijk heeft veel groen en voldoende parkeergelegenheid.

De prestaties die de corporatie op het gebied van Kwaliteit en buurten worden door de commissie als goed beoordeeld.

1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 7.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt en de commissie kent een pluspunt toe vanwege:

De consistente en actieve wijze gedurende de visitatieperiode en daarvoor, waarop Rosehaghe haar ambities gebruikt in het handelen en in de besluitvorming van de corporatie.

De belangrijkste ambitie van Rosehaghe, is het op basis van zelfstandigheid inzetten voor het behoud en exploitatie van de huidige woningvoorraad en deze in stand te houden door het plegen van het noodzakelijke onderhoud met een duurzaamheidprogramma.
Een en ander is vastgelegd in:
- Strategisch plan 2010;
- Strategie Rosehaghe 2015;
- Strategie Rosehaghe 2018-2020.

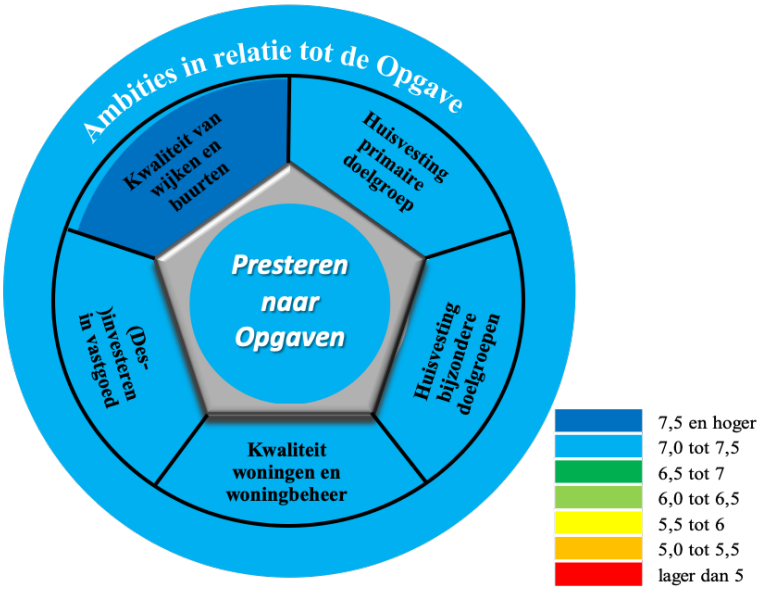
Verder zijn in de visitatieperiode over onderwerpen diverse beleidsdocumenten opgesteld over de onderwerpen zoals conditiemeting, MJOB en Jarenplannen klein onderhoud en projectmatig schilderwerk.
Voorts zijn de belangrijkste volkshuisvestelijke ambities in de visitatieperiode:

1. Het is de ambitie van woningbouwvereniging Rosehaghe bij onderhoud, renovaties en projectmatig onderhoud extra aandacht te besteden aan energiebesparingen en duurzaamheid. De hierdoor te bereiken verbeteringen moeten meetbaar zijn en moeten passen binnen de randvoorwaarden van de monumentenstatus en de financiële mogelijkheden.
2. Een van de kenmerken van Rosehaghe is de aanwezigheid van veel ouderen in de wijk. Zorg voor ouderen is een concrete mogelijkheid om de leefbaarheid in de wijk te vergroten. De corporatie wil investeren in een goed leefklimaat en sociale cohesie in de buurt, voeling houden met wat er speelt.
3. Leefbaarheid impliceert niet alleen aandacht voor de openbare ruimte van het complex, maar zeker ook de sociale cohesie en gemeenschapszin. Het is de ambitie van de corporatie ook deze twee aspecten in het beleid te verankeren. Het bevorderen van de leefbaarheid in de vorm van sociale cohesie en gemeenschapszin zal alleen levensvatbaar zijn met een actieve bewonersparticipatie.
4. Rosehaghe staat ervoor, haar woningen volgens een goede basiskwaliteit passend bij de status van een rijksmonument en zoveel mogelijk conform de eisen van deze tijd in stand te houden. Op basis van een meerjarige onderhoudsbegroting worden projectmatige aanpassingen uitgevoerd.

De commissie is van oordeel dat door de jaren heen, Rosehaghe consequent haar ambities heeft bepaald met inachtname van haar eigen volkshuisvestelijke mogelijkheden. De ambities voor de maatschappelijke prestaties, die in de strategische plannen en ook in de volkshuisvestelijke verslagen worden genoemd, passen bij de externe opgaven in het werkgebied.

1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemid-deld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Presteren naar Opgaven en Ambities	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**			
Presteren in het licht van de opgaven	7,0	7,0	7,0	7,0	8,0		7,2	75%	**7,2**
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	



2. Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:
- Bewonerscommissie Rosehaghe;
- Gemeente Haarlem.

Het oordeel is verkregen door gesprekken/interviews te voeren met deze belanghebbenden en een uitgebreide enquête/vragenlijst onder hen uit te zetten. De belanghebbenden zijn gevraagd hun mening te geven over:
- De tevredenheid over de geleverde maatschappelijke prestaties van de corporatie op de vijf prestatievelden.
- De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.
- De verbeterpunten voor de corporatie.

Belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatig oordeel te geven over de mate van tevredenheid over bovenstaande prestaties van de corporatie. Vervolgens hebben de belanghebbenden aangegeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen, dan wel die te overtreffen. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden, hebben zij zich onthouden van een oordeel.

2.1 De belanghebbenden van Rosehaghe

Huurders

De huurders zijn zeer betrokken bij hun buurt en woning. Het participatiebeleid is binnen Rosehaghe tot stand gekomen in goed overleg met de bewoners en het bestuur. De bewonerscommissie, de formele huurdersvertegenwoordiging bestaat uit vijf leden, die allen huurder zijn. Deze leden zijn de oren en ogen van de bewoners. Zo’n viermaal per jaar is overleg, waarbij in het najaar de technische staat van de woningen en in het voorjaar het huurbeleid steevast op de agenda staat.
Jaarlijks vindt de ledenvergadering plaats, waarin onder meer de jaarrekening, de huurverhoging en het toekomstige beleid van de corporatie uitgebreid wordt besproken.

Gemeente

Het algemene beleid, ouderenparticipatie en duurzaamheid zijn onderwerpen van gesprek tussen de gemeente en corporatie. Er bestaat een goed contact tussen partijen. Tweejaarlijks worden prestatieafspraken gemaakt, veelal op hoofdlijnen. Over het huurbeleid wordt uitgebreid gesproken. Voorts zijn afspraken gemaakt over de vrijkomende woningen. Rosehaghe richt zich op meerpersoonshuishoudens vanwege het type woningen. Hierbij wordt tweederde van de vrijgekomen woningen beschikbaar gesteld aan de primaire doelgroep en een derde aan de secundaire doelgroep. Verder wordt de vrije ruimte bij toewijzing beschikbaar gesteld aan huurders met een midden inkomen. Vanwege het geringe aantal mutaties zijn er voor meerdere jaren afspraken gemaakt.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 7,8.

Gelet op de waarde van de woningvoorraad van Rosenhaghe is de zorg voor het betaalbaar houden van het bezit heel bijzonder, zo laat de gemeente weten. De woningen vormen één complex, veel variatie is hierin niet te vinden. Rosehaghe heeft aangeboden om in voorkomende gevallen woningen voor bijzondere groepen beschikbaar te stellen. Gelet op het uitzonderlijke karakter van de woningen en het beperkte beschikbare aanbod wordt hier beperkt gebruik van gemaakt.

De huurders vinden de betaalbaarheid van de woningen goed en afspraken over de huurverhoging worden in goed overleg vastgesteld.
De bewonerscommissie vindt het erg belangrijk dat het bestuur serieus bezig gaat met het toewijzen van een huis aan een statushouder. De bewonerscommissie heeft hier vaker op aangedrongen, maar tot op heden is dit geen beleid van Rosehaghe.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld is door alleen beoordeeld met het cijfer 7,0.

De huurders waarderen de corporatie in het beleid voor ouderen ten aanzien van de plaatsing van trapliften en het op verzoek rollatortoegankelijk maken van de woning.

Rosehaghe werkt naar de mening van de gemeente mee bij aanvragen vanuit WMO. Verder is de corporatie gericht op behoud van dit monumentale wooncomplex. Voor mensen die een (beperkte) zorgbehoefte hebben is een gezamenlijke ruimte en maaltijdvoorziening beschikbaar, dat door een aparte stichting ’t Zaeltje’ wordt verzorgd.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 7,7.

Het woningbezit van Rosehaghe is van voldoende kwaliteit volgens de belanghebbenden. Ook de conditie en de onderhoudstoestand van de woningen worden als voldoende beoordeeld. Er wordt op tijd geschilderd en als er klachten zijn wordt dit door het bestuur voortvarend opgepakt. De kwaliteit van de dienstverlening van de corporatie wordt beoordeeld met een 8 door de huurders. De gemeente kon dit onderdeel niet beoordelen.

De gemeente vindt dat zeker gezien de monumentale status van het woningbezit, Rosehaghe ambitieuze doelstellingen heeft op het gebied van duurzaamheid. Dakisolatie en de uitrol van zonnepanelen zijn mooie projecten die hieraan kunnen bijdragen.

(Des-)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld wordt gemiddeld beoordeeld met een 7,0.

Uitstekend zicht op de huurders, de woningvoorraad en het onderhoudsniveau, door het kleinschalige karakter van de corporatie, zo vindt de gemeente.
Hoge betrokkenheid van de bewoners. Heel bijzonder dat een rijksmonument aan de (populaire) westkant van de stad in de sociale huur kan worden geëxploiteerd.

Er is bij Rosehaghe geen sprake van nieuwbouw, sloop of verkoop. Renovaties worden wel uitgevoerd, maar niet in grote aantallen. De corporatie is naar het oordeel van de gemeente gericht op het beheer/onderhoud van het bestaande complex. De komende

jaren wordt aansluitend op het beschikbare budget en op geclusterde wijze renovaties uit, gericht op verduurzaming en verbetering woonkwaliteit.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 7,6.

Door de kleine omvang van de corporatie en eigen bestuur is er volgens de gemeente veel samenhang. Visie voor de corporatie is meteen ook de 'buurtvisie'. Rosehaghe spant zich in om wonen, zorg en welzijn te organiseren voor haar bewoners via 't Zaeltje. Daarnaast zijn afspraken in voorbereiding om ervoor te zorgen dat ouderen die willen verhuizen met behoud van huidige huur kunnen doorstromen naar een andere (corporatie)woning.

De relatie en communicatie met de corporatie

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,8.

Rosehaghe is een kleinschalige corporatie, dat een actief vrijwillig bestuur kent. De gemeente is van mening dat Rosehaghe zich volledig inzet om het rijksmonument Rosehaghe zorgvuldig te beheren en te verhuren, en daarbij als zelfstandige kleine corporatie te blijven functioneren. Dit ondanks de hoge eisen die de nieuwe wetgeving de afgelopen jaren heeft gesteld.
Vanuit het herstelplan zijn de nodige professionaliseringsslagen doorgevoerd, waardoor de gemeente voldoende vertrouwen heeft voor de toekomst van de corporatie.

Er is veel waardering voor de inzet van het bestuur en de ambities op het gebied van duurzaamheid. Er is goed contact met de bestuursleden. Gemeente en corporatie weten elkaar te vinden indien dit nodig is en wanneer er nieuwe volkshuisvestelijke ontwikkelingen zijn. Rosehaghe is goed benaderbaar.

De huurders zijn zeer tevreden met de corporatie. De corporatie is uiterst behulpzaam en het bestuur opereert met kennis van zaken. Gemaakte afspraken worden door Rosehaghe nagekomen of zij legt uit waarom daarvan wordt afgeweken. Rosehaghe is goed benaderbaar en reageert adequaat op door de bewonerscommissie gestelde vragen.

De invloed op het beleid

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 6,9.

Het beleid van Rosehaghe wordt getoetst bij de bewonerscommissie en gesprekken worden gevoerd over de uitvoering van het beleid van Rosehaghe. Verder geeft het bestuur inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert daarover met de bewonerscommissie.

Van groot belang voor de bewonerscommissie is ook de jaarlijkse algemene ledenvergadering. Leden moeten dan ook tijdig worden geïnformeerd over de inhoud van de vergaderingen, minimaal drie weken van tevoren. Informatie dient ook op papier te worden gegeven en niet op het moment dat de vergadering begint. De leden moeten de agenda vooraf in de eigen brievenbus kunnen ontvangen, zodat deze meegenomen kan worden naar de vergadering. Bewoners krijgen dan vooraf de kans mee te denken.

Met de gemeente wordt tweejaarlijkse prestatieafspraken gemaakt. Het bestuur van Rosehaghe stemde daarbij de afspraken af met de huurdersorganisatie.

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten volgens huurders

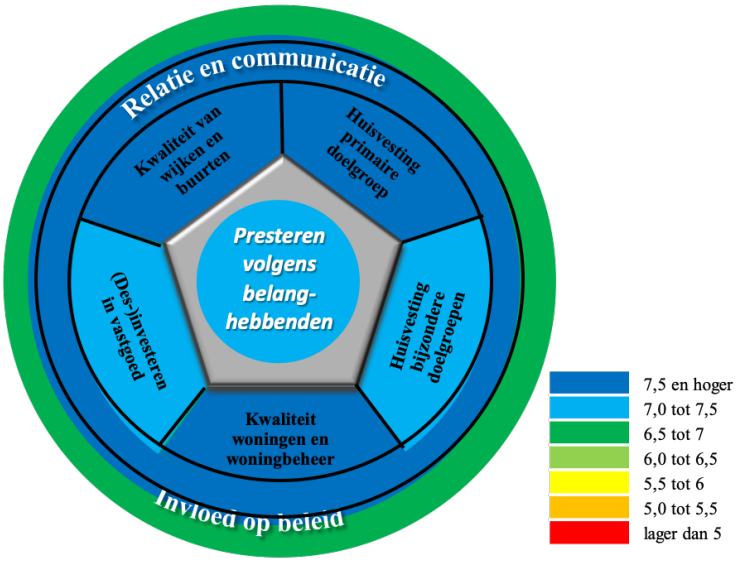
- Bewonerscommissie vindt het bestuur te klein en daardoor te kwetsbaar.
- Aandacht voor de huisvesting van statushouders.
- Stukken voor de algemene ledenvergadering vroegtijdig – digitaal - toesturen.
- Communicatie!

Verbeterpunten volgens gemeente

- Doorgaan op de ingeslagen weg.
- Eventueel een plan uitwerken hoe de corporatie verder zou kunnen (met samenwerking?) indien zich in de toekomst onvoldoende bestuursleden beschikbaar stellen.

Cijfermatige beoordeling

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemid-deld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Prestaties	7,8	7,0	7,7	7,0	7,6		7,4	50%	
Relatie en communicatie							7,8	25%	**7,4**
Invloed op beleid							6,9	25%	



3. Presteren naar Vermogen

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Voor corporaties met minder dan 500vhe wordt een totaal oordeel gegeven, waarbij op de volgende deelonderwerpen een uitwerking wordt gegeven:

- Financiële continuïteit: de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen
- Doelmatigheid: de corporatie heeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering
- Vermogensinzet: de corporatie zet haar vermogen verantwoord en gemotiveerd in voor maatschappelijke prestaties.

3.1 Financiële continuïteit

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5.
Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt de mening gevormd of en hoe Rosehaghe haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. De commissie is van mening dat Rosehaghe niet aan het ijkpunt voldoet, vanwege het niet voldoen aan de ratio's ICR en DSCR.

Bron: Rosehaghe	Norm Aw	2017	2016	2015	2014
Interest coverage ratio	>1,4	-9,38	5,76	-10,31	4,62
Debt service coverage ratio	>1,0	-2,40	1,54	-2,84	2,75
Solvabiliteit	>20%	93,5%	91.9%	4,8%	8,4%
Loan to Value	<75%	21,2%	37,5%	37,6%	52,3%

In november 2015 is Rosehaghe onder verscherpt toezicht geplaatst door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Op basis van de dVi 2014 en de dPi 2015 heeft de ILT geconstateerd dat Rosehaghe een negatieve operationele kasstroomprognose had over de jaren 2015 tot en met 2018 en daarom niet voldeed aan alle gestelde kasstroomratio's. Ten behoeve van de uitgaven van de daken van alle 140 woningen heeft Rosehaghe een lening aangetrokken bij het Nationaal Restauratiefonds (NRF) voor een bedrag van € 2 miljoen. De Aw heeft geconstateerd dat het totaal van de operationele kasstroom van Rosehaghe in de prognoseperiode 2015-2019 negatief is. Dit heeft tot gevolg dat Rosehaghe meerjarig niet aan de liquiditeitsratio's ICR van 1.4 en DSCR van 1 voldoet.

Rosehaghe had een ingrijpende verbeteropgave voor 62 woningen. Het investeringsbedrag dat hiermee gemoeid was, bedroeg € 120.000 per woning. Het beleid van Rosehaghe is om de woningen bij mutatie te renoveren. De totale ingeschatte toekomstige investering zou in dat geval circa € 7,5 miljoen bedragen. De Aw heeft in haar beoordeling aangegeven om de renovatie van 62 woningen beter te spreiden over een tiental jaren. Op basis van de in maart 2016 uitgevoerde conditiemeting (NEN 2767) bleek dat de staat van onderhoud van de woningen desalniettemin voldoende scoorde en geen of beperkte achterstallig onderhoud betrof.

In verband met de vrijstelling voor rijksmonumenten per 1 januari 2018, wordt door Rosehaghe geen verhuurderheffing meer worden betaald.

De accountant schreef: “Dit verscherpte toezicht is naar onze mening een zware maatregel voor een vereniging die beschikt over een zeer sterke vermogenspositie en in het verleden altijd in staat is gebleken voldoende en goedkope financiering aan te trekken voor noodzakelijk renovatieonderhoud”.

In de Oordeelsbrief van Aw 2017 werd gemeld dat het verscherpt toezicht op Rosehaghe gehandhaafd blijft tot uit de uitvoering van het herstelplan blijkt dat de liquiditeitsratio's - in het bijzonder de ICR - voldoen aan de normen van de Aw.
Blijkens de meerjarenbegroting heeft de liquiditeit van Rosehaghe door goed financieel beleid, zich beter ontwikkeld dan waar in het herstelplan van uit is gegaan, terwijl de onderhoudskosten ongeveer gelijk zijn.
Rosehaghe heeft in 2016 een reglement financieel beleid en beheer opgesteld, waarmee wordt voldaan aan de voorschriften uit de nieuwe Woningwet.
Rosehaghe heeft met het consequent en voortvarend uitvoeren van het herstelplan laten zien, dat met een nieuw elan de financiële positie positief tegemoetgezien kan worden.

3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6.
Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of Rosehaghe een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Deze beoordeling geschiedt op basis van managementdocumenten, benchmarkgegevens en gesprekken met het bestuur en raad van commissarissen.
Rosehaghe voldoet aan het ijkpunt van een 6.

Het woningbezit van Rosehaghe is een rijksmonument van zo’n 100 jaar oud. Uitgaven voor beheer en onderhoud laten zich op vele fronten moeilijk vergelijken met een Aedes Benchmark waar een verscheidenheid aan woningen wordt meegenomen. Daarnaast is het verplicht voor de corporatie aandacht te besteden aan het rijksmonumentale onderdeel van het complex, een verplichting die uit wet en voorschriften volgt.

Bij doelmatigheid heeft Rosehaghe drie doelen centraal staan: beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid is via verschillende initiatieven vormgegeven.

- Er wordt samengewerkt met andere corporaties om de doorstroom van in leeftijd oude bewoners naar voor hen geschiktere woonruimte te bevorderen. Hiermee wordt een doelmatiger beschikbaarheid verwezenlijkt voor jonge gezinnen.
- Er wordt een gematigd huurbeleid gevoerd.
- Er wordt ingezet op duurzaamheid, dat haalbaar is voor het woningbezit met de status van rijksmonument. Energiemaatregelen worden getroffen, waardoor de woonlasten beheersbaar blijven.

De effectiviteit en efficiency van de corporatie is niet of moeilijk te meten op basis van het aantal werknemers. Rosehaghe heeft sinds begin 2016 geen personeel meer in dienst en heeft hierop zodoende bezuinigd. Er zijn drie bestuursleden en drie leden van de raad van commissarissen. Alle voornoemde leden zijn vrijwilligers en ontvangen een zeer bescheiden vergoeding voor hun werkzaamheden. Gerelateerd aan de bestuurscapaciteit lijkt Rosehaghe in 2018 te beschikken over 0,65 fte. Uitgaande van 140 vhe zou in dat geval de verhouding vhe per fte ongeveer 215 bedragen.

De uitvoering van de dagelijkse administratie is in de visitatieperiode overgenomen door een nieuwe accountant en is verder geautomatiseerd. De administratie is volledig digitaal en vereenvoudigd, dat een eenvoudig beheersbaarder en controleerbaarder financieel beleid mogelijk maakt. Er is sprake van voldoende achtervang.

Er wordt door Rosehaghe nadrukkelijk gestuurd om voor de verschillende bestuurswerkzaamheden ‘achtervang’ te organiseren, zodat bij ontstentenis van

bestuurders de corporatie minder kwetsbaar maakt. Inmiddels zijn aspirant-bestuurders geworven, die op de vele uitvoerings- en beleidsterreinen worden ingewerkt.

In 2012 is bezwaar gemaakt tegen de WOZ-waarde, die de basis vormt van de berekening van de verhuurderheffing. Van 2013 tot 2018 was dit een behoorlijke kostenpost van € 150.000 per jaar. Op deze bedrijfslast is uiteindelijk ruim 17% per jaar bespaard door de lagere WOZ-waarde na het toekennen van het bezwaarschrift. Doordat het woningbezit van Rosehaghe een rijksmonument is de corporatie vanaf 2018 vrijgesteld voor de verhuurdersheffing, een substantiële bezuiniging op de kosten.
Per jaar zal dit een voordeel van zo'n € 150.000 opleveren.

Rosehaghe voert sinds 2016 een beleid van gematigde huurontwikkeling, gedifferentieerd naar de hoogte van de huur. Lage huren krijgen percentueel een grotere jaarlijkse huurverhoging dan de hogere huren met een omslagpunt rond de gemiddelde huur.

Rosehaghe heeft voldaan aan de criteria voor het verlicht regime als bedoeld in artikel 49 van de Woningwet 2015 en artikel 64 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015; het verlicht regime scheiding DAEB/niet-DAEB.

De commissie heeft waardering voor het feit dat Rosehaghe met een relatief klein team het reilen en zeilen van de corporatie proactief heeft opgepakt.

3.3 Vermogensinzet

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6.
Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De beoordeling vindt plaats op basis van managementdocumenten en gesprekken met bestuur en raad van commissarissen. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet van het beschikbare vermogen voldoende kan verantwoorden en motiveren. Rosehaghe voldoet aan het ijkpunt.

Rosehaghe treedt op als rentmeester van het erfgoed dat zij beheert. Dat rentmeesterschap impliceert het in standhouden van het complex als rijksmonument qua onderhoud van de woningen, maar ook wat betreft de inrichting en verzorging van de openbare ruimte.
Rosehaghe heeft in haar strategische plannen – alsook in het herstelplan - duidelijk aangegeven voor welke doelen zij haar beschikbare vermogen wil aan wenden.
Naast de rol van rentmeester blijft de Rosehaghe zich richten op het verhuren van sociale huurwoningen volgens een passende huurprijs. Rosehaghe voert sinds 2016 een beleid van gematigde huurontwikkeling, gedifferentieerd naar de hoogte van de huur.

Rosehaghe staat voor de instandhouding van haar woningen volgens een goede basiskwaliteit passend bij de status van een rijksmonument en zoveel mogelijk conform de eisen van deze tijd. Dit betekent dat Rosehaghe bij onderhoud en mutatie waar mogelijk aandacht te besteden aan duurzaamheid en energiebesparing.
Rosehaghe en haar bewoners zijn zich bewust dat het wonen in een rijksmonument beperkingen kent als het gaat om te realiseren duurzaamheidsaanpassingen.

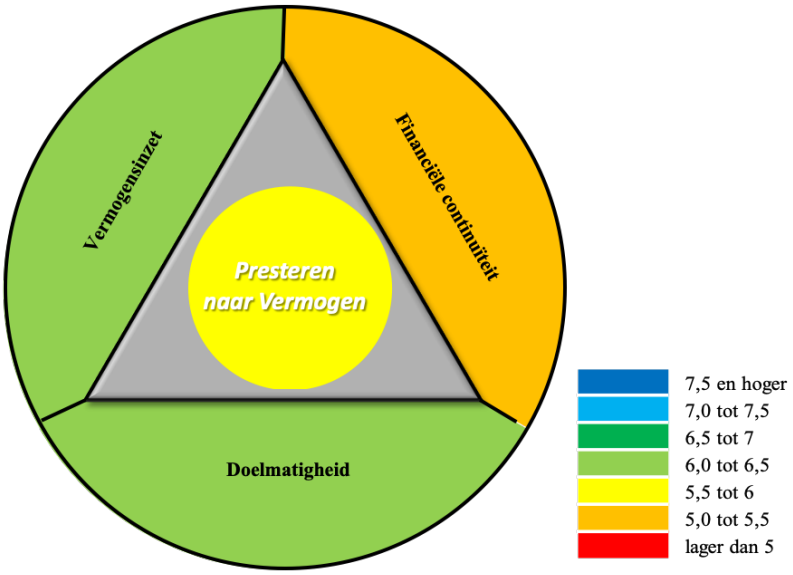
Het actief gebruiken van het gemeenschapsgebouw 'Het Zaeltje' als ontmoetingscentrum voor de wijk Rosehaghe, laat inmiddels een verruiming en verbetering zien van de sociale samenhang en betrokkenheid in de wijk, als ook het organiseren van zorg voor de veelal oudere bewoners.

Rosehaghe kan de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties voldoende verantwoorden en motiveren.

Cijfermatige beoordeling

Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	5,0	30%	**1,5**
Doelmatigheid	6,0	30%	**1,8**
Vermogensinzet	6,0	40%	**2,4**
Presteren naar Vermogen			**5,7**



4. Governance

Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie en verantwoording van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is. In dit hoofdstuk vormt de commissie zich een oordeel over deze onderwerpen. Als basis voor het interne toezicht en de externe legitimatie gelden de Woningwet, de sector brede Governancecode en de Overlegwet Huurders en Verhuurders. Governance bestaat uit de onderdelen Besturing, Intern Toezicht en Externe legitimatie.

4.1 Besturing

Besturing omvat de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Bij corporaties met minder dan 500 woningen wordt voor dit onderdeel een totaalcijfer gegeven.

De commissie beoordeelt de Besturing met een 6,0.
Rosehaghe voldoet aan het ijkpunt.

Rosehaghe haar strategische beleid geformuleerd in 2015 en 2018. Ook met het herstelplan in 2016 is nieuw beleid vastgesteld. Daarmee laat Rosehaghe zien dat zij een actuele visie vast heeft gelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren, die periodiek wordt herijkt en geactualiseerd. De hoofdpunten van het beleid worden voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering. De vertaling van de visie uit de genoemde documenten naar strategisch en tactisch niveau laat een bestendig beleid zien. Drie kernpunten van dit beleid zijn de monumentenstatus van het woningcomplex, duurzaamheid/energiemaatregelen en het ontwikkelen van gemeenschapszin en het bevorderen van de leefbaarheid. Daaruit zijn de volgende strategieonderdelen vastgesteld: huurbeleid, kwaliteit van de woningen, governance, financieel beheer en communicatie.
Tegelijk met de begroting wordt een financiële meerjarenraming opgesteld voor een periode van minimaal 5 jaar.
De conditiemeting, die in 2016 is ingevoerd, heeft geleid tot een goed inzicht in de kwaliteit van het woningbezit en tot een realistische meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). In de MJOB is een onderscheid gemaakt in klachtenonderhoud, mutatieonderhoud, planmatig onderhoud en renovatie/verduurzaming van het woningbezit.
Om de aanpassingen in de MJOB te toetsen aan de financiële positie van Rosehaghe zijn de beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare (risico)-variabelen van Rosehaghe in kaart gebracht. De gevoeligheidsanalyses zijn uitgebreid met een aantal scenario-analyses – om het risico op de financiële positie van Rosehaghe te bepalen – indien verscheidene risico-variabelen tegelijkertijd optreden. Uit de resultaten van de gevoeligheids- en scenarioanalyse zijn beheersmaatregelen geformuleerd.
Een en ander heeft ertoe geleid dat er gestuurd is bij (financiële) afwijkingen als gevolg van het herstelplan en zijn doelen uit de strategie aangepast.

Rosehaghe stelt kwartaalrapportages op voor het bestuur en de raad van commissarissen om in control te komen voor wat betreft de vastgestelde (financiële) kritische prestatie-indicatoren.
De commissie is van mening dat de besturing voor een kleine organisatie als Rosehaghe naar behoren is uitgevoerd.

De discussie over de toekomst heeft overigens wel geleid tot een geheel nieuwe samenstelling van zowel het bestuur als de raad van commissarissen in 2015. De visitatiecommissie ziet vanaf dat moment een duidelijke verbetering in de professionaliteit van de organisatie. Er wordt stelselmatig meer schriftelijk vastgelegd,

alsmede werk gemaakt om aan alle wettelijke verplichtingen te voldoen. Rosehaghe heeft daarin duidelijke professionele stappen gemaakt.

4.2 Intern toezicht

In het onderdeel intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de interne toezichthouder aan de hand van de criteria van de VTW waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score. Tevens toetst de commissie of de interne toezichthouder een actueel toetsingskader, onder andere gericht op risicomanagement, hanteert en of de corporatie de Governancecode adequaat toepast en naleeft.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 6.
Volgens de commissie voldoet Rosehaghe aan het ijkpunt.

De raad van commissarissen heeft zijn taak en werkwijze vastgelegd in het *Reglement Raad van Commissarissen*.
In aanloop naar de invoering van de nieuwe Woningwet is in 2015 een nieuw bestuur aangetreden. Het bestuur bestaat ultimo 2018 uit drie leden – vrijwilligers/huurders van Rosehaghe – die voor een groot deel de operationele zaken zelf uitvoeren. De uitvoering van de dagelijkse administratie is overgenomen door een externe partij en verder geautomatiseerd. Voorts liet de Aw in 2015 ook weten dat het ontbrak aan voldoende vertrouwen in de slagvaardigheid en competentie van het bestuur. Dit betrof de penningmeester, die eind 2015 is afgetreden. Met een vernieuwd bestuur kon Rosehaghe nieuw beleid uitzetten. Sinds begin 2016 heeft de corporatie een nieuwe penningmeester.
De geheel nieuwe raad van commissarissen is in juni 2015 aangetreden.

Ook is in de loop van 2015 een externe raad van toezicht met drie leden, benoemd. De leden zijn geselecteerd op basis van profielen en passendheid en zijn buiten de eigen kring openbaar geworven. Bij de laatste wijziging van de statuten, begin 2017, werden de toezichthouders een 'raad van commissarissen'.
In de raad is volkshuisvestelijke, bestuurlijke, financiële en bouwkundige kennis bij de verschillende leden van de raad aanwezig.

Uit de visitatiegesprekken en de verslagen van de raad van commissarissen is gebleken dat de relatie met het bestuur open en betrokken is met voldoende dynamiek en met ten opzichte van elkaar een goed kritisch tegenwicht. De contacten tussen de raad en het bestuur zijn zakelijk met wederzijdse belangstelling en vanwege de kleine organisatie een persoonlijke tint. De raad pakt zijn toezichtrol serieus op. De raad is van mening dat zij goed wordt geïnformeerd. Gezien de kennis en ervaring bij de leden van de raad, vervult zij goed de klankbordrol.

De leden van de raad hebben met het volledige bestuur, als met alle bestuursleden individueel een evaluatie- en functioneringsgesprek gevoerd, hetgeen wederzijds naar volle tevredenheid is verlopen. De weerslag van deze gesprekken zijn schriftelijk vastgelegd.
In de visitatiegesprekken heeft de raad laten weten dat zij haar eigen functioneren jaarlijks bespreekt. De zelfevaluaties worden niet schriftelijk vastgelegd.

De raad beschikt over een actueel toetsingskader, dat in het reglement van de raad van commissarissen is vastgelegd. Het toetsingskader geeft richting aan het handelen van de raad van commissarissen en het effectief houden van toezicht.

De nieuwe Woningwet is geïmplementeerd, waarbij de gehele governancestructuur is aangepast. Statuten en reglementen zijn opnieuw opgesteld.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betrekt en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 6.
Rosehaghe voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Het overleg met de formele huurdersorganisatie, de bewonerscommissie genoemd, wordt eens in het kwartaal gehouden. De commissie bestaat uit vijf leden. De onderwerpen variëren van huurverhoging, onderhoud, woonlasten en overige zaken.
Rosehaghe heeft regelmatig contact met haar bewoners. Deze zijn actief betrokken bij het wel en wee en de toekomst van Rosehaghe. Daarnaast wordt er jaarlijks een ledenvergadering gehouden, waarin de huurders en leden geïnformeerd worden over onderwerpen zoals planmatig onderhoud, huurbeleid, woonlasten, duurzaamheid en leefbaarheid. De bewoners zijn zeer betrokken bij hun woning en buurt.

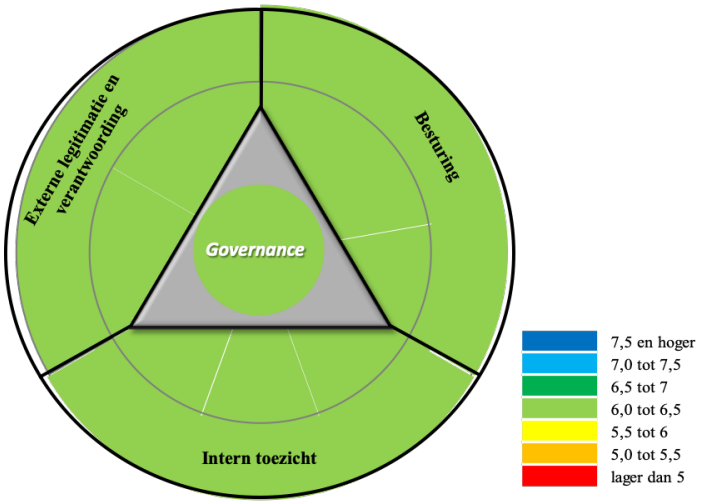
Gezien de beperkte omvang van Rosehaghe weten huurders, het bestuur en de leden van de raad van commissarissen elkaar makkelijk te vinden. Door een afvaardiging van de raad van commissarissen wordt twee keer per jaar overleg gevoerd met de bewonerscommissie.

Een belangrijke verandering in de nieuwe Woningwet is dat belanghebbenden meer invloed krijgen op het corporatiebeleid, met name huurders en gemeente. Met de huurders en de gemeente Haarlem heeft Rosehaghe dat goed vormgegeven door prestatieafspraken te maken. Hiermee is ook de rol van de bewonerscommissie verder geprofessionaliseerd.
In de documentatie en communicatie is Rosehaghe open en transparant. Rosehaghe kan er meer werk van maken om de documenten op haar website beter beschikbaar te maken.
Rosehaghe maakt werk van de externe legitimering en voldoet aan de richtlijnen en wettelijke voorschriften uit Woningwet, Overlegwet en Governancecode.

Het bestuur is begin 2018 gestart met de publicatie van een weblog op de website van Rosehaghe.

Cijfermatige beoordeling

Governance			
Meetpunt	**Gemiddeld cijfer**	**Weging**	**Gewogen eindcijfer**
Besturing	6,0	33%	**2,0**
Intern toezicht	6,0	33%	**2,0**
Externe legitmering	6,0	33%	**2,0**
Governance			**6,0**



Deel 3

Bijlagen

MCMXXXVIII
WONING
COMPLEX
1922
1922

Deel 3 – Bijlagen

1. Gerealiseerde prestaties

De gerealiseerde prestaties zijn beschreven in hoofdstuk 2, Toelichting op de beoordelingen.

2. Position paper

Voor corporaties kleiner dan 1.000 vhe geldt onder meer de aanpassing in het visitatieproces en de Methodiek 5.0, dat er geen verplichting bestaat dat de corporatie een positionpaper opstelt. De corporatie heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

3. Bronnenlijst

Perspectief/Ratio	Documenten
Presteren naar Opgaven/ Ambities	• Jaarverslagen 2014-2017 • Strategie Rosehaghe 2015 en 2018-2022 • MJOB Rosehaghe • Rapportage conditiemeting met documenten • Toelichting conditiemeting • Jarenplan klein onderhoud • Jarenplanprojectmatig schilderwerk • Taxatierapporten • Reglement inzake sloop, renovatie en groot onderhoud • Prestatieafspraken gemeente Haarlem 2017-2018 • Achtergrond huurprijsbeleid • Enquete toekomst woningbezit + uitslag enquete • Statutenwijziging 2017 • Prestatievelden toegelicht • Prestaties naar Opgaven en Ambities
Presteren volgens Belanghebbenden	• Enquêteformulieren • Nieuwe bewonerscommissie ALV • Uitnodiging bewonerscommissie
Presteren naar Vermogen	• Jaarverslagen 2014-2017 • Kwartaalrapportages • Prestatieafspraken • Accountantsverslagen cum annexis • Toezichtbrieven Aw • Kengetallen 2014-2017 • Documenten dPi en dVi • Rapport MJB • Begrotingen
Governance	• Statuten • Statutenwijziging 2017 en aanverwante documenten • Reglement bestuur • Reglement raad van commissarissen • Mandateringsregeling • Profielschets • Herstelplan • Diverse documenten Aw • Briefwisseling Autoriteit Woningcorporaties • Notulen ALV • Notulen bestuur en RvT • Notulen bestuursvergaderingen • Verslagen en besluiten bestuursvergadering • Notulen RvT

4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden

Bestuur
Huib Zeevenhooven, voorzitter
Jeroen Reuver, penningmeester
Maarten Nelissen, bestuurslid

Raad van Commissarissen
Paul Trumpie, voorzitter

Bewonerscommissie
Ab Lagerweij, voorzitter
Martin van den Dool
Wil Maris

Gemeente Haarlem
Philomeen Hillege
Eva Magré

5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

Gérard van Onna studeerde Fiscale Economie aan de Universiteit Tilburg, waarna hij meer dan tien jaar heeft gewerkt bij belastingadvieskantoren, zoals Deloitte en Ernst & Young. Binnen Ernst & Young Belastingadviseurs maakte hij deel uit van de branchegroepen vastgoed en woningcorporaties. Hij heeft zijn vastgoedkennis verder verbreed en verdiept met de studie Master of Real Estate (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam (Amsterdam School of Real Estate).

Hij kan bogen op een brede ervaring met vastgoedgerelateerde vraagstukken op financieel, fiscaal en juridisch terrein, zoals het reorganiseren, structureren, begeleiden en uitvoeren van complexe transacties bij (middel-) grote nationale en internationale ondernemingen en woningcorporaties. Daarnaast voerde hij vele due diligence-onderzoeken uit bij vastgoed-gerelateerde ondernemingen. Tevens heeft hij interim-opdrachten bij woningcorporaties uitgevoerd.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.

mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE

Leon Hulsebosch studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals woningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed voor institutionele en particuliere beleggers. Hij is opgenomen in het Register van Vastgoedmanagers- en Experts (RVGME).

Uitgebreide ervaring heeft hij in het coördineren van complexe aankoopprocessen zoals de overname van (omvangrijke) vastgoedbeleggings- en ontwikkelingsportefeuilles, al dan niet in vennootschapsstructuren, de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Utrecht
Datum: 22 oktober 2018

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Rosehaghe

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.
De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.
In de komende twee jaren na afloop van de visitatie, zullen de leden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de corporatie.

Voorzitter van de visitatiecommissie,

drs. G.B.J. van Onna MRE

Secretaris van de visitatiecommissie,

mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. ● 1e Hogeweg 198 ● 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl ● www.pro-corp.nl

Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Utrecht
Datum: 22 oktober 2018

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van

Woningbouwvereniging Rosehaghe

in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.
In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen zakelijke relatie met de corporatie hebben

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Mr. H. Wilbrink

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. ● 1e Hogeweg 198 ● 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl ● www.pro-corp.nl