

Maatschappelijke visitatie Rochdale

2016 tot en met 2019

Opdrachtgever: Rochdale

Rotterdam, 9 november 2020



Maatschappelijke Visitatie Rochdale

2016 tot en met 2019

Opdrachtgever:
Rochdale

Visitatiecommissie:
Maarten Nieland
Robert Kievit
Marieke Kalkman
Rixt Bos

Rotterdam, 9 november 2020

Voorwoord	4
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	6
A. Recensie	7
B. Scorekaart	11
C. Samenvatting	12
D. Korte schets van de corporatie	14
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	16
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	17
1.1 Inleiding	18
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	18
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	18
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	20
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	22
1.6 Beschrijving van de ambities	42
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	44
2 Presteren volgens Belanghebbenden	46
2.1 Inleiding	47
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	47
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	47
2.4 Boodschap	57
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	61
3 Presteren naar Vermogen	63
3.1 Inleiding	64
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	64
3.3 Vermogensinzet	64
4 Governance van maatschappelijk presteren	67
4.1 Inleiding	68
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	68
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	68
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	72
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	74
Deel 3: Bijlagen	79
Bijlage 1: Position Paper	80
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	84
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	86
Bijlage 4: Onafhankelijkheidverklaring Ecorys en visitatoren	89
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	91
Bijlage 6: Bronnenlijst	96
Bijlage 7: Prestatietabel 2016 t/m 2019	97

Voorwoord

De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de prestaties van een woningcorporatie. De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 6.0.

De maatschappelijke visitatie brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal perspectieven:

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

Bij de start van de maatschappelijke visitatie stelt de bestuurder een position paper op waarin wordt aangegeven waar de corporatie voor staat, wat de corporatie wil bereiken, waar de corporatie nu staat en hoe hij/zij het maatschappelijk functioneren van de corporatie en de lokale driehoek beoordeelt.

Aan het einde van de maatschappelijke visitatie schrijft de visitatiecommissie een reflectie op de corporatie, de zogenoemde 'recensie'. De recensie bevat een reflectie van de visitatiecommissie op de maatschappelijke prestaties van deze corporatie en de lokale context. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet, hoe de corporatie dat doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, de missie, de ambities en de context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert daarnaast in een kwantitatieve scorekaart en een toelichting op de beoordeling.

Na het afronden van het rapport voor de maatschappelijke visitatie formuleert de bestuurder samen met de raad van commissarissen, in overeenstemming met verplichtingen uit de methodiek en de herziene Woningwet, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het rapport.

De visitatiecommissie

Rochdale heeft Ecorys in 2020 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De voorgaande maatschappelijke visitatie besloeg de jaren 2012 tot en met 2015. Deze maatschappelijke visitatie sluit daar op aan en beslaat de jaren 2016 tot en met 2019. De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit, Marieke Kalkman en Rixt Bos.

De meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op onderstaande meetschaal van 1 tot en met 10. De meetschaal wordt tevens voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken. De kwalitatieve prestaties worden eveneens in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

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

In het beoordelingskader van methodiek 6.0 is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie beoordeelt in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de visitatiecommissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere of lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten of criteria voor plus- respectievelijk minpunten aangegeven.

Leeswijzer

Het rapport voor de maatschappelijke visitatie is opgebouwd uit drie delen:

1. Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort
2. Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief
3. Bijlagen bij het rapport

Het eerste deel bevat de recensie, een scorekaart, een samenvatting van de beoordeling vanuit de vier perspectieven, een korte schets van de corporatie en een terugblik op de vorige maatschappelijke visitatie.

Het tweede deel vormt het hart van het rapport: een uitgebreide toelichting op de beoordeling vanuit de vier perspectieven.

Het derde deel bevat de bijlagen bij het rapport, waaronder de onafhankelijkheidsverklaringen, de cv's van de visitatoren, een overzicht van de betrokken personen, de bronnenlijst en een uitwerking van het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities'.

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Tom Reijnders voor de prettige samenwerking.

Deel 1:

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A. Recensie

Rochdale geeft thuis door met nieuw elan slimmer te werken aan sterke buurten

Rochdale is een woningcorporatie met bijna 38.000 woningen, verspreid over vijf gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Rochdale levert door de omvang van de woningvoorraad en de gemeenten die zij bedient een belangrijke bijdrage aan de volkshuisvesting in de MRA. Verreweg het grootste aandeel van het bezit van Rochdale bevindt zich in de gemeente Amsterdam. In de gemeenten Zaanstad, Diemen en Purmerend heeft Rochdale eveneens een aanzienlijke woningvoorraad, terwijl Rochdale in de gemeente Landsmeer een beperkte woningvoorraad bezit.

In het door het bestuur opgestelde position paper geeft Rochdale aan voor verschillende opgaven te staan in haar werkgebied. Er is een groot tekort aan woningen, de leefbaarheid in verschillende wijken en buurten staat onder druk, de groep kwetsbare bewoners neemt toe, en Rochdale kent een onderhoudsopgave, zowel in kwaliteit als in verduurzaming. Deze opgaven komen terug in het koersdocument 2016-2021 van Rochdale en zijn ook terugkerende thema's in de lokale prestatieafspraken in het werkgebied. De visitatiecommissie is van mening dat in de position paper de belangrijkste opgaven zijn beschreven en herkent ook de door Rochdale beschreven, complexiteit voor corporaties in prioritering op dit vlak. Verderop in deze recensie wordt dit verder toegelicht.

Voorgaande visitatie

Rochdale had tijdens de voorgaande visitatie een aantal roerige jaren achter de rug. Desondanks had Rochdale op de onderdelen van de visitatie voldoende tot ruim voldoende scores. De voorgaande visitatiecommissie gaf ook enkele aanbevelingen mee. De belangrijkste daarvan waren:

- Maak een heldere afweging in waar de instrumenten voor het volkshuisvestingsbeleid worden ingezet: voor beschikbaarheid, betaalbaarheid of kwaliteit.
- Vertaal de visie op het gewenste beheer van de woningvoorraad in een helder systeem waarin assetmanagement, complexbeheersystemen en gewenste cultuur op elkaar afgestemd zijn.
- Zorg voor een excellente communicatie met huurders en de vertegenwoordigers daarvan.
- Breng voor de interne organisatie duidelijkheid over de ingezette koers en wie de cultuurdragers zijn om de thans levende onduidelijkheid en onzekerheid weg te nemen.

De visitatiecommissie constateert dat Rochdale met de aanbevelingen aan de slag is gegaan. De visitatiecommissie ziet duidelijk een ontwikkeling in de focus van Rochdale. Waar de corporatie in het recente verleden meer financieel gedreven was en zich weinig kon permitteren op het gebied van nieuwbouw en renovatie, heeft Rochdale zich steeds meer ontwikkeld naar een meer sociale corporatie. Het 'sociale' komt bijvoorbeeld tot uiting in de aandacht voor de integrale problematiek in wijken en buurten én in de wijze waarop wordt omgegaan met huurachterstanden en schuldenproblematiek. Rochdale zet hierbij het menselijke aspect voorop door in te zetten op maatwerk en is ook volop actief in pilots en vroegsignalering. Dit wordt ook door veel belanghebbenden gezien; zij stellen vast dat de woningcorporatie sociaal is én waarderen de rol van de voorzitter RvB als verbinder vanuit Aedes naar andere corporaties.

Huidige visitatie

Gedurende de visitatieperiode heeft Rochdale gewerkt aan de doelstelling 'Rochdale geeft thuis'. Vanwege de verschillen binnen het werkgebied van Rochdale, tussen wijken, buurten en gemeenten, zet Rochdale vanuit haar visie in op lokaal en integraal maatwerk op buurniveau.

Hiervoor is in de ogen van Rochdale niet alleen een volkshuisvestelijke bijdrage nodig. Rochdale beschrijft in haar position paper bijvoorbeeld ook de opgave om het vertrouwen van bewoners te herstellen en de organisatie verder te professionaliseren naar een andere manier van werken: bottom-up.

De visitatiecommissie heeft de missie en de stappen die Rochdale de afgelopen jaren heeft gezet in het licht van haar opgaven ook teruggezien tijdens de gesprekken in het visitatieproces. Zowel intern als richting haar bewoners en een breed belanghebbendenveld. Rochdale heeft een organisatieontwikkeling doorgemaakt, waarbij door de hele organisatie steeds meer verantwoordelijkheid gedragen wordt voor een passende bijdrage aan buurtgericht werken en de lokale opgaven. Hierin de hele organisatie meegenomen. Het valt de visitatiecommissie op dat deze organisatieontwikkeling duidelijk is gebed in een breder kader gericht op het meer sociaal maatschappelijke deel van de taken van Rochdale, middels sessies, ontwikkelprogramma's en het aanstellen van zogenoemde roergangers op specifieke onderwerpen. Ook zijn zogenoemde buurtteams actief, die in samenwerking met de belanghebbenden zich specifiek richten op de ontwikkeling in brede zin van een wijk of buurt.

De visitatiecommissie heeft gesproken met het team dat zich integraal bezig houdt met de ontwikkeling van de Van Deysselbuurt. Hieruit is gebleken dat de medewerkers met enthousiasme praten over de wijk en de inbreng die zij daar samen hebben met bewoners en andere belanghebbenden, zoals de gemeente en instanties op het gebied van zorg- en welzijn. Rochdale laat hierbij echt zien zich verantwoordelijk te voelen in de volle breedte en zich ook wil inzetten een waardevolle bijdrage te leveren.

De visitatiecommissie stelt verder vast dat Rochdale zich heeft ingezet voor de communicatie met en het vertrouwen terugwinnen van bewoners. Er is ook in de directe relatie en communicatie tussen de bewonersraad en Rochdale een ontwikkeling zichtbaar. Op basis van gesprekken blijkt dat er in de beginjaren van de visitatieperiode sprake was van een ijskoude sfeer. Dit heeft ook doorgewerkt in de beoordeling die de Bewonersraad heeft gegeven op het onderdeel relatie en communicatie. De bewonersraad had bovendien te maken met een interne bestuurscrisis, waardoor leden moesten vertrekken. De bewonersraad is daarna bezig geweest zichzelf weer op de rit te krijgen en heeft dit goed opgepakt. Dit leidde in 2018 en 2019 tot een stijgende lijn in de verhouding, samenwerking en het vertrouwen. Eind 2019 was er echter wederom sprake van een bestuurscrisis bij de bewonersraad, waarop Rochdale uiteindelijk in 2020 de samenwerkingsovereenkomst heeft opgezegd. Uit het gesprek met de Bewonersraad is gebleken dat deze zich heeft ingespannen om tijdens deze periode haar adviestaak goed in te vullen. De visitatiecommissie constateert echter ook dat de geschetste situatie gevolgen heeft gehad voor de effectiviteit van de samenwerking. Deze is zeker ook vanuit de positie van Rochdale bekeken uitdagend geweest omdat het meer tijd kostte van de bewonersraad passende feedback te verkrijgen op stukken die Rochdale aanbood aan de bewonersraad. Ook kregen de zogenoemde 'huurderscommissarissen' in de RvC minder frequent en minder goed voeding voor het toezicht vanuit de Bewonersraad.

De visitatiecommissie ziet ook een uitdaging op het punt van detailcommunicatie over de prestaties. Het goed oppakken van dit punt kan er toe leiden dat er minder verschil zit tussen de perceptie of verwachtingen en hetgeen Rochdale daadwerkelijk heeft gepresteerd. Dit laatste is in zijn algemeenheid een punt van aandacht voor de corporatie. Rochdale voldoet bijvoorbeeld op vele punten aan de opgaven, maar dit wordt niet altijd gezien, bijvoorbeeld als het gaat om onderhoud. Zo hebben de kwaliteitsopgaven waarvan Rochdale in het position paper spreekt ook een plek in de prestatieafspraken in het werkgebied. Deze opgaven zijn veelal onderhoud gerelateerd en Rochdale steekt hier veel energie in. In de visitatieperiode zijn, conform planning,

veel woningen gerenoveerd en er is elk jaar aan duizenden woningen planmatig onderhoud gepleegd. Rochdale voldoet hiermee aan de opgaven, maar dit wordt niet altijd door alle belanghebbenden onderkend. Zij hebben op basis van ervaringen die voornamelijk liggen in de jaren voor de visitatieperiode de indruk dat er nog steeds veel achterstallig onderhoud is, waarvoor te weinig aandacht zou zijn. Met enige communicatieve inspanningen zou Rochdale dit beeld de goede kant op kunnen buigen.

Richting de toekomst

De visitatiecommissie heeft waardering voor de stappen die zijn gemaakt, en met name de doorwerking van de koppeling tussen de maatschappelijke opgaven, de organisatieontwikkeling en beleidsambities en -doelstellingen, door de hele organisatie. De visitatiecommissie heeft een dergelijke ontwikkeling en integrale visie ten aanzien van de invulling van maatschappelijke opgaven nog niet veel eerder op deze manier ingevuld zien worden. De visitatiecommissie hoopt dat Rochdale deze ontwikkeling kan doortrekken naar de toekomst, en hiermee ook een voorbeeldfunctie kan innemen in de sector. Uit gesprekken blijkt ook dat de integrale visie die Rochdale op dit vlak uitdraagt, in de praktijk steeds meer wordt herkend, al is men er nog niet. Vooral op uitvoeringsniveau zijn hier nog stappen in te maken, omdat uit gesprekken met belanghebbenden blijkt dat het nog voor komt dat in de uitvoering zaken anders worden beleefd, dan wordt uitgedragen door management en bestuur.

Al met al heeft de visitatiecommissie in Rochdale een corporatie gezien die heldere maatschappelijke doelen heeft en deze ook realiseert. De doelen komen in grote lijnen terug in de prestatieafspraken met de gemeenten. Bij de totstandkoming hiervan zijn de huurders nauw betrokken. Over de stappen die Rochdale zet wordt helder gecommuniceerd in de interne kwartaalrapportages en extern toegankelijke jaarverslagen, waarmee Rochdale zich een transparante corporatie toont. Transparantie is ook een kenmerk van de RvC, die toeziet op het realiseren van de gezamenlijk benoemde doelen, en hierbij zichtbaar is in het lokale netwerk. De raad ziet het toezicht op de inzet van het corporatievermogen voor het voldoen aan de opgaven als onderdeel van haar maatschappelijke taak.

De visitatiecommissie geeft nog wel mee als aandachtspunt bij bovenstaande dat enkele gemeenten in gesprekken aangegeven dat Rochdale voornamelijk gericht is op Amsterdam, terwijl ambities en oplossingen die daar werken, niet altijd toepasbaar zijn in de andere gemeenten. De visitatiecommissie herkent deze opmerking uit andere visitaties bij corporaties die een breder werkgebied hebben. Hierbij lijkt het van belang vooral in communicatie hierin zaken op te pakken.

De visitatiecommissie wil Rochdale de volgende aandachtspunten meegeven:

- Geef de externe communicatie beter vorm. Hoewel de ambities door de meeste belanghebbenden van Rochdale wel worden herkend, wordt nog onvoldoende gezien welke prestaties worden geleverd. Met gepaste trots zou Rochdale beter onder de aandacht kunnen brengen wat gerealiseerd wordt.
- Besteed ook gerichte aandacht aan de interne communicatie, om visie, missie en beleid in de gehele organisatie te borgen; dit past bij het streven van het bestuur om meer bottom-up te gaan werken. Geef hierbij aandacht aan het in de breedte doorvertalen van de ingezette organisatieontwikkeling naar het uitvoerende niveau. Met name als externe partijen betrokken zijn, kan een situatie ontstaan dat op uitvoeringsniveau de visie van Rochdale door de externe partijen niet wordt herkend. Rochdale heeft weliswaar bij sommige samenwerkingsverbanden goed aandacht aan gegeven, maar kan dit beter doortrekken naar andere samenwerkingen.
- Op dit moment is de samenwerking soms nog vooral op opspelende casuïstiek gericht. Leg daarom de wijze waarop belanghebbendenmanagement is vormgegeven en wat men doet in samenwerking met de belanghebbenden gestructureerder vast. Dit heeft meerwaarde voor

Rochdale omdat het dan makkelijker wordt op beleidsmatig terrein samen te werken. Een helder belanghebbendenmanagement draagt ook bij aan een (nóg) betere externe legitimatie.

- Intensiveer hier en daar de beleidsmatige samenwerking. Bijvoorbeeld in Landsmeer door het met de collega-corporaties opstellen van prestatieafspraken en in Amsterdam door samen met zorgpartijen de juiste balans te vinden tussen het huisvesten van kwetsbare groepen en de leefbaarheid in de wijken en buurten waar je dat doet. Dit zou onder meer kunnen door een spreiding van kwetsbare groepen, door hierbij ook de ruimte in de regio te benutten.

B. Scorekaart

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken Ambities in relatie tot de opgaven	6,8	6,8	6,9	7,8	7,3	7,1	75%	7,3
						8,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden								
Prestaties	6,5	6,6	6,1	7,3	7,2	6,7	50%	6,8
Relatie en communicatie						7,2	25%	
Invloed op beleid						6,7	25%	
Presteren naar Vermogen								
Vermogensinzet						7,0	100%	7,0
Governance van maatschappelijke presteren								
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming				8,0	7,5	33%	7,5
	Prestatiesturing				7,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen						7,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie				8,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording				7,0			

Thema 1: beschikbaarheid

Thema 2: betaalbaarheid

Thema 3: kwaliteit en duurzaamheid

Thema 4: inzet in wijken en buurten

Thema 5: doelgroepen

C. Samenvatting

Rochdale krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 1 Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,3
Presteren volgens Belanghebbenden	6,8
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,5

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,3 De visitatiecommissie constateert dat Rochdale in de visitatieperiode gemiddeld ruim voldoende heeft gepresteerd naar opgaven en ambities. Rochdale heeft in relatie tot de opgaven ruim voldoende prestaties geleverd ten aanzien van de betaalbaarheid, beschikbaarheid, woningkwaliteit en energie, en de huisvesting van specifieke doelgroepen. De corporatie heeft onder meer nieuwbouw gerealiseerd en verkopen beperkt, gewerkt aan maatwerk in betaalbaarheid, stappen gemaakt in de verduurzaming van het bezit, en maatwerk geleverd voor specifieke doelgroepen als jongeren, senioren en kwetsbare doelgroepen. De visitatiecommissie beoordeelt de inzet in wijken en buurten als goed. Rochdale heeft hier veel aandacht voor gehad, en in deze opgaven meermaals een lokaal passende actieve rol vervuld, met oog voor innovatieve samenwerkingen en maatregelen.

De visitatiecommissie constateert verder dat de prestatieafspraken in het werkgebied van Rochdale over het algemeen de opgaven dekken. Daarnaast is tijdens de visitatieperiode een positieve ontwikkeling zichtbaar in het proces om te komen tot prestatieafspraken, de kwaliteit van de afspraken en de wederkerigheid. De visitatiecommissie beoordeelt de ambities in relatie tot de opgaven met twee pluspunten, onder meer vanwege de hoge mate waarin de ambities aansluiten bij de lokale opgaven en de op onderdelen hogere ambities dan noodzakelijk op de opgaven, bijvoorbeeld op het gebied van wijk- en buurtgericht werken.

Presteren volgens Belanghebbenden

6,8 De visitatiecommissie stelt vast dat de gemeenten en overige belanghebbenden over het algemeen (erg) tevreden zijn over Rochdale. De relatie en communicatie met de corporatie verlopen goed. Met name de openheid en houding van Rochdale worden hierin gewaardeerd. De huurdersvertegenwoordiging is echter kritischer. De communicatie op uitvoeringsniveau heeft in sommige gevallen nog wel aandacht, vooral richting de huurders. Belanghebbenden beoordelen verder de invloed op beleid gemiddeld als ruim voldoende, maar er zijn ook kritischere geluiden, met name vanuit de huurdersvertegenwoordiging en enkele overige belanghebbenden. Rochdale staat namelijk open voor invloed op het beleid, maar zou tegelijkertijd nog meer oog mogen hebben voor de lokale situaties buiten Amsterdam. Ook willen enkele belanghebbenden graag eerder betrokken worden in de beleidsvormingscyclus.

De beoordeling van de verschillende belanghebbenden op de meer volkshuisvestelijke onderwerpen liggen gemiddeld in lijn met elkaar. De prestaties op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid worden gewaardeerd in de huidige context. De huurders zijn wel kritisch op dit punt. Het onderwerp kwaliteit en duurzaamheid wordt gemiddeld als laagst beoordeeld. Belanghebbenden geven aan dat Rochdale geen voorloper is op dit vlak. Ook is het niet altijd duidelijk wat Rochdale doet op dit onderwerp. Huurders vragen verder nog aandacht voor de basis-woningkwaliteit. De inzet in wijken en buurten en voor de huisvesting van specifieke doelgroepen

wordt erg gewaardeerd en als goed beoordeeld. Op deze onderwerpen herkennen belanghebbenden de ambities van Rochdale die ook in praktijk worden gebracht.

Presteren naar Vermogen

7,0

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen door Rochdale als ruim voldoende. Rochdale heeft een duidelijke visie op de vermogensinzet, voor nu en in de toekomst. Verder monitort Rochdale de bestedingsruimte middels beargumenteerde eigen normen en goed onderbouwde afwegingen hierin. In de visie en verantwoording op de vermogensinzet is de financiële onderbouwing op orde, en wordt goed ingegaan op de totale maatschappelijke bijdrage die Rochdale levert. Investeringsvoorstellen worden ook duidelijk vanuit verschillende perspectieven beoordeeld, met oog voor de strategische doelstellingen en maatschappelijke opgaven. In de verantwoording ontbreekt echter nog een duidelijke specificatie van de maatschappelijke bijdrage per onderwerp zoals in de investeringsvoorstellen wel aanwezig is. Door de uitgebreide toelichtingen in de jaarverslagen toont Rochdale echter wel duidelijk aan dat zij het leveren en verantwoorden van maatschappelijke prestaties belangrijk vindt.

Governance van maatschappelijk presteren

7,5

De governance van maatschappelijk presteren door Rochdale wordt door de visitatiecommissie gemiddeld beoordeeld als goed. De visitatiecommissie heeft op de onderdelen strategievorming en externe legitimatie twee pluspunten toegekend, onder meer vanwege de gestructureerde en onderbouwde wijze waarop Rochdale de koers heeft vormgegeven en doorvertaald, en de manier waarop deze continu wordt bijgesteld en aangescherpt, en het bewustzijn, acteren en handelen van Rochdale in een breed belanghebbendenveld. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe op de onderdelen sturing op prestaties en openbare verantwoording. Rochdale hanteert structurele en continue monitoring op de voortgang van doelstellingen, die ook inzichtelijk worden weergegeven, en op basis waarvan Rochdale bijstuurt indien nodig. De openbare verantwoording vanuit Rochdale is helder en transparant verwoord op de website en in het jaarverslag. Hierbij worden ook koppelingen gemaakt met de strategie, al zou dit een nog structureler karakter mogen krijgen. De kanalenstrategie van Rochdale zorgt voor een passende aansluiting op de informatiebehoefte van de belanghebbenden.

De RvC van Rochdale geeft op ruim voldoende wijze invulling aan zijn maatschappelijke rol en doet dit vanuit een duidelijke gezamenlijke visie, waarbij het belang van de huurder centraal staat. De RvC is nauw betrokken geweest bij het formuleren van de strategische doelen en bewaakt de realisatie daarvan. Men is bovendien goed op de hoogte van de lokale opgaven in het werkgebied en bewaakt tijdens het toezicht dat deze worden ingevuld. De RvC heeft op passende wijze en in overleg met de bestuurder contacten met belanghebbenden, zodat men ook uit externe bronnen op de hoogte is van actuele ontwikkelingen.

D. Korte schets van de corporatie

Werkgebied

Rochdale is een woningcorporatie met bijna 38.000 woningen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Binnen de MRA is Rochdale actief in de volgende vijf gemeenten: Amsterdam, Zaanstad, Diemen, Purmerend en Landsmeer. Rochdale levert met de omvang van de woningvoorraad en de gemeenten die zij bedient een belangrijke bijdrage aan de volkshuisvesting in de MRA.

Rochdale heeft verreweg het meeste bezit in de gemeente Amsterdam, voornamelijk in de stadsdelen West, Nieuw-West, Noord en Zuidoost. In de gemeenten Zaanstad, Diemen en Purmerend heeft Rochdale eveneens een aanzienlijke woningvoorraad. In de gemeente Landsmeer heeft Rochdale een beperkte woningvoorraad. In onderstaande tabel is de verdeling van het bezit over het werkgebied weergegeven.

Tabel 1 Verdeling woningbezit Rochdale over werkgebied

	Sociaal	Vrije sector
Amsterdam	27.839	1.478
Zaanstad	3.623	233
Diemen	2.208	90
Purmerend	1.776	241
Landsmeer	300	40
Totaal per type woning	35.746	2.082
Totaal woningbezit	37.828	

Woningvoorraad

De woningvoorraad van Rochdale bestaat voor ongeveer 95% uit sociale huurwoningen. Naast woningen heeft Rochdale bijna 900 commerciële bedrijfsruimten, 40 maatschappelijke bedrijfsruimten en ruim 2.000 parkeergelegenheden in bezit.

Rochdale is actief in hoog stedelijk gebied, hetgeen terug te zien is in de verdeling naar woningtype in bezit van de corporatie. De woningvoorraad van Rochdale bestaat voor bijna 80% uit meergezinswoningen en hoogbouw. Het aandeel eengezinswoningen is met 15,9% relatief klein. Hiermee wijkt het type woningbezit van Rochdale sterk af van het landelijk gemiddelde.

Tabel 2 Woningbezit

Type woningen	Rochdale	Landelijk
Eengezinswoningen	15,9%	40,4%
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	46,9%	25,5%
Meergezinsetagebouw met lift	5,3%	14,9%
Hoogbouw	27,4%	12,4%
Onzelfstandige overige wooneenheden	4,5%	6,8%
Totaal	100,0%	100,0%

Bron: CIP (2019), Woningstichting Ecorys, Aedes

Rochdale heeft in vergelijking met het landelijk gemiddelde (iets) meer goedkope sociale huurwoningen en vrijesectorhuurwoningen. De gemiddelde netto huur voor een sociale huurwoning van Rochdale lag in 2019 op € 552,35 per maand voor de zelfstandige huurwoningen en op €537,78 per maand voor de totale voorraad sociale huurwoningen. De gemiddelde huurprijs van nieuwe sociale verhuringen lag in 2019 op 78,2% van de maximaal redelijke huurprijs. Hiermee laat Rochdale zien dat zij een focus heeft op betaalbaarheid.

Organisatiestructuur

In 2019 werkten bij Rochdale 545 medewerkers, verdeeld over 486,68 fte. De dagelijkse leiding van de corporatie ligt in handen van de raad van bestuur, bestaande uit een voorzitter en twee leden. De leden van de raad van bestuur hebben allen een specifieke portefeuille onder hun hoede: vastgoed, wonen en bedrijfsvoering/financiën. De raad van bestuur wordt ondersteund door afdelingsmanagers, het bestuurssecretariaat en corporate control.

Het toezicht op de corporatie is belegd bij de raad van commissarissen. De raad bestaat uit zes leden. Daarnaast beschikt Rochdale over een ondernemingsraad, bestaande uit elf gekozen medewerkers, die het bestuur gevraagd en ongevraagd van advies voorziet over het functioneren van de onderneming. De huurders zijn vertegenwoordigd in de Bewonersraad Rochdale (BWR).

Figuur 1 - Organogram Rochdale



Bron: Jaarverslag Rochdale 2019, p.27

Rochdale heeft in de voorbije jaren een organisatieontwikkeling doorgevoerd, waarbij de afdelingen gestimuleerd worden om integraal te werken. De focus ligt daarbij op het buurtgericht werken, waarbij de samenwerking tussen verschillende afdelingen en disciplines nodig is, zowel intern als extern. Met buurtgericht werken, vanuit verschillende disciplines, werkt Rochdale aan haar lokale maatschappelijke impact, en wordt de organisatie lokaal slagvaardiger.

Deel 2:

Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van Rochdale wordt beoordeeld is Presteren naar Opgaven en Ambities. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s). De ambities worden vervolgens beoordeeld op aansluiting op de aard van de in de prestatieafspraken opgenomen opgaven. Voordat de prestatieafspraken worden getoetst op naleving door Rochdale, geeft de visitatiecommissie een beschrijving van de prestatieafspraken in de bezitsgemeenten en een beschouwing over het proces om tot prestatieafspraken te komen en de kwaliteit van de prestatieafspraken.

1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 1.1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	6,8	6,8	6,9	7,8	7,3	7,1	75%	7,3
Ambities in relatie tot de opgaven						8,0	25%	

Thema 1: beschikbaarheid

Thema 2: betaalbaarheid

Thema 3: kwaliteit en duurzaamheid

Thema 4: inzet in wijken en buurten

Thema 5: doelgroepen

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Rochdale heeft voor de periode 2016 tot en met 2019 prestatieafspraken opgesteld in alle gemeenten in het werkgebied. Hieronder zijn de verschillende prestatieafspraken weergegeven per bezitsgemeente.

Tabel 1.2 Documenten opgaven in het werkgebied van Rochdale

	2016	2017	2018	2019
Amsterdam				
Samenwerkingsafspraken Amsterdam 2015-2019				
Uitwerking samenwerkingsafspraken Amsterdam 2015-2019				
Diemen				
Bod Diemen 2016				
Prestatieafspraken Diemen 2017				
Prestatieafspraken Diemen 2018				
Prestatieafspraken Diemen 2019				

	2016	2017	2018	2019
Landsmeer				
Prestatieafspraken Landsmeer 2017-2020				
Purmerend				
Samenwerkingsafspraken Purmerend 2013-2017				
Prestatieafspraken Purmerend 2017-2020				
Prestatieafspraken Purmerend 2017-2020 – Jaarschijf 2019				
Zaanstad				
Raamovereenkomst Zaanstad 2016-2020				
Prestatieafspraken Zaanstad 2017				
Prestatieafspraken Zaanstad 2018				
Prestatieafspraken Zaanstad 2019				

Hieronder worden beknopt de belangrijkste in de prestatieafspraken vastgelegde opgaven per gemeente geduid.

Prestatieafspraken in gemeente Amsterdam

In Amsterdam zijn in 2015 prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2015 tot en met 2019. De afspraken zijn gemaakt tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de gemeente Amsterdam.

Gezamenlijk streven de partijen naar woningen die betaalbaar, duurzaam, kwalitatief op voldoende niveau en geschikt zijn om lang zelfstandig thuis te kunnen wonen. In het kader van deze lokale opgaven zijn prestatieafspraken gemaakt over de volgende onderwerpen: de betaalbaarheid van woningen, de omvang van sociale huurwoningvoorraad, de gemengde wijken en wijkgericht werken, de nieuwe woningen voor de groei van de stad, de beschikbaarheid van de bestaande voorraad, de kwaliteit en duurzaamheid en de doelgroepen.

De prestatieafspraken zijn, indien relevant, verder uitgewerkt in de overeenkomst 'Uitwerking samenwerkingsafspraken Amsterdam 2015-2019'.

Prestatieafspraken in gemeente Diemen

In Diemen zijn voor de periode van 2016 tot en met 2019 jaarlijks afspraken vastgesteld. In 2016 tot en met 2018 ging het, bij gebrek aan een gemeentelijke woonvisie, om het bespreken van het bod van Rochdale, samen met het Huurdersplatform Diemen en de gemeente. In 2018 is er een woonvisie vastgesteld, waarna voor 2019 prestatieafspraken zijn gemaakt. De prestatieafspraken zijn gesloten tussen de gemeente Diemen, Huurdersplatform Diemen, Rochdale, de Key en Stadgenoot.

De biedingen en de prestatieafspraken laten zien dat de belangrijkste opgaven in de gemeente Diemen voortkwamen uit de hoge druk op de woningmarkt. De belangrijkste onderwerpen in de prestatieafspraken zijn gemengde leefbare wijken, betaalbare sociale huurwoningen, voldoende sociale huurwoningen, wonen met zorg en welzijn, studentenhuusvesting en de aanpak van woonfraude.

Prestatieafspraken in gemeente Landsmeer

In Landsmeer zijn er in 2016 prestatieafspraken vastgesteld voor de periode 2017 tot en met 2020. De prestatieafspraken zijn opgesteld door de gemeente Landsmeer, Rochdale en de Bewonerscommissie Landsmeer. In 2016 zijn, vanwege het ontbreken van een woonvisie, geen prestatieafspraken vastgelegd. De woonvisie is in 2016 door de gemeente vastgesteld.

De belangrijkste opgaven in de prestatieafspraken hebben betrekking op de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad, de vrijesectorhuurwoningvoorraad, duurzaamheid, vergrijzing, wonen & zorg, nieuwbouw en de kwaliteit van de bestaande voorraad, en de woonomgeving en leefbaarheid.

Prestatieafspraken in gemeente Purmerend

In Purmerend zijn in 2016 kaderafspraken voor de periode 2017 tot en met 2020 overeengekomen, die de voorgaande samenwerkingsafspraken (2013-2017) vervingen. Vervolgens zijn er jaarlijks prestatieafspraken in jaarschijven uitgewerkt. De prestatieafspraken zijn gemaakt tussen de gemeente, Huurdersvereniging InterWhere, Bewonersraad Rochdale, Huurdersvereniging De Vijfhoek, bewonerscommissie Jaap van Praaghuis, Intermaris, Rochdale, Wooncompagnie en Woonzorg Nederland.

De belangrijkste opgaven in Purmerend waren de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, de betaalbaarheid van de woningvoorraad, de kwaliteit en duurzaamheid van woningen, de stadsverwarming, de sociale opgaven en zorg en de leefbaarheid in wijken en buurten.

Prestatieafspraken in gemeente Zaanstad

In 2016 is in Zaanstad de raamovereenkomst samenwerkingsafspraken vastgesteld voor de periode 2016 tot en met 2020. De raamovereenkomst is ondertekend door de gemeente, Parteon, ZVH, Rochdale, Eigen Haard, Wormer Wonen, Woonzorg Nederland, Werkgroep Samenwerkingsafspraken Parteon, Bewonersraad ZVH, Bewonersraad Rochdale en HOZ. Vervolgens zijn de afspraken uit de raamovereenkomst jaarlijks geconcretiseerd en aangevuld.

De belangrijkste opgaven in Zaanstad waren de voorraadontwikkeling, de nieuwbouw en verkoop van woningen, een betere benutting van de woningvoorraad, de betaalbaarheid van woningen, de kwaliteit van de woningvoorraad, wijkontwikkeling, langer zelfstandig wonen en het huisvesten van urgente doelgroepen.

1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

In het werkgebied van Rochdale zijn in de visitatieperiode in alle gemeenten prestatieafspraken overeengekomen. De prestatieafspraken zijn in de meeste gevallen gemaakt tussen de gemeente, huurdersvertegenwoordigingen en collega-corporaties. Landsmeer vormt een uitzondering, hier maakte Rochdale op verzoek van de gemeente individuele afspraken met de gemeente en huurders. In de ogen van de visitatiecommissie zouden gezamenlijke afspraken met de collega-corporatie ook hier passend kunnen werken, met name omdat de samenwerking met de in Landsmeer actieve collega-corporatie al goed loopt. Gezamenlijke afspraken kunnen meerwaarde hebben, omdat ze het eenvoudiger maken een completere maatschappelijke opgave neer te leggen voor het werkgebied.

Amsterdam kent daarnaast ook een bijzondere situatie, waarin de prestatieafspraken vanuit de corporaties in federatief verband door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) worden voorbereid en uitgewerkt. Vanaf 2019 zijn ook de individuele huurderskoepels in federatief verband betrokken bij de prestatieafspraken. De visitatiecommissie begrijpt de keuze in Amsterdam, door de grootte van de stad en de veelheid aan partijen. Daarnaast lijkt deze structuur voor partijen ook naar tevredenheid te functioneren. Desalniettemin is het in de ogen van de visitatiecommissie wel van belang om de relatie en communicatie ook direct te behouden, om elkaar te blijven begrijpen.

Het proces om te komen tot de prestatieafspraken loopt dan ook uiteen in de verschillende gemeenten in het werkgebied van Rochdale. Dit hangt met verschillende factoren samen, bijvoorbeeld de grootte, het aantal betrokken partijen, en de mate van professionalisering. De visitatiecommissie acht de aanpak in Zaanstad noemenswaardig, waarbij inhoudelijk deskundigen van de partijen, in de vorm van een tweedaagse pressurecooker, startten met het uitwerken van de prestatieafspraken. Uitkomst was dat 40% van de afspraken met alle corporaties, gemeenten en huurders tijdens die tweedaagse is overeengekomen. Een voordeel hierbij is dat er meer draagvlak is ontstaan voor de afspraken bij partijen, wat een goede basis vormt voor de uitvoering.

Wat betreft de structuur van de prestatieafspraken is er veel verscheidenheid in het werkgebied. In Amsterdam, Landsmeer, Purmerend en Zaanstad is er sprake van meerjarige afspraken. In Amsterdam en Landsmeer betreft het gedetailleerde meerjarenafspraken die voor vier jaar geldig zijn. Voor Amsterdam geldt dat collectieve afspraken worden gemaakt, waardoor het niet altijd helder is, wie waar verantwoordelijk voor is. Op basis van periodieke evaluaties wordt echter gericht waar nodig een afspraak concreter uitgewerkt en worden ook kortere termijnen aangehouden. In de ogen van de visitatiecommissie is dit gezien het grote aantal betrokken partijen een passende mix tussen detail en ruimte.

In Zaanstad en Purmerend worden de meerjarenafspraken jaarlijks concreter uitgewerkt in jaarafspraken. De visitatiecommissie constateert in breder verband, dat deze structuur over het algemeen goed werkt. De meerjarenafspraken kunnen meer gericht worden op bredere maatschappelijke ambities, en worden vervolgens concreter uitgewerkt in de jaarlijkse afspraken. Het is dan wel van belang dat de jaarlijkse afspraken echt concreter worden, zodat de voortgang ook te monitoren is en men ook aanspreekbaar is op prestaties, bijvoorbeeld door te werken met een planning en het aanwijzen van verantwoordelijke(n), zoals in Purmerend.

Voor Diemen geldt dat er jaarlijks afspraken zijn vastgesteld. In 2017 en 2018 ging het om het vaststellen van het activiteitenoverzicht van Rochdale, als zijnde prestatieafspraken, bij gebrek aan een gemeentelijke woonvisie. De visitatiecommissie ziet hierin een ontwikkeling met de in 2019 vastgestelde afspraken, die meer het karakter hebben van prestatieafspraken als bedoeld. In 2019 zijn voor 2020 meerjarenafspraken opgesteld. Hierin is een goede ontwikkeling zichtbaar voor de visitatiecommissie.

Inhoudelijk sluiten de prestatieafspraken over het algemeen goed aan bij de lokale opgaven, blijkt uit de gevoerde gesprekken. Wel zou Rochdale graag het sociaal domein structureler willen betrekken bij de prestatieafspraken, omdat deze opgaven in de ogen van de corporatie gekoppeld zijn aan de meer volkshuisvestelijke opgaven. De visitatiecommissie ziet deze wens ook bij andere visitaties terugkomen, en is van mening dat een structurelere koppeling met het sociaal domein inderdaad wenselijk kan zijn in de invulling van de opgaven op dit snijvlak. De visitatiecommissie begrijpt ook, gezien de aard van het werkgebied, dat deze koppeling Rochdale zou kunnen helpen.

Verder constateert de visitatiecommissie een ontwikkeling in de wederkerigheid van de prestatieafspraken. In verschillende gemeenten, waren de afspraken in de beginjaren vooral gericht op de corporaties, waar er nu ook steeds meer bijdragen van andere partijen zijn opgenomen, met name de gemeente. Door nog meer vanuit integrale ambities naar concretere uitwerking te werken, zouden hier nog stappen in te maken zijn.

Tot slot is het betrekken van de huurdersorganisaties ook in dit werkgebied een aandachtspunt, vooral als het gaat om de belasting van de vrijwilligers in de huurdersvertegenwoordigingen. De huurders participeren als volwaardig partner in het opstellen van de prestatieafspraken. In de uitwerking van de afspraken, zijn de huurders betrokken in deelprojecten. Rochdale ondersteunt de

huurdersvertegenwoordiging in beide processen. Voor huurdersvertegenwoordigers die dit willen, faciliteert Rochdale daarnaast de mogelijkheid om opleidingen te volgen via de Woonbond.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van de corporatie worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met de gemeente Amsterdam. De onderwerpen of thema's van de prestatieafspraken met de grootste gemeente of gemeente waar de corporatie het meeste bezit heeft, zijn namelijk leidend voor de indeling van de prestaties. In het kader van de leesbaarheid en de herkenbaarheid zijn, in overleg met de corporatie, verschillende thema's uitgesplitst.

De beoordelingen zijn gebaseerd op deelvijfers op de opgaven per thema, die terug te vinden zijn in de prestatietabel in bijlage 7. Hierbij heeft de visitatiecommissie de opgaven en prestaties onderverdeeld naar gemeente, en waar deze overkoepelend waren als algemene opgaven/prestaties genoemd. Bij de beoordeling is geen weging toegepast tussen de gemeenten. De visitatiecommissie heeft hiervoor gekozen, omdat de opgaven in gemeenten waar de corporatie absoluut minder bezit heeft eveneens voor die gemeente volkshuisvestelijk van belang zijn. Tevens is in deze bijlage op sommige opgaven ook een meer uitgebreide toelichting te vinden dan opgenomen in onderstaande hoofdstuk.

De visitatiecommissie heeft per opgave een cijfer toegekend. Als gevolg van het middelen van de cijfers per opgave ontstaan per thema cijfers op een decimaal nauwkeurig. De thema's worden ingeleid door kort in te gaan op de aanwezige context.

1.5.1 Thema 1: beschikbaarheid

6,8

De visitatiecommissie oordeelt dat Rochdale, ten aanzien van het thema beschikbaarheid, 'ruim voldoende' heeft gepresteerd. Rochdale heeft zich actief ingezet om nieuwbouw te realiseren en voor te bereiden in met name Amsterdam en Zaanstad. Rochdale heeft daarnaast de onttrekkingen beperkt, in het licht van de beschikbaarheidsopgave. Desalniettemin is het niet in alle gemeenten gelukt om de sociale huurwoningvoorraad in stand te houden of te laten toenemen, zoals afgesproken. Wel heeft Rochdale nog een aanzienlijk aantal nieuwbouwwoningen in voorbereiding in 2019, ter realisatie in de opvolgende jaren. Rochdale heeft daarnaast in overeenstemming met de lokale afspraken woningen passend toegewezen in de sociale en vrije huurwoningsector. Verder is ook actief ingezet op het toepassen van doorstroommaatregelen, zoals maatwerk voor senioren en woningdelen.

Context: de beschikbaarheid van de woningvoorraad vraagt aandacht

Rochdale wordt in de Metropoolregio Amsterdam geconfronteerd met een hoge druk op de woningvoorraad. De behoefte aan woningen in de metropoolregio is groot en de wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang. Het in stand houden en uitbreiden van de sociale huurwoningvoorraad is om deze reden van essentieel belang. In de prestatieafspraken zijn daarom afspraken gemaakt over de lokale voorraadontwikkeling.

Rochdale wil vanuit haar ambitie een bijdrage leveren aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Om deze reden heeft Rochdale in de visitatieperiode onder meer ingezet op het

uitbreiden van de sociale huurwoningvoorraad in haar werkgebied. Het gaat met name om kleinere woningen, waarmee aangesloten wordt op de kwalitatieve vraag (veel éénpersoonshuishoudens) en er in totaal meer woningen gerealiseerd kunnen worden op de beschikbare locaties. Daarnaast is het onttrekken van woningen door middel van sloop en verkoop bewust beperkt en zijn maatregelen getroffen om de doorstroming te bevorderen.

In het licht van de opgave is het relevant om de historische context kort te noemen. Rochdale heeft in de periode 2012 tot en met 2014 - onder druk van de gemeente Amsterdam en haar eigen financiële situatie – ongeveer 20 bouwlocaties teruggegeven aan de gemeente Amsterdam. Hiermee werden de nieuwbouwmogelijkheden in de visitatieperiode beperkt. Rochdale zette vanaf 2017 weer actief in op de verwerving van nieuwbouwlocaties. Dit heeft geleid tot de verwerving van diverse posities die in de komende jaren tot productie komen. Vanwege het gebrek aan locaties en de aanwezige concurrentie om woningbouwlocaties (en daarmee ook prijsopdrijving) in Amsterdam, is Rochdale zich meer gaan richten op de gemeenten buiten Amsterdam.

Rochdale liet totale sociale huurwoningvoorraad toenemen in visitatieperiode

In de gemeenten in het werkgebied van Rochdale zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad van corporaties.

In de prestatieafspraken over de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad geldt dat er specifieke opgaven voor Rochdale overeen zijn gekomen of dat er collectieve afspraken voor de samenwerkende corporaties zijn gemaakt.

Tabel 3 Sociale huurwoningvoorraad Rochdale, per gemeente

	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaandam
2016	27.772	2.208	293	1.786	3.642
2017	27.650	2.206	300	1.785	3.643
2018	27.839	2.208	300	1.776	3.623
2019	27.873	2.199	307	1.783	3.610

Rochdale leverde naar rato een ruim voldoende bijdrage aan de totale sociale huurwoningvoorraad in Amsterdam. De doorgerekende opgave voor Rochdale (naar rato¹) komt neer op een opgave voor een sociale huurwoningvoorraad van bijna 26.000 woningen. Rochdale levert met ruim 27.873 sociale huurwoningen in bezit in 2019 een goede bijdrage. Daarbij komt dat Rochdale de voorraad in Amsterdam netto heeft laten toenemen met 100 woningen. Voor de bijdrage aan de opgave en de groei van de voorraad worden twee pluspunten toegekend.

In Diemen is in de prestatieafspraken opgenomen dat Rochdale ervoor zou zorgen dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen zou toenemen in de gemeente. Rochdale heeft het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente echter niet kunnen laten toenemen in de periode van 2016 tot en met 2019. Het aantal woningen in de woningvoorraad van Rochdale is licht gedaald; het aantal onttrokken woningen lag hoger dan het aantal opgeleverde woningen, als gevolg van een verkoopverzoek vanuit het Rijk ten behoeve van infrastructurele werkzaamheden in de spoorzone (zie ook *nieuwbouw* en *onttrekkingen*).

Rochdale heeft in Landsmeer voldaan aan de opgave om de woningvoorraad uit te breiden naar 299 sociale huurwoningen. In 2019 bestond de woningvoorraad van de corporatie uit 307 sociale huurwoningen. De belangrijkste bijdrage komt voort uit het feit dat Rochdale geliberaliseerde woningen in 2017 heeft teruggebracht naar de sociale woningvoorraad. De toename in 2019 is

¹ De woningvoorraad van Rochdale beslaat ruim 16% van de totale voorraad corporatiewoningen in Amsterdam (2019).

veroorzaakt door een administratieve correctie, waarbij kamers in een zorginstelling die eerder niet zijn meegerekend vanaf 2019 wel zijn meegerekend. Rochdale heeft geen nieuwbouw gerealiseerd, hiervoor zijn geen locaties beschikbaar in Landsmeer. Er wordt een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

In Purmerend zijn in de prestatieafspraken geen afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad. Wel is er sprake van een groeiopgave in de gemeente. In het aanvullende Akkoord sociale woningbouw Purmerend, zijn wel concretere afspraken gemaakt tussen de gemeente en woningcorporaties ten behoeve van de invulling van deze opgave. Voor Rochdale is hierin afgesproken dat de voorraad jaarlijks met 33 woningen mag afnemen in de periode 2017 tot en met 2019. In de periode tot 2032 zal Rochdale de woningvoorraad met 50 woningen netto laten toenemen. Rochdale heeft in belangrijke mate voldaan aan deze opgave.

In Zaanstad is de prestatieafpraak gemaakt dat de hele voorraad sociale huurwoningen in de gemeente minimaal op peil zou blijven in de periode tot en met 2019. De woningvoorraad van Rochdale is in de betreffende periode echter licht afgenomen. De afname is ingecalculeerd in de ontwikkelprognose van de prestatieafspraken in 2018 en 2019. Rochdale voldoet daarmee aan de prestatieafspraken over de voorraadontwikkeling.

Rochdale realiseerde nieuwbouwwoningen in Amsterdam, Purmerend en Zaanstad

In het kader van de beschikbaarheid van woningen zijn er in de meeste gemeenten afspraken gemaakt over te realiseren nieuwbouwwoningen door Rochdale.

De onderstaande tabel geeft de opgave en de realisatie met betrekking tot het realiseren van nieuwbouwwoningen weer. De lokale opgaven en de prestaties worden onder de tabel nader toegelicht.

Tabel 4 Opgave en realisatie opgeleverde nieuwbouwwoningen door Rochdale, per gemeente

	Amsterdam		Diemen		Landsmeer		Purmerend		Zaanstad	
	Opgave ²	Realisatie	Opgave	Realisatie	Opgave	Realisatie	Opgave	Realisatie	Opgave	Realisatie
2016	55	59	0	0	n.v.t.	0	n.v.t.	0	25	25
2017	55	90	0	0	n.v.t.	0	n.v.t.	0	0	0
2018	55	303	0	0	n.v.t.	0	n.v.t.	8 ³	0	0
2019	55	162	0	0	n.v.t.	0	n.v.t.	0	0	0
Totaal	220	614	0	0	n.v.t.	0	n.v.t.	8	0	25

In Amsterdam is er sprake van collectieve afspraken. In de notitie 'verdeling samenwerkingsafspraken' van de AFWC is de onderlinge verdeling tussen corporaties afgestemd. Voor Rochdale komt de prognose in deze notitie neer op een opgave van gemiddeld 55 nieuwbouwwoningen per jaar in de periode 2015 tot en met 2019. Rochdale heeft in de periode van 2016 tot en met 2019 614 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, verspreid over de stad. Rochdale heeft in 2020 nog zeven nieuwbouwprojecten met circa 650 sociale huurwoningen in voorbereiding. De woningen worden gerealiseerd in de periode tot en met 2024. Hiermee heeft Rochdale een goede bijdrage geleverd aan de opgave in Amsterdam, waarvoor twee pluspunten worden toegekend.

In Diemen was er geen nieuwbouwopgave in de visitatieperiode. Pas met het aantreden van het huidige college van B&W, zijn er ook concretere afspraken gemaakt over nieuwbouw in de

² Het gaat om een gemiddelde opgave per jaar over de periode 2015-2019 (op basis van de Notitie Verdeling Samenwerkingsafspraken).

³ De woningen zijn gerealiseerd door middel van transformatie.

gemeente. Wel blijkt dat er een vraag is naar nieuwbouw sociale huurwoningen in de gemeente, met name in het middenhuursegment. Hierover zijn in 2019 afspraken gemaakt. Rochdale heeft in de visitatieperiode dan ook geen nieuwbouw gerealiseerd. Door de ontwikkelingen bij de gemeente, is er echter vanaf 2019 voor Rochdale wel inzicht in nieuwbouwmogelijkheden (locaties en segmenten). In 2019 zijn er dan ook 272 nieuwbouw sociale huurwoningen in voorbereiding in de gemeente, ter realisatie in de periode 2021 tot en met 2025.

In de visitatieperiode zijn er in Purmerend geen afspraken gemaakt over te realiseren nieuwbouw door Rochdale. Wel is afgesproken dat Rochdale in de periode 2016 tot en met 2021 een school zou ombouwen tot sociale huurwoningen. Rochdale heeft in overeenstemming met deze opgave de school getransformeerd tot acht sociale huurwoningen. Verder zijn er geen nieuwbouw sociale huurwoningen opgeleverd in deze gemeente. Wel zijn er in 2019 nog 198 nieuwbouw sociale huurwoningen in Purmerend in voorbereiding, ter realisatie in drie projecten in de periode 2020 tot en met 2023. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

In de prestatieafspraken van Zaanstad is opgenomen dat er gezamenlijk wordt gestreefd om jaarlijks gemiddeld 180 sociale huurwoningen te realiseren, verdeeld over de corporaties. In de prestatieafspraken is ook jaarlijks de geplande nieuwbouw door corporaties opgenomen. Rochdale heeft in overeenstemming met deze jaarlijkse prestatieafspraken 25 woningen opgeleverd in 2016. Hiermee heeft Rochdale voldaan aan de opgave, maar wel slechts een beperkte bijdrage geleverd aan de kaderafpraak van gemiddeld 180 woningen per jaar. De bouwmogelijkheden in Zaanstad werden met name beperkt door een gebrek aan locaties. In 2019 zijn er in Zaanstad nog 185 nieuwbouw sociale huurwoningen in voorbereiding, ter realisatie in drie projecten, in de periode 2020 tot en met 2023.

Rochdale onttrekt woningen binnen de gemaakte afspraken in haar werkgebied

In de prestatieafspraken in de verschillende gemeenten zijn afspraken gemaakt over de onttrekking van woningen aan de sociale huurwoningvoorraad, middels verkoop en liberalisatie. In Landsmeer zijn geen afspraken gemaakt op dit vlak. In deze gemeente zijn ook geen woningen onttrokken aan de sociale huurwoningvoorraad. De opgaven en prestaties van de andere gemeenten worden onder de tabel nader toegelicht.

Tabel 5 - Woningonttrekkingen middels liberalisatie en verkoop door Rochdale, per gemeente (V = verkocht, G = geliberaliseerd)

	Amsterdam		Diemen		Landsmeer		Purmerend		Zaanstad	
	V	G	V	G	V	G	V	G	V	G
2016	102	161	0	n.b.	0	0	31	n.b.	29	27
2017	70	0	0	2	0	0	13	0	6	0
2018	124	2	0	0	0	0	14	0	7	2
2019	106	13	4	n.b.	0	0	10	n.b.	13	3
Totaal	402	176	4	n.b.	0	0	68	n.b.	55	32

In Amsterdam zijn collectieve afspraken gemaakt, waarbij men overeenkwam dat de corporaties gezamenlijk maximaal 2.000 woningen per jaar zouden verkopen en 1.000 woningen zouden liberaliseren. Rochdale zou op basis van de verdeling gemiddeld jaarlijks 159 woningen mogen verkopen en 226 woningen mogen liberaliseren. Rochdale heeft in Amsterdam in totaal 402 woningen verkocht, wat neerkomt op gemiddeld 100,5 woningen per jaar. Daarnaast liberaliseerde Rochdale in totaal 176 woningen, wat neerkomt op gemiddeld 44 woningen per jaar. Hiermee blijft Rochdale naar rato van haar bezit (16%) ruim binnen de gemaakte prestatieafspraken. Ook jaarlijks

wordt de opgave naar rato niet overschreden. Er is een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

In Diemen zijn er afspraken gemaakt over de te verkopen woningen door Rochdale. Rochdale heeft in deze gemeente uiteindelijk in totaal 4 woningen verkocht, in 2019. De woningen zijn door de gemeente aangekocht, ten behoeve van infrastructurele werken in het stationsgebied. In Diemen zijn vanuit reguliere beschikbaarheid geen afspraken gemaakt over het liberaliseren van woningen.

In de prestatieafspraken in Purmerend is bepaald dat corporaties jaarlijks gezamenlijk maximaal 100 woningen verkopen in de gemeente. Naar rato (16,5%) komt dit neer op gemiddeld 16,5 woningen per jaar voor Rochdale. In 2019 zijn er wel concrete aantallen afgesproken, in dat jaar mochten er door Rochdale 33 woningen verkocht worden uit de vrijesectorhuurvoorraad. Rochdale heeft in de visitatieperiode in totaal 68 woningen verkocht in Purmerend. Dit komt neer op een gemiddelde van 17 woningen per jaar. Hiermee wordt voldaan aan de 'naar rato'-opgave, waarvoor een pluspunt wordt toegekend.

Rochdale heeft in Zaanstad in overeenstemming met de afspraken woningen verkocht, door jaarlijks rond of onder de afgesproken aantallen woningen te verkopen. Wel zijn er meer woningen geliberaliseerd dan geprognoseerd in de prestatieafspraken. Dit gebeurde onder meer ten behoeve van differentiatie in wijken. Vanwege het voldoen aan de verkoopopgave, en de inzet op dit vlak in relatie tot gemengde wijken, kent de visitatiecommissie een pluspunt toe.

Rochdale werkte aan beschikbaarheid door toewijzingsbeleid en doorstroommaatregelen

In de gemeenten Amsterdam, Diemen, Landsmeer en Zaanstad zijn ook afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van woningen voor de reguliere doelgroep. De afspraken verschillen van aard en omvang per gemeente.

In Amsterdam is in het kader van beschikbaarheid in de prestatieafspraken opgenomen dat het uitgangspunt voor de corporaties zou zijn om minimaal 50% van de sociale verhuren toe te wijzen aan regulier woningzoekenden. Rochdale heeft in overeenstemming met deze opgave in Amsterdam jaarlijks minimaal 50% van de woningen verhuurd aan de reguliere doelgroep, met uitzondering van 2016. Het ging jaarlijks om het volgende aandeel toewijzingen aan reguliere doelgroepen: 48% in 2016, 60% in 2017, 65% in 2018 en 68% in 2019.

Daarnaast hebben corporaties in Amsterdam zich ook ingezet voor de huisvesting van een specifieke doelgroep binnen de reguliere doelgroep: de leraren. Er is een pilot geweest met een voorrangsregeling in de toewijzing bij nieuwbouwcomplexen voor deze doelgroep. Rochdale deed mee in dit experiment met 40 woningen in Sparkvillage. Het experiment is daarna verbreed met de doelgroep jeugd(zorg)werkers. Er wordt een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave. Daarnaast wordt nog een extra pluspunt toegekend voor de mate waarin is toegewezen aan de reguliere doelgroep boven de norm in de afspraken, en de inzet om leraren te huisvesten.

In Diemen is afgesproken dat Rochdale tijdelijke woningen voor statushouders zou realiseren, om de beschikbaarheid voor reguliere doelgroepen te ontzien. In dit kader heeft Rochdale geen tijdelijke woningen gerealiseerd voor statushouders, maar heeft de corporatie wel friendscontracten ingezet voor deze doelgroep, om toch de reguliere beschikbaarheid te borgen. Dergelijke contracten zijn bij één woning, waarin meerdere statushouders gehuisvest worden, toegepast. De gemeente was verantwoordelijk voor de begeleiding. Voor het niet voldoen aan de opgave is een minpunt toegekend.

Rochdale zou volgens de afspraken in Landsmeer het huursegment tussen de hoge aftopgrens en de huurtoeslaggrens ook bereikbaar moeten maken voor de inkomens tot € 42.436 (prijsspeil 2019) door gebruik te maken van de tijdelijke wettelijke regeling om maximaal 10% van de sociale verhueringen voor deze doelgroep te bestemmen. In 2017 en 2019 heeft Rochdale, in beperkte mate, gebruik gemaakt van de ruimte om woningen toe te wijzen aan de bedoelde inkomensdoelgroep, in overeenstemming met de opgave. Hiervoor wordt een pluspunt toegekend. In 2018 is dit niet gelukt, vanwege beperkte geschikte mutatie.

In het kader van beschikbaarheid zijn in Zaanstad afspraken gemaakt om doorstroming te bevorderen en de voorraad beter te benutten. Rochdale heeft zich in het hele werkgebied ingezet om doorstroming op gang te krijgen, ten behoeve van de beschikbaarheid en passend wonen. Er worden twee pluspunten toegekend, vanwege het volledig voldoen aan de opgave, de actieve inzet van doorstroommaatregelen, en de bereikte doorstroming.

Rochdale heeft onder meer de volgende maatregelen ingezet:

- Tijdelijke contracten: voor jongeren zijn tijdelijke contracten ingezet. Voor Zaanstad gaat het om 28 tijdelijke contracten in de verhuur aan jongeren;
- Woningdelen: friendscontracten zijn ingezet in het vrijesectorsegment (*zie ook vrijesectorhuurwoningvoorraad*). Deze contracten zijn niet specifiek voor jongeren of statushouders ingezet, zoals in de opgave in Zaanstad is opgenomen;
- Maatwerk senioren: in het kader van passender wonen voor senioren zijn er door Rochdale diverse maatregelen ingezet, zoals: doorstroomregelingen (*zie voor toelichting het thema doelgroepen: Diemen*), en een voorrangsregeling voor eigen huurders die naar een koop- of vrijesectorhuurwoning willen;
- Illegale verhuur: Rochdale heeft actief inzet gepleegd om onrechtmatig gebruik van huurwoningen aan te pakken, waardoor woningen zijn vrijgekomen. In Zaanstad zijn er hierdoor in de visitatieperiode 56 woningen vrijgekomen;
- Woningruil: woningruil is in de visitatieperiode vooral op gang gekomen door lancering van de huisje-huisje-app, op gezamenlijk initiatief van corporaties in de MRA. In Zaanstad hebben er in totaal 26 woningruilen plaatsgevonden.

Rochdale zet friendscontracten in voor woningdelen in de vrijesectorhuur

In de gemeenten Amsterdam, Diemen en Landsmeer zijn afspraken gemaakt over het toepassen van woningdelen in vrijesectorhuurwoningen. De opgaven en prestaties worden onder de tabel per gemeente toegelicht.

Rochdale zette friendscontracten in om woningdelen mogelijk te maken, en een reguliere woning aan meerdere personen te kunnen verhuren. Dit instrument zet Rochdale in het vrije sectorsegment in om tot meer gemengde buurten te komen. Vanaf 2019 is Rochdale gestopt met woningdeling voor meer dan twee personen in Amsterdam omdat de gemeente de voorwaarden heeft gewijzigd en het hierdoor in de praktijk onmogelijk bleek woningdeling voor meer dan twee personen voort te zetten. Vanaf 2020 worden de contracten ook niet meer in Landsmeer ingezet.

Tabel 6 Aandeel verhueringen van vrijesectorhuurwoningen met friendscontracten door Rochdale, per gemeente

	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
2016	29%	50%	30%	33%	33%
2017	64%	80%	100%	27%	42%
2018	44%	75%	40%	13%	25%
2019	1%	36%	0%	n.b.	n.b.

In Amsterdam is er afgesproken dat er op termijn maximaal 33% van de vrijesectorwoningen van de corporaties gelabeld wordt voor woningdelen. Gemiddeld verhuurde Rochdale jaarlijks ongeveer 34% van de vrije sectorhuurwoningen middels friendscontracten in Amsterdam. Rochdale heeft in 2017 en 2018 een groter aandeel dan 33% van de vrije sectorhuurwoningen middels friendscontracten verhuurd, passend bij het beleid van Rochdale om een groter aandeel op zich te nemen. In 2016 en 2019 was het aandeel van Rochdale lager.

In de prestatieafspraken in Diemen is afgesproken dat Rochdale woningen zal verhuren in de vrijesector, middels friendscontracten. In overeenstemming met deze opgave heeft Rochdale een hoog aandeel woningen in de vrijesector verhuurd middels friendscontracten. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het uitbreiden van de vrijehuursectorvoorraad, uitgaande van een mutatiegraad van 5%. Uiteindelijk hebben er in Diemen relatief weinig mutaties plaatsgevonden in de sociale huursector (3,2-3,6%), waardoor Rochdale haar voorraad in de vrije sector beperkt uit heeft kunnen bereiden in de visitatieperiode, namelijk met vijf woningen.

In Landsmeer is afgesproken dat Rochdale maximaal een derde van de vrijesectorhuurwoningen zou verhuren via friendscontracten, ten behoeve van de beschikbaarheid. In 2017 en 2018 heeft Rochdale een groter aandeel woningen verhuurd middels friendscontracten dan afgesproken. In 2016 en 2019 is wel voldaan aan de afspraken. De grote verschillen worden veroorzaakt door de relatief kleine voorraad en lage mutatiegraad.

Daarnaast is in Landsmeer ook afgesproken dat Rochdale de woningvoorraad in de vrije sector in de periode 2017 tot en met 2020 zou terugbrengen naar 41 woningen. Rochdale heeft in overeenstemming met de opgave de vrije sectorhuurwoningen in Landsmeer teruggebracht naar 40 woningen, door in 2017 zeven woningen te socialiseren. Voor het volledig voldoen aan de opgave, wordt en pluspunt toegekend.

1.5.2 Thema 2: betaalbaarheid

6,8

De visitatiecommissie oordeelt dat Rochdale, ten aanzien van het thema betaalbaarheid, 'ruim voldoende' heeft gepresteerd. Rochdale heeft ingezet op het doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging, om de betaalbaarheid te borgen en doorstroming op gang te brengen. Rochdale heeft zich daarnaast ook actief ingezet om betalingsachterstanden te signaleren, voorkomen en om maatwerk te leveren waar dat nodig is, onder meer door 'geregelde betaling' door te ontwikkelen. Verder zijn in de meeste gemeenten in overeenstemming met de opgaven woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. In Amsterdam heeft Rochdale echter niet kunnen voldoen aan de opgaven rondom betaalbaarheid in de vrije sectorhuur.

Context: de betaalbaarheid in de MRA staat onder druk

In het werkgebied van Rochdale zorgen gestegen woonlasten, schaarste aan sociale huurwoningen en beperkte doorstroming ervoor dat de betaalbaarheid van wonen voor een deel van de omvangrijke corporatiedoelgroep onder druk staat. In het licht van deze opgave zijn er in het werkgebied van Rochdale verschillende prestatieafspraken vastgelegd. De belangrijkste opgaven gaan in op de verdeling van de woningvoorraad over huurprijsklassen, de toewijzing van woningen in bepaalde huurprijsklassen, huurbeleid en het voorkomen van betalingsachterstanden.

Rochdale werkt vanuit haar ambitie en beleid aan betaalbare woningen en passende huren, om haar doelgroep te kunnen blijven bedienen. Hiervoor heeft Rochdale onder meer ingezet op betaalbaar huurbeleid en maatwerk voor huishoudens die dit nodig hebben, bijvoorbeeld middels geregelde betaling. Rochdale realiseert daarnaast ook kleinere woningen in nieuwbouw, mede met

het oog op betaalbaarheid voor de grootste groep woningzoekenden (eenpersoonshuishoudens). Daarnaast heeft Rochdale ingezet op het opzetten van samenwerkingen en maatregelen om schulden te voorkomen, bijvoorbeeld door het houden van budgetgesprekken en de Schuldeisercoalitie.

Rochdale heeft haar huurbeleid aangepast om woningen betaalbaar te houden

In Diemen is afgesproken dat Rochdale haar huurprijsbeleid zou aanpassen, om betaalbaarheid te waarborgen. Rochdale heeft in overeenstemming met de opgave het huurprijsbeleid in 2016 aangepast. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

Met het nieuwe huurprijsbeleid zijn de streefhuren verlaagd, waarbij het uitgangspunt was dat er ook met passend toewijzen voldoende slagingskansen voor alle doelgroepen aanwezig is. Hiervoor is in het huurprijsbeleid opgenomen dat van de vrijkomende huurwoningen:

- 80% bereikbaar is voor de primaire doelgroep:
 - 60% houdt een huur tot de eerste aftoppingsgrens;
 - 20% houdt een huur tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens;
- 20% een huur heeft tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

In het kader van beschikbaarheid en betaalbaarheid voor de doelgroep is in Purmerend afgesproken dat minimaal 80% van de totale sociale woningvoorraad van de woningcorporaties een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens zou hebben. Dit is in overeenstemming met het streefhuurbeleid van Rochdale. Rochdale heeft in de visitatieperiode jaarlijks nog niet kunnen voldoen aan de opgave. Collectief is er wel voldaan.

Rochdale voert inkomensafhankelijke huurverhoging door in haar werkgebied

In de prestatieafspraken in Landsmeer, Purmerend, Zaanstad en Diemen is afgesproken dat Rochdale de inkomensafhankelijke huurverhoging toe zou passen. Doel hiervan is dat huishoudens met een te hoog inkomen gestimuleerd worden door te stromen naar een betere passende woning.

Rochdale heeft in de visitatieperiode in haar hele werkgebied een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Hierbij hanteerde Rochdale de volgende uitgangspunten:

- Huurders met een relatief hoge huur ten opzichte van de kwaliteit krijgen geen huurverhoging;
- Huurders met een relatief lage huur ten opzichte van de kwaliteit krijgen wel een huurverhoging;
- Huurders met een laag inkomen en een huur boven de liberalisatiegrens hebben een huurverlaging ontvangen;
- Huurders met een relatief hoog inkomen (boven € 42.436) kregen een huurverhoging tussen de 4-5%.

Naast het inkomen, speelt ook de verhouding tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning een rol bij de huurverhoging. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

Rochdale heeft in overeenstemming met de afspraken de sociale huurwoningvoorraad toegewezen

In de gemeenten in het werkgebied van Rochdale zijn afspraken gemaakt over de toewijzing van de sociale voorraad. De afspraken verschillen per gemeente van aard.

In Amsterdam is afgesproken dat de woningcorporaties de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen, voor tenminste 75% aanbiedt onder de aftoppingsgrenzen. Rochdale heeft voldaan aan de toewijzingsafspraken voor de sociale huursector in Amsterdam, door jaarlijks een groter

aandeel woningen aan te bieden onder de aftoppingsgrenzen dan de afgesproken 75%. Er is een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

In Diemen is in de prestatieafspraken opgenomen dat het segment tussen de hoge aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens bereikbaar gemaakt zou moeten worden voor de inkomens tot € 42.436 (prijspeil 2019), door gebruik te maken van de tijdelijke regeling om maximaal 10% van de sociale verhueringen voor dit verhoogde inkomensplafond te bestemmen. Rochdale heeft jaarlijks gebruik gemaakt van deze mogelijkheid in Diemen. Desalniettemin is er niet maximaal gebruik gemaakt van deze ruimte, vanwege de beschikbaarheid voor primaire doelgroepen en passend toewijzen. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

In Landsmeer is in het kader van bereikbaarheid afgesproken dat Rochdale het aanbod sociale verhuur in een bepaalde verhouding zou verdelen. Uiteindelijk heeft Rochdale door de jaren heen een andere verdeling in verhuur van woningen gehad dan in 2016 afgesproken voor de periode 2017 tot en met 2020. Deze monitoring is, in overeenstemming met de afspraak, jaarlijks besproken met de gemeente en huurders, die hier ook mee hebben ingestemd. In het licht van de betaalbaarheidsopgave in de regio, kent de visitatiecommissie een pluspunt toe voor de geleverde prestatie om de meeste woningen aan te bieden tot de eerste aftoppingsgrens.

In de prestatieafspraken voor Zaanstad is opgenomen dat corporaties terughoudend zullen zijn met de tijdelijke verruiming tot 20%, om woningen toe te wijzen aan mensen met een inkomen tot € 42.436 en houden in principe een maximum van 10% aan. In overeenstemming met de opgave heeft Rochdale heel beperkt woningen toegewezen aan de bedoelde doelgroep: in 2016 en 2018 ging het om 0,6% en in 2017 en 2019 zijn er geen woningen aan deze doelgroep toegewezen.

Rochdale had moeite om een bijdrage te leveren aan de afspraken over toewijzing vrije sectorhuurvoorraad, vanwege mutatie

In Amsterdam zijn in de prestatieafspraken afspraken gemaakt over de vrijkomende zelfstandige huurwoningen die in de vrije sector worden verhuurd:

- Tenminste 65% wordt aangeboden in het middensegment huur;
- De gemiddelde huur van de middensegmentwoning bedraagt: < € 850 (prijspeil 2015);
- Woningen in het middensegment worden met voorrang aangeboden aan huishoudens met een laag middeninkomen: €43.786 (prijspeil 2015).

In 2018 en 2019 heeft Rochdale voldaan aan haar bijdrage aan de collectieve afspraken in Amsterdam, voor het aandeel woningen in de vrije sector dat in het middensegment verhuurd is. In 2017 is door Rochdale en als collectief net niet voldaan aan deze opgave. Dit kwam met name door de hogere mutatiegraad in het hogere vrijesectorhuursegment en de verhuur via friendscontracten.

Daarnaast voldeed Rochdale in de visitatieperiode niet aan de afspraken over de gemiddelde huurprijs voor middensegmentwoningen, met name vanwege de hogere mutatiegraad in het hogere vrijesectorhuursegment. Ook zijn de middenhuurwoningen niet met voorrang aangeboden aan huishoudens met een laag middeninkomen, zoals wel is opgenomen in de opgave. Vanwege het niet voldoen aan de opgave is een minpunt toegekend.

Rochdale heeft zich actief ingezet om betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen

In de gemeenten in het werkgebied zijn afspraken gemaakt over het voorkomen van betalingsachterstanden, huurschulden en huisuitzettingen op deze grond.

Om huisuitzettingen op basis van betalingsachterstanden te voorkomen, heeft Rochdale zich in de visitatieperiode actief ingezet om samen met partners in haar werkgebied op tijd achterstanden te

signaleren en om samen met de huurder naar een oplossing te zoeken. Als oplossing leverde Rochdale bijvoorbeeld maatwerk aan huurders met een inkomensterugval. In de meeste gevallen betekende dit een (tijdelijke) korting op de huur.

Rochdale heeft ook de regeling 'geregelde betaling' ingezet, wanneer er sprake is van een betalingsachterstand van minimaal 2 maanden. De maatschappelijke dienst biedt hulpverlening in deze gevallen, om de schulden op te lossen. Daarnaast wordt, in geval van een uitkering, de huur automatisch ingehouden op de uitkering. De regeling werd, na een succesvolle pilot in Amsterdam Zuidoost tussen Rochdale en de gemeente, vanaf 2015 breed in de gemeente ingezet. Ook zorgverzekeraars, nutsbedrijven en collega-corporaties zijn hier vanaf 2015 bij aangehaakt. In de visitatieperiode is de regeling ook uitgerold in Purmerend en Zaanstad.

Daarnaast zijn in het licht van de opgave, bijvoorbeeld in Amsterdam Noord, gratis budget- en energieadviesgesprekken gevoerd, waarin wordt gekeken naar het kostenplaatje van een nieuwe woning, de mogelijkheden voor toeslagen en voorzieningen en op welke manier in de woning energiebesparing mogelijk is. De gesprekken waren onderdeel van een gemeenschappelijke pilot tussen Rochdale, stichting Doras en de gemeente. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave, de proactieve inzet en de doorontwikkeling van de regeling geregelde betaling, zijn twee pluspunten toegekend voor de prestaties in Amsterdam.

In Purmerend is er een intensieve samenwerking tussen Rochdale, de gemeente en andere partijen geweest, om te komen tot een aanpak om probleemschulden te voorkomen. Dit gesprek wordt in 2020 voortgezet en geconcretiseerd.

Tabel 7 Aantal huisuitzettingen op basis van betalingsachterstanden door Rochdale, per gemeente

	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
2016	68	3	0	n.b.	n.b.
2017	29	0	1	0	4
2018	30	0	0	4	5
2019	21	0	0	1	1
Totaal	148	3	1	n.b.	n.b.

De inspanningen en inzet van Rochdale heeft in Amsterdam geleid tot een sterke afname van het aantal huisuitzettingen op basis van betalingsachterstanden. In de andere gemeenten in het werkgebied is nauwelijks sprake geweest van huisuitzettingen in de visitatieperiode. In de gevallen dat Rochdale wel overging tot uitzetting op basis van betalingsachterstanden, speelden vaak ook andere zaken als fraude of overlast.

1.5.3 Thema 3: kwaliteit en duurzaamheid

6,9

De visitatiecommissie oordeelt dat Rochdale, ten aanzien van het thema kwaliteit en duurzaamheid, 'ruim voldoende' heeft gepresteerd. Rochdale heeft in haar werkgebied labelstappen gemaakt, door onder meer energetische verbeteringen en renovaties door te voeren. Bij het plaatsen van zonnepanelen kon Rochdale nog niet in alle gemeenten voldoen aan de gemaakte afspraken. Wel is in 2018 een duurzaamheidsloket geopend, waar huurders onder meer zelf zonnepanelen kunnen aanvragen. Verder is ook het plaatsen van zonnepanelen bij mutatie, nieuwbouw en dakvervanging intussen onderdeel van het beleid.

Context: het verduurzamen van de woningvoorraad als kwaliteitsopgave

Het werkgebied van Rochdale kent een kwaliteitsopgave in het vastgoed, met name gericht op de verduurzamingsopgave en de warmtetransitie. Daarnaast is er ook sprake van

onderhoudsgerelateerde kwaliteitsverbeteringsopgaven, zoals Rochdale ook in haar position paper aangeeft. In het werkgebied van Rochdale zijn er prestatieafspraken gemaakt die ingaan op de belangrijkste lokale opgaven op dit vlak. Deze worden in het vervolg van dit hoofdstuk nader toegelicht per deelonderwerp.

In het licht van de opgave heeft Rochdale de afgelopen jaren veel aandacht gehad voor een kwaliteitsverbetering in het bestaand bezit. Daarom zijn er veel renovaties voorbereid en uitgevoerd en is er in toenemende mate planmatig onderhoud gepleegd, jaarlijks bij gemiddeld bijna 15.000 woningen. Rochdale heeft daarnaast ook verduurzamingsprojecten uitgevoerd onder de noemer 'Beter Label' (eerder F&G-project), waarin systematisch energetisch slecht presterende complexen worden aangepakt. Rochdale heeft deze inzet, waar mogelijk, gekoppeld aan integraal wijkgericht werken. Hiermee pakt Rochdale niet alleen een wijkontwikkeling op fysiek vlak aan, maar neemt de corporatie ook bewust de sociale dimensie mee (*zie ook onder thema 4: inzet in wijken en buurten*).

Rochdale werkt op het gebied van verduurzaming naar de ambitie van gemiddeld label B in 2022. In dit kader zijn er ook echt stappen gezet in de visitatieperiode, onder meer door veel renovaties en energetische maatregelen door te voeren. Daarnaast heeft Rochdale ook actief inzet gepleegd op het plaatsen van zonnepanelen en meegedaan aan lokale netwerken rondom aardgasvrije wijken. Om de juiste dingen te doen, heeft Rochdale bijvoorbeeld ook de routekaart naar CO₂-neutraal 2050 uitgewerkt en vormgegeven. De specifieke opgaven en prestaties worden in het vervolg van dit hoofdstuk beschreven.

Rochdale maakte labelstappen met renovaties, energetische maatregelen en zonnepanelen

In de gemeenten in het werkgebied van Rochdale zijn afspraken gemaakt over de te leveren energieprestaties en te maken labelstappen in het bezit van woningcorporaties.

Rochdale brengt middels renovaties woningen in haar werkgebied naar energielabel A of B. Rochdale heeft in de visitatieperiode inzet gepleegd om het jaarlijks aantal te renoveren woningen te verhogen. Het proces van planvorming tot oplevering vergt echter meestal enkele jaren. In de visitatieperiode heeft Rochdale 2.877 woningen gerenoveerd. In 2020 pakt de corporatie nog 592 eenheden aan, wat in verhoogd tempo wordt doorgezet in de opvolgende jaren. Naast renovaties heeft Rochdale ook 1.592 woningen verduurzaamd ('F&G-project'). Dit zijn geen volledige renovaties maar een combinatie van onderhoud, isolatie en verbetering van installaties. Rochdale heeft ook nieuwbouw ingezet om de kwaliteit van de voorraad te verbeteren.

In 2018 is een duurzaamheidsloket geopend op de website van Rochdale, waar huurders een aanvraag voor zonnepanelen, groene daken en isolatie kunnen indienen. Huurders zijn hierover actief geïnformeerd middels de nieuwsbrief en via de bewonersraad. Rochdale zag dat het even duurde voor bewoners het loket vonden, en inzagen wat de maatregelen voor hen zouden kunnen opleveren. Vanaf oktober 2019 is een stijgende lijn te zien in de aanvragen, die zich doorzet in 2020.

Tabel 8 Ontwikkeling energie-index bezit Rochdale in de visitatieperiode, per gemeente

	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
2016	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
2017	1,58	1,55	1,49	1,29	1,79
2018	1,51	1,57	1,44	1,28	1,69
2019	1,46	1,45	1,42	1,23	1,62

In overeenstemming met de opgave heeft Rochdale in Amsterdam in de visitatieperiode in totaal 2.701 woningen gerenoveerd in de visitatieperiode, waarmee deze woningen een B- of A-label

hebben bereikt. Voorbeelden van projecten zijn bijvoorbeeld de renovatie van 124 woningen in de Kinkerbuurt, en renovatie van 113 monumentale Airey-woningen in Jeruzalem. In totaal heeft Rochdale in Amsterdam in de visitatieperiode 29.740 labelstappen gemaakt. De voorraad in Amsterdam heeft in 2019 bijna gemiddeld label B bereikt. Er wordt een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave, en een extra pluspunt voor de labelstappen die zijn gemaakt middels renovaties, bovenop de afspraken, en de bredere inzet van bijvoorbeeld een duurzaamheidsloket voor huurders.

Rochdale heeft in Diemen vroegtijdig voldaan aan de opgave, met een gemiddelde energie-index van 1,45 in 2019 in deze gemeente. Hiermee voldoet de woningvoorraad zelfs bijna aan gemiddeld label B. Daarnaast zijn in 2019 de G-labels allemaal weggewerkt in Diemen, en is er nog 2% F-labels over, waarmee ook bijna wordt voldaan aan de opgave om deze labels helemaal weg te werken. Een voorbeeld van een project waarbij stappen zijn gemaakt op dit vlak, is de aanpak van de Loethoeliflat in 2018, waarbij de collectieve warmtevoorziening is aangevuld met een gasabsorptiewarmtepomp, en zonnepanelen zijn geplaatst. Vanwege het voldoen aan de opgave, en het vroegtijdig bereiken van gemiddeld label B, wordt een pluspunt toegekend.

Rochdale heeft in overeenstemming met de lokale opgave in Landsmeer, vroegtijdig in 2017, geen woningen meer met een F- of G-label in bezit. Ook de gemiddelde energie-index voldoet in 2019 aan gemiddeld label B, door in de visitatieperiode labelstappen te maken. Er is planmatig onderhoud gepleegd aan 232 woningen in de gemeente. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

In Purmerend heeft Rochdale in overeenstemming met de opgave labelstappen gemaakt, door onder meer vijf woningen te renoveren in 2016. De voorraad voldoet in de visitatieperiode reeds aan gemiddeld label B. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

Rochdale heeft in Zaanstad de energieprestatie van haar woningbezit verbeterd in de visitatieperiode, door 5.394 labelstappen te realiseren. Hierbij is ook het aandeel woningen met een A- of B-label sterk toegenomen. Dit is onder meer bereikt door de renovatie van 297 woningen in de visitatieperiode, onder meer in projecten in de wijk Poelenburg. Rochdale heeft uiteindelijk de afgesproken aantallen woningen gerenoveerd. Desalniettemin is er nog niet voldaan aan de opgave om meer dan 50% op label A of B te krijgen in Zaanstad. De prognose geeft aan dat dit in 2021 naar verwachting wel behaald zal worden, in overeenstemming met de afspraak. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

Rochdale heeft zich actief ingezet om zonnepanelen aan te bieden en te plaatsen

In het werkgebied van Rochdale zijn afspraken gemaakt om zonnepanelen te plaatsen, als bijdrage aan de verduurzaming van de woningvoorraad.

Rochdale heeft zich in haar werkgebied ingezet voor het plaatsen van zonnepanelen op haar woningen en complexen. Dit deed Rochdale op de volgende manieren:

- Eengezinswoningen worden bij mutatie standaard van zonnepanelen voorzien, vanaf 2019;
- Bewoners van eengezinswoningen kunnen zonnepanelen aanvragen via het duurzaamheidsloket (zie ook *energieprestatie*);
- Bij appartementen worden zonnepanelen geplaatst bij de planmatige vervanging van daken en wordt plaatsing van zonnepanelen bekeken bij daken die recent zijn vervangen. De panelen worden aangelegd voor het energiegebruik in algemene ruimten;
- Bij renovatie- en verbeterprojecten worden zonnepanelen geplaatst;
- Nieuwbouw wordt altijd voorzien van zonnepanelen.

In Amsterdam hebben de corporaties niet kunnen voldoen aan de ambitieuze collectief gemaakte afspraken over het plaatsen van zonnepanelen. In de nieuwste prestatieafspraken zijn deze afspraken ook bijgesteld. Wel heeft Rochdale actief zonnepanelen geplaatst op haar bezit in Amsterdam. Zo zijn er zonnepanelen aangelegd bij de gerealiseerde nieuwbouwprojecten in Amsterdam Noord, Amsterdam West, en Science Park. Daarnaast zijn ook appartementen in bestaande bouw voorzien van zonnepanelen, zoals in Staghof in Amsterdam Noord. Tegelijkertijd werd soms ook regelmatig de 70% bewonersparticipatie niet behaald, of kon de netbeheerder de netten niet voldoende verzwaren, waardoor panelen niet geplaatst konden worden.

In overeenstemming met de opgaven in Diemen en Landsmeer, heeft Rochdale ingezet op het plaatsen van zonnepanelen bij eengezinswoningen na mutatie. Daarnaast is in Diemen in 2017 ook de voorbereiding gestart voor het plaatsen van zonnepanelen als onderdeel van de aanpak van de Loethoeliflat. Uiteindelijk zijn in 2018 in totaal 134 zonnepanelen ten bate van de algemene ruimten geplaatst op de flat. Het complex aan de Rode Kruislaan in Diemen is in 2019 voorzien van bijna 600 zonnepanelen. Hiermee worden de centrale ruimtes en installaties in het gebouw van energie voorzien. Daarnaast hebben lagere gebouwen in dat complex een groen dak gekregen. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

Rochdale biedt eveneens in Purmerend huurders de mogelijkheid om zonnepanelen aan te laten leggen op hun woningen. Dit heeft in 2019 nog niet geleid tot het daadwerkelijk aanleggen van panelen, omdat huurders nog wilden nadenken of men bereid is een bijdrage in de servicekosten hiervoor te betalen.

In Zaanstad waren afspraken om zonnepanelen aan te leggen via een ESCO. Vanwege regelgeving is deze inzet tussentijds gestopt, waardoor corporaties moesten zoeken naar alternatieven om toch een bijdrage te leveren in het plaatsen van zonnepanelen. Rochdale past daarom het algemene beleid ook toe in Zaanstad. In 2018 en 2019 heeft dit geleid tot de aanleg van zonnepanelen op 104 woningen.

Rochdale heeft actief meegedaan in de opgaven rondom aardgasvrije wijken en warmtenetten

In de gemeenten Amsterdam, Purmerend en Zaanstad zijn afspraken gemaakt over het aardgasvrij maken van wijken en buurten en/of het aanleggen van warmtenetten. Hiervoor moeten duizenden woningen een overstap maken van aardgas naar aardgasloos, waar uiteenlopende nieuwe warmtebronnen voor ingezet kunnen worden.

Rochdale is vanaf 2018 in de meeste gemeenten in gesprek over de transitievisie warmte. De voortgang en ambitie zijn afhankelijk van de gemeente. Rochdale zoekt in de gemeenten waar ze actief is op buurtniveau naar de mogelijkheden, samenwerkingen en draagvlak om tot invulling van de warmtetransitie te komen.

In Amsterdam is Rochdale ook deelnemer in de City Deal, een overeenkomst tussen corporaties, de gemeente en nutspartijen met als doel om de alternatieven voor gas te ontwikkelen en uit te voeren. Ook is Rochdale deelnemer in de Amsterdamse Warmte Motor, waarin corporaties en een nutspartij de financiële propositie en technische uitwerking voor grootschalige aansluiting op stadswarmte uitwerken.

In overeenstemming met de opgave heeft Rochdale zich in Amsterdam ingezet rondom proefprojecten en de aanleg van aardgasvrije buurten. In 2019 zijn door Rochdale in de Dobbebuurt in Amsterdam Nieuw-West de eerste stappen gezet om 450 bestaande woningen aardgasloos te maken. Hier is besloten om de overgang direct bij de renovatie in te passen. Aan de

McGillavrylaan in Amsterdam sluit Rochdale samen met DUWO 780 units aan op het lokale warmtenet van het datacenter Science Park in 2020. Rochdale heeft daarnaast ook in nieuwbouw aardgasvrije projecten gerealiseerd (zie prestatietabel, bijlage 7). Ook is de H-buurt in Amsterdam Zuidoost aangewezen als pilotgebied aardgasvrij. Voor deze buurt zijn plannen in de maak, maar is nog geen definitief besluit gevallen in 2020, vooral omdat Rochdale deze wijk niet alleen vanuit verduurzaming, maar juist integraal wil benaderen de komende jaren. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

In Purmerend vertegenwoordigen collega-corporaties Rochdale in de stuurgroep aardgasvrij. Reeds 90% van de woningen in Purmerend is aangesloten op stadswarmte en zijn daarmee al volledig aardgasvrij. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

Rochdale heeft zich in Zaanstad ingezet om de mogelijkheden van een warmtenet te onderzoeken, in samenwerking met betrokken partijen. In 2019 heeft het overleg geleid tot overeenstemming om de transitie te starten in één wijk in Zaanstad: Peldersveld. Daar is op basis van een samenwerking tussen gemeente, netbeheerder en corporaties, gestart met de bouw van een biomassacentrale en wordt het warmtenetwerk aangelegd. Rochdale heeft de voorbereidingen gestart om ook meerdere complexen in de wijk aan te kunnen sluiten op het nieuwe warmtenetwerk. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

Rochdale vervangt bijna alle open verbrandingstoestellen in haar bezit in Amsterdam

In Amsterdam is in de prestatieafspraken opgenomen dat corporaties ervoor zouden zorgen dat in hun woningen alle open verbrandingstoestellen (geisers) zijn vervangen door gesloten verbrandingstoestellen. Rochdale heeft in overeenstemming met deze opgave tussen 2017 en 2019 circa 2.500 open verbrandingstoestellen vervangen. In 2019 waren er nog enkele open verbrandingstoestellen in het bezit van Rochdale in Amsterdam over. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

1.5.4 Thema 4: inzet in wijken en buurten

7,8

De visitatiecommissie oordeelt dat Rochdale, ten aanzien van het thema inzet in wijken en buurten, 'goed' heeft gepresteerd. Rochdale heeft zich erg actief ingezet in Amsterdam en Zaanstad om maatwerk in wijken te leveren, waar dit nodig was. Rochdale zette hierin, samen met partners, de gebiedsopgave centraal. Vanuit deze opgave werd er lokaal met onder meer de buurtteams gewerkt aan de leefbaarheid, waarbij er oog was voor de sociale, fysieke en samenwerkingscomponent. Rochdale heeft daarnaast, en soms als onderdeel van de integrale aanpak, ook ingezet op gemengde wijken en buurten, in overeenstemming met de opgaven.

Context: leefbaarheid belangrijke opgave in (delen van) het werkgebied van Rochdale

De leefbaarheid is in verschillende wijken en buurten waar Rochdale bezit heeft, een opgave. De specifieke opgaven op dit vlak, verschillen echter sterk per gemeente. De opgaven en prestaties worden in dit hoofdstuk dan ook grotendeels per gemeente toegelicht, met uitzondering van de opgave voor het realiseren van gemengde wijken.

Voor Rochdale geldt dat wijkgericht werken de afgelopen jaren centraal is komen te staan in haar handelen: men wil integraal kijken naar wat wijken en buurten nodig hebben. Bijvoorbeeld in vastgoed, herstructurering, participatie, sociaal beheer, toewijzing, signalering, en in (sociale) ondersteuning. Rochdale zocht op onderdelen dan ook naar een rol, waarin ze samenwerkingen

opzoekt om deze opgave in te vullen. De kunst hierin is om de lokale samenwerkingen te vormen en faciliteren, maar niet over te nemen.

Om op deze manier integraal te kunnen werken aan buurtontwikkeling, heeft Rochdale een interne organisatieontwikkeling ingezet, gericht op het centraal zetten van de bijdrage aan wijken en buurten, en de verantwoordelijkheid die medewerkers hierin hebben (*zie ook recensie en profielschets*).

Rochdale heeft wijkgericht werken centraal gezet in haar organisatie en handelen

In Amsterdam is er afgesproken dat er in samenhang met de gebiedsvisies afspraken worden gemaakt over onder meer leefbaarheid en participatie in wijken en buurten in de stad.

De visitatiecommissie kent drie pluspunten toe, voor het volledig voldoen aan de opgave, voor de aanvullende uitgebreide rol die Rochdale in deze opgave heeft gepakt, en de brede en lokale maatwerkinspanning die in de wijken en buurten is geleverd. Rochdale werkte in de visitatieperiode lokaal in de verschillende buurten samen met partners aan de leefbaarheid, wijkvernieuwing en participatie. Onder meer door lokale verbindingen en samenwerkingen op te zetten en buurtbewoners te betrekken. Rochdale is daarnaast ook in 2019 gestart met vijf nieuwgevormde buurtteams in het Centrum, Westerpark, Oost, Zuid en West. Hierdoor zijn ze meer zichtbaar en aanspreekbaar. Resultaten van andere samenwerking zijn onder andere: Samen achter de voordeur, huisbezoeken, community building, bewonersactiviteiten en intensieve samenwerking met zorgnetwerken.

Rochdale zette zich ook in de andere jaren van de visitatieperiode in voor de leefbaarheid en participatie in wijken en buurten, onder meer door samenwerkingen op te zoeken, op te zetten en te faciliteren. Enkele voorbeelden van lokale inzet op dit vlak hebben plaatsgevonden in de buurten Poelenburg in Zaanstad, Amsterdam Zuidoost en Amsterdam Nieuw-West.

Rochdale neemt ook namens de corporaties deel aan de bestuurlijke stuurgroep die tot een integraal plan voor Zuidoost moet komen. In Amsterdam Zuidoost heeft Rochdale in samenwerking met collega-corporaties in 2016 buurtwerkkamers opgezet, waar bewoners met problemen of vragen terecht kunnen. De werkkamer initieert ook initiatieven op het gebied van wonen, waarbij bewoners elkaar helpen, bijvoorbeeld rondom tuinonderhoud en klussen in de woning. Verder is in Zuidoost de G-buurt aangeduid als ontwikkelbuurt, waarvoor een fysiek en sociaal verbeterplan is opgesteld. Rochdale heeft in dit kader vanaf 2018 met bewoners, de buurtwerkkamer en BOOT ingezet op de verbetering van de leefbaarheid en de directe woonomgeving. Daarnaast maakte Rochdale plannen voor een nieuw complex in de E-buurt, waarbij in de plint een samenwerking komt tussen het ROC en het Leger des Heils, met begeleid wonen in een deel van de woonverdiepingen. Voor de H- en G-buurt zijn de ontwikkelplannen in 2019 nog in de maak, maar Rochdale is van plan ook daar de flats ook fysiek aan te pakken.

Daarnaast is er onder meer aandacht voor bewonersparticipatie en betrokkenheid van huurders bij de eigen woonomgeving. Dit probeert men onder andere via leefbaarheidsambassadeurs. Deze ambassadeurs zijn actief en het aanspreekpunt in een complex, en nemen ze de taken van de wijkbeheerder over in de avonden en weekenden. Een voorbeeld is de inzet in Koornhorst, waarbij samen met bewoners, Amstelring/MADI is ingezet op de leefbaarheid, middels een community buildingtraject. Het resultaat was dat bewoners zelf veel activiteiten oppakten en de leefbaarheid verbeterde.

Rochdale heeft ook in Amsterdam Nieuw-West in de Dobbelbuurt en de Lodewijk van Deysselbuurt buurtpunten geopend in 2018. Vanuit daar wordt het beheer georganiseerd en kunnen bewoners binnenlopen met vragen, klachten en reparatieverzoeken. Verder worden alle huurders actief

bezoekt door de onderhoudsploeg en de wijkbeheerder, zodat niet alleen de woning op orde wordt gebracht, maar de bewoner ook in contact komt met het zorgaanbod (van derden), dat ook op het buurtpunt een fysieke plek van Rochdale heeft gekregen.

Rochdale ontwikkelde de 'woonchallenge' om leegkomend vastgoed een bestemming te geven die goed is voor de bewoners en de buurt. Maatschappelijke partijen worden uitgenodigd om hun ideeën te pitchen en het beste idee voor de buurt wordt daaruit gekozen. Voorbeelden hiervan zijn La Casa Hofgeest en de opvang van gezinnen met zorg samen met krachtige gezinnen.

Rochdale heeft in Diemen bewonersparticipatie ingezet ten behoeve van de leefbaarheid

In de prestatieafspraken in Diemen is afgesproken dat corporaties initiatieven van bewoners ondersteunen die bijdragen aan de leefbaarheid in een complex, buurt of wijk.

Rochdale stimuleert in Diemen waar mogelijk het community-based werken onder bewoners. Een voorbeeld hiervan is de Rode Kruislaan, waar Rochdale de buurtbewoners meer heeft betrokken bij de woonomgeving. Het resultaat is dat de overlast is beperkt en de leefbaarheid is bevorderd. Ook hebben in 2018 de huurders in complexen Kolgans en Meerkoet geparticipeerd in de inrichting van de speelplaats en de directe woonomgeving. De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave, en de inzet op community building in onder meer complex Rode Kruislaan.

Rochdale heeft in Landsmeer ingezet op veilig wonen en positief woongedrag

In Landsmeer is afgesproken dat Rochdale zich samen met de bewonerscommissie in zou spannen om bewoners aan te spreken op positief woongedrag en hun eigen bijdrage aan veilig wonen. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

Landsmeer kent geen grote opgave op het gebied van leefbaarheid. Rochdale signaleerde in 2017 dat bewoners van een seniorencomplex graag maatregelen wilden om inbraak te voorkomen. Rochdale heeft hierop aan de ramen extra beveiliging aangebracht. In 2018 en 2019 zijn er, waar nodig, verbeteringen doorgevoerd om de complexen in Landsmeer schoon, heel en veilig te houden. Dit deed Rochdale in samenwerking met de bewonerscommissies en lokale partners.

Rochdale heeft in Purmerend in overeenstemming met de afspraken ingezet op leefbaarheid

In Purmerend is afgesproken dat woningcorporaties zouden blijven inzetten op onder meer de sociale samenhang in complexen en buurten die dat nodig hebben, het screenen op schoon, heel en veilig, het stimuleren van bewonersinitiatieven stimuleren, en aansluiting zoeken op lokale netwerken met partners op zorg- en welzijnsgebied. Ook is afgesproken dat men zou inzetten op het voorkomen van overlast en de aanpak van woonfraude.

In het licht van de opgave, is Rochdale in Purmerend ook gaan werken in een buurtteam. Vanuit dit team heeft Rochdale ingezet op het vormen van een zorgnetwerk en aan de communicatie met buurtbewoners. Hierdoor werd er vanuit de corporatie actiever en zichtbaarder gewerkt aan de leefbaarheid, en zijn ook bewonersinitiatieven gefaciliteerd.

Verder heeft Rochdale ook aandacht gehad voor de fysieke leefbaarheid, door onder meer de tuinen met een verwaarloosde uitstraling te inventariseren in 2019. Deze tuinen zijn vervolgens in 2018 en 2019 door Rochdale, bewoners en vrijwilligers gezamenlijk aangepakt.

Rochdale heeft daarnaast ook actief ingezet op de aanpak van onrechtmatig gebruik van haar woningen, in het kader van het voorkomen van overlast en het aanpakken van woonfraude.

Hiervoor zet Rochdale een team in, dat op genoemde aspecten is getraind. In de visitatieperiode zijn er door deze aanpak bijvoorbeeld 24 woningen vrijgekomen, waar woonfraude werd gepleegd.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

Rochdale heeft actief ingezet op leefbaarheid in de buurten Poelenburg en Peldersveld

In Zaanstad is afgesproken dat Rochdale in de gemeente zou moeten inzetten op de algemene leefbaarheid in wijken en buurten. Daarnaast zijn er specifieke afspraken gemaakt voor de uitvoering van de gezamenlijke aanpak Poelenburg en Peldersveld.

In het kader van leefbaarheid heeft Rochdale ingezet op gebiedsbeheer en buurtteams. In dit kader wordt er gewerkt aan schoon, heel en veilig in de buurten. Ook worden bewonersinitiatieven gestimuleerd en gefaciliteerd. Zo maken de buurtteams van Rochdale terugkerende controlerondes door de verschillende complexen. Daarbij spreken ze bewoners aan op het moment dat er ongewenste punten spelen en luisteren ze andersom naar wat bewoners extra nodig hebben en zoeken daar – vaak in overleg met andere maatschappelijke partners en het sociale wijkteam – oplossingen voor. Daarnaast heeft Rochdale ook actief woonfraude aangepakt in Zaanstad (*zie toelichting onder beschikbaarheid*), en is buurtbemiddeling ingezet.

In de wijken Poelenburg en Peldersveld heeft Rochdale zich ook in overeenstemming met de opgave ingezet voor de uitvoering van het plan van aanpak. In 2017 heeft Rochdale samen met de gemeente en collega-corporaties een actieplan voor Poelenburg en Peldersveld opgesteld, met maatregelen om de problematieken aan te pakken. Rochdale heeft hierin een trekkende rol op zich genomen op het gebied van wonen.

Als gevolg hiervan is Rochdale begonnen met het lik-op-stukbeleid waarbij de vervuiler betaalt, en community building in de wijk. Daarnaast worden woningen met voorrang toegewezen aan mensen die een inkomen verkrijgen uit arbeid, om de wijk te mengen. In 2018 is deze aanpak voortgezet en zijn er bewonersactiviteiten georganiseerd, en is er intensief wijkbeheer actief geweest.

Rochdale heeft in 2019 extra inzet gepleegd op het gebied van samenwerking met zorg, welzijn, politie, onderwijstinstellingen en jongerenwerk. Als gevolg is er een pact gesloten tussen de samenwerkingspartners in Poelenburg, waarbij men gaat werken aan de brede maatschappelijke opgave, door onder meer in te zetten op onderwijs, werk, wonen, sociaal beheer en schoon heel en veilig. Daarnaast is er ook een samenwerkingsverband ter preventie van schulden opgezet, is de aanpak van woonfraude en criminele ondermijning geïntensiveerd, is actieprogramma 'Weer Thuis!' ingezet en is de inzet op community building voortgezet.

Daarnaast heeft Rochdale in de twee wijken ook verschillende renovatieprojecten opgeleverd in de visitatieperiode, passend binnen de integrale aanpak in deze wijken.

Er worden twee pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave, en de lokale en integrale aanpak die Rochdale hierin hanteert, onder meer via de buurtteams. Daarnaast wordt voor de actieve inzet en rolinvulling in Poelenburg Peldersveld nog een derde pluspunt toegekend. Rochdale heeft een actieve rol ingenomen in de integrale aanpak ter verbetering van de wijk, zowel op sociaal, fysiek als op samenwerkingsvlak.

Rochdale werkte aan gemengde buurten en wijken, door verkoop, (sloop-)nieuwbouw en prijsdifferentiatie

In de gemeenten Amsterdam en Diemen zijn afspraken gemaakt over het handhaven of realiseren van meer gemengde wijken, ten behoeve van de leefbaarheid. Rochdale werkte in de

visitatieperiode actief aan het realiseren van gemengde wijken in haar hele werkgebied, door actief en bewust in te zetten op menging in bepaalde buurten en wijken in onder meer Diemen, Amsterdam en Zaanstad. Rochdale keek hiervoor onder meer naar de verdeling van doelgroepen over te verhuren woningen, specifiek door nieuwbouw, verkoop, en huurdifferentiatie. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

In Amsterdam zijn sociale huurwoningen bijvoorbeeld behouden in wijken met weinig sociale huurwoningen. In wijken met veel sociale huurwoningen is juist geprobeerd meer te differentiëren. Een voorbeeld is de gebiedsvisie Van Deysselbuurt in Amsterdam Nieuw-west, waarin het percentage sociale huur is teruggebracht van meer dan 90% naar ongeveer 60%, waarbij het absolute aantal sociale huurwoningen ongeveer gelijk blijft (*zie de prestatietabel in bijlage 7 voor meer voorbeelden*).

In Diemen is juist de verkoop stopgezet ten behoeve van differentiatie, omdat hier relatief weinig sociale huurwoningen in de buurten aanwezig zijn.

Ook in de Zaanse wijk Poelenburg is, ten behoeve van een gemengdere wijk, ingezet op de voorbereiding van een sloop-nieuwbouwproject in Poelenburg. Dit is ook onderdeel van de integrale aanpak (*zie voorgaande opgave*).

1.5.5 Thema 5: doelgroepen

7,3

De visitatiecommissie oordeelt dat Rochdale, ten aanzien van het thema doelgroepen, 'ruim voldoende' heeft gepresteerd. Rochdale heeft doorstroommaatregelen actief uitgewerkt en ingezet, ten behoeve van passender huisvesting voor ouderen. Daarnaast zijn in dit kader ook woningen opgeplust en aangepast waar nodig. Rochdale heeft zich ook ingezet voor de huisvesting van jongeren, door onder meer samenwerking op te zoeken met DUWO en jongerencontracten in te zetten. Voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen heeft Rochdale waar nodig ook maatwerk geleverd, en bijvoorbeeld in Amsterdam ook fieldlabs en pilots ingezet om te zoeken naar passende oplossingen.

Context: een toenemende vraag vanuit specifieke en kwetsbare doelgroepen

Het werkgebied van Rochdale kent nadrukkelijke opgaven op het gebied van het huisvesten van urgente en kwetsbare doelgroepen, studenten en jongeren, senioren en rondom wonen en zorg. In de gemeenten in het werkgebied van Rochdale zijn er op de verschillende lokaal relevante opgaven prestatieafspraken gemaakt. De opgaven en prestaties worden in dit hoofdstuk, per doelgroep, toegelicht.

Rochdale heeft in de visitatieperiode inzet gepleegd om de meer specifieke of kwetsbare doelgroepen op een passende manier te huisvesten. Vanuit haar beleid werkt Rochdale hieraan, door verder te kijken dan het bieden van een woning, maar ook oog te hebben voor de plek en het type woning. De vraag of huurders beter worden van de woning staat hierbij centraal. Rochdale heeft in dit kader ook een fieldlab georganiseerd om ervaring op te doen met het matchen van doelgroepen en vrijkomende woningen.

Rochdale heeft jongerenhuisvesting gerealiseerd in Amsterdam

In Amsterdam en Diemen zijn prestatieafspraken gemaakt over de huisvesting van jongeren. Het is afgesproken dat Rochdale een bijdrage aan deze opgave zou leveren. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgaven.

Rochdale heeft in het kader van jongerenhuisvesting afspraken gemaakt met DUWO. In eerdere jaren ontwikkelden DUWO en Rochdale gezamenlijk woningen voor jongeren. Deze samenwerking is de afgelopen jaren beëindigd. Wel beheert DUWO nog jongerenwoningen voor Rochdale. Nu zijn er gezamenlijk afspraken gemaakt over de realisatie van studentenwoningen die DUWO vervolgens bouwt.

Daarnaast heeft Rochdale ook zelf jongerenwoningen gerealiseerd in Amsterdam gedurende de visitatieperiode. Bijvoorbeeld de tijdelijke woningen in project Sciencepark, en tijdelijke huisvesting op het NDSM terrein.

Rochdale heeft in Diemen voor jongeren jongerencontracten en friendscontracten ingezet. In de visitatieperiode hebben in 2018 en 2019, respectievelijk 6,3% en 7,1% van de verhuringen in Diemen middels jongerencontracten plaatsgevonden.

Rochdale levert bijdrage aan huisvesting van kwetsbare en bijzondere doelgroepen

In de gemeenten Amsterdam en Purmerend zijn afspraken gemaakt over het jaarlijkse aandeel vrijkomende huurwoningen dat aan kwetsbare doelgroepen zou moeten worden toegewezen.

Rochdale heeft in Amsterdam in 2017 en 2018 bijna 30% van de vrijkomende woningen toegewezen aan kwetsbare doelgroepen, in overeenstemming met de opgave. In 2019 lag dit aandeel woningen iets lager.

In het kader van het huisvesten van urgente doelgroepen heeft Rochdale een 'fieldlab kwaliteit van matching' opgezet om in beeld te krijgen welke informatie nodig is om een goede afweging te maken welke woning geschikt is voor welke urgente ('kwetsbare groep'). De verkregen inzichten uit het lab worden toegepast en verder uitgewerkt vanuit programma huisvesting kwetsbare groepen.

Daarnaast kijkt Rochdale bij de ontwikkeling van nieuwbouw naar woonvormen die de specifieke buurt versterken. Een voorbeeld hiervan is de programmering van woningen van begeleid wonen voor tienermoeders, naast een ROC die last had van schooluitval van deze tieners.

Vanwege het volledig voldoen aan de opgave, en de actieve inzet van Rochdale om te zoeken naar passende oplossingen middels fieldlabs en pilots, worden twee pluspunten toegekend.

In Purmerend heeft Rochdale eveneens in overeenstemming met de opgave jaarlijks woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Rochdale is hierbij ruim binnen de afgesproken 33% gebleven. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

Rochdale heeft actief ingezet op langer zelfstandig thuis wonen door doorstroommaatregelen en opplusvoorzieningen

In Diemen, Landsmeer en Zaanstad is afgesproken dat Rochdale zich in zou zetten om langer zelfstandig thuis wonen voor ouderen te faciliteren. Waar nodig zou Rochdale de huurders ook moeten begeleiden naar een meer passende woning. Daarbij is in Purmerend en Zaanstad ook afgesproken dat Rochdale opplusvoorzieningen aan zou brengen in haar bezit.

Rochdale heeft in haar hele werkgebied maatregelen ingezet ter bevordering van doorstroming van ouderen. De maatregelen zijn veelal gebaseerd op het toekennen van voorrang aan specifieke groepen ouderen. Deze doelgroepen kunnen hierbij veelal de oude huurprijs behouden. Rochdale heeft de beschikbare regelingen en mogelijkheden voor huurders in een overzichtelijk doorstroomschema uitgewerkt (zie Figuur 2). De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe,

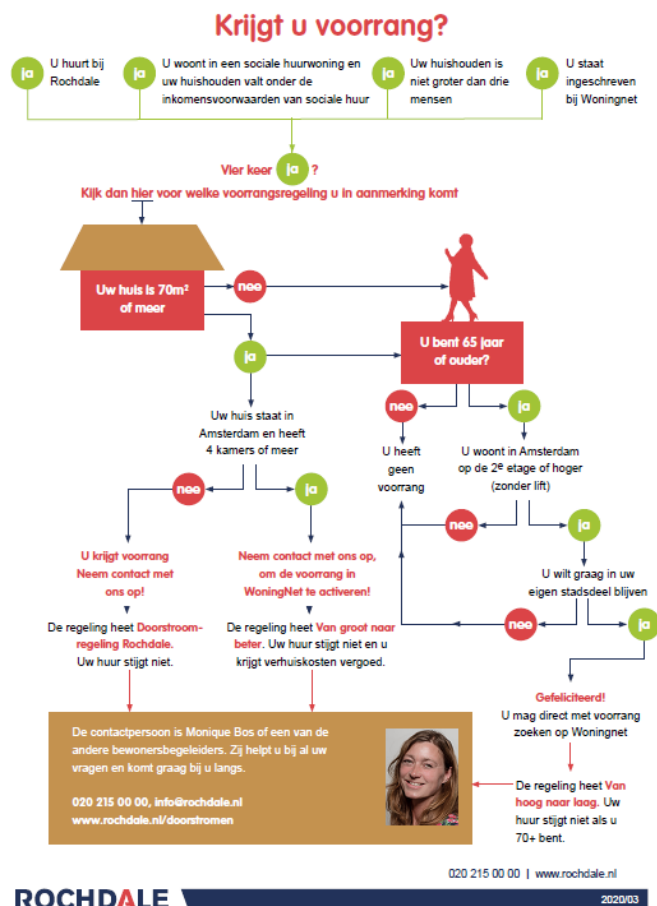
vanwege het volledig voldoen aan de opgave, de actieve bijdrage die Rochdale hieraan heeft geleverd en de inzet van de doorstroommaatregelen in het hele werkgebied.

De ingezette doorstroommaatregelen zijn:

- Van Groot naar Beter: ouderen kunnen hun relatief grote sociale huurwoning verruilen voor een passender kleinere senioren- of gelijkvloerse woning;
- Van Hoog naar Laag: ouderen kunnen hun relatief hoog gelegen sociale huurwoning verruilen voor een passender benedenwoning of een woning in een complex met een lift;
- Rochdale doorstroomregeling: voor huurders die Amsterdam willen verlaten of juist in de stad willen komen wonen, en van een grotere naar een kleinere woning willen verhuizen, kunnen voorrang krijgen.

Daarnaast heeft Rochdale ook een doorstroommakelaar ingezet. In 2019 is de functie van doorstroommakelaar verbreed en worden de werkzaamheden ook door een bewonersbegeleider uitgevoerd.

Figuur 2 Doorstroomschema Rochdale



In Zaanstad heeft Rochdale een actieve rol gespeeld in de realisatie van de 10 Zaanse werkafspraken. Rochdale heeft met de gemeente Zaanstad het initiatief genomen om deel te nemen aan landelijk programma Weer Thuis. Rochdale zit namens de Zaanse corporaties in het bestuurlijk overleg Weer Thuis.

Daarnaast heeft Rochdale ook ingezet op het opplussen van woningen. Dit betekent dat de corporatie een plan maakt om een woning toegankelijker en geschikt te maken voor langer

zelfstandig thuis wonen door ouderen. In overleg met de opzichter wordt gekeken welke extra voorzieningen er nodig zijn in de woning en de algemene ruimtes. Zo is bijvoorbeeld in de visitatieperiode een seniorencomplex voorzien van elektrische deurbediening, zodat ook mensen met een scootmobiel of rolstoel makkelijker naar binnen konden komen. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

Rochdale leverde bijdrage aan gemeentelijke taakstelling huisvesting statushouders in werkgebied

In de gemeenten in het werkgebied van Rochdale, is afgesproken dat woningcorporaties een bijdrage zouden leveren aan de invulling van de gemeentelijke taakstelling om statushouders te huisvesten. Hierbij zijn geen specifieke afspraken gemaakt over de bijdrage per corporatie.

Rochdale heeft in de visitatieperiode ongeveer 900 statushouders huishoudens gehuisvest, verspreid over het werkgebied. Verreweg de meeste statushouders huishoudens (731) zijn in Amsterdam gehuisvest. Hiermee heeft Rochdale een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke taakstellingen.

Naast het huisvesten van statushouders, heeft Rochdale ook ingezet op het creëren van passende woonvormen. Voor jonge statushouders creëerde Rochdale bijvoorbeeld gemeenschappen met Nederlandse jongeren (Spark Village en Oldskool) waar community building centraal staat en de jongeren elkaar helpen bij de integratie.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

1.6 Beschrijving van de ambities

Rochdale heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in één ondernemingsplan.

Koers 2016-2021: Rochdale geeft thuis

Rochdale heeft in 2016 haar langetermijnkoers vastgesteld, genaamd: Rochdale geeft thuis. Dit ondernemingsplan gaat in op de voorgenomen koers en strategie van Rochdale voor de periode 2016 tot en met 2021.

In de koers wordt duidelijk waar Rochdale werkt aan het ultieme doel om haar doelgroep een echt thuis te geven:

Rochdale geeft thuis: wij zorgen ervoor dat mensen met een laag inkomen kunnen wonen in Amsterdam, Zaanstad, Purmerend, Diemen en Landsmeer. Met betaalbare woningen van goede kwaliteit bieden wij ruim 80.000 mensen een thuis.

In de koers schetst Rochdale waar de corporatie in 2016 staat. De corporatie heeft de voorgaande jaren hard gewerkt aan het op orde krijgen van de organisatie, financiën en kwaliteit van dienstverlening. Daarnaast heeft men de betaalbaarheid en de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving sterk verbeterd, maar men is er nog niet.

Rochdale signaleert vervolgens de drie belangrijkste ontwikkelingen in haar omgeving, die van invloed zijn op het handelen van Rochdale:

- Een groeiregio onder spanning: betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in de MRA;
- De ongelijkheid neemt toe: groeiende sociale tweedeling in de maatschappij;
- Leefbare buurten: de leefbaarheid en bewonersinitiatieven nemen toe.

Op basis van de positie van Rochdale, en de gesignaleerde ontwikkelingen, licht Rochdale de gemaakte keuzes toe, die de onderlegger vormen voor de strategie. In de strategie ziet Rochdale

de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen als belangrijkste opgave. Daarnaast vormen betaalbare woningen, gemengde wijken, kwaliteit van de woningen, leefbaarheid en dienstverlening ook belangrijke pijlers in de strategie.

Rochdale gaat daarnaast in op de benodigde randvoorwaarden in de bedrijfsvoering om de opgaven waar te kunnen maken: een wendbare organisatie en gezonde financiën.

1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege onder meer de hoge mate waarin de ambities aansluiten bij de lokale opgaven. Rochdale heeft hiertoe in haar strategie ruimte gelaten om de ambities optimaal te kunnen laten aansluiten bij de lokale maatschappelijke opgaven. Rochdale heeft daarnaast op onderdelen ook hogere ambities, dan in de prestatieafspraken afgesproken. Bijvoorbeeld op het gebied van wijk- en buurtgericht werken heeft Rochdale een voorlopersfunctie ingevuld de afgelopen jaren, waarbij een integrale aanpak van de wijkopgaven centraal stond. Tegelijkertijd maakt Rochdale ook bewuste keuzes in haar ambities ten aanzien van zaken die zij (nog) niet kan oppakken, omdat daartoe de mogelijkheden ontbreken.

De ambities van Rochdale sluiten goed aan bij de lokale maatschappelijke opgaven in het werkgebied. In de koers zijn de ambities op hoofdlijnen geformuleerd, en zijn voornamelijk de richting en algemene doelstellingen opgenomen per onderwerp. De doelstellingen zijn in de koers niet concreet en SMART uitgewerkt. De visitatiecommissie begrijpt deze keuze, omdat Rochdale hiermee met één koers maatwerk kan leveren in de verschillende gemeenten in haar werkgebied, en wendbaar kan blijven bij veranderende omstandigheden en ideeën. Rochdale maakt in haar koers dan ook wel een expliciete keuze voor lokaal maatwerk waar dat nodig is. Tegelijkertijd zijn de onderwerpen en doelstellingen in de koers helder onderbouwd en toegelicht, waarbij ook oog is voor de (lokale) ontwikkelingen en opgaven die de visitatiecommissie heeft gesignaleerd in de vastgelegde prestatieafspraken.

De visitatiecommissie constateert ook dat Rochdale in haar ambities en keuzes voor inzet bewuste keuzes maakt, passend bij de mogelijkheden en organisatie. Rochdale relateert de koers ook expliciet aan de geschiedenis van de corporatie. Daarnaast worden de doelstellingen ook gekoppeld aan de interne ontwikkelstappen (op hoofdlijnen) die gemaakt moeten worden om de doelstellingen te bereiken. Om integraal te kunnen werken aan wijken en buurten, is bijvoorbeeld meer handelingsvrijheid nodig voor alle lagen in de organisatie, zodat direct contact met huurders mogelijk is en meerwaarde gecreëerd wordt. Rochdale maakt in de koers een verbinding tussen het functioneren van de organisatie enerzijds, en de maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen en prestaties anderzijds. Een verbinding die vervolgens ook in de praktijk actief wordt gehanteerd en uitgevoerd. De visitatiecommissie heeft bewondering voor de stappen die Rochdale hierin heeft kunnen zetten de afgelopen jaren.

Rochdale gaat in haar ambities en de toepassing hiervan op onderwerpen ook verder dan overeengekomen in bijvoorbeeld de prestatieafspraken. De visitatiecommissie constateert dat dit vooral op het gebied van de integrale benadering van lokale opgaven in buurten het geval is. Rochdale zet nadrukkelijk de ambitie voor de wijk centraal, van waaruit zij integraal werkt aan de benodigde elementen, waarbij zowel het fysieke als het sociale vlak worden gecombineerd en waarvoor naar passende samenwerkingen worden gezocht. Voorbeelden hiervan zijn de inzet op de inclusieve stad, het buurt- en wijkgericht werken, het realiseren van menging in wijken, en de inzet van woonchallenges.

Rochdale maakt tegelijkertijd op andere onderwerpen, als bijvoorbeeld verduurzaming, bewust de keuze om geen voorloper en trekker te zijn, maar een rol als 'slimme volger' in te nemen. De visitatiecommissie begrijpt de keuzes die hierin gemaakt worden, en ziet ook dat Rochdale in toenemende mate 'slimme' koppelingen maakt tussen de verschillende opgaven, om ook deze een plek te geven in de integrale benadering van wijken. Hierin passen de ambities en de ontwikkeling ook bij de (financiële) ontwikkeling die Rochdale als corporatie heeft doorgemaakt in het recente verleden. Desalniettemin geeft de visitatiecommissie wel mee om dergelijke ambities en koppelingen ook expliciet te maken, bijvoorbeeld in de communicatie. Dit voorkomt te hoge verwachtingen bij de belanghebbenden.

Tot slot acht de visitatiecommissie het noemenswaardig dat Rochdale zich ook inzet om de brede en bovenlokale maatschappelijke opgaven op de kaart te zetten door deze als ambitie mee te nemen. De corporatie wil daarmee ook als stem fungeren van bewoners van sociale woningen. Bijvoorbeeld door landelijke acties op te zetten en aandacht te vragen voor de woningnood in breder verband. De ambities van de corporatie reiken hierdoor verder dan die van de bewoners van Rochdale zelf.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van Rochdale wordt beoordeeld is Presteren volgens Belanghebbenden. In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden geven de belanghebbenden een oordeel over de mate waarin zij tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Rochdale, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Ook is de belanghebbenden, indien van toepassing, gevraagd te reflecteren op de inhoud van de prestatieafspraken en het proces om deze op te stellen. Daarnaast geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel de verwachtingen te overtreffen. Als laatste geven de gemeente(n) en de huurders hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

In het hoofdstuk 'Presteren volgens Belanghebbenden' wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling door de belanghebbenden.

2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging, de gemeenten en de overige belanghebbenden in het werkgebied zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. Vanwege de maatregelen als gevolg van het COVID19-virus hebben de gesprekken met de belanghebbenden voornamelijk via elektronische hulpmiddelen of telefonisch plaatsgevonden.

De huurders van Rochdale zijn vertegenwoordigd in de maatschappelijke visitatie door middel van een gesprek met een delegatie van de Bewonersraad Rochdale (BWR) en verschillende bewonerscommissies. Daarnaast zijn in overeenstemming met de methodiek gesprekken gevoerd met bezitsgemeenten. Dit zijn de gemeentes Amsterdam, Zaanstad, Purmerend en Diemen. Aanvullend zijn tevens stadsdeelbestuurders van de stadsdelen Amsterdam Zuidoost en Amsterdam Nieuw-West geraadpleegd, omdat Rochdale daar sterk vertegenwoordigd is qua bezit of inzet.

Als laatste is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd, waaronder collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, ketenpartners en de Amsterdamse Federatie Woningcorporaties (AFWC).

In bijlage 3 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

2.3 Beoordeling door belanghebbenden

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd om hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen huurders, gemeente(n) en overige belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van

de scores van de huurders (1/3), gemeente (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief Presteren volgens Belanghebbenden weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 2.1 Presteren volgens Belanghebbenden

Thema	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Thema 1: beschikbaarheid	5,4	7,1	7,0	6,5
Thema 2: betaalbaarheid	5,0	7,6	7,2	6,6
Thema 3: kwaliteit en duurzaamheid	5,6	5,9	6,8	6,1
Thema 4: inzet in wijken en buurten	6,3	7,7	7,9	7,3
Thema 5: doelgroepen	6,0	7,8	7,9	7,2
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	5,7	7,9	8,1	7,2
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Involed op beleid	6,2	7,3	7,7	6,7
Gemiddeld				6,8

Thema 1: beschikbaarheid

6,5

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van het thema Beschikbaarheid met een 'ruim voldoende'.

Huurdersvertegenwoordiging

Op het onderwerp beschikbaarheid is de bewonersraad van mening dat Rochdale een te eenzijdige inzet heeft op één- en tweepersoonshuishoudens. De bewonersraad geeft ook aan dat er in verhouding teveel gekeken wordt naar de beschikbaarheid voor toekomstige huurders, wat ten koste gaat van de huidige huurders.

De bewonersraad geeft verder aan dat maatregelen om doorstroming te bevorderen regelmatig onderwerp van gesprek zijn. De bewonersraad is echter van mening dat de huidige maatregelen niet aantrekkelijk zijn voor zittende huurders, omdat de werkelijke verhuis- en inrichtingskosten voor huurders hoger zijn dan de maximale vergoeding die bewoners krijgen. Het initiatief van Rochdale om een doorstroommakelaar aan te stellen lijkt wel resultaat te hebben.

De gesproken bewonerscommissies geven verder nog mee dat Rochdale oog moet hebben voor een mix van doelgroepen in haar complexen en buurten. In bepaalde complexen worden veel lage inkomens geplaatst, of meer kwetsbare doelgroepen. In enkele buurten zet Rochdale weliswaar recentelijk in op een mix van typen woningen, ten behoeve van de beschikbaarheid en leefbaarheid, maar in andere buurten gebeurt dit nog te weinig.

Gemeenten

De gemeenten zijn over het algemeen tevreden over de inzet van Rochdale op het onderwerp beschikbaarheid van woningen en beoordelen deze gemiddeld met een ruim voldoende. Men

herkent de ontwikkeling die Rochdale hierin heeft doorgemaakt. De gemeenten zien dat Rochdale steeds meer kansen en projecten oppakt en initiatief neemt.

Desalniettemin wordt meermaals aangegeven dat Rochdale in de visitatieperiode beperkt woningen heeft toegevoegd aan de woningvoorraad, onder meer door een gebrek aan (eigen) grondposities. De gemeenten zien echter het feit dat Rochdale om dit te compenseren nieuwbouw heeft gepland als positief. De gemeente Purmerend geeft wel expliciet aan dat de voorgenomen toevoegingen van Rochdale in Purmerend nog onvoldoende zijn in relatie tot de opgave in Purmerend.

De gemeenten zijn wel tevreden over de inzet van Rochdale als het gaat om beschikbaarheid in de bestaande voorraad. De gemeente Amsterdam noemt bijvoorbeeld het terugschroeven van de verkoop van woningen als een goede zet. De gemeente Purmerend is daarnaast tevreden over de inzet op doorstroming middels onder meer friendscontracten. Wel ziet de gemeente graag meer maatwerk in de oplossingen en samenwerkingen. Men heeft het idee dat Rochdale de 'Amsterdamse aanpak' op Purmerend projecteert.

De gemeenten Amsterdam en Diemen geven aan dat Rochdale creatiever mag zijn op het onderwerp doorstroming. Rochdale denkt in hun ogen nog teveel vanuit bestaande methoden en procedures.

Voor de gemeente Diemen is het onduidelijk wat Rochdale op dit thema precies allemaal doet. Rochdale kan dit beter uitdragen. Bekende initiatieven worden wel goed uitgevoerd, zoals van Groot naar Beter.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden hebben niet allemaal zicht op de prestaties van Rochdale op het gebied van beschikbaarheid. De belanghebbenden die de prestaties hebben beoordeeld, beoordelen deze gemiddeld als ruim voldoende.

Een overige belanghebbende is erg enthousiast over de transformatie van een schoolgebouw voor starters, en de ingezette Woonchallenge in dit woonconcept.

Thema 2: betaalbaarheid

6,6

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van thema Betaalbaarheid met een 'ruim voldoende'.

Huurdersvertegenwoordiging

De bewonersraad geeft aan dat de jaarlijkse huurverhoging van Rochdale meestal 'behoorlijk hoog' is, met de argumentatie dat dit nodig is vanuit financiële overwegingen. De bewonersraad bereidt ook jaarlijks een advies voor, maar men heeft het idee dat Rochdale hier maar mondjesmaat in tegemoetkomt. In de discussies legt Rochdale telkens de bal bij de bewonersraad, door te stellen dat ze moeten aangeven aan welke knoppen er gedraaid moeten worden. Maar de bewonersraad is van mening dat Rochdale zelf creatiever mag zijn in haar voorstellen, en meer maatwerk zou mogen leveren. Hierin speelt ook mee dat er sprake is van achterstallig onderhoud, waardoor het lastig uit te leggen is aan huurders dat ze mee moeten betalen aan nieuwe woningen, terwijl hun eigen woning niet wordt aangepakt.

Gesproken bewonerscommissies geven wel aan dat Rochdale oog heeft voor maatwerk bij betalingsproblemen van huurders en hierdoor ook aan betaalbaarheid werkt.

Gemeenten

De gemeenten zijn erg tevreden over de prestaties van Rochdale op het gebied van betaalbaarheid en beoordelen deze gemiddeld als goed. De gemeente Amsterdam is van mening dat Rochdale zich toont als een echte sociale volkshuisvester en goed aandacht heeft voor de laagste inkomens.

De gemeenten Diemen, Purmerend en Zaanstad geven wel aan dat de huren van Rochdale relatief hoog zijn, onder meer door de beperkte financiële slagkracht van Rochdale enkele jaren geleden en huidige heffingen. De gemeenten hebben begrip voor deze situatie, en ervaren dat Rochdale zich nadrukkelijker inzet om de woningen betaalbaar te houden.

De gemeenten waarderen ook dat Rochdale oog voor het voorkomen van huurachterstanden en hiervoor maatwerk inzet, bijvoorbeeld middels de regeling huurmatiging. Ook wordt het positief gevonden dat Rochdale ten tijde van de coronacrisis in samenwerking met andere corporaties oog heeft gehad voor mogelijke betalingsproblemen bij de huurders en daar op heeft ingespeeld.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden hebben niet allen goed zicht op de prestaties van Rochdale op het gebied van betaalbaarheid. De belanghebbenden die de prestaties hebben beoordeeld, beoordelen deze gemiddeld als ruim voldoende.

De overige belanghebbenden geven aan dat Rochdale goed aandacht heeft voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad en dat tevens uitdraagt. Opgemerkt wordt dat Rochdale in het verleden meer financieel gedreven was en een huurverhoging vanuit de financiële positie echt nodig had. Rochdale heeft zich echter steeds meer ontwikkeld naar een socialere corporatie. Het 'sociale' komt tot uiting in de aandacht voor het aanpakken van huurachterstanden en het oplossen van schuldenproblematiek. Rochdale zet in op maatwerk, pilots en doet actief mee in aanpakken en vroegsignalering. Dit wordt gezien als een positieve ontwikkeling.

De overige belanghebbenden vinden het ook positief dat Rochdale een actief incassobeleid voert en huisbezoeken aflegt. Desalniettemin is er nog verbetering mogelijk in de aansluiting van en afstemming tussen het incassotraject op het hulpverleningstraject.

Thema 3: kwaliteit en duurzaamheid

6,1

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van het thema Kwaliteit en duurzaamheid met een 'voldoende'.

Huurdersvertegenwoordiging

De bewonersraad geeft aan dat er aan het begin van de periode al jaren sprake was van een grote achterstand in het onderhoud van het bestaande bezit. Dit is een van de oorzaken dat de betreffende huurders geen of weinig vertrouwen hebben in Rochdale. Hoewel de achterstanden de afgelopen jaren stapje voor stapje worden ingelopen, zou om deze reden toch een extra impuls op zijn plaats zijn.

De bewonersraad geeft verder aan dat er weinig maatwerk wordt geleverd in onderhouds- of renovatieprojecten waarbij ruimte is voor keuzemogelijkheden voor huurders. In de ogen van de bewonerscommissie is deze keuzevrijheid wel noodzakelijk voor het verhogen van de woonbeleving van de bewoner.

Op het onderwerp verduurzaming geeft de bewonersraad aan dat Rochdale verduurzaamt, maar een afwachtende houding aanneemt. In de ogen van de bewonersraad betekent dit dat er minder op duurzaamheid geïnvesteerd wordt en dat de rekening later gepresenteerd zal worden. Het wordt hierdoor steeds moeilijker om de inspanning kostenneutraal te houden.

De gesproken bewonerscommissies beoordelen de kwaliteit en duurzaamheid verschillend. In een complex lijkt de kwaliteit en ook het onderhoud op orde. Een andere bewonerscommissie is niet tevreden met de uitvoering en communicatie rondom onderhoud, zowel bij schilderwerk als bij schoonmaak dat vaak door externe partijen wordt uitgevoerd. Daarbij noemen bewonerscommissies ook dat de voorzieningen in complexen met hun tijd mee zouden moeten gaan. Als voorbeeld worden liften genoemd waar geen brancard in past, en drempels die niet rollatorvriendelijk zijn, terwijl er steeds meer ouderen in de complexen wonen.

Gemeenten

De gemeenten beoordelen de prestaties van Rochdale op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid gemiddeld met een voldoende. De meningen verschillen echter wel.

De gemeenten Amsterdam, Diemen en Purmerend zijn kritisch over de prestatie van Rochdale op dit onderwerp. Rochdale loopt in Amsterdam en Diemen achter in het onderhouden en verduurzamen van de woningvoorraad. De gemeente Amsterdam begrijpt dat Rochdale in de voorbije 10 tot 15 jaar andere prioriteiten heeft gehad. Toch zou Rochdale aandacht moeten besteden aan achterstallig onderhoud vanuit het aanbieden van een basiskwaliteit. Als voorbeeld worden vocht- en schimmelproblemen in woningen genoemd. Ook duurzaamheid lijkt geen prioriteit te hebben, waardoor de ambities van de corporatie en de gemeente verschillen. Dit laatste wordt herkend door de andere gemeenten.

Daarbij is de gemeente Amsterdam kritisch over de uitvoering van onderhouds- of verduurzamingsprojecten. De gemeente geeft aan dat er geen centraal aanspreekpunt is voor klachten van huurders of de gemeente, en dat de aanpakken soms uiteenlopen, vooral als het gaat om woningkwaliteit.

De gemeente Purmerend begrijpt de keuze van Rochdale, dat de kwaliteits- en verduurzamingsopgave in Purmerend geen prioriteit heeft, vanwege de kwaliteit van de woningvoorraad ten opzichte van andere delen van het werkgebied. Er zijn over het algemeen geen 'slechte' woningen in Purmerend van Rochdale. De gemeente vindt het wel wenselijk met Rochdale in gesprek te gaan over een (langetermijn-)perspectief op het onderwerp.

De gemeente Zaanstad is over het algemeen tevreden over de woningkwaliteit. Rochdale zet ook goed in op sloop-nieuwbouw ten behoeve van de kwaliteit en beschikbaarheid, maar het is voor de gemeente niet duidelijk wat Rochdale hierop doet.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden beoordelen de prestaties van Rochdale op de kwaliteit en duurzaamheid gemiddeld met een ruim voldoende. Men heeft echter wel de indruk dat Rochdale, na de interne reorganisatie, wordt geconfronteerd met een achterblijvende basiskwaliteit van woningen. Rochdale staat daarom voor een inhaalslag voor wat betreft de kwaliteit van de woningen. Positief is dat Rochdale wel het onderwerp inmiddels oppakt, maar het kost veel tijd. De indruk bestaat bovendien dat Rochdale het onderhoud vooral aanpakt via grootschalige projecten, terwijl een kleinschaligere aanpak ook nuttig kan zijn.

De overige belanghebbenden vinden dat Rochdale op het gebied van duurzaamheid meer als volgende corporatie dan als trekkende corporatie moet worden beschouwd. De focus van Rochdale ligt duidelijk op andere onderwerpen, zoals betaalbaarheid en leefbaarheid in gemengde wijken. Alhoewel dit onderwerpen zijn die zeker aandacht verdienen, geven verschillende belanghebbenden aan dat Rochdale duurzaamheid meer centraal moet zetten. Ook vanuit de eigen integrale ambities.

Thema 4: inzet in wijken en buurten

7,3

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van het thema Inzet in wijken en buurten met een 'ruim voldoende'.

Huurdersvertegenwoordiging

Rochdale heeft veel inzet gepleegd op het onderwerp leefbaarheid nadat de financiële zaken op orde waren. Dit blijkt onder andere uit de inspanningen die gedaan zijn voor de community-building, dat in verschillende complexen is opgezet. Hierin zijn succesvolle voorbeelden te zien, bijvoorbeeld in de Rode Kruislaan en Poelenburg, maar ook projecten met minder succes, zoals Koornhorst en Spark Village. In projecten waar het minder goed lukt, staat de leefbaarheid juist meer onder druk. De bewonersraad heeft de indruk dat dit komt door een cultuurclash tussen de bewonersgroepen die in dit concept bij elkaar worden gezet om integratie te bevorderen en elkaar te helpen.

Daarbij geeft de bewonersraad aan dat er weinig transparantie is over de zaken waaraan de gebudgetteerde gelden voor leefbaarheid en de complexen/wijken worden besteed.

De gesproken bewonerscommissies hebben uiteenlopende meningen. Een bewonerscommissie geeft aan dat Rochdale bij meldingen overlast aanpakt. Een andere bewonerscommissie geeft juist aan dat Rochdale bij overlast juist doortastender mag optreden om het aan te pakken en daarmee te voorkomen. Rochdale zou ook meer oog mogen hebben voor de sociale structuren in de wijk, wat de leefbaarheid sterk beïnvloedt. De derde bewonerscommissie is erg tevreden over de inzet ten aanzien van leefbaarheid, en geeft aan dat Rochdale zich actief inzet om problemen op te lossen, bijvoorbeeld door sociale aspecten in de wijk en community-building in te zetten.

Gemeenten

De gemeenten beoordelen de inzet in wijken en buurten van Rochdale gemiddeld als goed. De gemeenten Amsterdam, Diemen en Zaanstad zijn erg tevreden over de inzet op leefbaarheid in wijken en buurten, met name de aandacht voor mensen wordt geprezen. Rochdale heeft bijvoorbeeld nadrukkelijk oog voor de sociale problematiek in ontwikkelbuurten, zoals Amsterdam Zuidoost, zowel op strategisch niveau als in de uitvoering. Rochdale laat daarin zien dat zij zich heeft ontwikkeld naar een corporatie die meer van de mensen is dan van de stenen en integraal naar de opgaven kan kijken. Rochdale heeft daar capaciteit voor vrijgemaakt, hetgeen een compliment verdient.

De gemeente Zaanstad heeft ook bewondering voor de inzet in Poelenburg en Peldersveld, specifiek ook voor de manier waarop Rochdale de samenwerking tussen partijen en bewoners opzoekt en opzet, ten behoeve van de maatschappelijke opgave. Rochdale is in deze ontwikkeling echt een kartrekker.

De gemeente Diemen geeft aan een verschil te zien in Rochdale op strategisch niveau, met hoge ambities, bereidheid om mee te denken en betrokkenheid, en Rochdale in de uitvoering, waarin

men soms nog erg zoekt naar de rolinvulling en de taakverdeling, ook tussen partijen. Hierdoor is de uitwerking soms minder effectief dan de beleidsmatige ambitie.

De gemeente Purmerend is gematigd positief over de bijdrage van Rochdale op dit onderwerp. De gemeente herkent de inzet en de aandacht voor de menging en begeleiding van kwetsbaardere huurders bij Rochdale. Rochdale levert hierin ook een bijdrage aan de corporatiesector. De gemeente zou echter graag zien dat Rochdale zich op dit onderwerp lokaal zichtbaarder inzet en de samenwerking opzoekt.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn allen erg tevreden over de prestaties van Rochdale in de wijken en buurten. Met name de visie van Rochdale waarbij wordt ingezet op gemengde, leefbare en veerkrachtige wijken wordt gewaardeerd. Men heeft de indruk dat Rochdale in de haarvaten van de wijken en buurten acteert, en de medewerkers weten wat er speelt. Rochdale zoekt ook actief de samenwerking op, zowel op sociaal als op fysiek vlak. Rochdale is een voorloper op dit onderwerp en haalt hier zichtbaar energie uit.

Wel noemen enkele belanghebbenden als aandachtspunt dat de processen en uitvoering ook mee moeten gaan in de visie. De beoogde visie en houding wordt in praktijk nog niet altijd ervaren in de uitvoering van projecten in de wijken en buurten.

Thema 5: doelgroepen

7,2

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van thema
Doelgroepen met een 'ruim voldoende'.**

Huurdersvertegenwoordiging

De bewonersraad is van mening dat Rochdale zich goed inzet voor de diverse doelgroepen van beleid. Het is ook belangrijk dat deze doelgroepen geholpen worden. Wel moet worden gewaakt dat hierdoor niet de aandacht verslapt voor van andere belangrijke zaken zoals betaalbaarheid. Een ander belangrijk aandachtspunt is de spreiding van de mensen die tot de doelgroepen van beleid horen over de wijken en buurten. Het komt nu voor dat er teveel concentratie in een wijk is, waardoor er leefbaarheidsproblemen kunnen ontstaan.

Gemeenten

De gemeenten zijn tevreden over de prestaties van Rochdale ten aanzien van het huisvesten van meer specifieke doelgroepen, en beoordelen deze gemiddeld met een goed. Rochdale heeft woningen beschikbaar voor senioren, jongeren, urgenten en kwetsbare doelgroepen en doet op sommige vlakken meer dan de gemeenten zouden mogen verwachten. Op uitvoerend en beleidsmatig niveau doet Rochdale wat er binnen de mogelijkheden ligt. Hierbij wordt meermaals wel opgemerkt dat er ook een spanningsveld is op dit vlak in combinatie met reguliere beschikbaarheid.

Rochdale participeert ook in verschillende programma's, bijvoorbeeld voor kwetsbare doelgroepen, ouderen en jongeren. Rochdale heeft een brede aandacht voor de verschillende doelgroepen, waarbij intern medewerkers zijn aangesteld voor de programma's. Daarbij is Rochdale ook in staat om andere maatschappelijke partners aan te haken en mee te laten doen. Een voorbeeld zijn ook de fieldlabs rondom de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en het matchen van de persoon aan een passende woning. De gemeente Purmerend ziet dat de maatschappelijke samenwerkingspartners daar eveneens enthousiast over zijn.

De gemeente Amsterdam merkt nog op dat als de gemeente aandacht vraagt voor bijvoorbeeld het realiseren van rolstoelwoningen of het huisvesten van economisch daklozen, dat Rochdale dan direct initiatief toont. Rochdale is de voorbije jaren actief geweest met het op orde krijgen van de organisatie, maar heeft zich tegelijkertijd ontwikkeld tot een mensgerichte corporatie. Daar steekt Rochdale echt haar nek op uit.

Wel merkt stadsdeel Zuidoost hierbij op dat het onduidelijk is wat Rochdale doet voor de huisvesting van jongeren. Hierover zou de gemeente graag met Rochdale in gesprek gaan, bijvoorbeeld over de mogelijkheden voor voorrang in nieuwbouw.

De gemeente Zaanstad zou graag nog meer in gezamenlijkheid optrekken rondom zorgwoningen en woningen voor senioren, met name rondom het afstemmingsvraagstuk: wat mag men van elkaar verwachten en hoe pakken we deze maatschappelijke opgave op.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden beoordelen de prestaties van Rochdale als het gaat om de huisvesting van specifieke doelgroepen gemiddeld als goed. Men heeft het idee dat de focus vooral ligt op de huisvesting van meer kwetsbare doelgroepen. Hierin neemt Rochdale nadrukkelijk haar verantwoordelijkheid en zoeken ze ook actief naar oplossingen.

Als aandachtspunt wordt wel genoemd dat het ook niet altijd verstandig hoeft te zijn om in een dergelijke mate urgente en kwetsbare huishoudens te huisvesten. Rochdale is intrinsiek gedreven om iedereen een woning te geven, maar het risico doet zich voor dat de leefbaarheid in verschillende wijken onder druk komt te staan.

Verder wordt genoemd dat Rochdale in nieuwbouwprojecten vaak kleine woningen realiseert, passend bij de vraag van kleinere huishoudens. Opgemerkt wordt daarnaast dat het huisvesten van senioren voor Rochdale niet de grootste prioriteit lijkt te hebben, maar dat waar Rochdale bij kan dragen passende prestaties worden geleverd. Daarnaast huisvest Rochdale in samenwerking met DUWO studenten. Wel vraagt een belanghebbende zich af of dat een voor de toekomst eveneens bewuste koers is.

2.3.1 Relatie en communicatie

6,7 De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie met Rochdale met een 'ruim voldoende'.

Huurdersvertegenwoordiging

De bewonersraad geeft aan dat Rochdale stappen heeft gezet om opnieuw vertrouwen van huurders op te bouwen, als onderdeel van het nieuwe motto 'Rochdale geeft thuis'. Desalniettemin is er volgens de bewonersraad nog geen sprake van vertrouwen vanuit huurders in de brede zin. In de ogen van de bewonersraad zou huurmatiging de meest vertrouwenwekkende stap zijn, die door Rochdale nog niet wordt opgepakt, ondanks de verbetering van de financiële situatie.

De bewonersraad geeft tevens aan dat er vanuit individuele huurders ook geregeld signalen kwamen over de slechte bereikbaarheid van het klantcontactcentrum en de reactietijd van Rochdale. Er kwamen signalen binnen dat Rochdale afspraken maakte met huurders, die niet nagekomen werden dan wel anders werden geïnterpreteerd door de huurder. Daar komt bij dat ook de klachtencommissie niet volledig onafhankelijk functioneerde volgens de bewonersraad. Daarom is in 2019 door de bewonersraad een procedure gestart om een nieuwe klachtencommissie te benoemen. Deze is inmiddels in functie.

Vanuit de bewonerscommissies geeft de bewonersraad het signaal mee dat de relatie en communicatie sterk afhankelijk is van de contactpersoon in het complex. Enkele commissies hebben 'de stekker uit het contact' getrokken, omdat men niet kon communiceren met Rochdale en afspraken niet werden nagekomen.

Gemeenten

De gemeenten zijn allen erg tevreden over de relatie en communicatie met Rochdale, en beoordelen dit onderdeel gemiddeld als goed (7,9). De gemeenten geven aan dat de relatie met name op bestuurlijk, strategisch en beleidsniveau goed is. Rochdale heeft hierin een ontwikkeling doorgemaakt van een interne gerichte corporatie naar een meer extern gerichte corporatie. Rochdale is bovendien goed aanspreekbaar en zichtbaar in het maatschappelijk debat. In de communicatie is er sprake van korte lijnen en de corporatie is open, benaderbaar en bereikbaar, wat prettig werkt.

De gemeenten Amsterdam en Purmerend merken dat op uitvoeringsniveau de relatie en communicatie weerbarstiger is. Het gaat vaak erg goed en soepel, met name als men werkt met vaste contactpersonen. In sommige gevallen kan de communicatie echter ook beter, of blijkt dat medewerkers van Rochdale niet goed weten wat er door het management van Rochdale is afgesproken. Dit is persoonsafhankelijk aan beide kanten, en wordt vooral ervaren wanneer er geen vaste contactpersoon is op een onderwerp. De gemeente Amsterdam geeft aanvullend aan dat de samenwerking op het gebied van de kwaliteit van de woningvoorraad of investeringen in de woningvoorraad verder kan worden verbeterd.

De gemeente Zaanstad geeft nog mee dat de medewerkers van Rochdale soms erg conceptueel blijven, en het op sommige punten wel concreter en resultaatgerichter mag worden. Rochdale zou bijvoorbeeld iets meer mogen doorpakken op de opgave in wonen en zorg. Men ziet dat de wil er is, de beweging is zichtbaar, maar in de uitvoering zou meer doorgepakt mogen worden.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn ook erg tevreden over de relatie en communicatie met Rochdale en geven gemiddeld een 8,1. Rochdale wordt getypeerd als sociale, betrokken, mensgerichte, open en benaderbare samenwerkingspartner. Er is sprake van zowel contact in formele en reguliere overleggen, als op project- en casusbasis. Dit verloopt over het algemeen goed, en men weet elkaar goed te vinden als dit nodig is. Rochdale is dan ook bereid om mee te denken en te zoeken naar oplossingen. In sommige gevallen is er sprake van verschil in tempo, inzicht of ambitie, maar hier kan men goed met Rochdale het gesprek over aangaan.

Eén belanghebbende is ontevredener met de relatie en communicatie, en geeft aan dat de contactpersonen in de vastgoedtak, de gezamenlijke opgave op het gebied van wonen en zorg niet inzien, wat de samenwerking belemmert. Wel ziet belanghebbende de wil over en weer, en kan men elkaar steeds beter vinden.



De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van Rochdale met een 'voldoende'.

Huurdersvertegenwoordiging

De bewonersraad geeft aan dat Rochdale haar best heeft gedaan om de bewonersraad eerder te betrekken bij beleidsvoornemens. Een goed advies is immers gebaat bij het vroeg in het beleidsproces betrokken worden.

Daarnaast wordt opgemerkt dat Rochdale de formele wetgeving soms te leidend laat zijn in haar handelen en mate van betrokkenheid van de bewonersraad. Daardoor zou het in bepaalde gevallen niet nodig zijn advies te vragen of de bewonersraad te betrekken, bijvoorbeeld bij de reorganisatie van Wijkbeheer. Rochdale stelt dat als het gaat om de uitvoering, de bewonersraad daar geen rol in speelt. De bewonersraad vindt dat alles wat gevolgen heeft of kan hebben voor het huurdersbelang, met de bewonersraad moet worden besproken op een moment dat er nog wijzigingen mogelijk zijn.

Gemeenten

De gemeenten beoordelen de invloed op beleid bij Rochdale uiteenlopend. De gemeenten Amsterdam, Diemen en Zaanstad zijn over het algemeen tevreden over de mate van betrokkenheid. De gemeente Purmerend is kritischer op dit vlak.

De gemeenten Amsterdam, Diemen en Zaanstad geven aan dat Rochdale open staat voor de betrokkenheid van de gemeente bij beleid van de corporatie, en de input van de gemeente ook actief opzoekt. De gemeente Amsterdam geeft zelfs aan dat Rochdale hier 'buitengewoon goed' in is. Opgemerkt wordt dat het beleid van de corporaties tevens wordt gevormd in de prestatieafspraken die in gezamenlijkheid worden opgesteld. Rochdale is tevens bereid haar standpunt of beleidspunt te heroverwegen als dat nodig is. Het is positief dat Rochdale duidelijk laat blijken verder te kijken dan haar rol als huisvester. Men ziet ook een grote sociale opgave en stelt zich daar voor open in overleg met de gemeente. Voorbeelden die worden genoemd zijn de Van Deysselbuurt en de Rode Kruislaan.

Tegelijkertijd merkt de gemeente Amsterdam wel op dat zij bij voorkeur eerder in het proces van beleidsontwikkeling wordt betrokken. Ook geeft de gemeente Amsterdam nog mee dat er op onderwerpen nog wel ruimte is voor verbetering in de invloed op beleid, bijvoorbeeld ten aanzien van het toewijzingsbeleid van concrete doelgroepen.

Een andere kanttekening is dat de gemeente Amsterdam en Rochdale het op bestuurlijk niveau vaak snel eens zijn, maar dat het in de uitvoering ingewikkelder is om een integrale aanpak door te voeren. Sommige mensen lijken te veel vanuit de opgaven van Rochdale te redeneren in plaats van uit het grotere geheel. De gemeente Zaanstad geeft aan dat er op uitvoeringsniveau soms meer afstemming en schakeling nodig is, maar dat dit te verklaren is doordat Rochdale ook niet de grootste corporatie in de gemeente is, en ook een breder werkgebied heeft. De gemeente Diemen is juist wel tevreden over de manier waarop de betrokkenheid vanuit de hele organisatie wordt opgepakt.

De gemeente Purmerend geeft aan geen invloed op het beleid van Rochdale te ervaren. Rochdale deelt meer mee, dan dat de gemeente wordt betrokken. Als voorbeeld wordt de visie van Rochdale op de volkshuisvesting in Purmerend genoemd, en de huurverhoging boven inflatie. De gemeente wordt met dergelijke voorstellen overvallen en was niet betrokken bij de beleidsvorming. De

gemeente zou bij voorkeur zien dat Rochdale daarin mee optrekt met de gemeente en de andere corporaties die actief zijn in Purmerend.

Tegelijkertijd betreft Rochdale de gemeente wel bij potentiële projecten die er zijn in Purmerend. Rochdale vraagt dan de visie van de gemeente. Daarnaast is Rochdale bereid om mee te denken met het beleid van de gemeente, bijvoorbeeld ten aanzien van nieuwbouw en de gemeente is uitgenodigd voor belanghebbendenbijeenkomsten vanuit Rochdale.

De gemeente geeft aan dat het gesprek met Rochdale in het verleden meer dan eens gekleurd werd door de beperkte financiële ruimte. Rochdale heeft inmiddels meer financiële ruimte en daarmee meer ruimte om keuzes te maken. De gemeente ervaart de keuzeruimte nog niet in de betrokkenheid bij het beleid. De indruk bestaat dat beleid wordt bedacht in Amsterdam en vervolgens wordt uitgerold in Purmerend. Het Amsterdamse perspectief wordt herkend door de gemeente Zaanstad, die ook opmerkt dat niet alle beleidsmaatregelen in Amsterdam ook direct toepasbaar zijn de op andere gemeenten.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn overwegend erg tevreden met de mate van invloed op beleid van Rochdale. Men heeft het gevoel dat Rochdale daadwerkelijk open staat voor de invloed op zowel beleidsniveau als op uitvoeringsniveau vanuit belanghebbenden.

Rochdale is toegankelijk en is bereid om de discussie of het gesprek te voeren. Hierin voelen belanghebbenden zich over het algemeen ook gehoord, wat niet betekent dat Rochdale altijd haar beleid aanpast, of dat er geen spanningen kunnen zijn. Naast de gemeenten en de huurders werkt Rochdale tevens nadrukkelijk en proactief samen met maatschappelijke en zorg- en welzijnsorganisaties.

2.4 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven.

2.4.1 Goede punten

De belanghebbenden zijn gevraagd punten te benoemen waarmee zij aangeven wat de corporatie in hun ogen erg goed heeft gedaan of waarvoor men een compliment zou willen geven.

Samenvattend komt het beeld naar voren dat Rochdale een sterke prestatie heeft geleverd bij het oplossen van de interne crisis en goed haar vertrouwen heeft herwonnen. Belanghebbenden waarderen Rochdale ook voor haar open houding, fijne samenwerking en de inzet voor kwetsbare groepen en leefbaarheid.

Gezien het grote aantal belanghebbenden dat aan de visitatie heeft deelgenomen, is gekozen voor een ingekorte weergave van de genoemde punten. Deze is onderstaand weergegeven. Met het bestuur van Rochdale zijn echter alle opmerkingen die door belanghebbenden zijn geplaatst besproken.

Huurdersvertegenwoordiging, bewonerscommissies

- De bewonerscommissie heeft goed contact met de sociaalbeheerder;
- De maatregelen en voorlichting tijdens de Corona-crisis heeft Rochdale goed opgepakt;
- Inspraak in de bewoners die worden geplaatst in de woongroep;

- Rochdale biedt goede service: klachten worden snel opgenomen en opgepakt.
- Rochdale geeft nadrukkelijk vertrouwen aan de bewoners. De wensen van de bewoners staan hierbij centraal. Dit is echt een compliment waard;
- Er is de hoop dat de korte lijntjes die er nu zijn, zich uitbreiden door de hele organisatie. Dit loopt in Diemen nu erg goed, maar zou nog breder door ontwikkeld mogen worden binnen Rochdale.

Gemeenten

- Rochdale heeft haar imago sterk verbeterd;
- De gemeente respecteert de wijze waarop Rochdale de interne crisis heeft aangepakt. Rochdale heeft altijd open en transparant gecommuniceerd over de mogelijkheden. Daarbij heeft Rochdale de aanwezige kwaliteiten optimaal benut en lef getoond.
- De directie krijgt de hele organisatie mee in ontwikkeling
- Rochdale heeft de juiste mensen op cruciale plekken in de organisatie. Hierdoor is het prettig samenwerken met Rochdale. Men snapt de (politieke) spellen.
- Rochdale draagt goed uit dat men een bredere maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft naast de primaire kerntaak. Het is echter nog niet in alle lagen van de organisatie neergedaald, maar het management stuurt goed op de juiste cultuur en gedachtengoed om de bredere opvatting te kunnen waarmaken;
- Rochdale heeft een belangrijke en waardevolle bijdrage in de alliantie voor Zuidoost waarbij onder meer gemeente, bedrijfsleven, politie, justitie, onderwijs en woningcorporaties zijn aangesloten;
- Rochdale neemt verantwoordelijkheid voor Amsterdam, en zeker voor Amsterdam Zuidoost;
- Rochdale betreft de huurders op een passende wijze aan de hand van participatietrajecten;
- Rochdale heeft zich erg goed ingezet in de ontwikkeling en aanpak van Poelenburg.

Overige belanghebbenden

- Rochdale heeft het zelfvertrouwen hervonden, hetgeen het gevolg is van de positieve organisatieontwikkeling. Medewerkers durven weer trots te zijn op Rochdale;
- Rochdale doet er weer toe en heeft weer 'smoel' gekregen. Rochdale heeft jong elan aangetrokken en hen de ruimte gegeven. Daarbij handelt Rochdale vanuit de leefwereld van de huurder;
- De energie en de betrokkenheid van Rochdale bij de ontwikkeling van Amsterdam is groot. Indien er een podium is waar corporaties aanwezig moeten zijn, dan laat Rochdale zich zien;
- Rochdale is een fijne corporatie qua betrouwbaarheid in langdurige relaties. Rochdale heeft hierin ook een grote mate van bereidheid tot samenwerking en gezamenlijk problemen op te lossen;
- Het is knap dat Rochdale in staat is een scheiding aan te brengen tussen waar ze het niet eens zijn met andere partijen en de verbinding weten te zoeken op punten waar ze op willen verbinden en samenwerken. Daardoor weten ze met heel veel partijen samen te werken;
- De ontwikkeling naar een innovatievere organisatie. Wordt wel persoonsgebonden aangestuurd en dat is een risico: dat wat je als persoon uitstraalt, moet ook nog naar de organisatie;
- De betrokkenheid van de medewerkers van Rochdale is als gevolg van het zijn van een informele en waardegedreven organisatie hoog. De medewerkers krijgen de mogelijkheid om eigen keuzes te maken. Het is niet perse nodig om een uniform Rochdale te laten zien.
- Rochdale vindt een mooie balans tussen theorie en praktijk, tussen wetten en bezwaren enerzijds en oplossingen anderzijds;
- Rochdale durft zich kwetsbaar op te stellen. De corporatie geeft aan waar ze de hulp nodig heeft van derden en is intensief op zoek naar samenwerking;
- Rochdale heeft goed ingezet op ontwikkelbuurten en het verstevigen van de sociale situatie in deze buurten. Daarnaast blijft Rochdale aandacht vragen voor de sociaal kwetsbare buurten;

- Dat Rochdale de wijkbeheerder behouden heeft is een goede zaak. Deze is fanatiek, betrokken en doet het erg goed;
- Belanghebbende is erg blij dat Rochdale het Dobbepunt heeft geopend in de wijk: huurders kunnen bij dit buurtpunt gewoon binnenlopen, in plaats van dat ze het hoofdkantoor moeten bellen. Laagdrempeliger contact is hierdoor mogelijk.

2.4.2 Leer- en verbeterpunten

De belanghebbenden zijn gevraagd punten te benoemen waarmee zij aangeven op welke wijze de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen. Samenvattend komt het beeld naar voren dat Rochdale meer aandacht moet besteden aan duurzaamheid en onderhoud omdat er achterstallig onderhoud wordt ervaren. Ook moet Rochdale er voor waken in de praktijk niet als een 'Amsterdamse' corporatie over te komen in het werkgebied buiten Amsterdam. Wat ook door veel belanghebbenden wordt benoemd is dat er regelmatig een verschil wordt ervaren tussen de door het bestuur uitgedragen visie en de werkwijze in de praktijk.

Gezien het grote aantal belanghebbenden dat aan de visitatie heeft deelgenomen, is gekozen voor een ingekorte weergave van de genoemde punten. Deze is onderstaand weergegeven. Met het bestuur van Rochdale zijn echter alle opmerkingen die door belanghebbenden zijn geplaatst besproken.

Huurdersvertegenwoordiging

- Streef naar een betere balans tussen materiële bedrijfsvoering en maatschappelijke taken;
- Zorg voor een betere doorstroming door meer individueel maatwerk te bieden aan huurders. Durf out-of-the-box te denken en te handelen;
- Zorg voor een juiste routekaart verduurzaming van het bezit, waarbij er ook keuzes zijn voor individuele huurders (maatwerk), wat is mogelijk en wat is voorlopig niet mogelijk;
- Wacht niet af, maar kom tegemoet aan wensen van huurders die alvast iets aan duurzaamheid willen doen in hun woning;
- Zet de versnelling voor het reguliere onderhoud een tandje hoger.
- Stimuleer bewonerscommissies en huurders om zelf initiatieven te ontwikkelen en daarvoor zelf verantwoordelijkheid te nemen. Durf daarbij ook de regie uit handen te geven.
- Betrek bestuur en bewonerscommissies eerder bij de beleidsontwikkeling en beperk dat niet tot een nauwe uitleg van de wet- en regelgeving.
- Rochdale moet meer oog hebben voor het onderhoud in haar bestaande bezit. Hierbij zou Rochdale dichter op de uitvoerende partijen mogen zitten, en meer controle mogen uitvoeren;
- Rochdale zou meer oog mogen hebben voor een mix van doelgroepen, ten behoeve van de draagkracht in de complexen en de wijk. Er moet sprake zijn van een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid onder bewoners om de buurten leefbaar te houden. In de huidige samenstelling en structuur is dit lastig.

Gemeenten

- Rochdale moet aandacht hebben voor de vertaling van centraal naar decentraal. De aanwezigheid van een vast aanspreekpunt op de verschillende thema's helpt daarbij;
- Rochdale heeft de visie om maatwerk te leveren, maar de gemeenten merken niet altijd dat de bijdrage vanuit Rochdale wordt aangepast aan de lokale context.
- Rochdale zou iets concreter en resultaatgerichter mogen werken, nu blijven zaken soms erg conceptueel;
- Rochdale heeft in delen van het woningbezit achterstallig onderhoud. De corporatie moet zorgen voor een basiskwaliteit van woningen;
- Rochdale moet meer inzetten op het verduurzamen van de woningvoorraad. 'Een tandje bij' zou de voorkeur hebben. Daarbij zou Rochdale over haar inzet op dit vlak ook beter mogen communiceren;

- Rochdale zou in de huisvesting van doelgroepen meer lokaal maatwerk in moeten zetten. Men zou al eerder het gesprek kunnen voeren over de doelgroepen.

Overige belanghebbenden

- Rochdale zou doortastender mogen zijn als zaken rond huurders niet lopen. Bijvoorbeeld als huurders zich echt misdragen of ernstige overlast veroorzaken, kan uitzetting lang duren;
- Rochdale houdt bij voorkeur de harmonie in de samenwerking en de relatie. Rochdale toont zich daarin meer dan eens bescheiden. Het belang van Rochdale zou zo nu en dan voor mogen gaan op het gemeenschappelijke belang;
- Rochdale lijkt in sommige trajecten te behoudend en traditioneel; niet in visie, wel in uitvoering;
- Bij projectcommissies is er te veel wisseling van de wacht. Zorg voor continuïteit;
- De zichtbaar in de stad vanuit Rochdale zou meer personen kunnen behelzen. Vanuit Rochdale is met name voorzitter van de raad van bestuur zichtbaar.
- Belanghebbende zoekt nog de volgende stap in het thuisgeven vanuit Rochdale. De eigen kerntaken op een bepaalde manier vormgeven is stap 1. De volgende stap is om de samenwerkingen met zorg- en welzijnspartijen nog verder te brengen;
- Kijk ook naar de mensen die al in de wijken wonen en biedt voor hen ook perspectieven: jongeren kunnen van waarde zijn, laat die niet wegglijpen;

2.4.3 Boodschap of advies

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

Huurdersvertegenwoordiging

- Maak voor de komende jaren nu eens de betaalbaarheid tot topprioriteit;
- Betrek de bewonersraad vanaf het begin in de cyclus van biedingen – prestatieafspraken – monitoring en vraag per gemeente om een advies;
- Streef naar een betere balans tussen materiele bedrijfsvoering en maatschappelijke taken. Op dit punt is overigens al wel een goede ontwikkeling te zien;
- Laat zien dat je de huurdersvertegenwoordiging daadwerkelijk serieus neemt als gesprekspartner;
- Wacht op het gebied van duurzaamheid niet af tot er grote projecten starten, maar kom individuele huurders die initiatief nemen tegemoet met maatwerk. Geef aan wat al mogelijk is en wat nog niet;
- Durf mee te gaan op zoek naar nieuwe, onorthodoxe manieren van participatie.

Gemeenten

- Zet de ingezette ontwikkelingen door: deze zijn hoopvol en geven vertrouwen;
- Laat je inspireren door andere gemeenten dan Amsterdam;
- Houd de aandacht voor het huisvesten van de verschillende doelgroepen, het versterken van de wijken en buurten en het verbeteren van het imago vast;
- Het vertrouwen van de bewoners in Rochdale is nog laag, door het verleden. Met name in de EG- en H-buurt speelt dit. Rochdale weet dit, maar zal gezien de op handen zijnde renovaties in deze buurten sterk moeten inzetten op de inhoud en vorm van de communicatie. Het is hierbij belangrijk dat de zogenoemde 'couleur locale' duidelijk zichtbaar is en dat mensen in woord en gebaar serieus worden genomen en als gelijke worden behandeld. Ook is het belangrijk ook daadwerkelijk tijdig te leveren wat je zegt dat je gaat doen;

Overige belanghebbenden

- 'Keep up the good work'. Houd de ontwikkeling van de organisatie vast. De organisatie van Rochdale heeft reflectief vermogen, staat open voor feedback en wil leren. Rochdale heeft veel te brengen in de gemeenten in het werkgebied;
- Heb aandacht voor een evenwichtige ontwikkeling van de organisatie. Rochdale heeft zich in de voorbije jaren sterk ontwikkeld, maar het kan een risico zijn als de organisatie zich te veel ontwikkelt in de richting van het profiel van de voorzitter van de raad van bestuur. Het is daarom noodzakelijk om meer tegenwicht te organiseren en te zorgen voor een gemêleerd personeelsbestand;
- Geef inzicht in de focus van Rochdale: Is Rochdale een Amsterdamse corporatie of is Rochdale een corporatie voor de Metropoolregio Amsterdam?;

2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De visitatiecommissie heeft de huurders en de gemeente(n), aan de hand van een aantal open vragen, gevraagd om hun mening te geven over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om te komen tot prestatieafspraken in de lokale driehoek.

Huurdersvertegenwoordiging

De huurdersvertegenwoordiging geeft aan dat de ervaringen binnen het werkgebied uiteenlopen op het onderwerp prestatieafspraken. Wat betreft de kwaliteit van de afspraken geeft de huurdersvertegenwoordiging aan dat de afspraken vaak intenties blijven en nog weinig concreet worden. Dit is een aandachtspunt.

De huurdersvertegenwoordiging ervaart een ontwikkeling in het proces om te komen tot prestatieafspraken in alle gemeenten, behalve Amsterdam. In de eerste jaren waren partijen erg zoekende en moest men aftasten wat er verwacht moest en kon worden, in de recentere processen is dat meer uitgekristalliseerd.

In Landsmeer en Zaanstad voelen de huurdersvertegenwoordigingen zich dan ook een gelijkwaardig partner in het proces, terwijl men in Purmerend het gevoel heeft weinig invloed uit te kunnen oefenen. In Diemen moet men de andere partijen nog regelmatig op gelijkwaardigheid wijzen.

In Amsterdam was er in de ogen van de huurdersvertegenwoordiging lang geen sprake van gelijkwaardigheid. Mede omdat de Huurdersvereniging Amsterdam de huurders van alle in Amsterdam actieve corporaties vertegenwoordigde, en de huurdersvertegenwoordiging van Rochdale niet volledig zicht had op wat zij deden omdat zij daar niet bij was aangesloten. In 2019 is daarom de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels opgericht, waarin ook twee bestuursleden vanuit de huurdersvertegenwoordiging van Rochdale deelnemen. De positie is hiermee in het proces ontwikkeld, maar de positie van de huurders in het overleg blijft een aandachtspunt.

De huurdersvertegenwoordiging zou graag zien dat de lokale huurdersvertegenwoordiging meer serieus als gelijkwaardige gesprekspartner onderdeel zijn van het tripartite overleg. Onder meer door de huurdersvertegenwoordiging ook vanaf de start van de cyclus om tot prestatieafspraken te komen, te betrekken: van lokale bieding tot monitoring.

Een ander aandachtspunt dat wordt genoemd, is dat de huurdersvertegenwoordigingen regelmatig weinig tijd krijgen om reacties op stukken voor te bereiden. Men ziet dat dit geen onwil is bij de

gemeenten en corporaties, maar toch gebeurt het in praktijk regelmatig. Intussen gaat het proces wel door, waardoor er weinig rekening wordt gehouden met de mogelijkheden van de huurdersvertegenwoordiging.

Op het gebied van monitoring verschillen de ervaringen per gemeente. In Purmerend en Zaanstad wordt er regelmatig gemonitord. In Diemen gaven de corporaties hier weinig prioriteit aan tot 2019, daarna is het opgepakt. In Amsterdam is de monitoring voor de huurdersvertegenwoordiging weinig transparant en begrijpelijk.

Gemeenten

De gemeenten Amsterdam, Purmerend en Zaanstad geven aan dat het proces om te komen tot prestatieafspraken in breed verband en naar tevredenheid verloopt. Rochdale is actief betrokken bij het traject. In Amsterdam wordt dit onder meer duidelijk door het leveren van capaciteit aan de Federatie van Amsterdamse Woningcorporaties (AFWC). Rochdale speelt in de gemeenten een constructieve rol in de samenwerking.

De prestatieafspraken in Amsterdam worden verder gestructureerd gemonitord, wat de betrokken partijen ook de gelegenheid geeft om elkaar aan te spreken op de verantwoordelijkheden. In de monitoring wordt nadrukkelijker zichtbaar welke bijdrage de corporaties leveren.

De gemeente Diemen geeft aan lang met beperkte capaciteit op het woondomein te hebben gewerkt. Hierdoor is er vanuit de gemeente nauwelijks iets gedaan aan de prestatieafspraken. Sinds ongeveer twee jaar wordt dit structureel opgepakt en ingevuld, waarbij nadrukkelijk ook de huurdersvertegenwoordiging betrokken wordt. Voor 2019 zijn er dan ook prestatieafspraken vastgesteld, waaraan een grondig proces vooraf is gegaan. Ondanks het zorgvuldige proces, wilde de huurdersorganisatie de afspraken in eerste instantie niet tekenen, vanwege onenigheid over het huurbeleid. Uiteindelijk zijn de afspraken begin 2020 toch getekend.

Wat betreft de kwaliteit van de prestatieafspraken, zijn de gemeenten over het algemeen ook tevreden. De gemeenten Amsterdam, Diemen en Zaanstad geven aan dat de prestatieafspraken SMART, en in Amsterdam, ook gedetailleerd zijn geformuleerd, op een geaggregeerd niveau. De prestatieafspraken zijn nadrukkelijk vanuit de volkshuisvestelijke opgaven ingestoken. De verdeling van de bijdrage aan de prestatieafspraken in Amsterdam is een verantwoordelijkheid van de woningcorporaties. De gemeente stuurt op de gezamenlijke bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven. Rochdale levert daar een bijdrage aan.

De gemeente Purmerend geeft aan dat de kwaliteit van de afspraken op orde is, maar dat de prestatieafspraken juist meer SMART geformuleerd zouden kunnen worden. Daarnaast spreekt de gemeente de behoefte uit om meer in gesprek te gaan over een overkoepeld en gemeenschappelijk beeld op de volkshuisvesting in Purmerend. Hiervoor lopen ook al initiatieven en gesprekken.

De gemeente Amsterdam geeft aan dat het voor de toekomst wenselijk is om nog meer inzicht te verkrijgen in de financiële slagkracht van corporaties. De gemeente wenst dat corporaties naar de financiële slagkracht een maximale bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Het derde perspectief van waaruit het presteren van Rochdale wordt beoordeeld is Presteren naar Vermogen. De visitatiecommissie beoordeelt de *vermogensinzet*, dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder het voortbestaan op het spel te zetten.

3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Vermogen' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 3.1 Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 3: Presteren naar Vermogen			
Vermogensinzet	7,0	100%	7,0

3.3 Vermogensinzet

7,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de duidelijke visie op de vermogensinzet, nu en in de toekomst, de monitoring van de bestedingsruimte middels beargumenteerde eigen normen, en de goed onderbouwde afwegingen die Rochdale hierin maakt. Als gevolg hiervan kan Rochdale haar vermogensinzet via investeringen ruim voldoende plannen en de vermogensinzet verantwoorden.

Rochdale zet haar vermogen vanuit een duidelijke visie in

Rochdale heeft voor de jaren van de visitatieperiode van 2015 tot en met 2019 jaarplannen opgesteld waarin tevens voortschrijdende meerjarenbegrotingen zijn opgenomen. Uit de jaarplannen blijkt een duidelijke visie op haar huidige en toekomstige financiële mogelijkheden in relatie tot de landelijke, regionale en lokale opgaven. Er wordt bijvoorbeeld uitgebreid ingegaan op de ontwikkelingen rond de beschikbaarheid, de betaalbaarheid, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen en gemengde leefbare wijken.

De financiële mogelijkheden worden nadrukkelijk in verband gebracht met de missie en de visie van Rochdale en besproken voor de belangrijke onderwerpen als betaalbaarheid, beschikbaarheid en woningkwaliteit & duurzaamheid.

Rochdale heeft om haar vermogen gestructureerd en vanuit beleid in te zetten een portefeuillestrategie. In dat document is vastgelegd hoe Rochdale de doelstellingen uit haar koersdocument bereikt met de inzet van de vastgoedportefeuille in haar gehele werkgebied. Op haar beurt is de portefeuillestrategie leidend voor de activiteiten op tactisch en operationeel niveau, waarvan de kaders vastliggen in gebiedsvisies voor acht deelwerkgebieden. De portefeuillestrategie vormt ook het kader voor het investeringsstatuut, (prestatie-) afspraken met gemeenten en de jaarlijks op te stellen meerjarenbegroting, inclusief de investerings- en desinvesteringsbegroting. De portefeuillestrategie is flexibel om aan te sluiten bij de dynamiek van marktontwikkeling en gemeentelijke politiek. Momenteel past de strategie binnen de prestatieafspraken met de vijf gemeenten waarin Rochdale werkzaam is.

De portefeuillestrategie stelt kaders en doelen op het gebied van:

- Beschikbaarheid naar woninggrootte, zodat we verschillende huishoudtypen binnen onze (primaire en secundaire) doelgroep een woning kunnen bieden die financieel en ruimtelijk past.
- Beschikbaarheid voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, ouderen, mindervaliden en kwetsbare groepen, zodat we maatwerk kunnen bieden naar behoefte.
- Leefbaarheid in onze buurten, onder andere door in elk gebied een goede menging van verschillende inkomensgroepen te realiseren.
- Kwaliteit van bezit naar energieprestatie, conditiemeting en binnenkwaliteit.

De uitgangspunten van de portefeuillestrategie zijn vervolgens vertaald naar de wensportefeuille.

Rochdale beoordeelt investeringsvoorstellen vanuit verschillende perspectieven

Op basis van de bestudeerde documenten en de gesprekken met het bestuur en MT van Rochdale is gebleken dat Rochdale de investeringsvoorstellen vanuit meerdere perspectieven beoordeelt. Hierbij worden ook maatschappelijke opgaven en strategische doelstellingen betrokken.

De invoering van Assetmanagement draagt bovendien ook bij aan het maken van een goede integrale afweging. Bij assetmanagement worden bij Rochdale nadrukkelijk ook de maatschappelijke prestaties meegewogen (en niet vooral financiële). Een ander voorbeeld betreft de Routekaart verduurzaming 2050 waarin integraal planmatig onderhoud en verduurzamingsmaatregelen (en nog andere variabelen) op complexniveau worden beoordeeld.

Rochdale bewaakt de hoogte van de bedrijfslasten, geen opmerkingen toezichthouders

Rochdale scoorde tijdens de periode van 2016 tot en met 2019 met uitzondering van het jaar 2019 een A in de Aedes Benchmark op het onderdeel bedrijfslasten. Over 2019 is een B-score behaald. De kosten bedroegen in 2018 ongeveer 700 euro per verhuureenheid en zijn in 2019 gestegen naar ongeveer 760 euro per verhuureenheid.

De stijging is niet terug te voeren op een forse toename van de bruto organisatiekosten, maar wordt veroorzaakt door een verandering in de berekeningsmethodiek, met name in de (voorgeschreven) kostenverdeelstaat.

De toezichthouders hebben tijdens de visitatieperiode geen opmerkingen gemaakt waaruit opgemaakt kan worden dat de financiële continuïteit bij Rochdale in gevaar is.

In de oordeelsbrief van juli 2019 wordt bijvoorbeeld door de Aw aangegeven dat het WSW concludeerde dat het risicoprofiel gemiddeld tot laag is. Het vertrouwen in de borgbaarheid van Rochdale is hiermee naar mening van de Aw positief. Rochdale heeft daarmee volgens de toezichthouders een voldoende ruime financiële positie en voldoet aan alle ratio's van haar toetsingskader.

Rochdale monitort haar bestedingsruimte

Rochdale stelt jaarlijks de bestedingsruimte en de invulling daarvan vast bij de begroting. In het meerjarenperspectief wordt de ambitie en de verwachte ruimte in kaart gebracht. Binnen de periode van de meerjarenbegroting wordt gestuurd op het voldoen aan criteria van de toezichthouders en wordt rekening gehouden met de streefwaarden van Rochdale. De streefwaarden van Rochdale liggen scherper (een marge van 10% bij de LTV) dan de criteria van Aw/WSW, om te voorkomen dat bij onverwachte omstandigheden activiteiten en projecten direct moeten worden stopgezet.

Voor het weergeven van de financiële continuïteit van Rochdale eind 2019 gebruiken we de volgende ratio's:

- | | | |
|----------------------------------|------|-----------------|
| • Loan-to-Value (beleidswaarde): | 53 % | (norm Aw ≤ 75%) |
| • Interest Coverage Ratio: | 1,8 | (norm Aw ≥ 1,4) |
| • Solvabiliteit: | 43% | (norm Aw ≥ 20%) |

Rochdale heeft echter de afgelopen jaren primair gestuurd op de (beschikbare) kasstroom. Hierbij gold als uitgangspunt dat over een langere periode bezien investeringen in bestaande voorraad in principe uit de lopende exploitatie moesten worden gedekt.

De overgang naar beleidswaarde, en zeker het nieuwe kader, heeft Rochdale een aanzienlijke extra financieringscapaciteit opgeleverd, terwijl anderzijds de kasstroom op geen enkele wijze beter is geworden. Hier zit een dilemma, omdat voor de buitenwereld er een enorme (over)capaciteit lijkt, terwijl vanuit de kasstroom er geen extra middelen beschikbaar zijn. Rochdale geeft aan dat herijking van het financieel beleid dan ook noodzakelijk is. Daar wordt samen met Finance Ideas aan gewerkt. De meerjarenbegroting (en dus de investeringsruimte) wordt in het voorjaar opnieuw geactualiseerd. Dit vormt dan weer het vertrekpunt voor de volgende begrotingsronde. De realisatie wordt gevolgd middels de T-rapportage.

Rochdale verantwoordt de vermogensinzet in het jaarverslag

Rochdale toont in haar jaarverslagen duidelijk dat zij het leveren en verantwoorden van maatschappelijke prestaties belangrijk vindt. In het voorwoord van het jaarverslag over 2019 wordt bijvoorbeeld als eerste ingegaan op een ervaring met een wijkbeheerder tijdens een bezoek aan een wijk. In het vervolg van het voorwoord wordt eveneens goed ingegaan op juist de maatschappelijke context waarbinnen Rochdale moet opereren en zich wil inzetten.

Het jaarverslag gaat vervolgens thematisch uitgebreid en op heldere wijze in op de manier waarop Rochdale de opgaven in haar werkgebied heeft ingevuld en welke financiële offers hiervoor zijn gebracht. In het jaarslag wordt bijvoorbeeld uitgebreid ingegaan op de investeringen in de woningvoorraad en de diverse projecten op het gebied van leefbaarheid.

4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van Rochdale wordt beoordeeld is 'Governance van maatschappelijk presteren'. De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Strategievorming en sturing op prestaties;
- Intern toezicht;
- Externe legitimatie en verantwoording.

4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Governance van maatschappelijk presteren' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 4.1: Governance van maatschappelijk presteren

Perspectief			Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 4: Governance van maatschappelijke presteren					
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	8,0	7,5	33%	7,3
	Prestatiesturing	7,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen			7,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	8,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording	7,0			

4.3 Strategievorming en prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt de strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk (plan) en kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing (check en act).

4.3.1 Strategievorming

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de aandacht die Rochdale heeft gegeven aan het borgen van de uitvoering van haar strategische koers. Bij de inrichting van de organisatie is rekening gehouden met de strategie en de maatschappelijke opgaven. Rochdale heeft bovendien de doorvertaling van de strategie naar concrete doelstellingen en acties geborgd via een uitgebreid proces waarbij medewerkers en belanghebbenden bottom-up inspraak hadden. Rochdale kent daarnaast een zorgvuldig proces voor de actualisatie op basis van continue afstemming en overleg en kan hierdoor snel de koersaccenten verleggen als dit nodig is. Dit wordt vervolgens ook weer onder meer in jaarplannen, strategieën en beleidsdocumenten uitgewerkt.

Rochdale heeft de strategie uitgewerkt in een koersdocument

Rochdale heeft een langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren vastgelegd in een koersdocument. Het koersdocument 'Rochdale geeft thuis' heeft betrekking op de periode van 2016 tot en met 2021. In het koersdocument wordt een toelichting gegeven op de positie van Rochdale en de ontwikkelingen in de omgeving. Op basis daarvan worden de keuzes van Rochdale uiteengezet en de principes voor de dienstverlening van Rochdale toegelicht.

De keuzes van Rochdale zijn vervolgens vertaald in een strategie aan de hand van de belangrijkste opgaven. De strategie beschrijft hoe Rochdale bijdraagt aan de belangrijkste opgaven in het werkgebied. Voor iedere opgave wordt de bijdrage over het algemeen niet SMART geformuleerd beschreven, hetgeen vanwege het richtinggevend karakter van het document een logische keuze is. In plaats daarvan wordt per thema ingegaan op hetgeen Rochdale tegenkomt in de maatschappij en de visie en richting die Rochdale heeft om deze thema's te adresseren.

- Voldoende sociale huurwoningen;
- Betaalbare huurwoningen;
- Gemengde wijken;
- Kwaliteit van woningen;
- Leefbaarheid;
- Dienstverlening.

Rochdale heeft er in 2015 bewust gekozen voor een nieuwe koers, als gevolg van de processen in de voorgaande jaren die gericht waren op het op orde brengen van de inrichting van systemen en processen, de basis. Rochdale koos met de koers voor een meer naar buiten gerichte blik. Omdat dit vooral gaat om houding en cultuur, en minder over inhoud, heeft Rochdale er ook voor gekozen om de koers zelf, intern, uit te werken en in te vullen. Bij de inrichting van de organisatie is hierdoor goed rekening gehouden met de strategische koers. Hierbij zijn de organisatie en belanghebbenden intensief betrokken, onder meer via inspiratiesessies en Koerscafé's. Als gevolg hiervan is de doorvertaling van de strategie naar concrete plannen en acties goed geborgd.

Rochdale actualiseert het koersdocument via een continu proces van afstemming en overleg

Het vigerend koersdocument is in 2016 vastgesteld. Het koersdocument heeft houvast geboden bij het maken van strategische afwegingen en het toetsen van beleid en plannen. In de

afgelopen periode zijn de omstandigheden ten opzichte van 2016 echter behoorlijk veranderd, waardoor het actualiseren van het koersdocument noodzakelijk is. Rochdale heeft hier in 2020 een start gemaakt..

Rochdale kies bewust voor een actualisatie en niet voor een nieuwe koers, omdat wie Rochdale is en waarvoor Rochdale staat niet is veranderd. Rochdale gaat in de actualisatie vooral aangeven hoe de corporatie de komende jaren haar opgave gaat invullen. Input voor de actualisatie wordt in een continu proces in overleg en afstemming met huurders en belanghebbenden opgehaald. Daarnaast zal Rochdale ook rondom specifieke thema's bijeenkomsten organiseren om deze input op te halen.

Rochdale heeft de strategie doorvertaald in jaarplannen

Rochdale heeft de strategie jaarlijks doorvertaald in jaarplannen en de meerjarenbegroting. De meerjarenbegroting beslaat een periode van vier jaar. In de jaarplannen zijn per opgave de belangrijkste ontwikkelingen geschetst en zijn SMART geformuleerde (resultaat)doelstellingen benoemd. Voor iedere doelstelling is de koppeling gelegd met de doelstelling aan het einde van de vierjaarsperiode. De doelstellingen zijn weergegeven in een overzichtelijke tabel. De jaarplannen volgen de structuur van de belangrijkste opgaven uit het koersdocument.

Figuur 3: Uitsnede jaarplan en MJB (2019-2023)

Waar staan we in 2023	Wat doen we in 2019	Dit is het resultaat in 2019
• We hebben 36.000 sociale huurwoningen.	• Starten met de bouw van 273 woningen en leveren 299 nieuwe woningen op. • 170 woningen verkopen.	• Aantal sociale huurwoningen groeit naar 35.932 woningen (+156) • 2.026 vrije sector huurwoningen
• Onze woningen worden passender bewoond, hierdoor zijn er meer woningen beschikbaar gekomen voor huishoudens met een laag inkomen.	• Huurders krijgen voorrang bij toewijzing vrije sector huurwoningen en koopwoningen • Stimuleren doorstroom door woningruil, doorstroommakelaar en doorstroomegelingen.	• Streven er naar 2.800 woningen (opnieuw) te verhuren aan huishoudens met een laag inkomen • Meer dan 50 mutaties door de doorstroomegelingen.
• Onze woningen en	• Streven naar realiseren	• We zijn over minimaal 2 te

Bron: Rochdale (2019)

Tevens is het jaarplan een van de instrumenten waarmee elementen van de koers bijgesteld worden, op basis van ontwikkelingen die op Rochdale afkomen. Naast het jaarplan worden voor de bijstellingen op onderwerpen ook nieuwe strategieën en beleidsdocumenten uitgewerkt. Onderwerpen waarop dit gebeurde, zijn bijvoorbeeld economisch daklozen en aanpak criminele ondermijning. De bijstellingen of aanscherpingen vinden plaats op basis van analyses en de continue dialoog met belanghebbenden.

4.3.2 *Sturing op prestaties*

7,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de structurele en continue monitoring op de voortgang van doelstellingen, onder meer in reguliere processen en periodieke rapportages. De prestaties worden hierin op een inzichtelijke wijze toegelicht. Daarnaast heeft Rochdale ook op uiteenlopende onderwerpen en niveaus beleidsmaatregelen bijgestuurd, bij veranderende en onverwachte ontwikkelingen.

Rochdale maakt gebruik van periodieke rapportages

Rochdale maakt voor het monitoren van de maatschappelijke prestaties en de voortgang op de doelstellingen gebruik van periodieke of tertiaalrapportages. De periodieke rapportages volgen de structuur van de belangrijkste opgaven uit het koersdocument en de jaarplannen. De periodieke rapportage start met een overzicht van alle doelstellingen en prestaties in het betreffende tertiaal. Aansluitend wordt voor iedere opgave een overzichtelijke tabel weergegeven, waarin de voortgang van de doelstellingen uit het jaarplan is vastgelegd. Vervolgens worden voor ieder onderwerp uitgebreide (achtergrond)informatie, een toelichting op de gerealiseerde prestaties en een verwachting voor de komende periode weergegeven. Voor verschillende doelstellingen wordt gewerkt met een kleursystematiek om de voortgang te duiden, hierbij kan zelfs worden doorgelinkt naar afdelingsniveau.

Figuur 4: Uitsnede periodieke rapportage (2019 T2)

Resultaatdoelstelling	Doel 2019	Realisatie t/m heden	Prognose
Aantal sociale huurwoningen groeit naar 35.932	+186	20	60
Aantal vrijesector woningen daalt naar 2.026	-56	-7	-10
Verkoop sociale huur - en vrije sectorwoningen	170	82	121
Verhuur aan huishoudens met een laag inkomen ≤ €38.035 (inclusief DUWO)	≥ 2.800	2.328	3.035
Mutaties door doorstroomactiviteiten	50	46	60
Woningen beschikbaar door bestrijding woonfraude	> 150	106	160

Resultaatdoelstelling	T1	T2	T3
Gesprek met zorgaanbieders over het realiseren van 2 woonvormen	●	●	
Actieve samenwerkingsrelaties met partners	●	●	

Bron: Rochdale (2019)

Rochdale stuurt -indien nodig- tijdig bij

Rochdale stuurt -indien prestaties afwijken of achterblijven- tijdig bij door maatregelen te nemen om de doelstelling alsnog te behalen (eerste orde) of door de doelstelling aan te passen (tweede orde).

Rochdale stuurde bijvoorbeeld bij op de huurhoogtes van het sociale huur- en het middenhuursegment. Rochdale scoort bijvoorbeeld relatief goed in het toewijzen van woningen aan de secundaire doelgroep. Daarvoor moet voortdurend bijgestuurd worden omdat mutatiegraden en toewijzing urgenten daar een grote invloed op hebben.

Een ander voorbeeld van bijsturing is dat Rochdale meer is gaan sturen op het realiseren van zogenoemde sterke buurten. Rochdale is de gehele organisatie daarvoor in gaan zetten. Concrete maatregelen zijn bijvoorbeeld een andere labeling en verkoop van woningen voor de primaire en secundaire doelgroep: meer secundaire doelgroep woningen in kwetsbare buurten en meer primaire doelgroep woningen in sterke buurten.

Andere voorbeelden van bijsturing zijn:

- Rochdale heeft zich ingezet om de huurderiving als gevolg van het uitvoeren van mutatieonderhoud te reduceren. Rochdale heeft daarvoor specifieke coördinatoren op de C-mutatiewoningen ingezet. De veranderende werkwijze heeft gezorgd voor een strakke sturing, korte lijnen met de co-makers en betere beheersbaarheid;
- Rochdale heeft maatregelen getroffen om de klanttevredenheid bij reparaties te verhogen:
 - Betere intake van het reparatieverzoek; een vakman weet beter wat hij moet repareren;

- Reparaties kunnen via de website worden aangemeld, waardoor klanten niet per se hoeven te bellen;
- Er kunnen door de huurders foto's of filmpjes meegestuurd worden met de aanmelding van reparaties (via whatsapp of chat) – zodat de vakman beter weet wat hij aan kan treffen;
- Rochdale belt actiever na bij klachten;
- Betere en meer evaluatie met de co-makers over reparaties die door hen zijn uitgevoerd;
- Vakmannen worden (meer) gebiedsgericht ingedeeld. Zo leren zij de complexen beter kennen, de bewoners beter kennen en daarom kunnen ze beter afhandelen.
- Rochdale heeft het gebruik van de 'Menukaart Zelfbeheer' aangepast nadat in de praktijk bleek dat de menukaart bij 12 buurtteams onvoldoende was. De opzet bleek minder praktisch en biedt derhalve minder toegevoegde waarde voor de frontlijnprofessionals in de wijken, dan vooraf gedacht. Er wordt nu inmiddels 'andersom' en meer bottom-up gewerkt. In de wijken en buurten zijn voorbeelden zichtbaar van initiatieven van zelfbeheer, eigenaarschap van huurders en 'community based' werken;
- Rochdale heeft ook de verkoop van woningen naar beneden bijgesteld, ten behoeve van de beschikbaarheid, nadat nieuwbouwprojecten vertraging hebben opgelopen en langzaam van de grond kwamen.

4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen (of raad van toezicht) vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk.

4.4.1 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen

7,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd omdat de RvC vanuit een heldere gemeenschappelijke visie duidelijk oog heeft voor het realiseren van de maatschappelijke opgaven en de impact van beslissingen op de belanghebbenden. De visitatiecommissie waardeert bovendien dat de RvC oog heeft voor de ontwikkeling in de wijze waarop de maatschappelijk oriëntatie wordt beleefd en uitgevoerd. Deze ontwikkeling is met name de laatste jaren van de visitatieperiode duidelijk ingezet. De beoordeling zou daarom hoger uitvallen indien alleen de laatste twee jaar zouden worden beoordeeld.

De RvC heeft een gemeenschappelijke visie op de maatschappelijke oriëntatie

De RvC heeft de visitatiecommissie laten zien dat nadrukkelijk is nagedacht over de eigen rol en heeft deze ook geëxpliciteerd in de toezichtsvisie. Om een gedeelde visie op de rol van de RvC te formuleren, heeft de RvC drie lange(re) bijeenkomsten gehouden onder begeleiding van een externe deskundige. Daarbij is een focus gelegd op een verschillende thema's, waarin het maatschappelijke aspect nadrukkelijke terugkomt. De RvC neemt bijvoorbeeld nadrukkelijker de effecten van investeringen of projecten op huurders mee als onderdeel van haar maatschappelijke oriëntatie.

De visitatiecommissie constateert ook dat de RvC zich in haar rolopvatting duidelijk heeft ontwikkeld vanuit de visie. De 'oudste' RvC-leden kwamen terecht in een RvC, die in de economische crisis en de nasleep van de interne crisis veel had meegemaakt. De visie was destijds bepaald door wat de leden hadden meegemaakt en wat zij hadden bijgedragen. In eerste

instantie was de rol daarom met name gericht op 'meekijken' in plaats van medebepalend zijn op maatschappelijk gebied. De visie werd bij wisselingen in de samenstelling eerst onveranderd voortgezet, maar er was al wel besloten om een nieuwe visie te ontwikkelen, zodra de raad volledig vernieuwd was. Men heeft voor deze werkwijze gekozen omdat hierdoor de nieuwe commissarissen ook een stem kregen in de visie die zij moesten uitdragen en hanteren. De visitatiecommissie vindt dit een te verdedigen standpunt. Begin 2019 heeft de RvC de vernieuwde visie geformuleerd en is zij deze ook gaan hanteren en uitdragen.

In 2018 is de zogenoemde 24-uursessie door de raad ingesteld. Enerzijds om meer ruimte te scheppen voor informele momenten, omdat deze kunnen bijdragen aan begrip voor en inzicht in elkaars drive, standpunten en afwegingen, maar ook om meer tijd te hebben voor verdieping. De uitkomsten van de sessie zijn meegenomen bij het opstellen van de visie.

De RvC heeft ook vanuit de visie goed nagedacht over punten waarop zij zich moet ontwikkelen. Dit betreft verschillende thema's waarvan het contact van de commissarissen met de politiek er een is. De RvC is ook nadrukkelijk betrokken bij de situatie met de bewonersraad en heeft meegedacht over mogelijkheden de situatie te verbeteren.

De RvC borgt de maatschappelijke opgaven in strategie en beleid

De visitatiecommissie constateert op basis van de bestudeerde documentatie en het gesprek met de leden van de RvC dat de raad de volkshuisvestelijke, de maatschappelijke en de financiële continuïteit van Rochdale ook daadwerkelijk bewaakt vanuit de gemeenschappelijke visie. Hierbij is het toezicht niet beperkt tot de uitvoering van het vastgestelde beleid, maar richt het zich ook op de vraag of dit beleid voldoende antwoord biedt op de maatschappelijke vraagstukken die voor Rochdale relevant zijn. De RvC gaat daarbij het gesprek aan met de raad van bestuur over de doelstellingen van Rochdale. Wat wil Rochdale bereiken? Wat is de essentie voor de huurder?

Om een goed beeld te krijgen van de maatschappelijke opgaven in het werkgebied en de projecten van Rochdale, legt de raad werkbezoeken af. De raad heeft bijvoorbeeld in 2019 onder andere de ontwikkelbuurt Van Deyssel bezocht. Daarnaast is de RvC ook op passende wijze betrokken bij de prestatieafspraken, zo worden onder meer de thema's bediscussieerd.

Omdat Rochdale middels innovatie en creatief zijn een omslag naar een meer wendbare corporatie wil maken, heeft dit ook gevolgen voor de maatschappelijke oriëntatie van de RvC. Om goed op te hoogte blijven van de laatste stand van zaken en de klankbordfunctie te structureren heeft de RvC twee bestuurscommissies ingesteld. De bestuurscommissies zijn met instemming van de raad ingesteld voor de onderwerpen organisatieontwikkeling en digitalisering. Deelnemers zijn de bestuurder (voorzitter), een commissaris die specifieke deskundigheid op het onderwerp heeft en een 'vakmanager' uit de organisatie. De bijeenkomsten geven de commissarissen meer informatie en gelegenheid om mee te denken in de grote ontwikkelingen van Rochdale, bijvoorbeeld over de ontwikkeling van de Van Dobbenbuurt. Vragen die daarbij aan de orde komen zijn bijvoorbeeld: Zijn er kansen en wat betekent dit voor de huurders? Is er een voortschrijding in de technologie, waardoor voordelen kunnen ontstaan in de renovatie? Zou het een idee zijn om te denken aan Internet of Things om een digitaal grid neer te leggen in te renoveren van woningen, wat in het voordeel is van de huurders?

De uitkomsten van de besprekingen in de bestuurscommissies worden teruggelegd in de voltallige RvC, waardoor een duidelijke verbinding tussen de bestuurscommissies en RvC is geborgd.

De RvC beoordeelt investeringen vanuit meerdere perspectieven

De RvC voert onder meer bij het beoordelen van investeringsvoorstellen in toenemende mate discussies met de RvB over de invulling van de maatschappelijke opgave. Hierbij worden meerdere aspecten meegenomen in de overwegingen. Een voorbeeld betreft de ontwikkeling van de Van Deysselbuurt. De opgave en de investering voor Rochdale zijn daar groot, maar de discussie met de RvB gaat voor een groot deel over het grijpen van kansen en het bijdragen aan de opgave op maatschappelijk gebied en duurzaamheid, en minder over de ratio's en de rendementen. Andere voorbeelden zijn de inzet in de Van Dobbenbuurt en Poelenburg in Zaanstad. Om aan deze opgaven gepaste aandacht te besteden, heeft de RvC een vastgoedcommissie ingesteld

De RvC bewaakt het realiseren van maatschappelijke opgaven

De RvC bewaakt vanuit haar maatschappelijke oriëntatie de voortgang van de realisatie van de opgaven en de prestatieafspraken. Een voorbeeld waaruit de aandacht voor het realiseren van de maatschappelijke opgaven blijkt, is de aandacht die wordt gegeven aan het belang van de huurders. De RvC let daarom goed op de impact van plannen. Kunnen huurders bijvoorbeeld terugkeren bij sloop-nieuwbouw? Hoe is dat geregeld en welke garantie hebben zij? De RvC heeft er bovendien op aangedrongen om deze overwegingen duidelijker in investeringsvoorstellen mee te nemen.

De RvC is zichtbaar in en toegankelijk voor het lokale netwerk

De Bewonersraad is een belangrijk gremium voor Rochdale en de RvC. De beide huurderscommissarissen zijn daarom bij de algemene ledenvergaderingen van de bewonersraad aanwezig geweest en hebben op verzoek van de bewonersraad enkele vergaderingen van het bestuur van de bewonersraad bijgewoond.

De RvC geeft wel aan dat door de ontwikkelingen binnen de bewonersraad de voeding vanuit de bewonersraad richting de RvC verminderd was. Hierdoor had de RvC minder zicht op het bewonersperspectief. De RvC heeft deze situatie in 2019 onderkend, en heeft gewezen op (het naleveren van) de samenwerkingsovereenkomst. Ook heeft de RvC het contact onderhouden en constructief meegedacht hoe de verstandhouding zou kunnen worden verbeterd.

De raad ziet vanuit haar maatschappelijke oriëntatie ook in voldoende mate toe op het belanghebbendenmanagement door het bestuur. De raad doet dit vooral door een open en transparante dialoog met het bestuur aan te gaan, zelf ook op passende wijze de dialoog aan te gaan met de externe omgeving, de geluiden van de samenleving en de vertegenwoordiging van huurders binnen te brengen, en oog te hebben voor het afleggen van verantwoording aan belanghebbenden.

4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid (externe legitimering). Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de wijze waarop de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

4.5.1 Externe legitimatie

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop Rochdale in het brede maatschappelijke speelveld actief samenwerkt en een grote mate van betrokkenheid toont op zowel lokaal, regionaal als landelijk niveau. Rochdale zoekt in deze hoedanigheid de verbinding in de wijken proactief op, neemt bovendien ook belangen van woningzoekenden en andere dan bij Rochdale hurende huurders mee en levert een duidelijke en waardevolle bijdrage aan een groot aantal samenwerkingsverbanden. Een verbeterpunt richting de toekomst is nog de specifieke elementen in de visie rond deze actieve brede betrokkenheid nog op een passende wijze vast te leggen.

Rochdale heeft een duidelijk belanghebbendenmanagement, maar dit niet expliciet vastgelegd

Rochdale heeft er bewust voor gekozen om de specifieke elementen uit haar belanghebbendenmanagement niet expliciet vast te leggen in een beleidsdocument of bijvoorbeeld het jaarverslag. Het contact met een breed belanghebbendenveld is verankerd in de organisatie en cultuur en vindt continu plaats op wijk- en buurniveau. De aanwezigheid in lokale, regionale en landelijke netwerken is hierin essentieel in de visie van Rochdale.

De visitatiecommissie heeft in gesprekken met de corporatie en met belanghebbenden vastgesteld dat Rochdale inderdaad in een breed veld actief en aanwezig is, en ook vaak een duidelijke en belangrijke bijdrage levert vanuit een duidelijke visie. Hierbij zoekt Rochdale proactief naar samenwerkingen, ook buiten de kring van de in de sector gebruikelijke samenwerkingspartners.

Een vastgelegd overkoepelend overzicht van de bijdrage ontbreekt echter. De visitatiecommissie geeft daarom ter overweging mee om deze inzet toch op een passende wijze vast te leggen, ten behoeve van de continuïteit, inzichtelijkheid en de communicatie en legitimatie naar de buitenwereld.

Rochdale betreft de Bewonersraad Rochdale, bewonerscommissies en reguliere huurders

Rochdale heeft gedurende de visitatieperiode de insteek nauw samen te werken met de formele huurdersvertegenwoordiging Bewonersraad Rochdale (BWR). De bewonersraad wordt betrokken bij de strategische keuzes van Rochdale en de ontwikkeling van beleid. Zoals echter ook in het hoofdstuk Presteren volgens belanghebbenden is gebleken, is gedurende de visitatieperiode ook de samenwerking ontwikkeld en is bovendien sprake geweest van een bestuurscrisis bij de Bewonersraad. Hierdoor was niet in alle jaren van de visitatieperiode sprake van een optimale samenwerking.

Rochdale werkt ook samen met werkgroepen vanuit de bewonersraad, hetgeen heeft geresulteerd in sterke adviestrajecten. Daarnaast heeft Rochdale excursies georganiseerd voor de bewonersraad, zodat de huurdersvertegenwoordigers een beter beeld krijgen bij de afwegingen en de projecten van Rochdale.

Rochdale heeft tevens reguliere huurders gevraagd om feedback. De corporatie heeft hen bijvoorbeeld betrokken bij de verbetering van de website.

Rochdale kent daarnaast bewonerscommissies op complex- of buurniveau. In de samenwerkingsafspraken met de bewonersraad is vastgelegd welke onderwerpen er met bewonerscommissies worden besproken, en waar de commissies bijvoorbeeld informatie over

krijgen, en waarover advies wordt gevraagd voordat Rochdale verder gaat met haar voornemens. Rochdale en de bewonerscommissies hebben minimaal tweemaal per jaar overleg. Daarnaast is er op lokaal niveau overleg tussen de wijkbeheerders en de bewonerscommissie als er zaken spelen.

Rochdale werkt lokaal samen met gemeenten aan prestatieafspraken

Rochdale werkt samen met de verschillende gemeenten en de huurdersvertegenwoordiging aan prestatieafspraken. Rochdale heeft de biedingen aan de gemeenten voor het maken van prestatieafspraken uitgewerkt in afzonderlijke notities per gemeente. Daarin zijn de afspraken aan de hand van de thema's van het koersdocument uitgewerkt.

Rochdale heeft zowel in de Amsterdamse stadsdelen als in Zaandam, Purmerend, Landsmeer en Diemen regelmatig contact met bestuurders en ambtenaren over bijvoorbeeld prestatieafspraken in het algemeen en over specifieke projecten. De betrokkenheid in Amsterdam Zuidoost wordt vormgegeven door vertegenwoordiging in het bestuur van Zuidoost Partners.

Rochdale zoekt landelijk en regionaal samenwerking

Rochdale werkt samen met een breed scala aan partijen, zoals collega-corporaties en organisaties als de Woonbond en zorg- en welzijnspartijen als het Leger des Heils.

Op landelijk niveau werkt Rochdale nauw samen met koepelorganisatie Aedes. Hester van Buren, voorzitter van de raad van bestuur van Rochdale, is bestuurslid van het algemeen bestuur van Aedes. Het algemeen bestuur bepaalt samen met de leden de strategische agenda voor de belangenbehartiging van de sector. Daarnaast heeft Rochdale een samenwerkingsverband met De Vernieuwde Stad, een initiatief van actieve, stedelijke corporaties.

Rochdale is op regionaal niveau lid van drie federaties:

- De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, behartigt de belangen van: Eigen Haard, De Alliantie Amsterdam, De Key, Ymere, Woonzorg Nederland, DUWO, Stadgenoot en Rochdale;
- De Federatie van Zaanse Woningcorporaties: Parteon, ZVH, Eigen Haard, Wormer Wonen, Woonzorg Nederland en Rochdale;
- De Samenwerkende Woningcorporaties Waterland: Intermaris, Wooncompagnie, Woonzorg Nederland en Rochdale.

Daarnaast werkt Rochdale op het gebied van woonruimtebemiddeling samen met gemeenten en corporaties in de stadsregio Amsterdam. De samenwerking met de corporaties in de regio verloopt via het Platform Woningcorporaties Noordelijke Randstad (PWNRR).

Rochdale werkt samen binnen het HYRAS-verband

Rochdale werkt op een strategisch niveau samen met de collega-corporaties HaagWonen, Ymere, De Alliantie en Stadgenoot (HYRAS). De bindende factor voor de samenwerking is gebruikmaking van het ERP-systeem van Tobias. De samenwerking richt zich ook op meer algemene ontwikkelingen rondom digitalisering in de samenleving en de sector.

Rochdale werkt samen met publieke instellingen en zorg- en welzijnsorganisaties

Rochdale heeft regelmatig overleg met zorg- en welzijnsinstellingen. Voorbeelden zijn:

- Samenwerking met JINC, een netwerk van welzijns- en onderwijsorganisaties met als doel jongeren uit achterstandswijken richting een goede start op de arbeidsmarkt te begeleiden; Overleg met Jeugdzorg en de Espritscholengroep en de bestuurlijke vertegenwoordiging bij Critical Friends, een organisatie om scholen te laten reflecteren op hun onderwijsmethoden;

- Samenwerking met Academie voor de Stad, de Hogeschool van Amsterdam en het college Sociale Wetenschappen van de Universiteit van Amsterdam;
- Jaarlijks bezoek van studenten van het regiocollege in Zaandam en de Hogeschool van Antwerpen, om deze te informeren over de werkzaamheden van Rochdale;
- Samenwerking met zorgverleners Cordaan, Osira en Amsta en aansluiting bij het overleg Toekomst Ouderenzorg, samen met onder andere Stadgenoot, HVO/Querido, Osira en Cordaan;
- Jaarlijks overleg met het Leger des Heils en met HVO/Querido, een organisatie die mensen met een psychiatrische beperking of sociaaleconomische problemen ondersteunt.

Rochdale vertegenwoordigt ook woningzoekenden en huurders in de overleggen

De visitatiecommissie waardeert het dat Rochdale bij de in het voorgaande beschreven samenwerkingen ook een rol voor zichzelf ziet om woningzoekenden en huurders te vertegenwoordigen. Dit omdat deze partijen vaak zelf moeilijk gehoord worden.

Rochdale zet om deze redenen in op goede relaties met de omgeving en zichtbaarheid in het publieke domein. Dit doet men door bijvoorbeeld actief deel te nemen aan debatten, haar visie in verschillende media te uiten en actief te zijn op sociale media.

Rochdale koppelt de uitkomsten van overleg met belanghebbenden terug

Uit de ontvangen documentatie is gebleken dat Rochdale de uitkomsten van de overleggen tijdig teruglegt bij de belanghebbenden. Voor een deel verloopt dit via de reguliere vergaderstukken voor de volgende vergadering. Ook vindt soms mondelinge terugkoppeling plaats. De belanghebbenden zijn hierdoor over het algemeen goed op de hoogte van hetgeen Rochdale met hun input doet en wat de stand van zaken is.

4.5.2 Openbare verantwoording

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de heldere en transparante verantwoording via de website en het jaarverslag, waarbij koppelingen worden gemaakt met de koers. Deze koppelingen zouden nog wel structureler en explicieter gemaakt kunnen worden. Rochdale heeft daarnaast een kanalenstrategie, waarmee zij in haar communicatie en verantwoording naar huurders en andere belanghebbenden op passende wijze aansluit bij de informatiebehoefte.

Rochdale verantwoordt zich via de website en het jaarverslag

De openbare verantwoording vanuit Rochdale vindt onder andere plaats via de website en het jaarverslag. In het jaarverslag worden op een leesbare en gestructureerde wijze de prestaties in het betreffende jaar toegelicht. Daarbij wordt in de toelichting meer dan eens de koppeling gelegd met de doelstellingen uit het koersdocument of het jaarplan en de prestatieafspraken. Voor ieder volkshuisvestelijk thema wordt tevens een 'blik vooruit' gegeven. Via de website is een samenvatting van het jaarverslag te downloaden.

De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om de koppeling met de doelstellingen uit het koersdocument of het jaarplan en de prestatieafspraken structureler van aard te maken en de koppeling explicieter bij de relevante onderdelen op te nemen. De overzichtelijke tabellen uit de jaarplannen en de periodieke rapportages bieden daar gelegenheid voor.

Naast het jaarverslag geeft de website van Rochdale informatie over de volkshuisvestelijke prestaties, de prestatieafspraken en de praktische huurderszaken. Vermeldenswaardig is het overzicht van nieuwbouw-, sloop- en renovatieprojecten. Voor iedere gemeenten zijn de betreffende projecten weergegeven. Daarbij is per project een uitgebreide beschrijving opgenomen en worden de werkzaamheden toegelicht. Per wijk wordt bijvoorbeeld een overzicht gegeven van de uitgevoerde en geplande projecten. Voor ieder project wordt uitgebreid ingegaan op de beoogde maatschappelijke of volkshuisvestelijke doelen. Daarnaast wordt vaak ingegaan op de historische context van de wijk, zodat de lezer ook een goed inzicht krijgt in de achtergronden van de wijkontwikkelingen.

Op de website ontbreekt echter een duidelijk en makkelijk toegankelijk overzicht van maatschappelijke prestaties die niet met fysieke projecten samenhangen. Er wordt bijvoorbeeld niet aangegeven wat de inzet is geweest op terreinen als leefbaarheid en wijkgericht werken. Onder het kopje 'Over ons' is wel een toelichting met resultaten in de vorm van een infographic. Hier ontbreekt echter context bij om de prestaties goed te kunnen duiden.

Rochdale heeft een kanaalstrategie opgesteld

Rochdale heeft verschillende kanalen beschikbaar, die door huurders of woningzoekenden gebruikt kunnen worden om hen te bereiken. In 2019 heeft Rochdale de kanaalstrategie opgesteld, waarin de verschillende kanalen zijn gekoppeld aan de verschillende doelen of vragen. Rochdale vindt de keuzevrijheid van huurders daarbij van essentieel belang. Rochdale probeert middels deze kanalen ook op een begrijpelijke manier de diverse doelgroep huurders te bedienen.

Eén van de kanalen om huurders te informeren is via een brief. In 2019 is een traject opgestart om ervoor te zorgen dat de brieven die Rochdale aan bewoners richt niet alleen meerwaarde hebben, taalkundig correct en duidelijk zijn, maar ook de gewenste 'tone of voice' en een uniforme opmaak hebben.

Een ander voorbeeld is dat Rochdale ook video's maakt, waarin de corporatie eenvoudig uitlegt wat servicekosten zijn, en wat huurverhoging inhoudt. Op deze wijze zorgt Rochdale ervoor dat ook bijvoorbeeld laaggeletterde huurders voorzien worden van voor huurders relevante informatie.

Deel 3: Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper

“Doorlopen”, sist de wijkbeheerder, “hij is gevaarlijk.” Ik wil nog een grapje maken, maar zie aan zijn blik dat hij serieus is. Ik loop door en zie hoe m’n collega rustig het gesprek aangaat met de briesende, tegen de deur schoppende man. Pas later realiseer ik me hoe heftig het werk van onze wijkbeheerders soms is. Mannen en vrouwen die voor onze organisatie aanwezig zijn in de buurten, als vraagbaak en aanspreekpunt voor onze huurders. Wij zijn een woningcorporatie met woningen in buurten waar vaak een hoop aan de hand is. Onze taak is: verhuren, beheren en bouwen van woningen. Maar als je verhuurder bent van de 400 appartementen in een grote flat in de Bijlmer, of van 90 procent van de woningen in een buurt in Zaandam, ben je dan alleen van de stenen? (Bron: *gastcolumn Hester van Buren, Nederlands Dagblad, november 2019*)

Rochdale bezit zo’n 36.000 woningen in de regio Amsterdam. We huisvesten bijna 80.000 mensen. Het ontwikkelen, bouwen, beheren en verhuren van deze voornamelijk sociale huurwoningen is onze kerntaak. Daar werken we met 500 man sterk dag in dag uit keihard aan. En dat is geen sinecure. Er is een groot tekort aan woningen, de leefbaarheid van een flink aantal buurten staat onder druk, er moet veel geïnvesteerd worden in de kwaliteit van onze woningen, er ligt een grote duurzaamheidsopgave en het aantal kwetsbare bewoners neem toe. Daarnaast is er werk aan de winkel om het vertrouwen van bewoners te herstellen en de organisatie verder te professionaliseren. De complexiteit van deze opgave is een puzzel. Er is niet één oplossing en ook niet één aanpak. Onze buurten zijn verschillend en hebben elk hun eigen uitdagingen. Wij geloven in een integrale buurtgerichte aanpak. De uitdagingen in onze buurten – Zuidoost, Poelenburg, Noord, Slotermeer vragen om grondige kennis van de buurt, aanwezigheid en zichtbaarheid in de buurt en samenwerking met bewoners en lokale partijen. En vragen om maatwerk. Dat is een andere manier van werken dan we gewend waren. Een bottom-up benadering, waarbij we veel beter luisteren naar onze wijkbeheerders, onze vakmannen en projectleiders en we de verantwoordelijkheden laag leggen. We zijn terug in de buurt, met buurtpunten en vaste mensen. We proberen ons minder als ‘instituut’ te gedragen, maar de menselijke maat terug te brengen. En daar hebben we de afgelopen jaren mooie stappen in gezet, soms klein, soms groot, maar er is veel om trots op te zijn.

Terug naar 2016

In 2016 verschijnt ons koersdocument ‘Rochdale geeft thuis’. Na bestuurscrisis, economische crisis, parlementaire enquête, nieuwe woningwet en enkele reorganisaties kan de blik weer vooruit. Het huis is weer redelijk op orde en we kunnen weer nadenken over de weg vooruit. De doelstellingen zijn duidelijk: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en goede dienstverlening. Deze koers geeft Rochdale weer kleur, biedt houvast voor medewerkers en duidelijkheid voor de omgeving. Rochdale gaat weer van zich laten zien en horen.

De beweging leidt ook tot vernieuwing in het management. Nieuwe mensen komen binnen met nieuwe energie en frisse ideeën. We zijn ambitieus: we investeren weer in projecten en renovaties, in wijkteams, we willen wendbaarder worden, slagvaardiger, innovatiever en creatiever. We stellen tijdelijke ‘roergangers’ aan om te versnellen op een aantal thema’s: ontwikkelbuurten, duurzaamheid en kwetsbare groepen. We richten ons op acquisitie om weer te kunnen ontwikkelen en bouwen. Met de hulp van een extern bureau (TWST) geven we gas op organisatieontwikkeling. We geven taal aan onze visie op buurtgericht werken. ‘Buurten waar we trots op zijn’ wordt ons nieuwe credo.

Wake up call

Begin januari 2018 staat een groep van zo’n zestig bewoners uit de Dobbebuurt (Amsterdam Nieuw- West) op de stoep. Ze zijn het zat. Ze willen dat hun woningen gerenoveerd worden. En ze hebben gelijk. We hebben veel focus gehad op het op orde krijgen van de bedrijfsvoering, op

processen en systemen. Dat heeft veel opgeleverd, maar het heeft er ook toe geleid dat we worden ervaren als weinig menselijke organisatie. Dat heeft de relatie met bewoners en het vertrouwen in Rochdale als organisatie niet geholpen. De komst van de bewoners geeft ons een duwtje in de rug: binnen enkele weken hebben we een team opgetuigd voor de Dobbebuurt en openen we een 'buurtpunt'. Inmiddels is de renovatie gestart. Dit versnelt het 'integraal, buurtgericht werken'. Organisch leren we – met vallen en opstaan – vanuit de buurt te werken. Gebiedsontwikkelaars, projectleiders, wijkbeheerders, opzichters zoeken elkaar steeds meer op en leren elkaars belangen beter op waarde te schatten. Maar we zien ook dat de complexiteit te groot is om alleen op te lossen. We moeten samenwerken met gemeenten, zorgpartners, politie, schuldhulpverleners en andere partners om de buurt sterker te maken. We maken ons hard voor die samenwerking en vervullen daarin een trekkersrol.

Sterke buurten

Sinds 2016 is de organisatie stap voor stap aangepast aan de nieuwe manier van werken. Gebiedsbeheer, Dagelijks Onderhoud en Wonen werken nauw samen in twaalf buurtteams. In de ontwikkelbuurten (Zuidoost, Nieuw-West, Poelenburg) werken gebiedsontwikkelaars van Vastgoed nauw samen met de buurtteams. Dat leidt tot resultaten om trots op te zijn. Een goed voorbeeld is Pact Poelenburg. Zo'n twintig maatschappelijke partners zetten hun handtekening onder het Pact: de belofte om met elkaar langdurig te investeren in Poelenburg. Ook in Nieuw-West (Slotermeer-Geuzenveld) en Zuidoost (E en G-buurt) zetten we ons in voor dergelijke, langdurige integrale aanpakken. Daarbij zijn veel mensen uit de organisatie betrokken, op alle niveaus. Er is overleg op bestuurlijk niveau, op tactisch niveau en ook de professionals in de buurtteams werken nauw samen met andere organisaties.

Slimmer werken

De focus op de buurten en mensgericht gaat hand in hand met een verdere professionalisering van de bedrijfsvoering. Zo zien dat we op digitalisering, informatievoorziening en datamanagement nog een slag te maken hebben. Ook zijn er processen zoals reparatieverzoeken en mutaties die efficiënter moeten en kunnen. De nieuwe afdeling Vastgoedregie wordt opgetuigd om Asset Management beter te implementeren. We voegen kwaliteit toe aan de afdeling Digitalisering & Informatievoorziening om ons datamanagement te verbeteren. Ook op andere plekken investeren we sterk in de kwaliteit van mensen. Door het opzetten van een eigen arbeidsmarktcampagne slagen we er steeds beter in goede mensen aan te trekken.

De wooncrisis houdt ons scherp

In het medewerkersonderzoek van 2019 scoren we ontzettend hoog op betrokkenheid en bevlogenheid. Mensen werken bij Rochdale omdat ons werk ertoe doet. En dat wordt steeds urgenter. Inmiddels spreken we van een wooncrisis, zeker in onze regio. Daar willen wij wat aan doen. Daarom roeren we ons steeds meer in het maatschappelijk debat. De woningcorporaties samen zijn eigenaar van bijna de helft van alle woningen in onze regio. Wij zijn meer dan een relevante partij in het gesprek over de woningmarkt. Die rol in het maatschappelijk debat pakken we met verve op. We zijn zeer actief in de media en op sociale media. We organiseren debatavonden met anderen (zoals in Pakhuis de Zwijger), maar ook zelf (zoals Symposium over Kwetsbare groepen). Na de zomer van 2019 nemen we het initiatief tot een grote landelijke actie tegen de verhuurderheffing en agenderen met onze actie #ikwileenhuis de #wooncrisis. In nauwe samenwerking met Aedes en de Woonbond zorgen we ervoor dat het thema wonen hoog op de politieke agenda komt te staan.

Energie vasthouden

De ontwikkelingen om ons heen en onze eigen ambities zijn in de afgelopen jaren een sterke impuls geweest voor vernieuwing en professionalisering. De keuze om de opgaven in de buurt centraal te stellen en onszelf te zien als onderdeel van de oplossing, samen met anderen, doet ons

goed. We voelen ons senang bij de manier waarop we ons tot anderen verhouden, namelijk naast elkaar en niet tegenover elkaar. De ontwikkeling naar een netwerkorganisatie past bij ons. Het heeft veel gedaan met ons zelfbewustzijn en zelfvertrouwen. We werken hard aan competenties als flexibiliteit, samenwerken, onderhandelen, leiderschap, innovatie. Maar houden oog voor processen en systemen, die belangrijk zijn voor de efficiency van de organisatie. Er zit veel energie in Rochdale. Onze uitdaging is om die vast te houden.

Samen werken aan wat goed is voor de stad en buurt

Het functioneren van de lokale driehoek bij prestatieafspraken is arbeidsintensief. Vooral van de afvaardiging van de huurders, die als vrijwilliger aanschuiven aan de samenwerkingstafel, wordt veel gevraagd. Hen in een vroeg stadium betrekken helpt, dus dat doen we. We merken dat bij het maken van prestatieafspraken soms de neiging bestaat te snel en te zeer in details en aantallen te verzanden, terwijl wij liever vanuit een visie op de stad werken. Daarom hebben wij in 2019 in Amsterdam het voortouw genomen bij de opening van de besprekingen met de collega's om een bod op te stellen vanuit de gewenste ontwikkeling van de stad. Dit heeft goed geholpen bij het maken van de definitieve afspraken. Dit sterkt ons in de opvatting dat het in elke gemeente waar wij werkzaam zijn loont om met elkaar eerst te bespreken wat belangrijk is voor de stad en welke prioriteiten elke partij (gemeente, huurders en corporaties) daarin heeft. Hierdoor komen de afspraken vervolgens makkelijker tot stand. De looptijd van de afspraak is vaak 4 jaar. Dit heeft als voordeel dat we met elkaar de energie kunnen steken in de uitvoering van de afspraken en de inwoners van de stad de positieve effecten van de afspraken ook ervaren. Dit vormt voor ons de motivatie om de prestatieafspraken in elke gemeente met aandacht uit te voeren.

Historie

Woningstichting Rochdale is in 2004 ontstaan uit de fusie tussen Woningstichting Patrimonium en Bouwvereniging Rochdale. Twee corporaties met elk een lange historie in de volkshuisvesting. De fusie werd ingegeven door de wens tot schaalvergroting als antwoord op de grote herstructureringsopgaven waarvoor corporaties zich destijds zagen gesteld en de daarmee gemoeide enorme investeringen. Door de fusie ontstaat een regionaal werkzame stichting met bijna 40.000 eenheden. Rochdale is werkzaam in Amsterdam, Zaandam, Purmerend, Diemen en Landsmeer. Als organisatiemodel voor de nieuwe stichting werd het model van Patrimonium overgenomen met decentraal werkende, autonome vestigingen. Ook de strategie van Patrimonium, gericht op groei, sterk gestimuleerd door een ondernemende en dominante bestuursvoorzitter, werd ongewijzigd voortgezet.

In 2008 ontstaat een breuk. De bestuursvoorzitter wordt geschorst in verband met verdenking van onrechtmatigheden en de economische crisis doet zich hard voelen. Op de schorsing van de bestuursvoorzitter volgt in januari 2009 ontslag. De raad van commissarissen treedt kort daarop collectief terug, omdat men ervaart dat het vertrouwen in het functioneren is vervallen. Hiermee is sprake van een bestuurlijke crisis, waarop de minister voor de volkshuisvesting ingrijpt via het aanstellen van twee toezichthouders en de opdracht een herstelplan te maken. De analyse die aan de basis ligt van het herstelplan leert dat Rochdale er belabberd voor staat. De organisatie functioneert in veel opzichten suboptimaal, heeft een sterk negatieve exploitatie en streeft expansief beleid na dat op termijn onherroepelijk tot een situatie leidt waarin de financiële continuïteit niet geborgd kan worden. Via het herstelplan worden maatregelen genomen die het tij moeten keren. De maatregelen behelzen vooral sterke bezuinigingen op organisatie en projecten en vergroten van inkomsten uit verhuur en via verkopen. Onder leiding van een interim bestuurder wordt een begin gemaakt met het herstel.

In 2009 treedt een nieuwe raad van commissarissen aan die in 2010 een nieuw bestuur van drie leden benoemt. Het nieuwe bestuur richt zich in eerste instantie op het versterken van de financiële positie, het op orde brengen van de organisatie en zet een beweging terug naar de klant in. Juist op

het moment dat financiën en organisatie weer zover op orde zijn dat aan een meer opbouwende strategie kan worden gedacht, kondigt zich eind 2012 via de introductie van de verhuurdersheffing een forse nieuwe lastenverzwaring aan waardoor opnieuw moet worden ingegrepen, opnieuw met bezuinigingen op formatie en projecten en maximering van inkomsten. De ingrepen leiden tot teleurstelling in de organisatie en onder huurders die projecten opnieuw uitgesteld of zelfs afgesteld zien. Het bestuur zet de eerder ingeslagen weg naar versterking van de financiële positie voort en probeert daarbij toch zoveel als mogelijk volkshuisvestelijk te presteren. Toch vestigt zich het beeld van een in zichzelf gekeerde organisatie die veel 'nee' moet verkopen.

Eind 2015 betalen bezuinigingen en toegenomen inkomsten zich uit. De financiële positie is dan, mede door de dalende rente, zodanig versterkt dat er weer keuzen uit kracht worden gemaakt. In 2016 wordt onder de titel 'Rochdale geeft thuis' de koers voor de periode 2016-2021 uitgezet. Ter inspiratie wordt teruggegrepen op het gedachtengoed van de oprichters van Rochdale, Pieter Roeland en Hendrik Glimmerveen die in 1903 openheid, eerlijkheid, sociale verantwoordelijkheid en aandacht voor anderen als het beste fundament voor de vereniging kiezen. Rochdale kiest er in 2016 met overtuiging én opnieuw met instemming van haar stakeholders voor om een corporatie te willen zijn voor mensen met een laag inkomen. Binnen deze inkomensgroep kan iedereen bij Rochdale terecht: gezinnen, jongeren, senioren, kwetsbare groepen en studenten. Onder de nieuwe koerst zorgt Rochdale voor voldoende, betaalbare woningen, zet in op verbetering van de kwaliteit en verduurzaming van het bezit en werkt aan gemengde wijken. Deze koers geeft Rochdale weer kleur, biedt houvast voor medewerkers en duidelijkheid voor de omgeving. Rochdale gaat weer van zich laten zien en horen.

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

'Rochdale geeft thuis' is de naam van het Koersdocument dat we in 2016 publiceerden. Het startpunt van een nieuwe fase voor de organisatie. We keken weer naar voren en maakten de keuze voor een duidelijk profiel: Rochdale is een sociale woningcorporatie, we zijn er voor mensen met een laag inkomen.

Als onze belangrijkste opgaven stelden wij:

- + voldoende sociale huurwoningen
- + betaalbare woningen
- + gemengde wijken
- + kwaliteit van de woningen
- + leefbare buurten
- + goede dienstverlening

Om deze opgaven te realiseren hadden wij een wendbare organisatie voor ogen die snel kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen en omstandigheden en zo meebeweegt met de dynamiek van de samenleving. We hebben onze medewerkers de ruimte gegeven hieraan invulling te geven. We hebben hiermee in 2016 een beweging in gang gezet die we gaandeweg hebben aangescherpt. Dit hebben we gedaan door ons doel concreter te maken: samen werken aan sterke buurten, en door een integrale aanpak en organisatie als werkwijze te gebruiken, waar mogelijk via allianties met andere organisaties.

Het doet ons goed dat de visitatiecommissie rapporteert dat de missie en de stappen die wij de afgelopen jaren hebben gezet in het licht van onze opgaven zijn teruggezien tijdens de gesprekken in het visitatieproces. De commissie stelt vast dat door de hele organisatie steeds meer verantwoordelijkheid gedragen wordt voor een passende bijdrage aan buurtgericht werken en de lokale opgaven.

Wij zijn ingenomen met de waardering voor de stappen die wij hebben gemaakt, in het bijzonder dat wij slagen in het doorwerken van de koppeling tussen de maatschappelijke opgaven, de organisatieontwikkeling en beleidsambities en doelstellingen, door de hele organisatie. De visitatiecommissie stelt zelfs dat zij een dergelijke ontwikkeling en integrale visie ten aanzien van de invulling van maatschappelijke opgaven nog niet eerder op deze manier ingevuld heeft zien worden. Uit de gesprekken van de commissie blijkt ook dat de integrale visie die wij uitdragen, in de praktijk steeds meer wordt herkend. Wij zijn hier trots op, vooral ook omdat dit in het perspectief wordt gezet van de ontwikkeling die in de focus van Rochdale wordt gezien: van (noodgedwongen) meer financieel gedreven naar een sociale corporatie die aandacht heeft voor de integrale problematiek in wijken en buurten én oog voor problemen van individuele huurders.

Het verheugt ons verder dat wij op alle onderdelen van de visitatie beter scoren dan bij de vorige visitatie. De enige score die niet veranderde is op het onderdeel governance, maar die was al op ruim voldoende niveau.

De uitkomsten van de visitatie ervaren wij als een stimulans om de gekozen richting met overtuiging voort te zetten. We realiseren ons hierbij overigens goed dat we er nog niet zijn, zoals de commissie opmerkt. Vooral op uitvoeringsniveau zijn er nog stappen te zetten. Daarnaast zullen we op advies van de commissie onze inzet met betrekking tot onderhoud en duurzaamheid en de vormgeving van onze omgang met belanghebbenden voor de buitenwereld beter inzichtelijk te maken. Daar gaan we dus mee aan de slag. Een aanvullend punt dat onze bijzondere aandacht heeft is de participatie van bewoners waaraan wij sterk hechten. In de afgelopen jaren hebben de perikelen binnen het bestuur van de bewonersraad afgeleid van optimale participatie op bestuurlijk niveau. Inmiddels hebben wij samen met vertegenwoordigers van de huurders de eerste stappen gezet om te komen tot modernisering van de participatie.

Het visitatierapport verschijnt op het moment dat de coronacrisis nog aanhoudt, waardoor er onzekerheden naar de toekomst zijn. Daarbij blijkt uit de vertaling van het recente rapport opgave en middelen naar de situatie van Rochdale dat er toenemende spanning is tussen onze opgave en

onze financiële spankracht. Onder dit gesternte nemen wij de actualisering van ons koersdocument ter hand, waarbij ook de resultaten van de visitatie waardevolle input vormt.

Wij zijn de visitatiecommissie erkentelijk voor de bereidheid om naast de gebruikelijke gesprekspartners ook te spreken met huurders en medewerkers die betrokken zijn bij of een rol hebben in de uitvoering van onze aanpak, wat naar onze mening heeft bijgedragen aan de kleuring van onze inzet en de resultaten hiervan, met extra waarde van het rapport.

Graag spreken wij onze dank uit aan alle huurders, belanghebbenden en medewerkers die door de commissie zijn geïnterviewd. De commissie heeft alle geïnterviewde belanghebbenden de gelegenheid geboden goede punten van onze inzet en aanpak te benoemen maar ook leer- en verbeterpunten. Dit heeft geleid tot een caleidoscoop van complimenten en aanmoedigingen tot kritische opmerkingen en oproepen. Wij vatten de complimenten graag op als hart onder de riem. De suggesties en meer kritische kanttekeningen nemen wij ter harte. Wij zullen met een open houding nagaan hoe we deze gaan inpassen.

Amsterdam, november 2020

Hester van Buren,
voorzitter Raad van Bestuur

Paul Vismans
voorzitter Raad van Commissarissen

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Rochdale

Naam	Functie
Raad van Commissarissen	
De heer Vismans	Voorzitter RvC
Mevrouw Nordmann	Lid RvC
Mevrouw Laline	Lid RvC
De heer van den Berg	Lid RvC
De heer van Bortel	Lid RvC
De heer Zonneveld	Lid RvC
Raad van Bestuur	
Mevrouw van Buren	Voorzitter RvB
Mevrouw de Maar	Lid RvB
De heer Overdevest	Lid RvB
Managementteam	
De heer Nagengast	Manager Vastgoed
Mevrouw Biemans	Manager Strategie
De heer Gispen	Manager Financiën
Mevrouw Kragtwijk	Manager HR
Mevrouw Aupers	Manager Communicatie
Ondernemingsraad	
De heer Nieuwenhuizen	Voorzitter OR
Mevrouw Hendriksen	Vicevoorzitter OR
Overig	
De heer van Bergeijk	Adviseur strategie en roerganger organisatieontwikkeling
Mevrouw van der Straaten	Adviseur strategie
<i>Van Deysselbuurtteam</i>	
Ronald van Dijk	Projectmanager Wonen
Stefan Post	Buurtcoördinator
Faisal Adli	Wijkbeheerder
Leyla Kangal	Medewerker Klantcontact
Piet van Heeringen	Vakman
Gerardie de Graaf	Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Nieuw-West

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Huurders	
Mevrouw van Lieshout	Bewonersraad Rochdale
De heer Schrader	Bewonersraad Rochdale
Mevrouw Kreuger	Bewonersraad Rochdale
De heer van Veen	Bewonersraad Rochdale
Mevrouw Jonker	Voorzitter bewonerscommissie de Kleine Verfdoos
Mevrouw Pin	Voorzitter bewonerscommissie Parelhoenders
Mevrouw Sarikaya	Voorzitter bewonerscommissie Poelenburg
Mevrouw Stakenburg	Bewonerscommissie Rode Kruislaan
Mevrouw Bosman	Bewonerscommissie Rode Kruislaan
Gemeenten	
De heer Ivens	Wethouder gemeente Amsterdam
Mevrouw van Sluijs	Strategie en beleid gemeente Amsterdam
Mevrouw Gärtner	Beleidsmedewerker gemeente Amsterdam
De heer de Jager	Portefeuillehouder bouwen en wonen Stadsdeel Zuidoost
De heer Mauer	Portefeuillehouder bouwen en wonen Stadsdeel Nieuw West
Mevrouw Mutluer	Wethouder gemeente Zaanstad

Naam	Belanghebbende / organisatie
Mevrouw Koops	Visiespecialist wonen gemeente Zaanstad
De heer Beens	Gebiedsmanager o.a. Poeleveld gemeente Zaanstad
De heer Kroese	Wethouder gemeente Purmerend
Mevrouw van Putten	Projectmanager gemeente Purmerend
Mevrouw de Groot	Beleidsmedewerker gemeente Purmerend
De heer Scholten	Wethouder gemeente Diemen
De heer de Jager	Beleidsadviseur gemeente Diemen
Overige belanghebbenden	
De heer Rats	Directeur Wonen Alliantie Amsterdam
De heer de Langen	Directeur-bestuurder Stadgenoot
De heer Halm	Directeur-bestuurder Eigen Haard
Mevrouw Kolstein	Bestuursadviseur Ymere
De heer Platte	Directeur-bestuurder Parteon
Mevrouw Hogenes	Manager Parteon
De heer Storm	Directeur-bestuurder ZVH
De heer Tip	Directeur-bestuurder Intermaris
De heer van Schaik	Directeur-bestuurder Wooncompagnie
Mevrouw van Loon	Directeur Woon!
Mevrouw de Haan	Adviseur Woon!
De heer de Vries	Directeur AFWC
De heer Doef	Directeur Leger des Heils
De heer Stuurman	Directeur sociaal domein Amsterdam
De heer Baba	Operationeel directeur stichting SAAAM
Mevrouw Waarts	Strategisch vastgoedadviseur HVO Querido
Mevrouw van Rij	Doras
Mevrouw van Dolder	Wijkagent Stadsdeel Nieuw West
De heer van Gestel	Directeur Sales Vattenfal
Mevrouw Logchies	Directeur Logchies
De heer Wagenmakers	Directeur Hemubo
De heer Looijen	Adjunct directeur AM Projectontwikkeling
De heer Reijman Hinze	Ontwikkelaar/belegger Koers Vastgoed

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Rochdale in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Rochdale hebben.

Rotterdam, 1 maart 2020

Maarten Nieland

Principal consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Maarten Nieland verklaart hierbij dat de visitatie van Rochdale in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Maarten Nieland heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Maarten Nieland geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Maarten Nieland geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Rochdale.

Rotterdam, 1 maart 2020

Maarten Nieland

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Robert Kievit verklaart hierbij dat de visitatie van Rochdale in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Robert Kievit heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Robert Kievit geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Robert Kievit geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Rochdale.

Rotterdam, 1 maart 2020

Robert Kievit

Onafhankelijkheidsverklaring commissielid

Marieke Kalkman verklaart hierbij dat de visitatie van Rochdale in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Marieke Kalkman heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Marieke Kalkman geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Marieke Kalkman geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Rochdale.

Rotterdam, 1 maart 2020

Marieke Kalkman

Onafhankelijkheidsverklaring commissielid

Rixt Bos verklaart hierbij dat de visitatie van Rochdale in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Rixt Bos heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Rixt Bos geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Rixt Bos geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Rochdale.

Rotterdam, 1 maart 2020

Rixt Bos

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Maarten Nieland

Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:

Principal Consultant



Onderwijs:

1994 – 1998	Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam
1990 - 1994	Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

Sinds april 2017	Principal Consultant Ecorys Regions & Cities, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties
2012 – 2016	Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties
2011 - 2011	Senior Manager Deloitte Real Estate
1994 - 2011	Principal Manager PwC

Profielschets:

Na zijn afstuderen aan de faculteit Bedrijfseconomie is Maarten gaan werken bij PricewaterhouseCoopers (PwC). Daar heeft hij ook de postdoctorale opleiding tot Registeraccountant voltooid. In 1998 is Maarten overgestapt naar de adviespraktijk van PwC en heeft zich daar gericht op met adviesopdracht bij instellingen in de gehandicaptensector. Hij was betrokken bij een aantal landelijke benchmarks die in de gezondheidszorgsector en woningcorporatiesector die door PwC werden uitgevoerd.

Sinds 2005 is Maarten betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van visitaties. Inmiddels heeft hij ongeveer 70 visitaties uitgevoerd. Naast visitaties heeft Maarten zich gericht op beleidsmatige en strategische vraagstukken bij woningcorporaties. In 2006 is hij verantwoordelijk geworden voor de door PwC uit te voeren visitaties. In 2012 heeft hij deze rol bij EY ook op zich genomen en daar ongeveer 30 visitaties begeleid. Sinds april 2017 is Maarten verbonden aan Ecorys, alwaar hij zich ook op de maatschappelijke visitaties richt.

Bij Ecorys werkt Maarten als Principal Consultant op de afdeling Location Development. Met zijn achtergrond in maatschappelijke visitaties en advieservaring met beleidsmatige, strategische en financiële vraagstuk bij woningcorporaties vormt hij een belangrijke schakel in het uitvoeren van de maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties. Maarten beheerst alle onderdelen van de visitatie.

Kernvaardigheden waarover Maarten beschikt zijn onder andere het procesmatig begeleiden van complexe processen, het optreden als facilitator bij verandertrajecten, het functioneren als klankbord en sparringpartner voor Raden van Bestuur en Raden van Toezicht.

Secretaris

Robert Kievit

Naam, titel, voorletters:

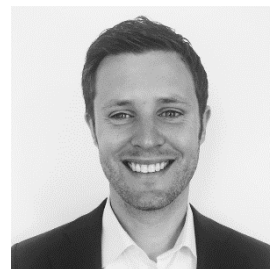
Kievit, Ir./MSc, R.H.A.

Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

Huidige functie:

Senior Consultant



Onderwijs:

2011 - 2013	Master Real Estate & Housing, Technische Universiteit Delft
2005 - 2011	Bachelor Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
1998 - 2004	Vwo, Walburg College Zwijndrecht

Loopbaan:

Sinds 2015	Senior Consultant Regions & Cities, Ecorys
2014 - 2015	Vastgoedadviseur, PVM Rotterdam
2013 - 2014	Projectmedewerker Vastgoedbeheer, Portaal

Profielchets:

Robert is na zijn studie aan de Technische Universiteit Delft als projectmedewerker aan de slag gegaan bij woningcorporatie Portaal te Utrecht. Binnen Portaal is Robert actief geweest op de afdeling Vastgoedbeheer, alwaar hij zich onder andere heeft beziggehouden met de ontwikkeling van beleid. Na zijn overstap naar PVM Rotterdam is Robert zich gaan inzetten voor de ontwikkeling van risicomanagement binnen woningcorporaties. Robert is coauteur van het boek *Code Rood: Risicomanagement voor woningcorporaties*. Het boek is ontwikkeld in samenwerking met een achttal woningcorporaties. Daarnaast heeft hij gefunctioneerd als projectleider van verschillende projecten voor woningcorporaties en overheden.

Als consultant binnen Ecorys voert Robert verschillende advies- en onderzoeksopdrachten uit op het gebied van de woningmarkt en werklocaties (zowel kantoren als bedrijventerreinen), voor zowel publieke als private opdrachtgevers. Daarnaast is hij betrokken bij het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. Op basis van zijn achtergrond in de volkshuisvesting en zijn bredere kennis van de woningmarkt levert hij een belangrijke bijdrage aan het doorgronden van woningcorporaties en de volkshuisvestelijke opgaven waar zij voor staan.

Kernwaarden waarover Robert beschikt zijn onder andere het functioneren als spin in het web/teamspeler, het functioneren als (kritisch) klankbord, het samenbrengen van personen en het behouden van overzicht. Robert is zorgvuldig, verantwoordelijk, sociaalvaardig en kritisch.

Commissielid

Rixt Bos

Naam, titel, voorletters:

Bos, MSc, R.A.

Geboorteplaats en –datum:

Hengelo, 9 maart 1993



Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

2016 - 2017	Master Urban and Regional Planning, Universiteit van Amsterdam
2015 - 2016	Premaster Spatial, Transport, and Environmental Economics, Vrije Universiteit Amsterdam (7 maanden)
2012 - 2016	Bachelor Sociale Geografie en Planologie, Rijksuniversiteit Groningen
2014 - 2015	Minorvakken buitenland, Lunds Universitet in Zweden (5 maanden)
2005 - 2011	Atheneum, Montessori College Twente

Loopbaan:

Sinds 2017	Consultant Regions and Cities, Ecorys
April - juni 2017	Afstudeerstagiaire Omgevingswet, Rho Adviseurs voor Leefruimte
Maart - juli 2016	Stagiaire Actieprogramma Slim Ruimtegebruik, Provincie Zuid-Holland

Profielschets:

Rixt Bos MSc is commissielid. Rixt is gespecialiseerd in ruimtelijke vraagstukken en planologie. Recent heeft zij onderzoek gedaan naar de verantwoordelijkheden binnen lokale overheden rond de Omgevingswet in het kader van integraal werken.

Vanuit haar studie en werkervaring heeft Rixt kennis van en ervaring met het organiseren en uitvoeren van onderzoek naar vraagstukken waarin de uiteenlopende invalshoeken en belangen van stakeholders samenkomen. Ze heeft een brede interesse in ruimtelijke vraagstukken in het publieke domein, is analytisch sterk en is in staat om te verbinden.

Deze achtergrond en eigenschappen zet zij als consultant bij Ecorys in bij verscheidene onderzoeks- en adviesopdrachten. Rixt werkt voor woningcorporaties, lokale overheden, regio's en ministeries. Zij voert onder andere onderzoek uit met betrekking tot flexwonen en wonen & zorg.

Commissielid

Naam, titel, voorletters:

Kalkman, Drs., W.M.

Geboorteplaats en –datum:

Waddinxveen, 8 december 1962



Huidige functie:

Projectmedewerker

Onderwijs:

2004-2006	Bedrijfskunde en Financieel Management, De Baak
1984-1988	Doctoraal Communicatiewetenschappen, Universiteit van Amsterdam
1982-1984	Propedeuse Sociologie, Universiteit Utrecht

Loopbaan:

Sinds 2009	Projectmedewerker, Ecorys
Sinds 2006	Zelfstandig ondernemer
2006-2006	Interim-beleidsadviseur, VTW
2003-2006	Directie-adviseur, Woonstichting De Key
2001-2006	Bestuurssecretaris, Vastgoedfonds LieveDeKey
1988-2001	Beleidsadviseur, NOS

Relevante nevenactiviteiten:

Bestuurslid diverse Verenigingen van Eigenaars

Profielchets:

Marieke is na het behalen van haar doctoraal communicatiewetenschappen in diverse secretarisfuncties werkzaam geweest bij de publieke omroep. Daar heeft zij leren manoeuvreren in complexe bestuurlijke omstandigheden en heeft zij zich het schrijven van omvangrijke beleidsdocumenten eigen gemaakt.

In 2006 heeft Marieke de overstap gemaakt naar de volkshuisvesting. Als bestuurssecretaris van Vastgoedfonds LieveDeKey was zij verantwoordelijk voor het concernbeleid en de concerncommunicatie en was zij nauw verbonden met het reilen en zeilen van de bij het fonds aangesloten corporaties. Bij Woonstichting De Key was Marieke in haar hoedanigheid van directie-adviseur onder meer betrokken bij reorganisaties en fusies, de totstandkoming van de volkshuisvestelijke verslagen en de oprichting van de Vernieuwde Stad. Bij de VTW heeft Marieke mede aan de wieg gestaan van de eerste governancecode van de sector.

Vanaf 2009 voert Marieke in opdracht van ECORYS maatschappelijke visitaties uit. Als commissielid heeft zij talloze visitaties voltooid bij grote en kleine corporaties in het hele land. Inmiddels is zij op dit punt een ervaren onderzoeker en een kundig penvoerder.

Vanuit haar eigen bedrijf is Marieke verantwoordelijk voor de totstandkoming van de jaarverslagen van een aantal organisaties in de publieke sector, waaronder verschillende woningcorporaties. In het onderwijs ontwikkelt Marieke onder meer lesmaterialen voor een landelijk opleidingsinstituut.

Marieke is in staat zich in korte tijd een beeld te vormen van een veelomvattende organisatie of materie en kan dit in kortere of langere teksten ook voor anderen inzichtelijk maken.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Rochdale 2020; Prestatieafspraken Amsterdam 2015-2019; Uitwerking prestatieafspraken Amsterdam 2015-2019; Notitie verdeling opgaven Amsterdam 2015-2019; Prestatieafspraken Diemen 2016, 2017, 2018, 2019; Prestatieafspraken Landsmeer 2017-2020; Prestatieafspraken Purmerend 2013-2017, 2017-2020, 2019; Akkoord sociale woningbouw Purmerend; Prestatieafspraken Zaanstad 2016-2020, 2017, 2018, 2019; Koersdocument 2016-2021; Jaarplan en meerjarenbegroting 2017-2021, 2018-2022, 2019-2023, 2020-2024 Monitoring prestatieafspraken 2017, 2018, 2019; Jaarverslagen 2016, 2017, 2018, 2019; Periodieke rapportages 2016, 2017, 2018, 2019; Beleidsdocumenten en memo's over specifieke onderwerpen, o.a.: vastgoed zonne-energie, doorstroom maatregelen, duurzaamheidskader, Pact Poelenburg en Peldersveld, voorbereiding nieuwbouw, voorrangsregeling huisvesting Amsterdamse leraren, draaiboek Huurchallenge, huiselijk geweld; Documentatie met betrekking tot ontwikkeling: medewerkersonderzoek, presentatieorganisatieontwikkeling, positionering en recente geschiedenis.
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Verslagen van overleg met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen (PnV)	Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW; Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen Koersdocument 2016-2021; Jaarplan en meerjarenbegroting 2017-2021, 2018-2022, 2019-2023, 2020-2024 Jaarverslagen 2016, 2017, 2018, 2019; Periodieke rapportages 2016, 2017, 2018, 2019; Investeringsstatuut; Investeringsnotitie Berghoef; Maatschappelijke kaders verkoop; Verslagen AC 2016, 2017, 2018, 2019; Corporatie Control 2019; Kwartaalrapportage IB 2016, 2017, 2018; Verbinding rapportages 2016, 2017, 2018, 2019;
Governance van maatschappelijk presteren	RvC verslagen 2016, 2017, 2018, 2019; RvC zelfevaluaties 2016, 2017, 2018; Position paper Rochdale 2020; Koersdocument 2016-2021; Jaarplan en meerjarenbegroting 2017-2021, 2018-2022, 2019-2023, 2020-2024 Jaarverslagen 2016, 2017, 2018, 2019; Periodieke rapportages 2016, 2017, 2018, 2019; Documentatie met betrekking tot ontwikkeling: medewerkersonderzoek, presentatieorganisatieontwikkeling, positionering en recente geschiedenis; Maatregelen klanttevredenheid; Jaaroverzichten externe optredens RvB.

Bijlage 7: Prestatietabel 2016 t/m 2019

Thema 1: beschikbaarheid (voorraadontwikkeling, betere benutting)

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Amsterdam		
<i>Sociale voorraad:</i> In Amsterdam is in de prestatieafspraken opgenomen dat de voorraad sociale huurwoning in bezit van corporaties per 1 januari 2019 tenminste 162.000 woningen groot is (PA Amsterdam, 2015-2019, p. 7). In 2019 vormt de woningvoorraad van Rochdale ruim 16% van de totale voorraad corporatiewoningen in Amsterdam (29.317 van de 179.600 woningen (AFWC; JV 2019, p.10)). Naar rato doorvertaalt, komt de opgave voor Rochdale daarmee neer op: tenminste bijna 26.000 sociale huurwoningen in 2019.	Rochdale leverde naar rato een goede bijdrage aan de totale sociale huurwoningvoorraad in Amsterdam. De doorgerekende opgave voor Rochdale komt neer op een bezit van bijna 26.000 woningen. In 2019 heeft Rochdale ruim 27.873 woningen in bezit en levert hiermee een goede bijdrage. Er worden twee pluspunten toegekend voor de naar rato ruime bijdrage aan de opgave, en het laten toenemen van de voorraad. Sociale huurwoningvoorraad Rochdale in Amsterdam: 2016: 27.772 woningen (JV 2016, p.38) 2017: 27.650 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 27.839 woningen (JV 2018, p.9) 2019: 27.873 woningen (JV 2019, p.10)	8
<i>Nieuwbouw:</i> In Amsterdam is afgesproken dat alle corporaties meer sociale huurwoningen gaan bouwen in alle delen van de stad, met een programma van gemiddeld 1.200 woningen per jaar, verdeeld over de corporaties (PA Amsterdam, 2015-2019, p.9). Voor Rochdale komt dit neer op een afgesproken opgave (prognose) van gemiddeld 55 nieuwbouwwoningen per jaar, over de periode 2015 tot en met 2019 (Notitie verdeling samenwerkingsafspraken Amsterdam, 2015, p.4).	Rochdale heeft in de visitatieperiode in Amsterdam in totaal 614 nieuwbouw sociale huurwoningen opgeleverd, wat neerkomt op gemiddeld 153,5 woningen per jaar. Hiermee heeft Rochdale een goede bijdrage geleverd aan de opgave in Amsterdam. Hiervoor worden twee pluspunten toegekend. Opgeleverde nieuwbouw sociale huurwoningen door Rochdale in Amsterdam: 2016: 59 woningen (JV 2016, p.40) 2017: 90 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 303 woningen (JV 2018, p.14) 2019: 162 woningen (JV 2019, p.15) Jaarlijks gaat het om de volgende opgeleverde projecten: • 2016: 24 woningen in project Jeruzalem blok I, 14 woningen in project Schepenlaan (JV 2016, p.23). • 2017: 90 woningen in Breehorn fase 1B (Q4 2017, p.16) • 2018: 20 woningen in Amsterdam-Zuidoost, 43 woningen in Amsterdam Noord en 140 tijdelijke woningen op Science Park (JV 2018, p.14). • 2019: 76 woningen in een woontoren in De Banne, 86 woningen in Amsterdam Oost in wijk Jeruzalem (Blok N) (JV 2019, p.15). Een project van 250 tijdelijke woningen in Zuidoost is in 2019 niet doorgedaan (JV 2019, p.15).	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	Naast opgeleverde nieuwbouw, zijn er in 2019 nog zeven projecten in voorbereiding, met een gezamenlijke omvang van 652 sociale huurwoningen, te realiseren in de periode 2021 tot en met 2024 (toelichting Rochdale).	
<i>Onttrekkingen:</i> In Amsterdam is er afgesproken dat er in de periode 2015 tot en met 2019 gemiddeld 2.000 woningen per jaar mogen worden verkocht en 1.000 woningen per jaar mogen worden geliberaliseerd, verdeeld over de corporaties. Daarbij tellen ook alle sociale huurwoningen die complexgewijs worden verkocht aan een derde (PA Amsterdam, 2015-2019, p. 8). Op basis van de notitie 'verdeling samenwerkingsafspraken', komt de opgave voor Rochdale neer op de verkoop van gemiddeld 159 woningen per jaar, en de liberalisatie van gemiddeld 226 woningen per jaar, in de periode 2015 tot en met 2019 (Notitie verdeling samenwerkingsafspraken, 2015, p.4).	Rochdale heeft in de visitatieperiode in Amsterdam in totaal 402 woningen verkocht, wat neerkomt op gemiddeld 100,5 woningen per jaar. Daarnaast liberaliseerde Rochdale in totaal 176 woningen, wat neerkomt op gemiddeld 44 woningen per jaar. Hiermee blijft Rochdale ruim binnen de gemaakte prestatieafspraken. Ook jaarlijks wordt de opgaven niet overschreden. Er wordt een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave. Verkochte sociale huurwoningen door Rochdale in Amsterdam: 2016:102 woningen (toelichting Rochdale) 2017: 70 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 124 woningen (Monitor PA 2018) 2019: 106 woningen (toelichting Rochdale) Geliberaliseerde huurwoningen door Rochdale in Amsterdam: 2016:161 woningen (toelichting Rochdale) 2017: 0 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 2 woningen (Monitor PA 2017) 2019: 13 woningen (toelichting Rochdale)	7
<i>Toewijzing reguliere doelgroepen:</i> In Amsterdam is in de prestatieafspraken opgenomen dat het uitgangspunt is om minimaal 50% van de sociale verhuren toe te wijzen aan regulier woningzoekenden (PA Amsterdam, 2015-2019, p.11).	In overeenstemming met de opgave heeft Rochdale in Amsterdam jaarlijks minimaal 50% van de woningen verhuurd aan de reguliere doelgroep, met uitzondering van 2016. Aandeel woningen toegewezen aan reguliere doelgroepen door Rochdale in Amsterdam: 2016: 48% (toelichting Rochdale) 2017: 60,6% (JV 2017, p.10) 2018: 65,3% (JV 2018, p.10) 2019: 67,7% (JV 2019, p.11) Daarnaast hebben corporaties in Amsterdam zich ook ingezet voor de huisvesting van een specifieke doelgroep binnen de reguliere doelgroep: de leraren. Er is een pilot geweest met een voorrangsregeling in de toewijzing bij nieuwbouwcomplexen voor deze doelgroep. Rochdale deed mee in dit experiment met 40 woningen in Sparkvillage. Het experiment is daarna verbreed met de doelgroep jeugd(zorg)werkers (Eindrapportage experiment voorrangsregeling huisvesting Amsterdamse leraren).	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	Er wordt een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave. Daarnaast wordt nog een extra pluspunt toegekend voor de mate waarin is toegewezen aan de reguliere doelgroep boven de norm in de afspraken, en de inzet om leraren te huisvesten.	
<i>Woningdelen vrije sector:</i> In Amsterdam is er afgesproken dat er op termijn maximaal 33% van de vrijesectorwoningen van de corporaties gelabeld wordt voor woningdelen aan inkomens die behoren tot de doelgroep met inkomen tot €43.786 (prijspeil 2015) (PA Amsterdam, 2015-2019, p.10).	Voor woningdelen zet Rochdale friendscontracten in, waardoor het mogelijk is om in een reguliere woningen meerdere personen te kunnen huisvesten. Dit instrument zet Rochdale in het vrije sectorsegment in om tot meer gemengde buurten te komen (JV 2017, p.9; 2018, p.8). Vanaf 2019 is Rochdale in Amsterdam gestopt met woningdeling voor meer dan twee personen (toelichting Rochdale). Gemiddeld verhuurde Rochdale jaarlijks ongeveer 34% van de vrije sectorhuurwoningen middels friendscontracten. Rochdale heeft in 2017 en 2018 een groter aandeel dan 33% van de vrije sectorhuurwoningen middels friendscontracten verhuurd, in 2016 en 2019 was dit aandeel lager. Hiermee wordt in belangrijke mate voldaan aan de opgave. Aandeel verhuringen van vrije sectorhuurwoningen met friendscontracten door Rochdale in Amsterdam: 2016: 28,5% (JV 2016, p.38) 2017: 64% (JV 2017, p.9) 2018: 43,6% (JV 2018, p.8) 2019: 1% (toelichting Rochdale)	6
Diemen		
<i>Uitbreiding sociale voorraad:</i> In 2017 is in de prestatieafspraken opgenomen dat Rochdale ervoor zou zorgen dat de beschikbaarheid van huurwoningen toeneemt (PA Diemen 2017, p.2).	Rochdale heeft het aantal sociale huurwoningen in de visitatieperiode niet kunnen laten toenemen, het aantal is licht gedaald. Sociale huurwoningvoorraad Rochdale in Diemen: 2016: 2.208 woningen (JV 2016, p.38) 2017: 2.206 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 2.208 woningen (JV 2018, p.9) 2019: 2.199 woningen (JV 2019, p.10) Het aantal woningen in de woningvoorraad van Rochdale is licht gedaald; het aantal onttrokken woningen lag hoger dan het aantal opgeleverde woningen, als gevolg van een verkoopverzoek vanuit het Rijk ten behoeve van infrastructurele werkzaamheden in de spoorzone (toelichting Rochdale).	6
<i>Nieuwbouw:</i> In Diemen was er geen nieuwbouwoopgave in de visitatieperiode. Pas met het aantreden van het huidige college van B&W, zijn er ook concrete	Rochdale heeft in Diemen in de visitatieperiode geen woningen gerealiseerd, in overeenstemming met de opgave.	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
afspraken gemaakt over nieuwbouw in de gemeente (toelichting Rochdale). In de afspraken voor 2017 was afgesproken dat Rochdale waar nodig woningen zal bijbouwen (PA Diemen 2017, p.2). In 2019 is concreet afgesproken dat Rochdale bereid is om nieuwbouw te realiseren in het middenhuursegment (PA Diemen 2019, p.8)	Pas vanaf 2019 heeft Rochdale ook inzicht in de mogelijke locaties en benodigde segmenten in Diemen. In 2019 zijn er 272 nieuwbouw sociale huurwoningen in voorbereiding in Diemen, ter realisatie in de periode 2021 tot en met 2025 (toelichting Rochdale). Er wordt volledig voldaan aan de opgave waarvoor een pluspunt wordt toegekend. Opgeleverde nieuwbouw door Rochdale in Diemen: 2016: 0 woningen (JV 2016, p.40) 2017: 0 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 0 woningen (JV 2018, p.14) 2019: 0 woningen (JV 2019, p.15)	
<i>Onttrekkingen:</i> In Diemen is in de prestatieafspraken afgesproken dat Diemen in beperkte mate woningen wil verkopen, vanaf 2018. Temeer om vanaf nieuwbouw elders in de gemeente te financieren (PA Diemen 2017, p.3). In 2019 is weer expliciet afgesproken geen woningen te verkopen (PA Diemen 2019, p.5). Prognose te verkopen woningen door Rochdale in Diemen: 2016: 0 woningen (PA Diemen 2017, p.3) 2017: 0 woningen (PA Diemen 2017, p.3) 2018: 15 woningen (PA Diemen 2017, p.3) 2019: 0 woningen (PA Diemen 2019, p.5)	Rochdale heeft in de visitatieperiode in Diemen in totaal 4 woningen verkocht, in 2019. Deze woningen zijn verkocht aan de gemeente, ten behoeve van infrastructurele werken in het stationsgebied. Hiermee is in overeenstemming met de gemeente afgeweken van de afspraak om geen woningen te verkopen in 2019. Daarnaast heeft Rochdale in 2018 eveneens geen woningen verkocht, ten behoeve van de beschikbaarheid. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe, vanwege het voldoen aan de beschikbaarheidsopgave. Verkochte sociale huurwoningen door Rochdale in Diemen: 2016: 0 woningen (toelichting Rochdale) 2017: 0 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 0 woningen (Monitor PA 2018) 2019: 4 woningen (toelichting Rochdale)	7
<i>Vrije sector:</i> In de prestatieafspraken is opgenomen dat Rochdale in de periode 2016 tot en met 2018 ongeveer 66 woningen in de vrije sector extra wil realiseren, ten opzichte van 2015. Uitgaande van een mutatiegraad van 5% in specifieke postcodegebieden (PA Diemen, 2017, p.2). In 2019 is afgesproken dat Rochdale maximaal 16 woningen zal liberaliseren t.b.v. woningdelen door middel van een Friendscontract (PA Diemen 2019, p.5). Prognose aan te bieden extra vrijesectorwoningen door Rochdale in Diemen: 2016: 22 woningen (PA Diemen 2017, p.3) 2017: 22 woningen (PA Diemen 2017, p.3) 2018: 22 woningen (PA Diemen 2017, p.3) 2019: 16 woningen (liberalisatie) (PA Diemen 2019, p.5)	Er hebben in Diemen relatief weinig mutaties plaatsgevonden in de sociale huursector, waardoor Rochdale haar voorraad in de vrije sector beperkt uit heeft kunnen bereiden in de visitatieperiode. Wel is er ingezet op de verhuringen middels Friendscontracten in de vrije sector. Hiermee wordt in belangrijke mate voldaan aan de opgave. In Diemen heeft Rochdale in de visitatieperiode jaarlijks een mutatiegraad van 3,2-3,6% in de sociale sector (JV 2017, p.9; 2018, p.8; 2019, p.9). Totaalaantal vrije sector huurwoningen van Rochdale in de in Diemen: 2016: 90 woningen (JV 2016, p.38) 2017: 92 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 90 woningen (JV 2018, p.9) 2019: 95 woningen (JV 2019, p.10)	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Daarnaast is in het kader van beschikbaarheid afgesproken, dat Rochdale woningen zal verhuren via Friendscontracten in het vrije sector segment (PA Diemen 2017, p.2)	In overeenstemming met de opgave heeft Rochdale in Diemen woningen in de vrije sector verhuurd middels friendscontracten (<i>zie toelichting onder Amsterdam</i>). Aandeel verhuringen van vrije sectorhuurwoningen met friendscontracten door Rochdale in Diemen: 2016: 50% (JV 2016, p.38) 2017: 80% (JV 2017, p.9) 2018: 75% (JV 2018, p.8) 2019: 36% (toelichting Rochdale) In 2018 kwam de sociale cohesie in de wijk Buitenlust onder druk te staan, waardoor in overleg met de bewonerscommissie is de verhuur via friendscontracten in deze wijk stopgezet (JV 2018, p.21).	
<i>Tijdelijke huisvesting:</i> Ten behoeve van de reguliere beschikbaarheid is in 2017 ook afgesproken dat Rochdale tijdelijke huisvesting zou realiseren voor statushouders (PA Diemen 2017, p.2).	Rochdale heeft in Diemen geen tijdelijke huisvesting gerealiseerd voor statushouders. Wel heeft Rochdale statushouders gehuisvest via friendscontracten. In 2017 ging het om 8 contracten, waarvan 1 voor statushouders. De gemeente was verantwoordelijk voor de begeleiding van de doelgroep (toelichting Rochdale). Hiermee is niet voldaan aan de opgave. Verder heeft Rochdale ook tijdelijke contracten ingezet voor de verhuur aan statushouders en jongeren. In Diemen zijn er echter geen statushouders gehuisvest met dit type contracten in de visitatieperiode (toelichting Rochdale; JV 2017; 2018, p.11; 2019, p.12). Voor het niet voldoen aan de opgave is een minpunt toegekend.	5
Landsmeer		
<i>Sociale voorraad:</i> In Landsmeer is afgesproken dat de sociale woningvoorraad van Rochdale in de periode 2017 tot en met 2020 de voorraad zou uitbreiden tot 299 sociale huurwoningen (PA Landsmeer 2017-2020, p.2).	Rochdale heeft in Landsmeer voldaan aan de opgave om de voorraad uit te breiden naar 299 sociale huurwoningen, met 307 sociale huurwoningen in 2019 in haar bezit. De belangrijkste inzet is dat er geliberaliseerde woningen weer gesocialiseerd zijn in 2017. Hiermee wordt volledig voldaan aan de opgave, waarvoor een pluspunt wordt toegekend. Sociale huurwoningvoorraad van Rochdale in Landsmeer: 2016: 293 woningen (JV 2016, p.38) 2017: 300 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 300 woningen (JV 2018, p.9) 2019: 307 woningen (JV 2019, p.10) De toename in 2019 is veroorzaakt door een administratieve correctie, waarbij kamers in een	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	zorginstelling niet werden meegerekend voor 2019 en wel vanaf 2019 (toelichting Rochdale).	
<i>Vrije sector krimp:</i> In Landsmeer is afgesproken dat de woningvoorraad van Rochdale in de vrije sector in de periode 2017 tot en met 2020 zal worden teruggebracht naar 41 woningen (PA Landsmeer, 2017-2020, p.3).	Rochdale heeft in overeenstemming met de opgave de vrije sectorhuurwoningen in Landsmeer teruggebracht naar 40 woningen, door in 2017 woningen (7) te socialiseren. Er wordt een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave. Woningen Rochdale in de vrije sector in Landsmeer: 2016: 47 woningen (JV 2016, p.38) 2017: 40 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 40 woningen (JV 2018, p.9) 2019: 40 woningen (JV 2019, p.10) In 2017 hebben er 7 socialisaties plaatsgevonden vanuit de vrije sectorvoorraad van Rochdale in Landsmeer, waardoor de sociale voorraad uitbreide (JV 2017, p.68).	7
<i>Toewijzing sociale voorraad:</i> In Landsmeer is afgesproken dat Rochdale het huursegment tussen de hoge aftopgrens en de huurtoeslaggrens ook bereikbaar maakt voor de inkomens tot € 42.436 (prijspeil 2019) door gebruik te maken van de tijdelijke wettelijke regeling om maximaal 10% van de sociale verhuringen voor dit verhoogde inkomens plafond te bestemmen (PA Landsmeer, 2017-2020, p.3)	In 2017 en 2019 heeft Rochdale gebruik gemaakt van de ruimte om woningen toe te wijzen aan de bedoelde inkomensdoelgroep, in overeenstemming met de opgave. In 2018 is dit niet gelukt, vanwege beperkte geschikte mutatie (toelichting Rochdale). Er wordt een pluspunt toegekend vanwege de inzet, het voldoen in 2017 en 2019. Aandeel woningen door Rochdale toegewezen aan mensen met een inkomen tot de bedoelde inkomensgrens in Landsmeer: 2016: 0% (toelichting Rochdale) 2017: 5,9% (JV 2017, p.12) 2018: 0% (JV 2018, p.12) 2019: 16,7% (JV 2019, p.13)	7
<i>Jongeren:</i> In de prestatieafspraken in Landsmeer is opgenomen dat Rochdale maximaal 1/3 ^e van de vrijgekomen vrijesectorwoningen zouden worden verhuurd via een Friendscontract, ten behoeve van de beschikbaarheid (PA Landsmeer, 2017-2020, p.3).	In het licht van de opgave, heeft Rochdale in Landsmeer in 2017 en 2018 meer woningen in de vrijesectorhuur verhuurd middels friendscontracten, dan in de prestatieafspraken afgesproken. Aandeel verhuringen van vrije sectorhuurwoningen met friendscontracten door Rochdale in Landsmeer: 2016: 30% (JV 2016, p.38) 2017: 100% (JV 2017, p.9) 2018: 40% (JV 2018, p.8) 2019: 0% (0 op 3 contracten) (toelichting Rochdale) De grote verschillen worden veroorzaakt door de relatief kleine voorraad en lage mutatiegraad (toelichting Rochdale).	6
Purmerend		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Woningvoorraad: In Purmerend is in de prestatieafspraken opgenomen dat Rochdale op 1 januari 2016 2.082 woningen in de woningvoorraad heeft, waarvan 1.737 in het sociale segment (PA Purmerend, 2017-2020, p.22). In het aanvullende Akkoord sociale woningbouw Purmerend, zijn wel concretere afspraken gemaakt tussen de gemeente en woningcorporaties ten behoeve van de invulling van de groeiopgave. Deze opgave komt voor Rochdale neer op een jaarlijkse afname van 33 woningen in de periode 2017 tot en met 2019. In de periode tot 2032 zal Rochdale de woningvoorraad met 50 woningen netto laten toenemen (Akkoord, p.4).	Rochdale heeft in 2016 meer sociale huurwoningen in bezit dan in de prestatieafspraken opgenomen. Wel is de voorraad van Rochdale in Purmerend in de visitatieperiode licht afgenomen, in overeenstemming met de voorraad ontwikkeling als opgenomen in het Akkoord. Hiermee wordt in belangrijke mate voldaan aan de opgave. Sociale huurwoningen voorraad van Rochdale in Purmerend: 2016: 1.786 woningen (JV 2016, p.38) 2017: 1.785 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 1.776 woningen (JV 2018, p.9) 2019: 1.783 woningen (JV 2019, p.10)	6
Nieuwbouw/transformatie: In Purmerend is afgesproken dat Rochdale in de periode 2016 tot en met 2021 een school ombouwt tot 8 sociale huurwoningen (PA Purmerend, 2017-2020, p.23). In de andere jaren zijn er geen afspraken voor nieuwbouw door Rochdale.	Rochdale heeft in overeenstemming met de opgave in 2017 8 sociale huurwoningen opgeleverd in Purmerend, na transformatie van een school. Verder zijn er geen nieuwbouw sociale huurwoningen opgeleverd. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave, wordt een pluspunt toegekend. Opgeleverde nieuwbouw door Rochdale in Purmerend: 2016: 0 woningen (JV 2016, p.40) 2017: 0 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 0 woningen (JV 2018, p.14) 2019: 0 woningen (JV 2019, p.15) In 2017 is een transformatie van een school aan de Gangeslaan, naar 8 sociale huurwoningen, opgeleverd (JV 2017, p.43). In 2019 zijn er daarnaast wel 198 nieuwbouw sociale huurwoningen in Purmerend in voorbereiding, ter realisatie in drie projecten in de periode 2020 tot en met 2023 (toelichting Rochdale).	7
Onttrekkingen: In de prestatieafspraken in Purmerend is afgesproken dat corporaties jaarlijks gezamenlijk maximaal 100 woningen verkopen in de gemeente (PA Purmerend 2017-2020, p.9). Naar rato komt dit neer op gemiddeld 16,5 woningen per jaar voor Rochdale (uitgaande van 16,5% bezitsaandeel Rochdale). Alleen in 2019 zijn concrete aantallen afgesproken, waarin is opgenomen dat Rochdale 33 woningen verkoopt uit de vrije sectorhuurvoorraad (PA Purmerend 2019, p.5).	Rochdale heeft in de visitatieperiode in totaal 68 woningen verkocht in Purmerend. Dit komt neer op een gemiddelde van 17 woningen per jaar. Hiermee wordt voldaan aan de opgave, waarvoor een pluspunt wordt toegekend. Verkochte woningen door Rochdale in Purmerend: 2016: 31 woningen (toelichting Rochdale) 2017: 13 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 14 woningen (Monitor PA 2018) 2019: 10 woningen (toelichting Rochdale)	7
Zaansstad		
Sociale voorraad: In Zaansstad is de afspraak gemaakt dat de voorraad sociale huurwoningen gemeente breed	In Zaansstad heeft Rochdale niet voldaan aan de brede opgave om de sociale huurwoningvoorraad minimaal in stand te houden tot en met 2019, de voorraad is licht	6

Opgaven	Prestaties	Cijfer
minimaal op peil blijft tot en met 2019 (RO Zaanstad 2016-2020, p.16). Voor Rochdale is de volgende ontwikkelprognose opgenomen in de prestatieafspraken: 2016: 3.740 woningen (RO Zaanstad, 2016-2020 p.16) 2017: 3.741 woningen (RO Zaanstad, 2016-2020 p.16) 2018: 3.633 woningen (PA Zaanstad 2018, p.30) 2019: 3.612 woningen (PA Zaanstad 2019, p.37)	afgenomen. Wel is deze afname ook in de prestatieafspraken in 2018 en 2019 opgenomen. Hiermee voldoet Rochdale in belangrijke mate aan de in de afspraken overeengekomen voorraadontwikkeling. Voorraad sociale huurwoningen Rochdale in Zaanstad: 2016: 3.642 woningen (JV 2016, p.38) 2017: 3.643 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 3.623 woningen (JV 2018, p.9) 2019: 3.610 woningen (JV 2019, p.10)	
<i>Nieuwbouw:</i> In de prestatieafspraken van Zaanstad is opgenomen dat er gezamenlijk wordt gestreefd om jaarlijks gemiddeld 180 sociale huurwoningen te realiseren, verdeeld over de corporaties (RO Zaanstad, 2016-2020, p.5). Plannen voor op te leveren aantallen nieuwbouw sociale huurwoningen door Rochdale in Zaanstad: 2016: 25 woningen (PA Zaanstad 2017, p.6) 2017: 0 woningen (PA Zaanstad 2017, p.6) 2018: 0 woningen (PA Zaanstad 2018, p.30) 2019: 0 woningen (PA Zaanstad 2019, p.37)	In Zaanstad heeft Rochdale in de visitatieperiode in overeenstemming met de jaarlijkse prestatieafspraken 25 woningen opgeleverd in 2016. Hiermee heeft Rochdale slechts een beperkte bijdrage geleverd aan de kaderafpraak van gemiddeld 180 woningen per jaar. De bouwmogelijkheden worden met name beperkt door een gebrek aan locaties (toelichting Rochdale). Opgeleverde nieuwbouwwoningen door Rochdale in Zaanstad: 2016: 25 woningen (JV 2016, p.40) 2017: 0 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 0 woningen (JV 2018, p.14) 2019: 0 woningen (JV 2019, p.15) In 2019 zijn er in Zaanstad nog 185 nieuwbouw sociale huurwoningen in voorbereiding, ter realisatie in drie projecten, in de periode 2020 tot en met 2023 (toelichting Rochdale).	6
<i>Onttrekkingen:</i> In Zaanstad zijn afspraken gemaakt rondom de verkoop en liberalisaties van sociale huurwoningen ten behoeve van de beschikbaarheid. Voor de verkoop is afgesproken dat corporaties voornemens zijn aantallen woningen te verkopen, afhankelijk van de mutatiegraad (PA Zaanstad 2017, p.5). Prognose aantal te verkopen woningen door Rochdale in Zaanstad: 2016: 27 woningen (PA Zaanstad 2017, p.5) 2017: 15 woningen (PA Zaanstad 2017, p.5) 2018: 16 woningen (PA Zaanstad 2018, p.30) 2019: 11 woningen (PA Zaanstad 2019, p.37) Voor liberalisaties is afgesproken dat corporaties de volgende aantallen sociale huurwoningen liberaliseren op het moment van huuropzegging. Hierdoor hangt het	Rochdale heeft in Zaanstad in overeenstemming met de afspraken woningen verkocht, door jaarlijks rond of onder de afgesproken aantallen woningen te verkopen. Wel zijn er meer woningen geliberaliseerd dan geprognoseerd in de prestatieafspraken, onder meer ten behoeve van differentiatie in wijken. Vanwege het voldoen aan de verkoopopgave, en de inzet op dit vlak in relatie tot gemengde wijken, wordt een pluspunt toegekend. Verkochte woningen door Rochdale in Zaanstad: 2016: 29 woningen (toelichting Rochdale) 2017: 6 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 7 woningen (Monitor PA 2018) 2019: 13 woningen (toelichting Rochdale)	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
precieze aantal af van de mutatiegraad (PA Zaanstad 2017, p.5). Prognose aantal te liberaliseren woningen door Rochdale in Zaanstad: 2016: 14 woningen (PA Zaanstad 2017, p.5) 2017: 11 woningen (PA Zaanstad 2017, p.5) 2018: 0 woningen (PA Zaanstad 2018, p.30) 2019: 0 woningen (PA Zaanstad 2019, p.37)	Geliberaliseerde woningen door Rochdale in Zaanstad: 2016: 27 woningen (toelichting Rochdale) 2017: 0 woningen (JV 2017, p.68) 2018: 2 woningen (Monitor PA 2018) 2019: 3 woningen (toelichting Rochdale)	
<i>Doorstroming:</i> In het kader van beschikbaarheid zijn afspraken gemaakt om doorstroming te bevorderen en de voorraad beter te benutten. In dit kader is afgesproken dat corporaties in 2016 instrumenten zullen onderzoeken om dit te bereiken (PA Zaanstad 2016-2020, p.7). Vanaf 2017 is afgesproken dat corporaties de volgende instrumenten zullen inzetten (PA Zaanstad 2017 p.7; 2018, p.8; 2019, p.15): • Huurcontracten van tijdelijke aard voor jongerenwoningen; • Woningdelen voor vergunninghouders, jongeren en eventuele andere leeftijdsgroepen; • Maatwerkbenadering voor senioren; • Aanpak illegale verhuur; • Woningruil (vanaf 2018).	In overeenstemming met de opgave heeft Rochdale zich ingezet om doorstroming op gang te krijgen in Zaanstad, onder meer door onderstaande maatregelen in te zetten: <i>Tijdelijke contracten:</i> Rochdale heeft tijdelijke contracten ingezet voor de verhuur aan jongeren. Het gaat om de volgende aantallen contracten in Zaanstad per jaar: 2016: 6 contracten (toelichting Rochdale) 2017: 0 contracten (JV 2017, p.11) 2018: 8 contracten (JV 2018, p.11; toelichting Rochdale) 2019: 14 contracten (JV 2019, p.12) <i>Woningdelen:</i> Rochdale heeft in Zaanstad friendscontracten ingezet in vrijesectorhuurwoningen, en niet specifiek voor jongeren en statushouders (toelichting Rochdale). <i>Maatwerk senioren:</i> In het kader van passender wonen voor senioren zijn er door Rochdale (algemeen) diverse maatregelen ingezet (zie ook toelichting onder doelgroepen) (JV 2017, p.10; 2018, p.10; 2019, p.11): • Regeling waarmee senioren met behoud van oude huur van een grotere naar een kleinere woning kunnen verhuizen; • Inzet doorstroommakelaar, die zich vooral richt op empty-nesters (senioren in een relatief grote woning, die geïnteresseerd zijn om naar een kleinere woning te verhuizen); • Eigen sociale huurders hebben voorrang om naar een vrijesectorwoning of een te verkopen woning te verhuizen. <i>Illegale verhuur:</i> Rochdale heeft zich actief ingezet om onrechtmatig gebruik van haar huurwoningen aan te pakken, waarmee woningen vrijkwamen (JV 2016, p.8; 2017, p.4; 2018, p.10; 2019, p.11). Vrijgekomen woningen van Rochdale door tegengaan woonfraude in Zaanstad: 2016: 13 woningen (JV 2019, p.38) 2017: 19 woningen (JV 2017, p.11)	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	2018:16 woningen (JV 2018, p.11) 2019: 8 woningen (JV 2019, p.12) <i>Woningruil:</i> Rochdale heeft woningruil gerealiseerd in Zaanstad. Deze woningruil is onder meer op gang gekomen door lancering van de huisje-huisje app. Gerealiseerde woningruil in woningen van Rochdale in Zaanstad: 2016: n.b. 2017: 6 woningen (JV 2017, p.11) 2018: 10 woningen (JV 2018, p.10) 2019: 10 woningen (JV 2019, p.12) Er worden twee pluspunten toegekend, vanwege het volledig voldoen aan de opgave, de actieve inzet van doorstroommaatregelen, en de bereikte doorstroming.	
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van Rochdale op het gebied van beschikbaarheid met een ruim voldoende. De visitatiecommissie constateert dat Rochdale zich actief heeft ingezet om nieuwbouw te realiseren en voor te bereiden in met name Amsterdam en Zaanstad. Rochdale heeft daarnaast de onttrekkingen beperkt, in het licht van de beschikbaarheidsopgave. Desalniettemin is het niet in alle gemeenten gelukt om de sociale huurwoningvoorraad in stand te houden of te laten toenemen, zoals afgesproken. Wel heeft Rochdale nog een aanzienlijk aantal nieuwbouwwoningen in voorbereiding in 2019, ter realisatie in de opvolgende jaren. Rochdale heeft daarnaast ook in overeenstemming met de lokale afspraken woningen toegewezen in de sociale- en vrije huurwoningsector. Verder is ook actief ingezet op het toepassen van doorstroommaatregelen, zoals maatwerk voor senioren en woningdelen.		
Gemiddelde beoordeling		6,8

Thema 2: betaalbaarheid (huurbeleid, woonlasten, schulden)

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Algemeen		
<i>Huurbeleid:</i> In Zaanstad, Purmerend en Landsmeer zijn afspraken gemaakt dat corporaties inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen, ten behoeve van betaalbaarheid en doorstroming (PA Landsmeer, 2017-2020, p.3; Purmerend, 2017-2020, p.9; Zaanstad, 2016-2020, p.7; 2017, p.8; 2018, p.10; 2019, p.17).	In het licht van de opgave, is een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast door Rochdale over haar hele bezit in de visitatieperiode. Hierbij hanteerde Rochdale (algemeen) de volgende uitgangspunten: - Huurders met een relatief hoge huur ten opzichte van de kwaliteit krijgen geen huurverhoging (JV 2017, p.23; 2018, p.12; 2019, p.13); - Huurders met een relatief lage huur ten opzichte van de kwaliteit krijgen wel een huurverhoging: 0,7% (JV 2017, p.13), maximaal 3,9% (JV 2018, p.12), maximaal 4,1% (JV 2019, p.13); - Huurders met een laag inkomen en een huur boven de liberalisatie grens hebben een huurverlaging ontvangen (JV 2017, p.13; 2018, p.12; 2019, p.13);	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	Huurders met een relatief hoog inkomen (boven € 42.436) kregen een huurverhoging: tussen de 4-5% (JV 2016, p.15; 2018, p.12; 2019, p.13). Naast het inkomen, speelt ook de verhouding tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning een rol bij de huurverhoging (toelichting Rochdale). De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	
<i>Betalingsachterstanden:</i> In alle gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt over de omgang met betalingsachterstanden. In de afspraken is bijvoorbeeld opgenomen dat corporaties, maatschappelijke instellingen en de gemeente de aanpak om het aantal woningontruimingen verder terug te dringen zouden intensiveren en huishoudens met een plotselinge inkomensdaling zouden helpen als dat nodig is (Uitwerking PA Amsterdam 2015-2019, p.4; PA Diemen 2017, p.3-4; Landsmeer, 2017-2020, p.2; p.5; Purmerend, 2017-2020, p.12; 2019, p.7; PA Zaanstad, 2016-2020, p.8; 2017, p.8; 2018, p.11; 2019, p.18).	Om huisuitzettingen op basis van betalingsachterstanden te voorkomen, heeft Rochdale (algemeen) zich in de visitatieperiode actief ingezet om samen met partners op tijd achterstanden te signaleren en om samen met de huurder naar een oplossing te zoeken (JV 2017, p.12; 2018, p.11; 2019, p.13). Hiermee wordt volledig voldaan aan de opgave, waarvoor een pluspunt wordt toegekend. Er wordt een extra pluspunt toegekend vanwege de proactieve inzet van (door)ontwikkeling van maatregelen en de actieve houding van Rochdale hierin. Rochdale leverde (algemeen) maatwerk aan huurders met een inkomensterugval. In de meeste gevallen betekende dit een (tijdelijke) korting op de huur (JV 2017, p.12; 2018, p.11; 2019, p.13). Rochdale heeft ook de regeling 'geregelde betaling' ingezet, wanneer er sprake is van een betalingsachterstand van minimaal 2 maanden. De maatschappelijke dienst biedt hulpverlening in deze gevallen, om de schulden op te lossen. Daarnaast wordt, in geval van een uitkering, de huur automatisch ingehouden op de uitkering. De regeling werd, na een succesvolle pilot in Amsterdam Zuidoost tussen Rochdale en de gemeente, vanaf 2015 breed in de gemeente ingezet. Ook zorgverzekeraars, nutsbedrijven en collega corporaties zijn hier vanaf 2015 bij aangehaakt. In de visitatieperiode is de regeling ook uitgerold in Purmerend en Zaanstad (toelichting Rochdale). Daarnaast zijn in Amsterdam Noord gratis budget- en energieadviesgesprekken gevoerd, waarin wordt gekeken naar het kostenplaatje van een nieuwe woning, de mogelijkheden voor toeslagen en voorzieningen en op welke manier in de woning energiebesparing mogelijk is. De gesprekken waren onderdeel van een gemeenschappelijke pilot tussen Rochdale, stichting Doras en de gemeente (JV 2019, p.13).	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	Huisuitzettingen op basis van betalingsachterstanden door Rochdale in Amsterdam: 2016: 68 uitzettingen (toelichting Rochdale) 2017: 29 uitzettingen (JV 2017, p.12) 2018: 30 uitzettingen (JV 2018, p.12) 2019: 21 uitzettingen (JV 2019, p.13) In Diemen hebben er in de periode van 2017 tot en met 2019 geen huisuitzettingen plaatsgevonden. Er zijn twee pluspunten toegekend, vanwege de ingezette maatregelen en regelingen en het bereikte resultaat. Huisuitzettingen op basis van betalingsachterstanden door Rochdale in Diemen: 2016: 3 uitzettingen (toelichting Rochdale) 2017: 0 uitzettingen (JV 2017, p.12) 2018: 0 uitzettingen (JV 2018, p.12) 2019: 0 uitzettingen (JV 2019, p.13) Huisuitzettingen op basis van betalingsachterstanden door Rochdale in Landsmeer: 2016: 0 uitzettingen (toelichting Rochdale) 2017: 1 uitzetting (JV 2017, p.12) 2018: 0 uitzettingen (JV 2018, p.12) 2019: 0 uitzettingen (JV 2019, p.13) Daarnaast is er ook een intensieve samenwerking tussen Rochdale, de gemeente Purmerend en andere partijen geweest, om te komen tot een aanpak om probleemschulden te voorkomen. Dit gesprek wordt in 2020 voortgezet en geconcretiseerd (toelichting Rochdale). Huisuitzettingen op basis van betalingsachterstanden door Rochdale in Purmerend: 2016: n.b. 2017: 0 uitzettingen (JV 2017, p.12) 2018: 4 uitzettingen (JV 2018, p.12) 2019: 1 uitzetting (JV 2019, p.13) Huisuitzettingen op basis van betalingsachterstanden door Rochdale in Zaanstad: 2016: n.b. 2017: 4 uitzettingen (JV 2017, p.12) 2018: 5 uitzettingen (JV 2018, p.12) 2019: 1 uitzetting (JV 2019, p.13)	
Amsterdam		
<i>Toewijzing sociale voorraad:</i> In Amsterdam is in de prestatieafspraken opgenomen dat de	Rochdale heeft voldaan aan de toewijzingsafspraken voor de sociale huursector in Amsterdam, door jaarlijks	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
woningcorporaties van de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen, die weer sociaal worden verhuurd, tenminste 75% aanbieden onder de aftoppingsgrenzen (PA Amsterdam 2015-2019, p. 7).	een groter aandeel woningen aan te bieden onder de aftoppingsgrenzen dan de afgesproken 75%. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave. Aandeel woningen toegewezen onder aftoppingsgrenzen door Rochdale in Amsterdam (zonder toewijzing nieuwbouw): 2016: 81% (JV 2016, p.39) 2017: 79% (JV 2017, p.12) 2018: 78,5% (JV 2018, p.12) 2019: 78,8% (JV 2019, p.13)	
<i>Toewijzing vrije sector:</i> In Amsterdam zijn in de prestatieafspraken afspraken gemaakt over de vrijkomende zelfstandige huurwoningen die in de vrije sector worden verhuurd (PA Amsterdam 2015-2019, p. 7): • Tenminste 65% wordt aangeboden in het middensegment huur: < € 971 (prijspeil 2015); • De gemiddelde huur van de middensegment woning bedraagt: < € 850 (prijspeil 2015); • Woningen in het middensegment worden met voorrang aangeboden aan huishoudens met een laag middeninkomen: €43.786 (prijspeil 2015).	In 2018 en 2019 heeft Rochdale voldaan aan haar bijdrage aan de collectieve afspraken in Amsterdam, over het aandeel woningen in de vrije sector dat in het middensegment verhuurd is. In 2017 is door Rochdale en als collectief net niet voldaan aan deze opgave. Dit kwam met name door de hogere mutatiegraad in het hogere vrijesectorhuursegment en de verhuur via Friendscontracten (AFWC 2017). Aandeel woningen van Rochdale in de vrije sector dat nieuw verhuurd is in het middensegment huur, in Amsterdam: 2016: n.b. 2017: 62% (JV 2017, p.12) 2018: 66,3% (JV 2018, p.12) 2019: 66% (JV 2019, p.13) Rochdale voldeed in de visitatieperiode niet aan de afspraken over de gemiddelde huurprijs voor middensegment woningen, met name vanwege de hogere mutatie in het hogere vrijesectorhuursegment (toelichting Rochdale). Gemiddelde huur middenhuursegment van Rochdale in Amsterdam: 2016: € 851 (toelichting Rochdale) 2017: € 876 (toelichting Rochdale) 2018: € 876 (toelichting Rochdale) 2019: € 883 (toelichting Rochdale) Ook zijn de midden huurwoningen niet met voorrang aangeboden aan huishoudens met een laag middeninkomen, zoals wel is opgenomen in de opgave (toelichting Rochdale).	5
Diemen		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<i>Huurprijsbeleid:</i> In Diemen is afgesproken dat Rochdale haar huurprijsbeleid zou aanpassen, om betaalbaarheid te waarborgen (PA Diemen 2017, p.3-4).	In overeenstemming met de opgave heeft Rochdale (algemeen) het huurprijsbeleid in 2016 aangepast, om de woningen voor huurders betaalbaar te houden. Met het nieuwe huurprijsbeleid zijn de streefhuren verlaagd, waarbij het uitgangspunt was dat er ook met passend toewijzen voldoende slagingskansen voor alle doelgroepen aanwezig is. Hiervoor is in het huurprijsbeleid opgenomen dat van de vrijkomende huurwoningen (JV 2016, p.14): 80% bereikbaar is voor de primaire doelgroep: 60% houdt een huur tot de eerste aftoppingsgrens; 20% houdt een huur tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens; 20% heeft een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	7
<i>Toewijzing sociale voorraad:</i> Het segment tussen de hoge aftopgrens en de huurtoeslaggrens zou bereikbaar gemaakt moeten worden voor de inkomens tot € 42.436 (prijsspeil 2019), door gebruik te maken van de tijdelijke regeling om maximaal 10% van de sociale verhueringen voor dit verhoogde inkomensplafond te bestemmen (PA Diemen 2017, p.2; 2019, p.5).	Rochdale heeft jaarlijks gebruik gemaakt van de mogelijkheid om 10% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan inkomens tot de bedoelde inkomensgrens in Diemen, in overeenstemming met de opgave. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave. Aandeel woningen door Rochdale toegewezen aan mensen met een inkomen tot de bedoelde inkomensgrens in Diemen: 2016: 6,5% (toelichting Rochdale) 2017: 7,0% (JV 2017, p.12) 2018: 3,8% (JV 2018, p.12) 2019: 2,9% (JV 2019, p.13) Er is niet maximaal gebruik gemaakt van deze ruimte, vanwege de beschikbaarheid voor primaire doelgroepen en passend toewijzen (toelichting Rochdale).	7
Landsmeer		
<i>Bereikbaarheid voor de doelgroep:</i> In het kader van bereikbaarheid en betaalbaarheid is in Landsmeer in de prestatieafspraken opgenomen dat Rochdale het aanbod sociale verhuur als volgt verdeelt (uitgangspunt 2016) (PA Landsmeer 2017-2020, p.3): 35% tot de eerste aftoppingsgrens; 29% tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens; 36% tussen de tweede aftoppingsgrens en vrije sectorhuur.	Rochdale heeft door de jaren heen een andere verdeling in verhuur van woningen gehad, dan in 2016 afgesproken voor de periode 2017 tot en met 2020. De monitoring is, in overeenstemming met de afspraak, jaarlijks besproken met de gemeente en huurders, die hier ook mee hebben ingestemd (toelichting Rochdale). Voor de prestaties, in het licht van de betaalbaarheidsopgave in de regio, kent de visitatiecommissie een pluspunt toe voor de geleverde	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Via de jaarlijkse monitor volgen de gemeente, huurdersorganisatie en Rochdale de realisatie hiervan per jaar (zowel in % als absolute aantallen). Bij sterke afwijkingen ten opzichte van 2016 gaan partijen met elkaar in gesprek en zoeken naar een oplossing (PA Landsmeer 2017-2020, p.3).	prestatie, om de meeste woningen aan te bieden tot de eerste aftoppingsgrens. Aandeel verhuringen door Rochdale tot de eerste aftoppingsgrens in Landsmeer: 2016: 18,75% (toelichting Rochdale) 2017: 35% (JV 2017, p.12) 2018: 83,3% (JV 2018, p.12) 2019: 50% (JV 2019, p.13) Aandeel verhuringen door Rochdale tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens in Landsmeer: 2016: 6,25% (toelichting Rochdale) 2017: 35% (JV 2017, p.12) 2018: 16,7% (JV 2018, p.12) 2019: 0% (JV 2019, p.13) Aandeel verhuringen door Rochdale tussen de tweede aftoppingsgrens en vrije sectorhuur in Landsmeer: 2016: 19% (JV 2016, p.39) 2017: 29% (JV 2017, p.12) 2018: 0% (JV 2018, p.12) 2019: 50% (JV 2019, p.13)	
Purmerend		
<i>Voorraad onder de aftoppingsgrenzen:</i> In het kader van beschikbaarheid en betaalbaarheid voor de doelgroep is afgesproken in Purmerend, dat minimaal 80% van de totale sociale woningvoorraad van de woningcorporaties een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens zou hebben (PA Purmerend, 2017-2020, p.9).	Rochdale heeft in Purmerend jaarlijks niet kunnen voldoen aan de opgave om een huur onder de tweede aftoppingsgrens te realiseren in minimaal 80% van de sociale huurwoningvoorraad. Wel werkt Rochdale middels het streefhuurbeleid aan het bereiken van deze opgave, en wordt er collectief voldaan aan deze collectieve opgave. Hiermee wordt in belangrijke mate voldaan aan de opgave. Aandeel woningvoorraad van Rochdale met een huur onder de aftoppingsgrenzen in Purmerend: 2016: 77% (toelichting Rochdale) 2017: 1.361 woningen (Monitor PA 2017), 76% 2018: 1.264 woningen (Monitor PA 2018), 71% 2019: 1.356 woningen (toelichting Rochdale), 76%	6
Zaanstad		
<i>Toewijzing sociale voorraad:</i> In de prestatieafspraken in Zaanstad is opgenomen dat corporaties terughoudend zullen zijn met de tijdelijke verruiming tot 20%, om woningen toe te wijzen aan mensen met een inkomen tot € 42.436 en houden in principe een maximum van 10% aan (PA Zaanstad, 2016-2020, p.8).	In overeenstemming met de opgave heeft Rochdale heel beperkt woningen toegewezen aan mensen met een inkomen tussen € 38.036 en € 42.436. Aandeel woningen toegewezen door Rochdale aan inkomens tot de bedoelde inkomensgrens in Zaanstad: 2016: 0,6% (toelichting Rochdale) 2017: 0% (JV 2017, p.12) 2018: 0,6% (JV 2018, p.12) 2019: 0% (JV 2019, p.13)	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie beoordeelt de inzet van Rochdale in het kader van de betaalbaarheid met een ruim voldoende. Rochdale heeft ingezet op inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren, om de betaalbaarheid te borgen en doorstroming op gang te brengen. Rochdale heeft zich daarnaast ook actief ingezet om betalingsachterstanden te signaleren, voorkomen en om maatwerk te leveren waar dat nodig is, onder meer door 'geregelde betaling' door te ontwikkelen. Verder zijn in de meeste gemeenten in overeenstemming met de opgaven woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. In Amsterdam heeft Rochdale echter niet kunnen voldoen aan de opgaven rondom betaalbaarheid in de vrije sectorhuur.		
Gemiddelde beoordeling		6,8

Thema 3: kwaliteit en duurzaamheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Amsterdam		
<i>Energieprestatie:</i> Corporaties realiseren gezamenlijk zeker 25.000 labelstappen, onder meer via woningrenovaties en planmatig onderhoud (Uitwerking PA Amsterdam 2015-2019, p.9). Hierbij is afgesproken dat de corporaties renovatie en groot onderhoud inzetten voor de energietransitie. De corporaties zullen gezamenlijk daarom minimaal 10.000 renovaties uit voeren (Uitwerking PA Amsterdam 2015-2019, p.9).	In overeenstemming met de opgave heeft Rochdale in Amsterdam in de visitatieperiode in totaal 2.701 woningen gerenoveerd in de visitatieperiode, waarmee deze woningen een B of A-label hebben bereikt. Hiermee heeft Rochdale naar rato een goede bijdrage geleverd aan de collectieve opgave. Er wordt een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave, en een extra pluspunt voor de labelstappen die zijn gemaakt middels renovaties, bovenop de afspraken, en de bredere inzet van bijvoorbeeld een duurzaamheidsloket voor huurders. Naast renovatie heeft Rochdale zich ook op andere wijzen als isolatieverbetering, nieuwbouw en een duurzaamheidsloket, ingezet voor de opgave om de voorraad te verduurzamen. De voorraad in Amsterdam heeft in 2019 bijna gemiddeld label B bereikt. In totaal heeft Rochdale in Amsterdam in de visitatieperiode 29.740 labelstappen gemaakt (toelichting Rochdale). Gerealiseerde renovaties en groot onderhoud door Rochdale in Amsterdam: 2016: 457 woningen (JV 2016, p.40) 2017: 885 woningen (JV 2017, p.15) 2018: 696 woningen (JV 2018, p.16) 2019: 663 woningen (JV 2019, p.16) 2018: In de wijk Jeruzalem zijn in 2018 door Rochdale 113 monumentale Airey-woningen uit begin jaren 50 gerenoveerd (van binnen en van buiten), waarbij de woningen zoveel mogelijk zijn teruggebracht in originele stijl. Het energielabel is gestegen van G naar B. Ook zijn	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	complexen en woningen aan de Postjesweg en Hasebroekstraat gerenoveerd en teruggebracht naar de oorspronkelijk Amsterdamse School stijl (JV 2018, p.5). 2019: In 2019 zijn er in Amsterdam 5 renovatieprojecten en 1 algemeen label verbeter project opgeleverd. Het gaat om 172 sociale huurwoningen en 6 vrije sector huurwoningen en 2 bedrijfsruimtes in en rond de Lutmastraat Amsterdam Zuid. Ook zijn er in de Kinkerbuurt in Amsterdam West 124 woningen gerenoveerd (JV 2019, p.17). Rochdale (algemeen) heeft in de visitatieperiode inzet gepleegd om het jaarlijks aantal te renoveren woningen te verhogen. Het proces van planvorming tot oplevering vergt echter meestal enkele jaren (JV 2019, p.17). Naast de renovaties van woningen heeft Rochdale ook ingezet op het verbeteren van de woningen met een F- en G-energielabel, bijvoorbeeld door isolatie te verbeteren (JV 2019, p.16). Het aandeel woningen van Rochdale in Amsterdam is dan ook aanzienlijk verminderd naar 1% F-labels in 2019. In 2018 is er een duurzaamheidsloket geopend op de website van Rochdale, waar huurders een aanvraag voor zonnepanelen, groene daken en isolatie kunnen indienen (JV 2018, p.23). Rochdale zag dat het even duurde voor bewoners het loket vonden, en ook dat bewoners inzagen wat de maatregelen voor hen zouden kunnen opleveren. Vanaf oktober 2019 is een stijgende lijn te zien in de aanvragen, die zich door zet in 2020 (notitie zonne-energie; toelichting Rochdale). Aandeel woningvoorraad Rochdale in Amsterdam met een F- of G-energielabel: 2016: 11% (JV 2016, p.40) 2017: 8% (JV 2017, p.15) 2018: 3% (JV 2018, p.17) 2019: 1% (JV 2019, p.18) Ook in nieuwbouw wordt gewerkt aan verduurzaming. Deze woningen hebben allemaal een A label. Zo zijn de in 2018 opgeleverde nieuwbouwwoningen in Noord, hoogwaardig geïsoleerd met onder meer driedubbelglas, voorzien van energiezuinige installaties en zonnepanelen op het dak. Ze voldoen hiermee voortijdig aan de BENG-eisen (bijna energie neutrale gebouwen) (JV 2018, p.14)	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	Daarnaast heeft Rochdale de routekaart naar CO2-neutraal 2050 uitgewerkt en vormgegeven (JV 2018, p.16). Energie-index bezit Rochdale in Amsterdam: 2016: n.b. 2017: 1,58 (JV 2017, p.15) 2018: 1,51 (JV 2018, p.17) 2019: 1,46 (JV 2019, p.18)	
<i>Zonnepanelen:</i> Woningcorporaties zullen op hun daken zonne-energiesystemen (laten) realiseren. Het is afgesproken dat de corporaties zich gezamenlijk gaan inspannen om op de daken 80 MW (voor circa 40.000 woningen) te (laten) realiseren in de periode tot en met 2020, mits er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (Uitwerking PA Amsterdam 2015-2019, p.9): • Bewonersparticipatie; • Ruimtelijke regels; • Betaalbaarheid en financierbaarheid, met inbegrip van de risico's die samenhangen met mogelijke veranderingen in de rijksregels rondom salderen en de 'postcoderoos'.	Rochdale (algemeen) heeft zich in haar werkgebied ingezet voor het plaatsen van zonnepanelen op haar woningen en complexen. Dit deed Rochdale op de volgende manieren: • Eengezinswoningen worden bij mutatie standaard van PV-panelen voorzien, vanaf 2019; • Bewoners van eengezinswoningen kunnen PV-panelen aanvragen via het duurzaamheidsloket (zie ook <i>energieprestatie</i>); • Bij appartementen bekijkt men plaatsing van PV-panelen bij daken die vervangen moeten worden of recent zijn vervangen. De panelen worden aangelegd voor de energiegebruik in algemene ruimten; • Nieuwbouw wordt altijd voorzien van PV-panelen. De corporaties in Amsterdam hebben niet kunnen voldoen aan de ambitieuze opgave, die in de nieuwste prestatieafspraken ook is bijgesteld. Wel heeft Rochdale actief zonnepanelen geplaatst op haar bezit in Amsterdam. De gerealiseerde nieuwbouwprojecten in Amsterdam Noord, Amsterdam West, en Science Park zijn voorzien van zonnepanelen (JV 2018, p.4). Daarnaast zijn ook appartementen in bestaande bouw voorzien van PV, zoals in Staghof in Amsterdam Noord. Ook werd in Amsterdam regelmatig de 70% bewonersparticipatie niet behaald, of kon de netbeheerder de netten niet voldoende verzwaren, waardoor panelen niet geplaatst konden worden (notitie zonne-energie; toelichting Rochdale). Aantal woningen waarop zonnepanelen zijn geplaatst door Rochdale in Amsterdam: 2016: n.b. 2017: 4 eengezinswoningen, 8 meergezinswoningen (Monitor PA 2017) 2018: 10 eengezinswoningen, 116 CVZ en 373 meergezinswoningen (Monitor PA 2018) 2019: n.b.	6

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Aardgasvrij: In de uitwerking van de prestatieafspraken is opgenomen dat er in 2016 zou worden gestart met enkele proefprojecten 'Aardgasloze wijken' in Amsterdam. Deze projecten betreffen de overstap van enkele duizenden bestaande woningen van aardgas naar aardgasloos. De projecten en inspanningen zijn verdeeld over stadswarmte, all-electric, geothermie en groen gas. De projecten worden in de periode tot 2020 in uitvoering genomen. De resultaten van deze proefprojecten worden gebruikt om in 2018 concrete uitwerking te geven aan de verdere fasering en aanpak naar aardgasloos (Uitwerking PA Amsterdam 2015-2019, p.9).	In overeenstemming met de opgave heeft Rochdale zich in Amsterdam ingezet rondom proefprojecten en de aanleg van aardgasvrije buurten. Vanaf 2018 is Rochdale in gesprek met gemeenten over de transitievisie warmte (JV 2018, p.16; toelichting Rochdale). Rochdale zoekt op buurniveau naar de mogelijkheden, samenwerkingen en draagvlak om tot invulling van de warmtetransitie te komen (JV 2019, p.17). In Amsterdam is Rochdale ook deelnemer in de City Deal, een overeenkomst tussen corporaties, de gemeente en nutspartijen met als doel om de alternatieven voor gas te ontwikkelen en uit te voeren. Ook is Rochdale deelnemer in de Amsterdamse Warmte Motor, waarin corporaties en een nutspartij de financiële propositie en technische uitwerking voor grootschalige aansluiting op stadswarmte uitwerken (toelichting Rochdale). In 2019 zijn door Rochdale in de Dobbelbuurt in Amsterdam Nieuw-West de eerste stappen gezet om 450 woningen aardgasloos te maken. Hier is besloten om de overgang in renovatie mee te nemen, en wordt daarmee de eerste overgang naar aardgasloos in bestaand bezit voor Rochdale (JV 2019, p.17; toelichting Rochdale). In de nieuwbouw heeft Rochdale de volgende aardgasvrije projecten gerealiseerd in de visitatieperiode (toelichting Rochdale): • Spark Village: 240 studio's nieuwbouw, all-electric (2018); • Kolenkitbuurt Zuid, blok 3+4: 86 appartementen renovatie, stadswarmte en elektrisch koken (2018); • Banne IJdoornlaan: 76 appartementen nieuwbouw, stadswarmte en elektrisch koken (2019); • De Breehorn: 190 woningen nieuwbouw, stadswarmte en elektrisch koken (2018/2019). Daarnaast is ook de H-buurt in Amsterdam Zuidoost aangewezen als pilotgebied aardgasvrij, hiervoor zijn plannen in de maak, maar is nog geen definitief besluit gevallen in 2020 (JV 2019, p.17; toelichting Rochdale). De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<i>Open verbrandingstoestellen:</i> In Amsterdam is in de prestatieafspraken opgenomen dat corporaties ervoor zullen zorgen dat in hun woningen alle open verbrandingstoestellen (geisers) zijn vervangen door gesloten verbrandingstoestellen (PA Amsterdam, 2015-2019, p.11).	In overeenstemming met de opgave zijn in 2018 bijna alle open verbrandingstoestellen van Rochdale vervangen, door in ongeveer 1.140 woningen de open verbrandingstoestellen te vervangen in de periode 2016 tot en met 2019. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave. In 2019 zijn er nog 14 open verbrandingstoestellen in het bezit van Rochdale over (toelichting Rochdale). Jaarlijks aantal vervangen open verbrandingstoestellen door Rochdale in Amsterdam: 2016: 497 woningen (Rochdale algemeen) (JV 2016, p.21) 2017: 488 woningen (Monitor PA 2017) 2018: 153 woningen (Monitor PA 2018) 2019: 3 woningen (toelichting Rochdale)	7
Diemen		
<i>Energieprestatie:</i> In Diemen is afgesproken dat Rochdale bij alle (renovatie)projecten de ambitie heeft dat woningen een energie-index hebben van minimaal E of hoger. Eind 2019 zou Rochdale alle F- en G-labels weggewerkt hebben en is het gezamenlijke bezit van de corporaties gemiddeld op label D (PA Diemen 2017, p.5; PA Diemen 2019, p.7).	Rochdale heeft vroegtijdig voldaan aan de opgave, met een gemiddelde energie-index in Diemen van 1,45 in 2019, voldoet de woningvoorraad zelfs bijna aan gemiddeld label B. Daarnaast zijn in 2019 de G-labels allemaal weggewerkt in Diemen, en is er nog 2% F-labels over. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave, en het vroegtijdig bereiken van gemiddeld label B, wordt een pluspunt toegekend. Energie-index bezit Rochdale in Diemen: 2016: n.b. 2017: 1,55 (JV 2017, p.15) 2018: 1,57 (JV 2018, p.17) 2019: 1,45 (JV 2019, p.18) Label G is weggewerkt, maar 2% heeft nog wel label F. Alle woningen die Rochdale nieuw bouwt hebben minimaal label A++ of zijn energie neutraal. Ook voor renovatie geldt een label B of A (zie ook toelichting onder Amsterdam) (JV 2019, p. 18). Aandeel woningvoorraad Rochdale in Diemen met een F- of G-energielabel: 2016: 3% (JV 2016, p.40) 2017: 2% (JV 2017, p.15) 2018: 3% (JV 2018, p.17) 2019: 2% (JV 2019, p.18)	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<i>Zonnepanelen:</i> In de prestatieafspraken is opgenomen dat Rochdale in 2019 de reeds ingezette pilot, om bij mutatie van huurders eengezinswoningen te voorzien van zonnepanelen, zou continueren (PA Diemen 2019, p.7).	In overeenstemming met de opgave zet Rochdale in op het plaatsen van zonnepanelen bij eengezinswoningen na mutatie (<i>zie ook toelichting onder Amsterdam</i>). Daarnaast is in Diemen in 2017 ook de voorbereiding gestart voor het plaatsen van zonnepanelen als onderdeel van de aanpak van de Loethoeliflat. Uiteindelijk zijn in 2018 in totaal 134 zonnepanelen ten bate van de algemene ruimten geplaatst op de flat, en zijn tevens gasabsorptie warmtepompen geplaatst voor de collectieve warmtevoorziening (toelichting Rochdale). Het complex aan de Rode Kruislaan in Diemen is in 2019 voorzien van bijna 600 zonnepanelen, waarmee de centrale ruimtes en installaties in het gebouw van energie worden voorzien. Daarnaast hebben lagere gebouwen in dat complex een groen dak gekregen (JV 2019, p. 17). In 2018 is een duurzaamheidsloket geopend op de website van Rochdale, waar huurders zelf zonnepanelen, isolatie en groene daken kunnen aanvragen (<i>zie ook toelichting onder Amsterdam</i>) (JV 2018, p.23). De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	7
Landsmeer		
<i>Energieprestatie:</i> In de prestatieafspraken in Landsmeer is opgenomen dat Rochdale zich in zou zetten om in 2020 geen woningen met F- en G-labels meer in het bezit te hebben. In 2017 zal Rochdale nagaan op welke manier men sneller de labelsprongen naar gemiddeld B kunnen bereiken. (PA Landsmeer, 2017-2020, p.3).	In overeenstemming met de opgave heeft Rochdale in Landsmeer in 2019, vroegtijdig, geen woningen meer met een F- of G-label in bezit. Ook de gemiddelde energie-index voldoet in 2019 aan gemiddeld label B, door in de visitatieperiode labelstappen te maken. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave. Aandeel woningvoorraad Rochdale in Landsmeer met een F- of G-energielabel: 2016: 2% (JV 2016, p.40) 2017: 0% (JV 2017, p.15) 2018: 0% (JV 2018, p.17) 2019: 0% (JV 2019, p.18) Energie-index bezit Rochdale in Landsmeer: 2016: n.b. 2017: 1,49 (JV 2017, p.15) 2018: 1,44 (JV 2018, p.17) 2019: 1,42 (JV 2019, p.18)	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<i>Zonnepanelen:</i> In Landsmeer is afgesproken dat Rochdale openstaat voor het door huurders zelf aanbrengen van voorzieningen als zonnepanelen op eengezinswoningen. Hierover wordt in 2017 beleid vastgesteld en worden de huurders geïnformeerd (PA Landsmeer, 2017-2020, p.4).	In overeenstemming met de opgave zet Rochdale in op het plaatsen van zonnepanelen bij eengezinswoningen na mutatie (<i>zie ook toelichting onder Amsterdam</i>). Daarnaast is ook in 2018 een duurzaamheidsloket geopend op de website van Rochdale, waar huurders zelf zonnepanelen, isolatie en groene daken kunnen aanvragen (<i>zie ook toelichting onder Amsterdam</i>) (JV 2018, p.23). Huurders zijn hierover geïnformeerd via de nieuwsbrief en via de bewonersraad (toelichting Rochdale). De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	7
<i>Onderhoud:</i> In de prestatieafspraken in Landsmeer is opgenomen dat Rochdale het voornemen heeft om in 2017 in 4 complexen onderhoudsinspanningen uit te voeren (PA Landsmeer, 2017-2020, p.5).	In 2017 zijn er in Landsmeer door Rochdale in 2017 en 2018 aan in totaal 232 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd (Monitor PA 2017; 2018). Daarnaast zijn er in 2018 bij 347 woningen inbraakveiligheidsmaatregelen toegepast (<i>zie ook inzet in wijken en buurten Landsmeer</i>) (Monitor PA 2018). De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	7
Purmerend		
<i>Energieprestatie:</i> In Purmerend is afgesproken dat woningcorporaties binnen hun financiële kaders energetische verbeteringen toepassen die leiden tot verlaging van de woonlasten voor de huurder (PA Purmerend, 2017-2020, p.12). Deze vinden vooral plaats binnen renovatieprojecten (PA Purmerend 2019, p.7).	In overeenstemming met de opgave heeft Rochdale in de visitatieperiode labelstappen gemaakt in Purmerend. De voorraad voldoet in de visitatieperiode reeds aan gemiddeld label B. In de visitatieperiode zijn in Purmerend 5 woningen gerenoveerd in 2016 (JV 2016, p.40). Energie-index bezit Rochdale in Purmerend: 2016: n.b. 2017: 1,29 (JV 2017, p.15) 2018: 1,28 (JV 2018, p.17) 2019: 1,23 (JV 2019, p.18) De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	7
<i>Zonnepanelen:</i> In 2019 is afgesproken dat Rochdale zou starten met het aanbieden van zonnepanelen aan huishoudens in eengezinswoningen die dit willen (PA Purmerend 2019, p.8).	Rochdale biedt eveneens in Purmerend huurders de mogelijkheid om zonnepanelen aan te laten leggen op hun woningen. Dit heeft in 2019 nog niet geleid tot het daadwerkelijk aanleggen van panelen, omdat huurders nog wilden nadenken of men bereid is een bijdrage in de servicekosten hiervoor te betalen (toelichting Rochdale). In 2018 is een duurzaamheidsloket geopend op de website van Rochdale, waar huurders zelf zonnepanelen, isolatie en groene daken kunnen	6

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	aanvragen (zie ook toelichting onder Amsterdam) (JV 2018, p.23).	
<i>Aardgasvrij:</i> In 2019 is afgesproken dat corporaties in Purmerend een partner en belanghebbenden zijn in het door de gemeente getrokken project Aardgasvrij 2035 (PA Purmerend 2019, p.7).	In Purmerend vertegenwoordigen collega corporaties Rochdale in de stuurgroep aardgasvrij. Reeds een kwart van de woningen in Purmerend is reeds aangesloten op stadswarmte en worden daarmee al aardgasvrij verwarmd. Daarnaast zijn in 2019 ook in een aantal complexen het eigendom van warmtewisselaren aangepast, conform Warmtewet (toelichting Rochdale). De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	7
Zaansstad		
<i>Onderhoud:</i> In Zaansstad is afgesproken dat de corporaties verwachten in de periode 2016-2020 circa 2.150 woningen ingrijpend te verbeteren (PA Zaansstad, 2016-2020, p.9). In de prognose zijn voor Rochdale jaarlijks de volgende aantallen woningen die ingrijpend verbeterd worden: 2016: geen specifieke afspraak 2017: 61 woningen (PA Zaansstad 2017, p.10) 2018: 240 woningen (PA Zaansstad 2018, p.13) 2019: 96 woningen (PA Zaansstad 2019, p.20)	In de visitatieperiode heeft Rochdale in totaal 397 woningen in Zaansstad gerenoveerd. Hiermee heeft Rochdale een bijdrage geleverd aan de gezamenlijke opgave en voldaan aan de afgesproken aantallen, behalve in 2017. Deze woningen zijn vertraagd in 2018 opgeleverd. Opgeleverde renovaties door Rochdale in Zaansstad: 2016: 48 woningen (JV 2016, p.40) 2017: 13 woningen (JV 2017, p.15) 2018: 240 woningen (JV 2018, p.16) 2019: 96 woningen (JV 2019, p.17) In 2017 is vertraging opgelopen in de uitvoering van de renovatie, welke aantallen uiteindelijk zijn meegenomen in de afspraken voor 2018. De vertraging is ontstaan omdat Rochdale niet de 70% instemming bereikte onder bewoners. Na veel overleg is dit toch bereikt en konden de werkzaamheden in 2018 plaatsvinden (toelichting Rochdale). De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	7
<i>Energieprestatie:</i> In de prestatieafspraken in Zaansstad is opgenomen dat corporaties zich zouden inzetten op verduurzaming van de woningvoorraad met het doel om hun woningvoorraad gemiddeld naar label B te brengen conform het landelijke Energieakkoord. De huidige programma's resulteren in een woningvoorraad met meer dan 50% label A of B in 2020 of 2021 (PA Zaansstad, 2016-2020, p.9). Hierbij is de prognose voor Rochdale om jaarlijks in de volgende aantallen woningen labelstappen te realiseren: 2016: geen specifieke afspraak 2017: 370 woningen (PA Zaansstad 2017, p.11) 2018: 279 woningen (PA Zaansstad 2018, p.15) 2019: 279 woningen (PA Zaansstad 2019, p.21)	Rochdale heeft in Zaansstad de energieprestatie van haar woningbezit verbeterd in de visitatieperiode, daarbij is ook het aandeel woningen met een A of B label sterk toegenomen. Desalniettemin is er nog niet voldaan aan de opgave om meer dan 50% op label A of B te krijgen in Zaansstad. De prognose geeft aan dat de afspraak in 2021 naar verwachting wel behaald zal worden (toelichting Rochdale). Wel is in ruime mate voldaan aan de opgave om labelstappen te realiseren. Hiervoor wordt dan ook een pluspunt toegekend. Energie-index bezit Rochdale in Zaansstad: 2016: n.b. 2017: 1,79. Gemiddeld label C. 2018: 1,69. Gemiddeld label C.	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	2019: 1,62. Gemiddeld label C. Aandeel voorraad van Rochdale met energielabel A of B in Zaanstad: 2016: 24% (JV 2016, p.40) 2017: 27% (JV 2017, p.15) 2018: 35% (JV 2018, p.17) 2019: 39% (JV 2019, p.18) Rochdale heeft in Zaanstad in de visitatieperiode 5.394 labelstappen gerealiseerd (toelichting Rochdale).	
<i>Zonnepanelen:</i> In Zaanstad is afgesproken dat corporaties en gemeente een pilot van 1.000 woningen met zonnepanelen realiseren via de constructie van een Energie Service Company (ESCO). Bij positieve ervaringen zal dit aantal worden opgeschaald (PA Zaanstad, 2016-2020, p.10).	De constructie om zonnepanelen aan te leggen met een ESCO is tussentijds gestopt, vanwege regelgeving. In Zaanstad hebben de corporaties daarom gezocht naar alternatieven. Het beleid van Rochdale in andere gemeenten geldt daarom ook voor Zaanstad (toelichting Rochdale). In Zaanstad zijn in 2017 geen zonnepanelen aangelegd. In 2018 en 2019 zijn er wel zonnepanelen aangelegd, op in totaal 104 eengezinswoningen (Monitor PA 2017; 2018; toelichting Rochdale).	6
<i>Warmtenet:</i> In Zaanstad zullen corporaties meewerken aan een onderzoek naar de mogelijkheden voor een warmtenet (PA Zaanstad 2016-2020, p. 10).	In overeenstemming met de opgave heeft Rochdale zich in Zaanstad ingezet rondom de mogelijkheden voor een warmtenet. In 2018 zijn de transitievisies warmte voor o.a. Amsterdam en Zaandam in ontwikkeling (JV 2018, p.16). Rochdale zoekt op buurniveau naar de mogelijkheden, samenwerkingen en draagvlak om tot invulling van de warmtetransitie te komen (JV 2019, p.17). In 2019 heeft het overleg geleid tot overeenstemming om de transitie te starten in één wijk in Zaanstad: Peldersveld. Daar is gestart met de bouw van een biomassacentrale. Rochdale heeft de voorbereidingen gestart om ook meerdere complexen in de wijk aan te kunnen sluiten op het nieuwe warmtenetwerk (toelichting Rochdale). De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	7
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van Rochdale op het onderdeel kwaliteit en energie met een ruim voldoende. Rochdale heeft in haar werkgebied labelstappen gemaakt, door onder meer energetische verbeteringen en renovaties door te voeren. Bij het plaatsen van zonnepanelen kon Rochdale nog niet in alle gemeenten voldoen aan de gemaakte afspraken. Wel is in 2018 een duurzaamheidsloket geopend, waar huurders onder meer zelf zonnepanelen kunnen aanvragen. Verder is ook het plaatsen van zonnepanelen bij mutatie, nieuwbouw en dak vervanging intussen onderdeel van beleid.		
Gemiddelde beoordeling		6,9

Thema 4: inzet in wijken en buurten (wijkontwikkeling, wijkgericht werken)

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Amsterdam		
<i>Leefbaarheid:</i> In Amsterdam is er afgesproken dat er in samenhang met de gebiedsvisies afspraken worden gemaakt over onder meer leefbaarheid en participatie (PA Amsterdam, 2015-2019, p. 8).	Rochdale werkte in de visitatieperiode lokaal in de verschillende buurten samen met partners aan de leefbaarheid, wijkvernieuwing en participatie. In 2019 is Rochdale gestart met vijf nieuwgevormde buurtteams in het Centrum, Westerpark, Oost, Zuid en West. Hierdoor zijn ze meer zichtbaar en aanspreekbaar. Resultaten van andere samenwerking zijn onder andere: Samen achter de voordeur, huisbezoeken, community building, bewonersactiviteiten, intensieve samenwerking met zorgnetwerken (JV 2019, p. 20). De visitatiecommissie kent drie pluspunten toe, voor het volledig voldoen aan de opgave, voor de aanvullende uitgebreide rol die Rochdale in deze opgave heeft gepakt, en de brede en lokale maatwerkspanning die in de wijken en buurten is geleverd. Onder meer door lokale verbindingen en samenwerkingen op te zetten en buurtbewoners te betrekken. Enkele voorbeelden van lokale inzet op het gebied van leefbaarheid in Amsterdam hebben plaatsgevonden in de buurten Amsterdam Zuidoost en Amsterdam Nieuw-West: In Amsterdam Zuidoost zijn in 2016 in samenwerking met collega corporaties buurtwerkkamers opgezet, waar bewoners laagdrempelig met problemen of vragen terecht kunnen. De werkkamer initieert ook initiatieven op het gebied van wonen, waarbij bewoners elkaar helpen, bijvoorbeeld rondom tuionderhoud en klussen in de woning (JV 2016, p.28). Ook is de G-buurt (Noord) in Zuidoost aangeduid als ontwikkelbuurt, waarvoor een breed verbeterplan ligt. Vanaf 2018 gaan de corporatie en bewoners inzetten op de verbetering van de leefbaarheid en de directe woonomgeving. Hierbij sluiten ook de instellingen BOOT en de buurtwerkkamer aan (JV 2018, p.20). Verder zijn er in Amsterdam Zuidoost plannen gemaakt om in de E-buurt een nieuw complex te realiseren, waarbij in de plint een samenwerking komt tussen het ROC en het Leger des Heils. Voor de H en G buurt zijn de plannen nog in de maak, maar Rochdale is van plan daar de flats ook fysiek aan te pakken (JV 2019, p. 20).	9

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	Voor de rest van Zuidoost geldt dat Rochdale ook aandacht heeft voor de leefbaarheid. Rochdale neemt namens de corporaties deel aan de bestuurlijke stuurgroep die tot een integraal plan voor Zuidoost moet komen (JV 2019, p.20). Ook is er onder meer aandacht voor bewonersparticipatie en betrokkenheid van huurders bij de eigen woonomgeving. Dit probeert men onder andere via leefbaarheidsambassadeurs. Deze ambassadeurs zijn actief en het aanspreekpunt in een complex, en nemen ze de taken van de wijkbeheerder over in de avonden en weekenden (JV 2018, p.20). Een voorbeeld is de inzet in Koornhorst, waarbij samen met bewoners, Amstelring/MADI is ingezet op de leefbaarheid, middels een community buildingstraject. Het resultaat was dat bewoners zelf veel activiteiten op gingen pakken en de leefbaarheid verbeterde (JV 2016, p.28; 2018, p.20). Daarnaast heeft Rochdale in de Dobbeltuurt en de Lodewijk van Deysselbuurt in 2018 (Amsterdam Nieuw-West) buurtpunten geopend. Vanuit daar wordt het beheer georganiseerd en kunnen bewoners binnenlopen en een reparatieverzoek indienen. Verder worden alle huurders actief bezocht door de onderhoudsploeg en de wijkbeheerder, zodat niet alleen de woning op orde wordt gebracht maar de bewoner ook in contact komt met het zorgaanbod op het buurtpunt (JV 2018, p.19). Rochdale ontwikkelde de 'woonchallenge' om leegkomend vastgoed een bestemming te geven die goed is voor de bewoners en de buurt. Maatschappelijke partijen worden uitgenodigd om hun ideeën te pitchen en het beste idee voor de buurt wordt daaruit gekozen. Voorbeelden hiervan zijn La Casa Hofgeest en de opvang van gezinnen met zorg samen met krachtige gezinnen (toelichting Rochdale).	
<i>Gemengde wijken:</i> In Amsterdam is in de prestatieafspraken opgenomen dat voor de wijken waar het aandeel sociale huurwoningen van de corporaties lager of gelijk is aan 35% van de woningvoorraad, men heeft afgesproken voorstellen te doen voor de manier waarop de menging in die wijken kan worden gewaarborgd (PA Amsterdam, 2015-2019, p.9).	Rochdale werkt aan gemengde wijken door te kijken aan welke doelgroep ze woningen verhuren. Sociale huurwoningen worden bijvoorbeeld behouden in wijken met weinig sociale huurwoningen, maar waar er veel sociale huurwoningen zijn wordt geprobeerd meer te differentiëren (JV 2019, p.19). Rochdale kijkt hierbij bijvoorbeeld ook naar het aanbrenge van variatie in prijssegmenten van het aanbod is specifieke wijken (toelichting Rochdale). In 2019 heeft Rochdale (algemeen) bijvoorbeeld 129 sociale huurwoningen verkocht, waarvan 110 stonden in	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	wijken met meer dan 50% sociale huurwoningen (JV 2019, p.20). Een voorbeeld in Amsterdam is de gebiedsvisie van Deysselbuurt in Amsterdam Nieuw-west, waarin het percentage sociale huur is teruggebracht van meer dan 90% naar ongeveer 60%, waarbij het absolute aantal sociale huurwoningen ongeveer gelijk blijft. Op een vergelijkbare manier worden plannen gemaakt en is een overeenkomst opgesteld met de gemeente voor de G-buurt in Amsterdam Zuidoost (toelichting Rochdale). Ook op de locatie Struyckenkade in Amsterdam Nieuw West is de sloop van een problematisch complex voorbereid. Door hier verdichting toe te passen, worden in de buurt meer woningen gerealiseerd in diverse segmenten (toelichting Rochdale). Op deze manier brengt Rochdale actief variatie aan in de prijssegmenten van het aanbod, met name in eenzijdig opgebouwde buurten. Rochdale heeft actief en bewust ingezet op menging in bepaalde buurten en wijken in onder meer Diemen, Amsterdam en Zaanstad (toelichting Rochdale).	
Diemen		
<i>Gemengde wijken en buurten:</i> In Diemen is in de prestatieafspraken opgenomen dat de woningcorporaties het uitgangspunt van verscheidenheid aan mensen en woonmilieus onderschrijven. Zij dragen daaraan bij door binnen hun bezit te variëren in prijssegmenten en door eventuele liberalisatie van sociale huurwoningen waar mogelijk verspreid over Diemen plaats te laten vinden (PA Diemen 2019, p.4).	Rochdale (algemeen) zet zich actief in voor het realiseren van gemengde wijken (<i>zie ook toelichting onder Amsterdam</i>). In Diemen is bijvoorbeeld gevarieerd in de prijssegmenten van het aanbod. Ook heeft Rochdale onderzocht hoe de menging in de drie buurten van Diemen is. Hieruit bleek dat er in geen enkele wijk 50% sociale huurwoningen zijn, waarop is besloten niet meer te verkopen in Diemen vanaf 2019. Rochdale heeft actief en bewust ingezet op menging in bepaalde buurten en wijken in onder meer Diemen, Amsterdam en Zaanstad (toelichting Rochdale). De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	7
<i>Bewonersinitiatieven:</i> In de prestatieafspraken in Diemen is opgenomen dat corporaties initiatieven van bewoners ondersteunen die bijdragen aan de leefbaarheid in een complex, buurt of wijk (PA Diemen 2019, p.4).	In Diemen zijn veel bewoners actief in het kader van community based werken en stimuleert Rochdale deze inzet waar mogelijk (JV 2019, p.21). Bijvoorbeeld in de Rode Kruislaan, waar inzet is gepleegd om de buurtbewoners meer te betrekken bij de woonomgeving, met als doel overlast tegen te gaan en leefbaarheid te bevorderen. Deze aanpak heeft effect, al blijft het complex aandacht nodig houden (JV 2016, p.28; 2017, p.20; 2019 p.21).	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	Ook hebben in 2018 de huurders in complexen Kolgans en Meerkoet geparticipeerd in de inrichting van de speelplaats en de woonomgeving rondom de complexen (JV 2018, p.21). Bij potentiële nieuwbouwlocaties wordt bij een aantal al vroeg actieve participatie met bewoners opgestart (JV 2019, p. 21). De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave, en de inzet op community building in onder meer complex Rode Kruislaan.	
Landsmeer		
<i>Leefbaarheid:</i> In Landsmeer is afgesproken dat Rochdale zich samen met de bewonerscommissie inspannt om bewoners aan te spreken op positief woongedrag en hun eigen bijdrage aan veilig wonen (PA Landsmeer, 2017-2020, p.6.)	In Landsmeer lag in de visitatieperiode geen grote opgave op het gebied van leefbaarheid. Rochdale signaleerde in 2017 dat bewoners van een seniorencomplex graag maatregelen wilden om inbraak te voorkomen. Rochdale heeft hierop aan de ramen extra beveiliging aangebracht (JV 2017, p.20). In 2018 en 2019 zijn er waar nodig verbeteringen doorgevoerd om de complexen in Landsmeer schoon, heel en veilig te houden. Dit deed Rochdale in samenwerking met de bewonerscommissies en lokale partners. Verder lag er geen grote opgave in deze jaren (JV 2018, p.21). De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	7
Purmerend		
<i>Leefbaarheid:</i> In Purmerend is afgesproken dat woningcorporaties blijven inzetten op buurtbemiddeling en investeren in de sociale samenhang in complexen en buurten die dat nodig hebben, en blijven screenen op schoon, heel en veilig. Hierbij is ook afgesproken in te zetten op de aanpak van overlast en woonfraude (PA Purmerend, 2017-2020, p.18-19; 2019, p.13).	In Purmerend wordt door het gaan werken in een buurtteam, actiever en zichtbaarder gewerkt aan de leefbaarheid. Er is aandacht uit gegaan naar de vorming van een zorgnetwerk en aan communicatie met buurtbewoners (JV 2019, p.21). In 2018 zijn de woningen in Purmerend met tuinen met een verwaarloosde uitstraling geïnventariseerd. Deze worden in 2018 en 2019, samen met bewoners en vrijwilligers, aangepakt. Hierbij worden ook achterpaden meegenomen, zodat deze weer schoon heel en veilig zijn (JV 2018, p.21; 2019, p.21). Daarnaast wordt ook buurtbemiddeling ingezet, via Stichting Clup, in overeenstemming met de opgave (toelichting Rochdale). Rochdale heeft zich actief ingezet om onrechtmatig gebruik van haar huurwoningen aan te pakken (JV 2016,	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	p.8; 2017, p.4; 2018, p.10; 2019, p.11). Ter voorkoming van overlast zet Rochdale een team in, dat is getraind om overlastmeldingen op te volgen en woonfraude te bestrijden (toelichting Rochdale). In de visitatieperiode zijn er door deze aanpak 24 woningen vrijgekomen, waar woonfraude werd gepleegd. Vrijgekomen woningen van Rochdale door tegengaan woonfraude in Purmerend: 2016: 2 woningen (JV 2019, p.38) 2017: 8 woningen (JV 2017, p.11) 2018: 8 woningen (JV 2018, p.11) 2019: 6 woningen (JV 2019, p.12) De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	
Zaanstad		
<i>Leefbaarheid:</i> In Zaanstad is afgesproken dat corporaties zich voor leefbaarheid zullen inzetten (PA Zaanstad, 2016-2020, p.11). Hierbij is afgesproken dat corporaties dit zouden doen door (PA Zaanstad 2017, p.13; 2019, p.25): • Schoon, heel en veilig houden van complexen en de directe woonomgeving; • Aanpak van overlast en woonfraude; • Buurtbemiddeling; • Stimuleren en faciliteren bewoners-verantwoordelijkheid en participatie; • Signaleren van problemen van sociaal maatschappelijke aard.	In het kader van leefbaarheid zet Rochdale in op gebiedsbeheer en buurtteams.in dit kader wordt er gewerkt aan schoon, heel en veilig van de buurten. Ook worden bewonersinitiatieven gestimuleerd en gefaciliteerd. Zo maken de buurtteams van Rochdale terugkerende controlerondes door de verschillende complexen. Daarbij spreken ze bewoners aan op het moment dat er ongewenste punten spelen en luisteren ze andersom naar wat bewoners extra nodig hebben en zoeken daar – vaak in overleg met andere maatschappelijke partners en het sociale wijkteam – oplossingen voor (toelichting Rochdale). Ook is woonfraude aangepakt in Zaanstad (zie <i>toelichting onder beschikbaarheid</i>), en is buurtbemiddeling ingezet, via BeterBuren (toelichting Rochdale). Er worden twee pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave, en de lokale en integrale aanpak die Rochdale hierin hanteert, onder meer via de buurtteams.	8
<i>Pact Poelenburg:</i> In de prestatieafspraken is afgesproken dat de gemeente en corporaties gezamenlijk werken aan de uitvoering van het Plan van Aanpak Poelenburg en Peldersveld (PA Zaanstad 2018, p.2019, p.25).	Rochdale heeft zich in overeenstemming met de opgave ingezet voor de uitvoering van het plan van aanpak Poelenburg en Peldersveld, onder meer door de volgende inzet en maatregelen: Rochdale heeft in de wijk Poelenburg in 2016 renovaties uitgevoerd aan flatgebouwen. In samenwerking met de	9

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	bewoners en stichting De Wijkaanpak is tevens onderzocht hoe de leefbaarheid in de wijk zou kunnen verbeteren, en waar bewoners zich voor in zouden willen zetten. Belangrijkste bevindingen waren de vervuiling (JV 2016, p.27). In 2017 is samen met de gemeente en collega corporaties een actieplan voor Poelenburg en Peldersveld opgesteld, met maatregelen om de problematieken aan te pakken. Als gevolg hiervan is Rochdale begonnen met het lik-op-stuk beleid waarbij de vervuiler betaald, en community building in de wijk. Rochdale heeft ook actief en bewust ingezet op menging in bepaalde buurten en wijken in onder meer Diemen, Amsterdam en Zaanstad (toelichting Rochdale). Daarnaast worden woningen met voorrang toegewezen aan mensen die een inkomen verkrijgen uit arbeid, om de wijk te mengen (JV 2017, p.20). In 2018 is de aanpak voortgezet en zijn er bewonersactiviteiten georganiseerd, en is er intensief wijkbeheer actief geweest, en zijn er renovaties opgeleverd (JV 2018, p.20). In 2019 is er extra inzet gepleegd op het gebied van samenwerking met zorg, welzijn, politie, onderwijstinstellingen, jongerenwerk. Als gevolg is er een pact gesloten tussen de samenwerkingspartners in Poelenburg, waarbij men gaat werken aan sociaal beheer en schoon heel en veilig. Daarnaast is er ook een samenwerkingsverband ter preventie van schulden opgezet, is de aanpak van woonfraude en criminele ondermijning geïntensiveerd, is actieprogramma 'Weer Thuis!' ingezet en is de inzet op community building voortgezet (JV 2019, p.19). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave, de rol die Rochdale heeft opgepakt en ingevuld in het pact worden drie pluspunten toegekend. Rochdale heeft een actieve rol ingenomen in de integrale aanpak ter verbetering van de wijk, zowel op sociaal, fysiek als op samenwerkingsvlak.	
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van Rochdale voor de inzet in wijken en buurten met een 'goed'. Rochdale heeft zich erg actief ingezet in Amsterdam en Zaanstad om maatwerk in wijken te leveren, waar dit nodig was. Rochdale zette hierin, samen met partners, de gebiedsopgave centraal. Vanuit deze opgave werd er lokaal met onder meer de buurtteams gewerkt aan de leefbaarheid, waarbij er oog was voor sociale-, fysieke- en samenwerkingscomponent. Rochdale heeft daarnaast, en soms als onderdeel van de integrale aanpak, ook ingezet op gemengde wijken en buurten, in overeenstemming met de opgaven.		
Gemiddelde beoordeling		7,8

Thema 5: doelgroepen (senioren, jongeren, kwetsbare doelgroepen, urgenten)

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Algemeen		
<i>Ouderen:</i> In de prestatieafspraken in Diemen, Landsmeer en Zaanstad zijn afspraken gemaakt over het inzetten en (door)ontwikkelen van doorstroommaatregelen voor ouderen (PA Diemen 2017, p.4; Landsmeer 2017-2020, p.4; Zaanstad 2016-2020, p.12)	Rochdale heeft in haar hele werkgebied maatregelen ingezet ter bevordering van doorstroming van ouderen. De maatregelen zijn veelal gebaseerd op het toekennen van voorrang aan specifieke groepen ouderen. Waarbij deze doelgroepen in de meeste gevallen gebruik kunnen maken van een regeling om de oude huurprijs te behouden (JV 2017, p.10; 2018, p.10; 2019, p.11).. De ingezette doorstroommaatregelen zijn (Website Rochdale): • Van Groot naar Beter: ouderen kunnen hun relatief grote sociale huurwoning verruilen voor een passender kleinere senioren- of gelijkvloerse woning; • Van Hoog naar Laag: ouderen kunnen hun relatief hoog gelegen sociale huurwoning verruilen voor een passender benedenwoning of een woning in een complex met een lift; • Rochdale doorstroomregeling: voor huurders die Amsterdam willen verlaten of juist in de stad willen komen wonen, en van een grotere naar een kleinere woning willen verhuizen, kunnen voorrang krijgen. Daarnaast heeft Rochdale ook een doorstroommakelaar ingezet. In 2019 is de functie van doorstroommakelaar verbreed en worden de werkzaamheden nu ook door een bewonersbegeleider uitgevoerd (JV 2019, p.11). De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe, vanwege het volledig voldoen aan de opgave, de actieve bijdrage die Rochdale hieraan heeft geleverd en de inzet van de doorstroommaatregelen in het hele werkgebied.	8
<i>Statushouders:</i> In de prestatieafspraken in de gemeenten in het werkgebied van Rochdale is opgenomen dat woningcorporaties een bijdrage leveren aan de huisvesting van statushouders en de invulling van de gemeentelijke taakstelling (PA Amsterdam 2015-2019, p.5;). Hierbij zijn geen afspraken gemaakt over specifieke bijdrage per corporatie.	Rochdale heeft in de visitatieperiode in totaal ongeveer 900 statushouders huishoudens gehuisvest over haar werkgebied, waarvan 731 in Amsterdam. Hiermee heeft Rochdale een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke taakstellingen van de gemeenten in haar werkgebied, en wordt volledig voldaan aan de opgave. Voor jonge statushouders creëerde Rochdale gemeenschappen met Nederlandse jongeren (Spark Village en Oldskool) waar community building centraal staat en de jongeren elkaar helpen bij de integratie. Aantal gehuisveste statushouderhuishoudens door Rochdale:	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	2016: 298 huishoudens (toelichting Rochdale) 2017: 193 huishoudens (toelichting Rochdale) 2018: 220 huishoudens (toelichting Rochdale) 2019: 190 huishoudens (toelichting Rochdale)	
Amsterdam		
<i>Jongeren:</i> In Amsterdam onderschrijven de corporaties de ambities in het Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting 2014-2018, om 8.000 studentenwoningen en 2.500 jongerenwoningen te realiseren (PA Amsterdam, 2015-2019, p.10).	Rochdale heeft in het kader van jongerenhuisvesting afspraken met DUWO. In eerdere jaren ontwikkelden DUWO en Rochdale gezamenlijk woningen voor jongeren. Deze samenwerking is de afgelopen jaren beëindigd. Wel beheert DUWO nog jongerenwoningen voor Rochdale (toelichting Rochdale). Rochdale en DUWO hebben daarop gezamenlijk afspraken gemaakt over de realisatie van studentenwoningen die DUWO vervolgens bouwt (toelichting Rochdale). Daarnaast heeft Rochdale ook zelf jongerenwoningen gerealiseerd in de visitatieperiode: bijvoorbeeld de tijdelijke woningen in project Sciencepark, en tijdelijke huisvesting op het NDSM terrein (toelichting Rochdale). Rochdale heeft hiermee volledig voldaan aan de opgave, waarvoor een pluspunt wordt toegekend.	7
<i>Kwetsbare doelgroepen en urgenten:</i> In Amsterdam is in de prestatieafspraken opgenomen dat het uitgangspunt is om jaarlijks circa 30% van de reguliere sociale verhueringen aan kwetsbare doelgroepen toe te wijzen (PA Amsterdam, 2015-2019, p.11).	In overeenstemming met de opgave heeft Rochdale in 2017 en 2018 bijna 30% van de vrijkomende woningen toegewezen aan kwetsbare doelgroepen. In 2019 lag dit aandeel woningen iets lager. Aandeel totale verhueringen aan kwetsbare doelgroepen door Rochdale in Amsterdam: 2016: 28,9% (toelichting Rochdale) 2017: 28,2% (JV 2017, p.10) 2018: 29,7% (JV 2018, p.10) 2019: 24,4% (JV 2019, p.11) Rochdale heeft fieldlab kwaliteit van matching opgezet om in beeld te krijgen welke informatie nodig is om goede afweging te maken welke woning geschikt is voor welke urgente ('kwetsbare groep'). Een vijftal corporaties, 3 stadsdelen en de gemeente zijn aangehaakt bij dit fieldlab. Het fieldlab heeft geleid tot nieuw inzicht op kwaliteit van matching van urgente en woning. Deze wordt toegepast en verder uitgewerkt vanuit programma huisvesting kwetsbare groepen (toelichting Rochdale). Daarnaast kijkt Rochdale bij de ontwikkeling van nieuwbouw naar woonvormen die de specifieke buurt versterken. Een voorbeeld hiervan is de programmering	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	van woningen van begeleid wonen voor tienermoeders naast een ROC die last had van schooluitval van deze tieners (toelichting Rochdale). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave, en de actieve inzet van Rochdale om te zoeken naar passende oplossingen middels fieldlabs en pilots, worden twee pluspunten toegekend.	
Diemen		
<i>Jongeren:</i> In Diemen is afgesproken at Rochdale inzet op friendscontracten voor jongeren, hiermee blijven de woonlasten toch betaalbaar en is de wachttijd gemiddeld lager (PA Diemen 2017, p.4)	In de visitatieperiode heeft Rochdale in Diemen voor jongeren jongerencontracten en friendscontracten ingezet. In de visitatieperiode hebben in 2018 en 2019, respectievelijk 6,3% en 7,1% van de verhuringen in Diemen middels jongerencontracten plaatsgevonden. Verhuringen middels jongerencontracten door Rochdale in Diemen: 2016: 0% (toelichting Rochdale) 2017: 0% (JV 2017, p.10) 2018: 6,3% (JV 2018, p.10) 2019: 7,1% (JV 2019, p.11) De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	7
Landsmeer		
<i>Er zijn geen aanvullende opgaven vastgesteld op dit gebied, buiten de algemene opgaven.</i>		
Purmerend		
<i>Bijzondere doelgroepen:</i> In Purmerend is afgesproken dat maximaal 33% van de beschikbaar komende sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen worden toegewezen (PA Purmerend, 2017-2020, p.10; 2019, p.11).	In overeenstemming met de opgave zijn er jaarlijks woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen in Purmerend. Rochdale is hierbij ruim binnen de afgesproken 33% gebleven. Aandeel totale verhuringen aan bijzondere doelgroepen door Rochdale in Purmerend: 2016:17% (toelichting Rochdale) 2017: 24,1% (JV 2017, p.10) 2018: 27,2% (JV 2018, p.10) 2019: 18,7% (JV 2019, p.10) De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	7
<i>Ouderen:</i> In Purmerend is afgesproken dat woningcorporaties waar dat past doorgaan met het complexmatig 'opplussen' van hun bezit, zodat ook minder mobiele mensen hier zelfstandig kunnen (blijven) wonen. (PA Purmerend, 2017-2020, p.16).	Rochdale heeft ingezet op het opplussen van woningen. Dit betekent dat de corporatie een plan maakt om een woning toegankelijker en geschikt te maken voor langer zelfstandig thuis wonen door ouderen. In overleg met de opzichter wordt gekeken welke extra voorzieningen er nodig zijn in de woning en de algemene ruimtes. Zo is bijvoorbeeld in de visitatieperiode een seniorencomplex	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	voorzien van elektrische deurbediening, zodat ook mensen met een scootmobiel of rolstoel makkelijker naar binnen konden komen (toelichting Rochdale). De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	
Zaanstad		
<i>Ouderen:</i> In Zaanstad is afgesproken dat corporaties naar vermogen in zouden spelen op de ontwikkelingen op het gebied van ouderenhuisvesting, bijvoorbeeld rondom het faciliteren van langer zelfstandig thuis wonen (PA Zaanstad 2016-2020, p.12). In Zaanstad spreken de corporaties ook de intentie uit dat het huidige aanbod aan levensloopbestendige woningen in elk geval niet zal afnemen (PA Zaanstad 2016-2020, p.12).	In overeenstemming met de opgave, zijn er, in het kader van passender wonen voor senioren, door Rochdale (algemeen) diverse maatregelen ingezet, zoals een regeling om huur te behouden en een doorstroommakelaar (<i>zie toelichting onder Algemeen</i>). In Zaanstad heeft Rochdale daarnaast actieve rol gespeeld in realisatie van de 10 Zaanse werkafspraken. Rochdale heeft met gemeente Zaanstad initiatief genomen om deel te nemen aan landelijk programma Weer Thuis. Rochdale zit namens de Zaanse corporaties in het bestuurlijk overleg Weer Thuis (toelichting Rochdale). Daarnaast zijn er ook opplusvoorzieningen doorgevoerd in woningen waar nodig (<i>zie toelichting onder Purmerend</i>). Het aantal woningen met het stempel levensloopbestendig zijn in de visitatieperiode in Zaanstad behouden gebleven. Dit type woningen is bewust buiten de verkoopvijver gehouden. Er zijn ook geen nieuwe levensloopbestendige woningen bij gekomen (toelichting Rochdale). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave, is een pluspunt toegekend.	7
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van Rochdale als het gaat om de huisvesting van specifieke doelgroepen met een 'ruim voldoende'. Rochdale heeft doorstroommaatregelen actief uitgewerkt en ingezet, ten behoeve van passender huisvesting voor ouderen. Daarnaast zijn in dit kader ook woningen opgeplust en aangepast waar nodig. Rochdale heeft zich ook ingezet voor de huisvesting van jongeren, door onder meer samenwerking op te zoeken met DUWO en jongerencontracten in te zetten. Voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen heeft Rochdale waar nodig ook maatwerk geleverd, en bijvoorbeeld in Amsterdam ook fieldlabs en pilots ingezet om te zoeken naar passende oplossingen.		
Gemiddelde beoordeling		7,3

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

www.ecorys.nl



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas