



Visitatierapport
Woningstichting Rochdale
2008 - 2011

ROCHDALE

Utrecht, november 2012

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer prof.dr. P. Hooimeijer (voorzitter)
De heer D.H. van Ginkel CMC
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris)
Mevrouw drs. A. de Klerk (secretaris)

Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In januari 2012 heeft Woningstichting Rochdale te Amsterdam opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren.

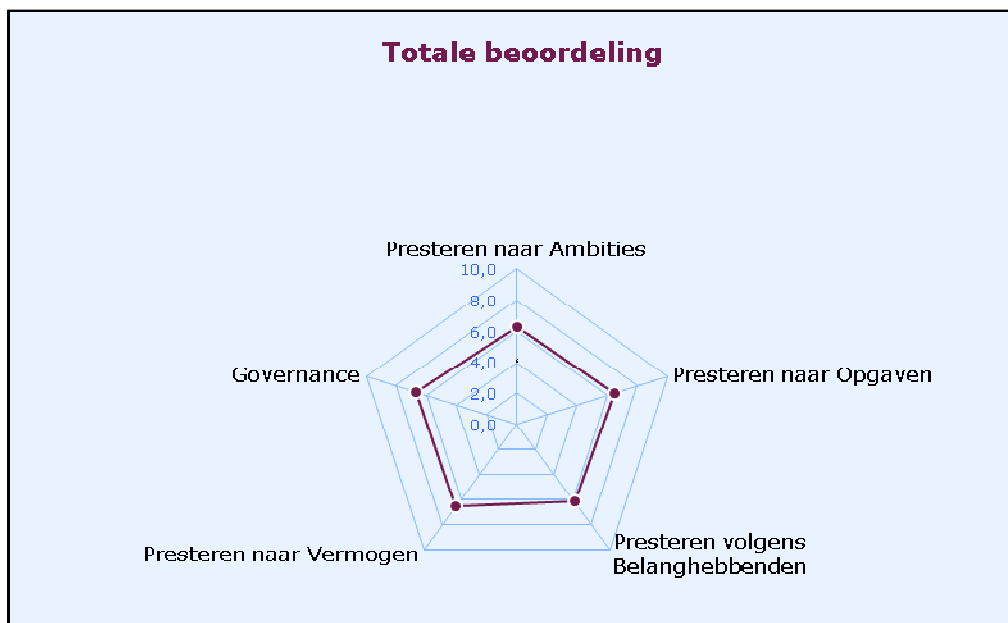
Woningstichting Rochdale beheert op dit moment ruim 40.000 woningen en heeft bijna 39.000 woningen in eigendom. Het werkterrein van Rochdale bestrijkt in grote lijnen de regio Amsterdam, met de grootste concentratie van het bezit in de gemeente Amsterdam zelf (28.000 vhe). In de gemeente Amsterdam is het bezit van Rochdale voornamelijk te vinden in Zuidoost (Bijlmer), West en Noord. In de omringende gemeenten is een substantieel deel van het bezit te vinden in: Diemen (2.300 vhe), Landsmeer (340 vhe), Zaanstad (4.000 vhe) en Purmerend (2.000 vhe).

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen januari en november 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 17 april, 23 mei en 4 juni tot en met 8 juni 2012. Een eerste eindbespreking heeft plaatsgevonden met de raad van bestuur op 28 juni 2012. Op 27 september heeft een bespreking van het eindrapport plaats gevonden met de raad van bestuur en de raad van commissarissen.

De visitatie beslaat de periode 2008 tot en met 2011. Dit is een bijzondere periode voor Rochdale. In 2008 is de toenmalige bestuurder onder verdenking van onrechtmatig handelen ontslagen. In 2009 is een interim bestuur benoemd. Begin 2009 is de toenmalige raad van commissarissen opgestapt en heeft de Minister externe toezichthouders benoemd. Eind 2009 is een nieuwe raad van commissarissen aangetreden, per 1 januari 2010 is een van de drie leden van de huidige raad van bestuur benoemd. In mei 2010 zijn de andere twee nieuwe bestuurders benoemd, waaronder de voorzitter van de raad van bestuur. De nieuwe raad van bestuur bestaat derhalve uit drie personen.

De visitatiecommissie heeft met deze ontwikkelingen in het oog, de geleverde prestaties beoordeeld in relatie tot de opgaven en ambities over de periode 2008 tot en met 2011. De commissie heeft daarbij aandacht besteed aan de trendbreuk in de ambities van de corporatie. Bij de onderdelen Presteren naar Vermogen en Governance heeft de commissie zich gericht op de ontwikkelingen sinds de komst van het interim bestuur in 2009. De beoordeling van deze onderdelen betreft derhalve de periode van 2009-2011.

Woningstichting Rochdale wordt gewaardeerd met het eindcijfer 6,5 voldoende maar lager dan 7; de norm van de visitatiemethodiek.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	6,3
Presteren naar Opgaven	6,5
Presteren volgens Belanghebbenden	6,2
Presteren naar Vermogen	6,6
Governance	6,7
Gemiddelde score	6,5

De commissie beoordeelt de prestaties die Woningstichting Rochdale gemiddeld met een voldoende. Op het onderdeel Governance presteert zij nagenoeg conform de norm van de visitatiemethodiek. De beoordeling van het Presteren naar Ambities en het Presteren naar Opgaven is beïnvloed door een onvoldoende beoordeling voor de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer. Rochdale richt zich de laatste jaren op verbetering van haar beheer- en onderhoudsbeleid. De resultaten daarvan zijn echter nog onvoldoende zichtbaar in de prestaties.

Presteren naar Ambities 6,3

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 6,3 gemiddeld. De prestatievelden zijn uiteenlopend beoordeeld: van onvoldoende tot ruim voldoende.

Huisvesting primaire doelgroep 7,0

De huisvesting van de primaire doelgroep, met name de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad heeft de commissie met een voldoende beoordeeld. Rochdale heeft in de afgelopen jaren haar ambities voor wat betreft de toevoegingen aan de sociale voorraad kunnen waarmaken. Ook heeft de corporatie jaarlijks circa 500 woningen kunnen verkopen, waarvan een belangrijk deel uit opgeleverde nieuwbouwwoningen bestond.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer 4,5

Wat betreft de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer heeft Rochdale niet goed gepresteerd in de ogen van de commissie. De commissie heeft deze prestaties met een onvoldoende (4,5) gewaardeerd. Er is in de jaren voorafgaand aan de komst van het nieuwe bestuur te weinig aandacht besteed aan de kwaliteit van de bestaande voorraad dat zich ondermeer vertaalt in lage energieprestaties. Er is volgens de jaarplannen van de organisatie sprake van achterstallig onderhoud, waarvoor geld is gereserveerd, circa 8 miljoen euro voor de jaren 2012-2015, bovenop de onderhoudsnorm van 1.024 euro per woning (bron jaarplan 2012). Rochdale is bezig om de achterstand weg te werken, maar de resultaten daarvan zijn op dit moment nog weinig zichtbaar voor de klant.

Huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen in de woningvoorraad 7,0

De huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen in de woningvoorraad daarentegen is conform de norm van de visitatiemethodiek met een 7,0 gewaardeerd. Rochdale heeft met name in Amsterdam-Zuidoost een aantal aansprekende projecten kunnen realiseren zoals woongroepen voor allochtone ouderen. Ook heeft de corporatie in samenwerking met DUWO¹ zich zichtbaar ingespannen om de tekorten aan studentenhuisvesting weg te werken.

(Des-)investeren in vastgoed 6,0

De prestaties op het gebied van (des-)investeringen heeft de commissie met een 6,0 beoordeeld, voldoende. De prestaties laten een divers beeld zien. De visitatiecommissie constateert dat Rochdale een groot aantal projecten heeft opgeleverd, dan wel na de kredietcrisis van 2008 heeft voortgezet en/of succesvol heeft afgerond. Het betreft onder meer de daklozenopvang aan de Flierbosdreef in Zuidoost en de nieuwbouw op het Bezaanjachtplein in Amsterdam-Noord. Rochdale heeft in de periode 2008 tot en met 2011 ruim 2.100 woningen (ruim 500/jaar) gerealiseerd, waarvan ongeveer de helft in het vernieuwingsgebied Zuidoost (Bijlmer). De visitatiecommissie waardeert dat positief. De commissie constateert dat Rochdale eind 2010 door de verslechterde woningmarkt te maken had met 355 onverkochte woningen. Andere projecten zijn met de koerswijziging 'on hold' gezet, bijvoorbeeld De Boelelaan en Jeruzalem. De visitatiecommissie heeft begrip voor het besluit, maar constateert dat dit besluit een negatieve impact heeft gehad voor de huurders van de complexen die hiermee zijn getroffen. De beoordeling is daarom lager dan de norm.

Kwaliteit van wijken en buurten 7,0

De prestaties op het gebied van het investeren in de kwaliteit van wijken en buurten heeft de commissie met een 7,0 beoordeeld; ruim voldoende en passend bij wat men van een corporatie in deze omstandigheden mag verwachten. Rochdale heeft zich op diverse manieren ingespannen om de kwaliteit van wijken en buurten te verbeteren; het inzetten van flatcoaches, zakgeldprojecten voor kinderen, het in samenwerking met andere maatschappelijke partijen bestrijden van overlast, het organiseren van diverse bewonersontmoetingen zijn daar voorbeelden van. De prestaties in Zuidoost en andere delen van de stad met veel Rochdale-woningen zijn daarin het meest opvallend, maar ook in andere delen van de stad heeft Rochdale bijdragen geleverd aan de leefbaarheid van wijken en buurten.

¹ Corporatie die zich richt op studentenhuisvesting.

Presteren naar Opgaven 6,5

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,5 gemiddeld, voldoende maar onder de norm van de visitatiemethodiek. Ook bij dit onderdeel zijn de verschillende prestatievelden verschillend gewaardeerd.

Huisvesting primaire doelgroep 6,7

De huisvesting van de primaire doelgroep heeft de commissie met een 6,7 gewaardeerd. De commissie heeft bij dit onderdeel de beschikbaarheid van de woningen voor de primaire doelgroep meegewogen. Geconstateerd wordt dat het aantal beschikbaar komende sociale huurwoningen afneemt, terwijl het huurbeleid van de corporatie erop gericht is om de voorraad sociale huurwoningen verder te doen afnemen. De commissie ziet dat de prestatieafspraken op dit onderdeel nog wel gehaald zijn in de jaren tot 2011 maar mist een visie op het waarborgen van voldoende beschikbare woningen voor de groeiende wachtlijsten met mensen met een laag inkomen.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer 5,0

De kwaliteit van de woningen en het woningbeheer heeft de commissie onvoldoende bevonden. De kwaliteit van de woningvoorraad is door achterstallig planmatig onderhoud matig. De energieprestaties zijn eveneens matig te noemen, met een relatief hoog aandeel F en G label (20 procent van de voorraad). Duurzaamheid als thema lijkt bij Rochdale nog geen hoge prioriteit te hebben gekregen. Wel constateert de commissie dat Rochdale plannen heeft ontwikkeld om dit prestatieonderdeel te verbeteren. In 2011 is de eerste KWH-meting uitgevoerd, waarvoor de gemiddelde score een voldoende is, maar lager is gewaardeerd dan de KWH-norm. Om het KWH-label te verkrijgen, dient minimaal een 7,0 te worden behaald.

Huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen in de woningvoorraad 7,3

Wat betreft de huisvesting van bijzondere doelgroepen heeft de commissie de prestaties van Rochdale met een 7,3 gewaardeerd. Rochdale heeft een goede traditie in het huisvesten van bijzondere doelgroepen in de Bijlmermeer. Een voorbeeld daarvan is het ontwikkelde project voor verslaafdenopvang aan de Flierbosdreef, dat doorgang heeft gevonden, ondanks de noodzaak om een fors aantal projecten stop te zetten.

(Des-)investeren in vastgoed 6,3

De prestaties op het gebied van (des-)investeringen naar opgave heeft de commissie met een 6,3 beoordeeld. De commissie constateert dat de productie van nieuwbouwwoningen en de realisatie van maatschappelijk vastgoed conform de norm is. Het stopzetten door Rochdale van een aantal in de ogen van de commissie essentiële herontwikkelingsprojecten heeft de commissie als onvoldoende beoordeeld.

Kwaliteit van wijken en buurten 7,0

De prestaties op het gebied van kwaliteit van wijken en buurten daarentegen heeft de commissie met een 7,0 gewaardeerd, ruim voldoende. Rochdale heeft verschillende projecten uitgevoerd om de leefbaarheid van de vaak kwetsbare wijken in haar bezit te verbeteren. Daarbij gaat de corporatie ook 'achter de voordeur' en werkt zij nauw samen met andere maatschappelijke partijen als welzijnsorganisaties en de jeugdhulpverlening. De inspanningen hebben er toe bijgedragen dat de waardering voor de wijken in Amsterdam de laatste jaren is gestegen.

Presteren volgens Belanghebbenden 6,2

Belanghebbenden geven Rochdale een voldoende (6,2).

Huisvesting primaire doelgroep 6,4

De belanghebbenden beoordelen de prestaties voor het huisvesten van de primaire doelgroep met een 6,4. Rochdale heeft de afgelopen jaren conform de afspraken geparticipeerd in het toewijzingssysteem. Diverse belanghebbenden uiten hun zorgen over de teruglopende mutatiegraad in de huursector en het recente beleid van Rochdale om huren bij mutatie te liberaliseren. Hierdoor wordt het voor veel woningzoekenden vrijwel onmogelijk een betaalbare woning te vinden.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer 5,9

De belanghebbenden beoordelen de kwaliteit van woningen, woningbeheer en dienstverlening gemiddeld met een 5,9. Meerdere belanghebbenden waren positief over de kwaliteit in de vernieuwingsgebieden (Zuidoost, Noord). Over de kwaliteit van de woningen in andere gebieden, met name in Nieuw-West, waren belanghebbenden kritisch. Sommige belanghebbenden zijn van mening dat er sprake is van achterstallig onderhoud en dat de afhandeling van klachten over onderhoud niet altijd goed en efficiënt verloopt. Belanghebbenden zien dat Rochdale hard werkt aan de zwakke punten, maar verbeteringen zijn nog nauwelijks zichtbaar.

Huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen in de woningvoorraad 6,8

Belanghebbenden beoordelen huisvesting van specifieke doelgroepen gemiddeld met een 6,8. Zij hebben waardering voor enkele succesvolle projecten van Rochdale voor ouderen (woongroepen voor oudere migranten) en andere bijzondere doelgroepen (verslaafden, jongeren, studenten), met name in Zuidoost. Belanghebbenden zijn van mening dat ouderenhuisvesting in andere stadsdelen (bijvoorbeeld Amsterdam-West) of in andere gemeenten (bijvoorbeeld Zaanstad) weinig aandacht krijgt van Rochdale. Daarnaast geven huurders(organisaties) aan dat de individuele oudere huurder in de knel komt zodra deze wil verhuizen naar een seniorenwoning.

(Des-)investeren in vastgoed 5,6

De belanghebbenden beoordelen (des-)investeren in vastgoed gemiddeld met een 5,6. Belanghebbenden zijn zeer te spreken over de prestaties van Rochdale in de Bijlmer en hopen dat Rochdale het vernieuwingsproces kan afronden. Rochdale heeft de afgelopen jaren veel nieuwbouw gerealiseerd. Belanghebbenden zijn positief over de ontwikkelingen in Noord (de Banne). Met de bouw van sociale huurwoningen in het Amstelkwartier is in 2011 gestart. Belanghebbenden maken zich zorgen om de volgende projecten. In Zaanstad is een slooptraject voortgezet, maar is nieuwbouw op betreffende locatie wel uitgesteld. Elders in de stad is Rochdale (tijdelijk) gestopt met het renovatietraject voor complex in Jeruzalem, Boelelaan en Kinkerbuurt. Daarnaast speelt de ontmanteling van Far West. De woningen uit Nieuw-West, die Rochdale in bezit heeft gekregen na de ontmanteling van Far West, zijn toe aan vernieuwing.

Kwaliteit van wijken en buurten 6,4

De belanghebbenden beoordelen de prestatie van Rochdale voor de kwaliteit van wijken en buurten met een 6,4. Belanghebbenden maken zich zorgen over de toekomst van Nieuw-West en in mindere mate over andere wijken. Ze zijn te spreken over de bijdrage van Rochdale in de Bijlmer. Schoon, heel en veilig is nu op een normaal niveau en dat is een goede prestatie. Een aantal zaken werd in de visitatiegesprekken in positieve zin genoemd: Proliving; leefbaarheidambassadeurs; de inzet van huismeesters; en vrijwilligers in de buurt.

Presteren naar Vermogen 6,6

De commissie waardeert het Presteren naar Vermogen met een 6,6 gemiddeld, voldoende, maar iets onder de norm van de visitatiemethodiek. Ook dit onderdeel is opgebouwd uit verschillende onderdelen: financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet van Rochdale.

Financiële continuïteit 7,0

De zorg voor de financiële continuïteit van de organisatie waardeert de commissie met een 7,0 gemiddeld; ruim voldoende en volgens de norm van de visitatiemethodiek. De visitatiecommissie baseert haar oordeel over de vermogenspositie op de (externe) beoordelingen van het CFV (Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting). Rochdale heeft de afgelopen vier jaar een A-status toebedeeld gekregen van het Centraal Fonds, met in 2011 een A-2 status vanwege de ontvlechting van Far West. De organisatie hanteert de bedrijfswaardeberekening voor haar vermogen. Het oordeel ten aanzien van de kredietwaardigheid van de corporatie is gestoeld op het oordeel van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Het WSW heeft de corporatie mede onder invloed van de bijsturing die heeft plaatsgevonden kredietwaardig beoordeeld. Daarnaast beoordeelt de commissie de wijze waarop de corporatie stuurt op de financiële continuïteit. De corporatie heeft de kasstromen in beeld en de begrote exploitatieresultaten wijzen op een verbetering van de vermogenspositie.

Financieel beheer 6,5

Het financieel beheer, zoals het nu is ontwikkeld, heeft de commissie met een 6,5 beoordeeld. Het treasurymanagement is op orde; de financiële planning- en controlecyclus is sterk verbeterd en voldoende. De accountant constateert daarbij nog wel een flink aantal aandachtspunten.

Doelmatigheid van Rochdale 6,0

De doelmatigheid van de organisatie heeft de commissie met een 6,0 beoordeeld, voldoende maar nog niet conform de norm van de visitatiemethodiek. Rochdale is hard bezig met het op orde brengen van haar organisatie en heeft daarbij een aantal doelstellingen geformuleerd, die moeten leiden tot een hogere efficiency en effectiviteit van de organisatie. De resultaten daarvan worden nu zichtbaar in de afname van het aantal fte's en de daaraan gekoppelde bedrijfslasten. De samenwerking tussen afdelingen en het inrichten van de verschillende primaire processen zijn nog in ontwikkeling.

Vermogensinzet van Rochdale gemiddeld 6,7

De prestaties ten aanzien van de vermogensinzet ten slotte zijn met een 6,7, als voldoende beoordeeld, maar niet geheel volgens de norm van de methodiek. De commissie constateert dat de corporatie noodgedwongen een aantal afwegingen heeft moeten maken over het al dan niet doorgang laten vinden van investeringen, om de continuïteit te kunnen waarborgen. Daarbij heeft Rochdale pijnlijke prioriteiten moeten stellen, waarbij maatschappelijke overwegingen een rol hebben gespeeld. Nu ontstaat langzaam aan weer beperkt ruimte voor investeringen. De commissie constateert daarbij dat Rochdale daarin uiterst behoedzaam opereert.

Governance 6,7

Gemiddeld genomen waardeert de commissie de kwaliteit van de Governance met een 6,7, ruim voldoende, bijna op de norm van de visitatiemethodiek. Deze waardering is conform de visitatiemethodiek opgebouwd uit de onderdelen: besturing, intern toezicht en externe legitimatie.

Besturing 6,5

Allereerst de besturing. De commissie heeft deze met een 6,5 gewaardeerd. De commissie constateert dat de planning- en controlecyclus sinds 2008 sterk verbeterd is. Er is gewerkt aan strategische plannen in samenwerking met belanghebbenden. Rochdale heeft een strategisch voorraadbeleidsplan opgesteld dat nog verdere uitwerking behoeft. Het risicomanagement is met ingang van 2011 van een stevige basis voorzien door de organisatiebrede risico analyse. In 2012 wordt voor het eerst gewerkt met jaarplannen, die van het koersdocument afgeleid zijn. De kwartaalrapportages zijn sterk verbeterd sinds 2009. Met name de financiële monitoring is op orde. Daardoor is Rochdale in staat geweest om een aantal projecten en beleidsvoornemens te herzien en heeft zij adequaat kunnen bijsturen. Rochdale is er al met al behoorlijk in geslaagd om de basis van de interne planning- en controlecyclus op orde te krijgen. Gezien de achterstand waar de organisatie mee geconfronteerd was in 2008-2009, is dat een compliment waard. De commissie is van mening dat ondanks de ingezette verbetering nog een aantal stappen te zetten zijn. Daarbij denkt de commissie onder meer aan het monitoren van activiteiten die moeten bijdragen aan het bereiken van de niet-financiële strategische doelstellingen.

Intern toezicht 6,7

De kwaliteit van het interne toezicht heeft de commissie met een 6,7 gewaardeerd, ruim voldoende, nagenoeg op de norm van de visitatiemethodiek. Het functioneren van de raad van commissarissen en het naleven van de Governancecode zijn ruim voldoende en conform de norm van de visitatiemethodiek bevonden. De raad is toegesneden op haar taak, kritisch op zichzelf en divers van samenstelling. Het toetsingskader is nog in ontwikkeling. Er ontbreekt onder meer een investeringstatuut, waarin is vastgelegd aan welke rendementen investeringen dienen te voldoen, al naar gelang de aard van de investering.

Externe legitimatie 7,0

De externe legitimatie tot slot heeft de commissie met een 7,0 beoordeeld. Rochdale stelt zich in haar communicatie transparant op naar haar belanghebbenden.

Belanghebbenden hebben invloed gekregen op het nieuwe koersdocument en zeggen deze invloed te waarderen. Rochdale maakt werk van bewonersparticipatie door samen met de Bewonersraad op zoek te gaan naar effectief werkende vormen van participatie. De commissie waardeert de actieve opstelling van Rochdale naar belanghebbenden en acht deze passend bij wat van een corporatie mag worden verwacht.

Recensie

Rochdale is anno 2012 te typeren als een corporatie in reorganisatie; een reorganisatie die zich op verschillende fronten voltrekt. Tot 2008 kenmerkte de organisatie zich als een sterk op projectontwikkeling gerichte corporatie. Na de bestuurlijke crisis van 2008 en het begin van de kredietcrisis in 2009, is met man en macht gewerkt om het bedrijf zo in te richten dat het koersvast kan opereren om mensen met een laag inkomen een betaalbare woning van goede kwaliteit in leefbare duurzame wijken te bieden. Raad van bestuur, raad van commissarissen en de werkorganisatie bouwen een nieuw Rochdale, die focust op de meer traditionele taken van een corporatie zoals een goed beheer van de woningvoorraad, kwaliteit van de dienstverlening en leefbare buurten en wijken. De commissie ziet dat daarin belangrijke stappen zijn gezet.

De omstandigheden waarin Rochdale de laatste drie jaar heeft geopereerd zijn verre van eenvoudig te noemen. De nieuw aangetreden leiding van het bedrijf werd geconfronteerd met een organisatie, waarin veel basisprocessen met name wat betreft de besturing niet op orde waren. Er was bijvoorbeeld tot 2010 geen strategisch voorraadbeleid ontwikkeld. Daarnaast kreeg de corporatie te maken met de economische crisis, die met name voor een sterk op (nieuwbouw)projecten georiënteerde organisatie grote gevolgen met zich mee bracht. Tot slot heeft Rochdale te kampen gehad met een forse imagoschade, ten gevolge van het onrechtmatig handelen van de voormalige directeur-bestuurder. Het toen ontstane negatieve beeld duikt nog steeds op, als in de media incidenten uit de corporatiesector als onderwerp naar voren komen. De maatschappelijke druk op Rochdale om goed te presteren is daarom mogelijk hoger dan bij vergelijkbare corporaties, die een minder turbulente historie kennen.

Een belangrijk onderdeel in de activiteiten van de afgelopen jaren was het op orde brengen van de financiële huishouding. De planning- en controlcyclus is opnieuw ingericht. Er is een efficiëncyslag in de organisatie gaande, waarbij scherper dan voorheen op kosten wordt gestuurd. De oude organisatie met zelfstandig geografisch georiënteerde vestigingen is zich nu aan het transformeren naar een centraal aangestuurd bedrijf. Het in 2009 aanwezige en vaak onoverzichtelijke conglomeraat aan verbindingen en deelnemingen is in kaart gebracht en deels opgeheven. De corporatie Far West, bedoeld als trekker van het vernieuwingsprogramma in Nieuw-West is, mede op initiatief van Rochdale, ontbonden; waarbij bezit is herschikt en teruggenomen door de oorspronkelijke deelnemers aan het vernieuwingsprogramma. Risico's zijn geïdentificeerd, de corporatie is bezig om haar besturing verder op orde te krijgen.

Om haar financiële situatie te verbeteren, opereert Rochdale terughoudend waar het gaat om (maatschappelijke) investeringen. De raad van bestuur heeft daarbij in de afgelopen jaren pijnlijke beslissingen genomen om de investeringsportefeuille in lijn met de kasstromen te brengen. Voorbeelden zijn het stopzetten en/of uitstellen van herontwikkelingsprojecten waar de voorbereiding al in een vergevorderd stadium was. Concreet betekent het dat veel bewoners zich oriënteerden op nieuwe huisvesting of al waren verhuisd vanwege de verwachte sloop.

Er zijn ook maatschappelijke projecten waarbij Rochdale wel investeringen heeft gedaan, zoals het overgenomen complex de Voermanstraat in Nieuw-West, de verslaafdenopvang Flierbosdreef in Zuidoost en het Bezaanjachtplein in Amsterdam-Noord. Deze maatschappelijke investeringen komen echter minder sterk voor het voetlicht.

Het thema van de financieel kwetsbare situatie overheerst het gesprek tussen Rochdale en belanghebbenden. Ook als de financiële reserves toenemen, zoals blijkt uit de meerjarenprognoses, blijft Rochdale terughoudend in het plannen en communiceren over maatschappelijke investeringen. De ambities ten aanzien van kwaliteit en duurzaamheid worden begrensd door de eisen aan de verbetering van het bedrijfsresultaat. Ook het huurbeleid (om bij mutatie een huurprijs van 100 procent van de maximaal redelijke huur te vragen) houdt rekening met de financiële polsstok. De afweging die Rochdale maakte tussen financiële kwetsbaarheid en betaalbaarheid is besproken met bewonersvertegenwoordigers, vertegenwoordigers van stadsdelen en gemeenten. Belanghebbenden hebben begrip voor de noodzaak van Rochdale om behoedzaam te opereren. De transparante wijze waarop Rochdale haar overwegingen en besluiten communiceert, wordt welwillend ontvangen, ook als het gaat om pijnlijke beslissingen. Belanghebbenden hebben waardering voor de wijze waarop Rochdale hen heeft betrokken bij het opstellen van het nieuwe beleidsplan. Zij onderschrijven de koerswijziging van de organisatie, waarbij Rochdale zich vooral richt op het beheer van de bestaande voorraad en kiest voor toevoegingen in de sociale woningvoorraad. Tegelijkertijd is er een zeker ongeduld merkbaar onder de belanghebbenden. De koerswijziging is nog niet apert zichtbaar in initiatieven en projecten. De houding van Rochdale wordt als defensief en intern gericht ervaren in plaats van zelfbewust en initiërend. Belanghebbenden willen graag weten waar Rochdale echt voor staat en voor gaat.

De commissie heeft waardering voor de inspanningen die de raad van bestuur en de raad van commissarissen de afgelopen drie jaar hebben geleverd. De organisatie is op de goede weg om 'in control' te raken; het interne toezicht functioneert naar behoren, de financiële basis van het bedrijf oogt solide, gelet op de ontwikkeling van de solvabiliteit in de komende jaren. Tegelijkertijd heeft de organisatie een aantal maatschappelijke prestaties gerealiseerd, al zijn deze in aantal minder dan Rochdale zich had voorgenomen. De komende jaren zal Rochdale naast het verder versterken van de interne bedrijfsvoering, haar volkshuisvestelijke profiel meer moeten laten zien in woorden en prestaties. De commissie verwacht dat Rochdale, met haar sterk op projectontwikkeling gerichte traditie, veel inspanning dient te plegen om een herkenbare positie van klantgerichte en op beheer georiënteerde corporatie te bereiken. De ingrediënten daarvoor zijn zeker aanwezig.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	15
1 Woningstichting Rochdale en het werkgebied	17
1.1 De visitatie	17
1.2 Woningstichting Rochdale	17
1.3 Het werkgebied	19
1.4 Leeswijzer	20
2 Presteren naar Ambities	21
2.1 Missie en ambities	21
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	23
2.3 Conclusies en motivatie	23
3 Presteren naar Opgaven	31
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	31
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	33
3.3 Conclusies en motivatie	33
4 Presteren volgens Belanghebbenden	39
4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Rochdale	39
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	42
4.3 Conclusies en motivatie	42
5 Presteren naar Vermogen	49
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	49
5.2 Conclusies en motivatie	50
6 Governance	57
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	57
6.2 Conclusies en motivatie	57
7 Integrale scorekaart	63
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	65
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	71
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	83
Bijlage 4 Definities	85
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	89

1 Woningstichting Rochdale en het werkgebied

1.1 De visitatie

In januari 2012 heeft Woningstichting Rochdale te Amsterdam opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen januari en november 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 17 april, 23 mei en 4 tot en met 8 juni 2012. De visitatiecommissie bestond uit de heer prof.dr. P. Hooimeijer (voorzitter), de heer D.H. van Ginkel CMC, mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris) en mevrouw drs. A. de Klerk (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

De visitatie beslaat de periode 2008 tot en met 2011. Dit is een bijzondere periode voor Rochdale. In 2008 kwam de woningstichting namelijk in een negatief daglicht te staan, door verdenkingen van onrechtmatig gedrag van de toenmalig voorzitter van de raad van bestuur. Na forensisch onderzoek werd deze bestuurder ontslagen en is een interim bestuur benoemd. Vervolgens is begin 2009 ook de toenmalige raad van commissarissen afgetreden en vervangen door externe toezichthouders. Onder deze nieuwe leiding is gewerkt aan een herstelplan en een start gemaakt met een heroriëntatie op de activiteiten, met name in de projectontwikkeling. Ook is een aantal maatregelen genomen om de bedrijfsvoering van de organisatie te verbeteren. Eind 2009 is een nieuwe raad van commissarissen aangetreden en in 2010 werden drie nieuwe bestuurders benoemd. Met name ten aanzien van de geleverde prestaties in relatie tot de opgaven en ambities is de periode 2008 tot en met 2011 gehanteerd. De commissie heeft daarbij aandacht besteed aan de trendbreuk in de ambities van de corporatie. Ten aanzien van de onderdelen Presteren naar Vermogen en Governance heeft de commissie zich gericht op de meer recente ontwikkelingen bij Rochdale. De situatie in de beginperiode van Rochdale zal wel worden genoemd in het visitatierapport maar wat betreft de beoordeling richt de commissie zich op de acties die zijn ondernomen om het voortbestaan van Rochdale te garanderen. Het gaat hierbij om het bijstellen van de ambities, zoals vermeld in het Herstelplan en de daaropvolgende koersdocumenten en het opnieuw vormgeven aan de bestuurlijke inrichting en het interne toezicht.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningstichting Rochdale

Woningstichting Rochdale is in 2004 ontstaan uit de fusie van twee Amsterdamse corporaties: Woningstichting Patrimonium en woningbouwvereniging Rochdale. In 2005 volgde een fusie met woningstichting Nieuw-Amsterdam, een corporatie die uitsluitend in Amsterdam-Zuidoost woningen beheerde.

Tot voor kort was Rochdale een organisatie met verschillende vestigingen: Zaandam, Zuidoost, Oud-Zuid en Geuzenveld-Slotermeer.

Eveneens waren projectontwikkelingen en onderhoud ondergebracht bij aparte BV's: DeltaForte en De Vaklieden. In 2010 is door het nieuwe bestuur een ingrijpende reorganisatie ingezet die er op gericht is weer één Rochdale te hebben. Eveneens is er een koers vastgesteld om 'terug te keren naar de basale taken van de corporatie'. Belangrijke thema's die in 2010 aan de orde zijn geweest zijn:

- Verbeteren van de financiële positie, bijvoorbeeld door stimuleren van de verkoop van woningen en ingrijpen in de projectenportefeuille;
- Terug naar de klant: verbeteren van de dienstverlening aan de klanten;
- Beleid op orde. Omdat er met nieuwe uitgangspunten wordt gewerkt, dient het beleid hierop te worden aangepast. Rochdale heeft een start gemaakt met een nieuw Strategisch Voorraadbeleid. De koppeling tussen het SVB en de financiële planning- en controlcyclus moet in 2012 vorm krijgen;
- Organisatiestructuur gewijzigd en vestigingen opgeheven, gericht op het doorbreken van de 'eilandstructuur';
- Imago en reputatie verbeteren.

Woningstichting Rochdale beheert op dit moment ruim 40.000 woningen en heeft bijna 39.000 woningen in eigendom. Het werkterrein van Rochdale bestrijkt in grote lijnen de regio Amsterdam, met de grootste concentratie van het bezit in de gemeente Amsterdam zelf (28.000 vhe). In de gemeente Amsterdam is het bezit van Rochdale voornamelijk te vinden in Zuidoost (Bijlmer), West en Noord. In de omliggende gemeenten is een substantieel deel van het bezit te vinden in: Diemen (2.300 vhe), Landsmeer (340 vhe), Zaanstad (4.000 vhe), Heemskerk 2.200 (vhe) en Purmerend (2.000 vhe). In de gemeenten Almere en Katwijk had Rochdale de afgelopen jaren kleinere aantallen woningen in beheer. Deze woningen zijn als uitwerking van het Herstelplan afgestoten. Daarnaast heeft Rochdale besloten haar bezit in Heemskerk over te dragen aan de lokale corporatie WoonOpMaat. WoonOpMaat voert al het beheer voor het bezit van Rochdale en heeft namens Rochdale prestatieafspraken met de gemeente Heemskerk gemaakt. Het bezit van Rochdale in de gemeente Heemskerk is bij deze visitatie daarom buiten beschouwing gelaten. De gemeenten in het werkgebied tellen samen ruim een miljoen inwoners en ruim 500.000 woningen.

Belangrijkste belanghebbenden van Rochdale zijn de huurders, de bewonersraad, de gemeenten en stadsdelen uit het werkgebied en de collega-corporaties in wijken en gemeenten waar Rochdale actief is.

Daarnaast heeft Rochdale een groot aantal verbindingen. Een belangrijke verbinding is Far West. Rochdale heeft ruim tien jaar geleden -evenals haar collega-corporaties de Key en Stadgenoot- in het kader van de herstructurering het bezit in het Amsterdamse stadsdeel Nieuw-West voor een belangrijk deel overgedragen aan de destijds nieuw opgerichte ontwikkelcorporatie Far West (3.816 woningen). Rochdale is het beheer van haar woningen de afgelopen jaren zelf blijven verzorgen. Op dit moment wordt Far West opgeheven. De woningen worden binnenkort overgedragen aan de drie hierboven genoemde corporaties. Het destijds door Rochdale ingebrachte woningbezit komt niet exact overeen met het bezit dat binnenkort weer aan haar wordt overgedragen.

In iedere gemeente waar Rochdale actief is, zijn ook andere corporaties actief. Het betreft voornamelijk een groot aantal grotere corporaties: Ymere, Woningstichting Eigen Haard, Stadsgenoot, Woonstichting de Key, de Alliantie Amsterdam, DUWO/vestiging Amstelveen, Woonzorg Nederland, Far West, Parteon, Stichting Zaanse Volkshuisvesting (ZVH), IntermarisHoeksteen, Wherestad, Wooncompagnie en Mooiland Vitalis. Deze corporaties hebben -in het werkgebied van Rochdale- bijna 200.000 woningen in bezit.

Rochdale is lid van drie federaties:

- De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties;
- De Federatie van Zaanse Woningcorporaties;
- De Samenwerkende Woningcorporaties Waterland.

De federaties zijn de partners van de gemeenten voor het maken van collectieve prestatieafspraken.

Bij Woningstichting Rochdale werken 546 medewerkers; in totaal 501 fte (bron: Jaarverslag 2011, concept). De leiding van de corporatie berust bij een driehoofdige raad van bestuur. Het interne toezicht bestaat uit zeven leden, waarvan twee leden namens de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Het werkgebied van Rochdale is voornamelijk te vinden in de gemeenten Amsterdam, Zaanstad, Heemskerk, Diemen en Purmerend. Daarnaast bezat Rochdale een beperkt aantal woningen in andere gemeenten. In een aantal van deze gemeenten heeft Rochdale haar woningen onlangs afgestoten of zal zij dat binnenkort doen (Katwijk, Almere en Heemkerk).

Dit werkgebied kenmerkt zich door stedelijke omgeving in de stad Amsterdam en omliggende gemeenten. In het werkgebied bestaat de woningvoorraad uit 30 procent koop- en bijna 70 procent huurwoningen, waarvan tweederde uit corporatiewoningen bestaat.

16 Procent van de woningen van Rochdale staat in zwakke wijken, waarbij veel fysieke ingrepen nodig zijn, en 69 procent in 'gemiddelde' wijken. Circa de helft van de woningen bestaat uit etagewoningen zonder lift (49,3 procent); etagewoningen met lift (31,1 procent), terwijl 17,2 procent uit eengezinswoningen bestaat (bron CiP 2011). Het woningbezit van Rochdale is qua bouwperiode verspreid tussen een vooroorlogse periode (16,5 procent), de wederopbouwperiode (17,5 procent), de jaren zestig (15,9 procent), de jaren zeventig (17 procent) en de jaren tachtig (15,1 procent). In de jaren daarna is er minder gebouwd: 10 procent in de jaren negentig en 8 procent in de jaren na de eeuwwisseling.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 3 in, dat wil zeggen grote herstructureringscorporaties. Wanneer Woningstichting Rochdale wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn twaalf corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport is ingedeeld naar de onderdelen waarop de woningcorporatie is beoordeeld. Daarbij zijn de vastgestelde onderdelen:

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Rochdale in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

In 2006 is het ondernemingsplan 'Vensters open' geformuleerd. In dit ondernemingsplan staan de plannen tot en met 2010 geformuleerd. In het ondernemingsplan staat een profiel van Rochdale omschreven met de volgende elementen:

- Maatschappelijk betrokken;
- Goed in woningbeheer;
- Primair actief voor huishoudens die weinig keuze hebben (huishoudens met lage inkomens, starters, studenten, senioren, gehandicapten);
- Secundair actief voor de inkomensgroep van 33.000 tot 59.000 euro (huurwoningen in het prijssegment 600-900 euro per maand en betaalbare koopwoningen tot 227.000 euro vrij op naam);
- Voorstander van gemengde woonwijken;
- Actief in stedelijke vernieuwing.

In deze periode komt een sterke wens tot expansie tot uitdrukking, zowel door het ontwikkelen van projecten en grondaankopen (bijvoorbeeld Julianadorp bij Den Helder) als door voorgenomen fusies. In 2008 is de voortgang van het ondernemingsplan geëvalueerd en zijn nieuwe scenario's en strategieën ontwikkeld. Tegelijkertijd kwam de problematiek rond de handelwijze van de toenmalige voorzitter van bestuur en de problemen rond de interne bedrijfsvoering aan het licht. Vervolgens is door de interim-leiding van Rochdale een nieuwe raad van commissarissen aangesteld, welke een nieuw bestuur heeft samengesteld. In 2009 werd eveneens het koersdocument vastgesteld dat voortborduurde op de activiteiten die vanwege de evaluatie van 'Vensters open' al waren ondernomen. Ook de uitkomsten van het Herstelplan dat begin 2009 is opgesteld om de problemen waarin Rochdale verzeild is geraakt het hoofd te bieden, zijn hierin verwerkt.

De ontvucherende conclusie van het Herstelplan was: 'Rochdale bleek een organisatie te zijn die suboptimaal functioneerde, een negatieve exploitatie kende en stond expansief beleid nastreefde dat onherroepelijk zou leiden tot een situatie waarin de financiële continuïteit niet geborgd kan worden.' Deze situatie werd nog eens verergerd door de economische recessie. Deze conclusie heeft vervolgens geleid tot samenstel van maatregelen:

- Verbeteren efficiency en effectiviteit;
- Bezuinigen op personeelskosten en algemene kosten;
- Vergroten van inkomsten uit verhuur;
- Herziening van de voorgenomen investeringen in projecten;
- Vergroten inkomsten uit verkoop;
- Afstoten van projecten gelegen buiten het werkgebied.

Deze maatregelen zijn in een belangrijk deel meegenomen in het koersdocument van 2009 'Samenwerken aan duurzame wijken'.

In 2009 is een verbreding van woninggerichte activiteiten naar meer wijkgerichte activiteiten zichtbaar. Ook is het werkgebied onder invloed van het Herstelplan van Rochdale teruggebracht in omvang. Was voorheen nog sprake van een werkgebied dat zich uitstrekte tot West-Friesland en delen van Utrecht, nu geldt de grens van de Metropool Amsterdam. Verder is ingestoken op het versterken van de interne bedrijfsvoering en het kritisch tegen het licht houden van de projecten in ontwikkeling.

In 2011 is een nieuw koersdocument opgesteld 'Rochdale geeft thuis'. Hierin is sprake van een andere oriëntatie, meer gefocust op het verbeteren van de dienstverlening, het beheer en verbetering van de bestaande voorraad, in plaats van nieuwbouw en uitbreiding. Bij het document zijn de belangrijkste belanghebbenden, binnen en buiten de organisatie betrokken. Het document is interactief tot stand gekomen, terwijl voorgaande koersdocumenten en strategiekeuzes vanuit de bestuursvisie, met nauwelijks inbreng van andere belanghebbenden zijn opgesteld.

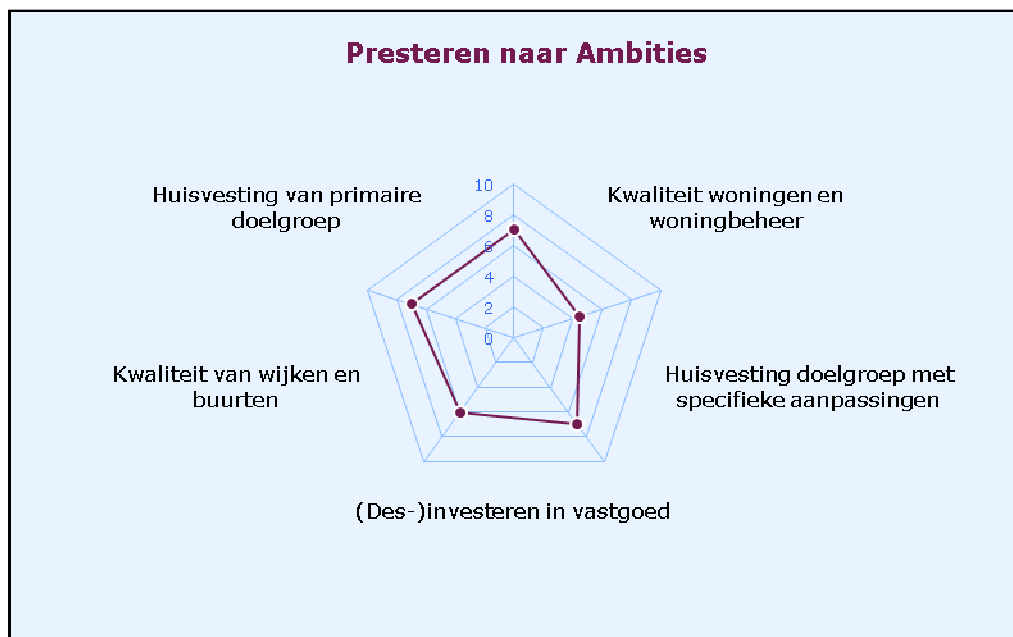
Speerpunten nieuwe koersdocument:

- Goede dienstverlening in actief contact met onze klanten;
- Verbetering kwaliteit woningen;
- Verbeteren bedrijfsresultaat;
- Met gemotiveerde en professionele medewerkers.

Rochdale richt zich op de kerntaken die in het verlengde van de missie liggen: de huisvesting van diegenen die zich op de vrije markt niet kunnen redden en de zorg voor leefbare wijken. Daarbij kiest Rochdale prioriteiten, om te zorgen voor een gezonde financiële basis voor haar activiteiten. Dat betekent concreet: projecten opschonen, verkoop stimuleren, efficiency verbeteren, de ruimte in de huurprijs benutten.

De prestaties zoals door Rochdale geleverd, worden beoordeeld in het licht van de door de corporatie vastgestelde ambities, ingedeeld volgens de vijf punten van de methodiek. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	4,5
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	6,3

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 6,3. Rochdale presteert over de gehele linie voldoende of ruim voldoende. Een uitzondering hierop is het prestatieveld 'kwaliteit woningen en woningbeheer'. De visitatiecommissie is van mening dat Rochdale op dit punt onvoldoende scoort. De commissie is van mening dat Rochdale presteert conform de norm daar waar het gaat om de kwaliteit van wijken en buurten (leefbaarheid), huisvesting van de primaire doelgroep en doelgroepen met een specifieke aanpassing. De prestaties van Rochdale ten aanzien van (des-)investeringen zijn wisselend, maar gemiddeld een voldoende.

Huisvesting van primaire doelgroep (7,0)

De commissie constateert dat Rochdale ten aanzien van de 'huisvesting van de primaire doelgroep' in de periode 2008 tot en met 2011 een score heeft van 7,0.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

In 2006 garandeerde Rochdale in haar ondernemingsplan 'Vensters open' betaalbare huren voor de primaire doelgroep.

Rochdale gaf destijds eveneens aan zich in te willen zetten voor de middeninkomens (tot 33.000 euro). Tevens was het plan om een kwalitatieve slag te maken en een gedifferentieerder bezit te realiseren onder meer door de bouw van meer eengezinswoningen. Het doel was om jaarlijks 320 tot 400 sociale huurwoningen en 250 tot 350 woningen in het middeldure segment te realiseren. Van dit middeldure segment zou een derde moeten behoren tot de huursector en tweederde betaalbare koopwoningen.

Een belangrijke vernieuwingsslag werd gerealiseerd in het stedelijke vernieuwingsgebied Zuidoost. Een groot aantal flatwoningen is omgezet naar eengezinswoningen. In de jaren 2006 en 2007 realiseerde Rochdale al een aanzienlijke nieuwbouwproductie. De nieuwbouwdoelen uit 2006 ten aanzien van 'huisvesting primaire doelgroep' heeft Rochdale ook in 2008 en 2009 voortgezet. De gerealiseerde prestaties voor de nieuwbouw van sociale en markthuurlwoningen liggen in lijn met de ambities uit 2006. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een ruime voldoende.

Bevorderen eigen woningbezit

In haar Ondernemingsplan van 2006 heeft Rochdale aangegeven jaarlijks 400 tot 600 woningen uit haar bezit te willen verkopen. Verkoop werd voornamelijk ingezet ten behoeve van de financiering van stedelijke vernieuwingsprojecten. Een ander doel was om met de verkoop van woningen het eigen woningbezit te stimuleren vooral ten gunste van de middeninkomens, die via de reguliere woningmarkt vaak financieel niet in staat zijn een woning te kopen. In 2011 is deze ambitie teruggebracht naar de verkoop van 200 huurwoningen uit de bestaande voorraad (Jaarplan 2011). Aan particulieren verkocht Rochdale in totaal gemiddeld bijna 250 bestaande huurwoningen per jaar. De visitatiecommissie constateert dat een beperkt aantal hiervan (zeventien per jaar) werd verkocht aan de zittende huurder. Dit komt onder meer door de economische recessie. Eveneens is er in de Amsterdamse woningmarkt sprake van een groot verschil tussen de woonlasten van een sociale huurwoning en een koopwoning, waardoor het kopen van de eigen huurwoning voor veel huurders financieel niet aantrekkelijk is. Daarnaast moesten er nog allerlei zaken op gemeentelijk niveau afgehandeld worden om de verkoop van appartementen mogelijk te maken, zoals het splitsen van eigendom. Rochdale heeft stimuleringsmaatregelen ingezet om de verkoop te bevorderen.

Kwaliteit woningen en woningbeheer (4,5)

De commissie waardeert dit onderdeel met een onvoldoende (4,5).

In 2006 heeft Rochdale in haar ondernemingsplan de volgende ambities vastgelegd: goed in woningbeheer; meer kennis over de klant en dat vertalen naar diensten en renovatie. Rochdale wilde eveneens meer met klanten optrekken in beheer van woningen.

Kwaliteit woningen en duurzaamheid

Rochdale had tot voor kort geen strategische voorraadbeleid. Er waren wel wijkvisies, een projectenportefeuille en per complex waren strategische keuzes gemaakt, maar een totaalbeeld hiervan of een 'overall'-visie ontbrak.

De commissie vindt het opvallend dat een corporatie met een omvang van ruim 40.000 woningen jarenlang geen inzicht had in de bouw- en woontechnische staat van haar bezit en geen strategisch voorraadbeleid had of heeft gevoerd. Dit is vooral kwalijk te noemen, omdat er sprake was (en nog steeds is) van achterstallig onderhoud.

Met het vaststellen van het Herstelplan en de komst van het nieuwe bestuur (vanaf 2008) zijn deze punten weer op de agenda gezet en is een begin gemaakt met strategisch voorraadbeleid. Het besef dat onderhoud van het bezit aandacht behoeft, is nu aanwezig bij Rochdale. De interne organisatie heeft de afgelopen jaren gewerkt aan beleid voor het vastgoedbezit. Inmiddels ligt er een Portfolioplan 2011-2020 (mei 2011) waarin het achterstallig onderhoud is benoemd, een wensportfolio voor 2020 is geformuleerd en transformatieopgaven zijn omschreven. In haar Portfoliobeleid 2011 heeft Rochdale de problematiek als volgt omschreven: 'In 2010 is een schatting gemaakt van het te verwachten achterstallige onderhoud. Hieruit is gebleken dat circa 87 miljoen euro benodigd is. Het achterstallig onderhoud is ontstaan als gevolg van een te lage jaarlijkse onderhoudsnorm die niet toereikend is om ál het jaarlijkse onderhoud uit te voeren.' Het niveau van onderhoud dat Rochdale uiteindelijk hoopt te bereiken voor haar totale bezit is 'matige conditie' (niveau 4). Het portfolioplan is de eerste stap. Een tweede stap volgt nog om het beeld compleet te maken op buurt- en complexniveau. Rochdale heeft inmiddels sinds 2010 in haar meerjarenbegroting een bedrag van 40 miljoen euro begroot voor het inhalen van achterstallig onderhoud. Dit bedrag komt bovenop de (nieuwe, uit 2012) onderhoudsnorm van 1.024 euro per woning. Duurzaamheid is in het Portfolioplan ook als thema benoemd. Van het huidige bezit heeft 20% het lage energielabel F of G. Rochdale streeft er naar deze energielabels in 2016 te hebben weggewerkt. Verbeteringen op het gebied van duurzaamheid en energielabels dienen kostenneutraal te gebeuren.

De visitatiecommissie constateert dat er gewerkt wordt aan het op niveau brengen van het bestaand bezit, maar er nog vrijwel geen feitelijke prestaties geleverd zijn voor de klant op dit gebied. In de jaarverslagen van 2010 en 2011 zijn geen prestaties genoemd, met uitzondering van verbetering van energielabels bij enkele gerenoveerde complexen. De visitatiecommissie constateert bovendien dat de uitgaven voor mutatieonderhoud in 2011 bijna zijn verdubbeld ten opzichte van 2010, terwijl de uitgaven voor planmatig onderhoud aanzienlijk zijn gedaald. Dit is opmerkelijk omdat de corporatie in haar beleids- en jaarplannen juist het tegenovergestelde wil bereiken, namelijk het terugbrengen van kosten voor mutatieonderhoud en het extra inzetten op planmatig onderhoud. Tot slot constateert de commissie dat de ambities voor onderhoud met name gericht zijn op urgent onderhoud en niet hoog genoeg zijn om het bestaand bezit in de toekomst in een 'redelijke conditie' te brengen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een onvoldoende.

Kwaliteit dienstverlening

Het verbeteren van de dienstverlening aan de (bestaande) klanten heeft met de komst van het nieuwe bestuur de laatste jaren meer aandacht gekregen. In 2008 heeft Rochdale digitale klantenpanels geïntroduceerd, waaraan inmiddels ruim 700 huurders via internet deelnemen.

Er werden diverse onderzoeken gedaan bijvoorbeeld ten aanzien van veiligheid, tevredenheid reparatieverzoeken, woonregels en leefbaarheid. Er vindt momenteel een reorganisatie van de afdeling Woondiensten plaats en er wordt gewerkt aan het structureel in beeld brengen van het oordeel van de klant over de woningen en diensten van Rochdale.

In 2011 is de eerste KWH-meting uitgevoerd, waarvoor de gemiddelde score een voldoende is. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze score op vrijwel alle onderdelen bij Rochdale beduidend lager is dan de gemiddelde score bij referentiecorporaties. Dit geldt met name voor 'corporatie bellen'. Op basis van de resultaten werkt Rochdale aan het verbeteren van de klachtenafhandeling. De afgelopen jaren heeft Rochdale de organisatie sterk gecentraliseerd. De vestigingen zijn als organisatorische eenheid gesloten. Er kwam één Klantcontactcentrum (KCC). Dit heeft wellicht besparingen opgeleverd, maar geeft vooralsnog geen directe verbeteringen voor de klant. Zo blijkt uit de eigen gegevens van Rochdale dat de klanten bij telefonische contacten met Rochdale in 2010 langer 'in de wacht' stonden dan voorheen. Er zijn verbeteracties ingezet. In 2010 is het 'Programma Klant' van start gegaan.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen (7,0)

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Ouderen met specifieke zorg en huisvestingsbehoefte

De opgave in de regio Amsterdam voor ouderenhuisvesting is minder urgent dan in andere delen van Nederland. Het thema neemt daarom geen prominente plaats in de beleidsstukken van Rochdale. De corporatie heeft in 2006 in haar Ondernemingsplan aangegeven jaarlijks een beperkt aantal seniorenwoningen te realiseren (60), waarbij de corporatie uitgaat van initiatieven van de klanten zelf, zoals woongroepen voor senioren. Dat aantal is ruimschoots gerealiseerd (gemiddeld 70 woningen per jaar in de periode 2008 tot en met 2010). De commissie is van mening dat de nieuwbouwprojecten en woongroepen die gerealiseerd zijn, succesvol zijn. Recentelijk realiseerde Rochdale een nieuwbouwcomplex voor de Woongroep Shravan op IJburg. Shravan is een woongroep voor senioren van Surinaams-Hindoestaanse afkomst. Eveneens werd er een nieuwe Antilliaanse seniorenwoongroep opgeleverd in de Karspelhof (Kas Dushi) in Amsterdam-Zuidoost. In 2008 opende Rochdale een woongroep voor Chinese ouderen (Foe Ooi Leeuw) in Nieuw Kempering. In Purmerend werd in 2009 het woonzorgcomplex Weidevenne betrokken door haar eerste bewoners. Dit complex is een combinatie van verpleegeenheden, zorgenheden, woningen, wijkcentrum en bedrijfsruimte. De commissie beoordeelt het onderdeel huisvesting voor ouderen als ruim voldoende.

De visitatiecommissie constateert dat naast de hierboven genoemde successen op andere plekken ouderen 'in de kou' zijn gezet. Rochdale heeft de afgelopen jaren enkele vergevorderde herstructurerings- en renovatieprojecten wegens de financiële crisis 'on hold' gezet. Juist in deze projecten zijn veel senioren woonachtig. Sommige bewoners waren al uitgeplaatst. Het betreft De Boelelaan en een complex in Jeruzalem. Dit wordt niet hier beoordeeld, maar bij het onderdeel '(des-)investeringen'.

Dak- en thuislozen en mensen met een beperking

Rochdale heeft de afgelopen jaren circa 40 woningen per jaar voor begeleid wonen gerealiseerd. De doelgroep is breed en betreft onder andere (ex-)verslaafden, dak- en thuislozen en probleemjongeren, maar ook tienermoeders en mensen met een beperking. Met name in het stadsdeel Zuidoost (Bijlmer) heeft Rochdale veel geïnvesteerd in opvang van verslaafden. In 2011 werd de eerste paal geslagen voor de verslaafdenopvang aan de Flierbosdreef (Anton de Komplein). Dit project is inmiddels opgeleverd. Het betreft een modern centrum voor dak- en thuislozen en mensen met een drugsverslaving. Eveneens werd het project Kamers met kansen voor jongeren in Zuidoost gestart. Rochdale en Combiwel ondertekenden een intentieovereenkomst. Kamers met kansen is een woonvorm voor jongeren van 18 tot 27 jaar die dreigen buiten de boot te vallen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een ruime voldoende.

Studenten en Jongeren

In het Ondernemingsplan van 2006 gaf Rochdale aan om in samenwerking met DUWO en AWW de helft van het tekort aan studenteneenheden in tien jaar tijd voor haar rekening te nemen. Rochdale heeft de afgelopen jaren ruim voldoende de aandacht gegeven aan studentenhuisvesting. In het Science Park in de Watergraafsmeer leverde DUWO Pro Student deels in 2008 in totaal 721 wooneenheden. Het aandeel van Rochdale hierin was 180 huurwoningen. Verder werkt Rochdale in combinatie met DUWO aan het project Science Park II en de renovatie van Uilenstede in Amstelveen. Daarnaast zorgt Rochdale voor tijdelijke verhuur aan studenten in het kader van stadsvernieuwing. Vanwege het doorschuiven van de planvorming aan de Daalwijkdreefzone kwam er bijvoorbeeld ruimte voor 700 tijdelijke studenteneenheden. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een ruime voldoende.

(Des-)investeren in vastgoed (6,0)

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0 (voldoende) wat het gemiddelde is van een divers beeld van hoge scores en lagere waarderingen. Hieronder volgt een toelichting.

Algemeen

In het Ondernemingsplan 2006 heeft Rochdale een visie neergelegd, waarin ambities zijn geformuleerd ten aanzien van nieuwbouw en herstructurering. Voor de ingrijpende stedelijke vernieuwingsprocessen in vijf wijken en voor de bestaande voorraad heeft de visitatiecommissie geen documenten aangetroffen waarin Rochdale haar 'overall'-visie heeft neergelegd. Ondanks dat Rochdale in 2006 geen groeidoelstelling in haar ondernemingsplan had opgenomen, was onder de leiding van het toenmalig bestuur sprake van een zekere expansiedrift. In 2009 bleek dat die expansie de financiële continuïteit in gevaar bracht. Dat een 'overall'-visie ontbrak heeft de corporatie toen in ernstige problemen gebracht, zowel financieel als voor huurders van renovatieprojecten. Dit is in het Herstelplan beschreven. Na de bestuurlijke crisis en met het aantreden van de nieuwe raad van commissarissen en een nieuwe raad van bestuur is er veel tijd gestoken in het op orde krijgen van het portefeuilleoverzicht. Eveneens is een duidelijke verschuiving te zien in visie en prioriteiten. Het werkgebied is onder invloed van het Herstelplan van Rochdale teruggebracht in omvang.

Posities buiten het werkgebied werden zo veel mogelijk afgestoten en enkele lopende projecten werden 'on hold' gezet of waar mogelijk overgedragen aan andere partijen. In 2011 is een nieuw koersdocument vastgesteld, waarin mede ten gevolge van de economische crisis een stevige heroriëntatie op de strategie zichtbaar is. De focus ligt hier duidelijk op het beheer en verbetering van de bestaande voorraad, in plaats van nieuwbouw en uitbreiding.

De visitatiecommissie is positief over het feit dat Rochdale na de bestuurlijke crisis heeft ingegrepen, de financiële risico's heeft teruggebracht en haar beleid en projecten heeft bijgesteld. Deze positieve waardering komt tot uitdrukking in Hoofdstuk 6 (Governance). Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie in hoeverre het ingezette beleid en de projecten de gewenste prestaties voor de maatschappij (onder meer huurders) hebben opgeleverd. De visitatiecommissie constateert dat Rochdale een groot aantal projecten heeft opgeleverd dan wel na de crisis heeft voortgezet en/of succesvol heeft afgerond. Het betreft onder meer de daklozenopvang aan de Flierbosdreef in Zuidoost en de nieuwbouw op het Bezaanjachtplein in Amsterdam-Noord. Andere projecten zijn met de koerswijziging 'on hold' gezet, bijvoorbeeld De Boelelaan en Jeruzalem. De visitatiecommissie heeft begrip voor het besluit, maar vindt dat de huurders van de complexen hiermee ernstig tekort zijn gedaan. De totale beoordeling voor dit prestatieveld is daarom lager dan de norm.

Hieronder volgt een toelichting per onderdeel:

(Des-)investeringen in nieuwbouwwoningen

In 2006 was het beleid om 570 tot 750 nieuwbouwwoningen per jaar te realiseren. Nieuwbouw was onder meer nodig om de herstructurering te kunnen financieren. Rochdale heeft in de periode 2008 tot en met 2011 ruim 2.100 woningen (ruim 500/jaar) gerealiseerd, waarvan ongeveer de helft in het vernieuwingsgebied Zuidoost (Bijlmer). In de gemeenten Purmerend en Zaanstad zijn kleinere aantallen gerealiseerd (10 tot 150 woningen). De eigen beleidsdoelstelling is hiermee ruim voldoende behaald. De visitatiecommissie waardeert dat enerzijds positief. Anderzijds constateert de commissie dat Rochdale eind 2010 door de verslechterde woningmarkt te maken had met 355 onverkochte woningen, waarvan 109 woningen nog niet zijn bewoond. Het beleid was dus niet tijdig bijgesteld. Er werden woningen gebouwd waar op dat moment geen vraag naar was. Gemiddeld beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel met een voldoende.

(Des-)investeringen in de bestaande woningvoorraad (renovatie/herstructurering)

Rochdale heeft in haar Ondernemingsplan 2006 vijf herstructureringswijken benoemd, waarin zij actief is: de Bijlmermeer, Westelijke Tuinsteden (bezit was ondergebracht bij Far West), Amsterdam-Noord (de Banne en Nieuwendam-Noord) en Zaandam Zuidoost. Van deze vijf was de vernieuwing van de Bijlmermeer het verst gevorderd. Dat de sloopopgave fors was is terug te zien in de aantallen sloop/samenvoegingen. In 2006 en 2007 zijn al 1.340 woningen gesloopt. In het jaar daarna nog 725. In 2009, 2010 en 2011 liep het aantal gesloopte woningen terug. In drie jaar tijd betrof het 775 woningen. Dat de sloopaantallen terugliepen had onder meer te maken met het economische crisis en het 'on hold' zetten van enkele herstructureringsprojecten (Jeruzalem, De Boelelaan). De commissie beoordeelt dit onderdeel met een voldoende.

Verkoop

In haar Ondernemingsplan van 2006 had Rochdale aangegeven jaarlijks 400-600 woningen te willen verkopen. Dit aantal is voldoende behaald (380 woningen), voornamelijk door een groot deel van het bezit aan corporaties en andere partijen te verkopen.

Kwaliteit van wijken en buurten (7,0)

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De kwaliteit van wijken en buurten is voor Rochdale een belangrijk thema. Het bezit van Rochdale ligt relatief vaak in zwakke wijken. Zij geeft in het kader van de stedelijke vernieuwing vooral aandacht aan de vijf wijken de Bijlmermeer, Westelijke Tuinsteden (was ondergebracht bij Far West), Amsterdam-Noord (de Banne en Nieuwendam-Noord) en Zaanadam Zuidoost. Rochdale streeft naar gemengde woonwijken: een mix van primaire doelgroep, middeninkomens en hogere inkomens. Rochdale geeft in haar ondernemingsplan aan dat behalve herstructurering van woningen ook scholing, werk, zorg en veiligheid belangrijk is voor de leefbaarheid in de wijk. Rochdale wil investeren in leefbaarheid waar zij een directe relatie met vastgoed ziet. De uitwerking van deze ambitie is vastgelegd in de wijkactieplannen, die samen met andere betrokken partijen zijn opgesteld.

Met name in Amsterdam-Zuidoost (Bijlmermeer) was Rochdale duidelijk zichtbaar als een van de trekkers. De visitatiecommissie constateert dat de leefbaarheid in de Bijlmermeer hierdoor sterk is verbeterd. De commissie noemt enkele voorbeelden. Door de realisatie van een dak- en thuislozenopvang in samenwerking met het Leger de Heils in Echtenstein en aan de Karspeldreef en met HVO-Querido aan de Flierbosdreef is de overlast aanzienlijk verminderd. Eveneens heeft Rochdale flatcoaches aangesteld en cameratoezicht in de EGK buurt. Kinderen werden betrokken bij het schoon houden van de omgeving en er werd een 'achter de voordeur' project gestart.

Rochdale werkte ook in andere wijken (mee) aan leefbaarheidsprojecten en 'achter de voordeur'-projecten. Bijvoorbeeld aan schuldhulpverlening met de methode 'vroeg erop af'. In Amsterdam-Noord initieerde Rochdale het project 'Thuis op Straat' en het 'zakgeldproject' voor kinderen. In de Transvaalbuurt werden portiekgesprekken gevoerd en in Amsterdam Nieuw-West werden regelmatig schoonmaakacties gehouden. In Geuzeveld/Slotermeer introduceerde Rochdale een pilot met 'leefbaarheidsambassadeurs'. Rochdale betreft ook jongeren en studenten bij leefbaarheidsprojecten. In Zaanstad is het 'kinderreisbureau' opgericht om van de wijk Poelenburg weer een aantrekkelijke bestemming te maken. Eveneens worden er portiekgesprekken gevoerd. In Zaanstad en Purmerend doet Rochdale mee aan het project 'buurtbemiddeling' en het 'tweede kansbeleid'.

3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Rochdale in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De grootste opgaven voor Rochdale liggen in de gemeenten Amsterdam en Zaanstad. In deze steden zijn diverse 'Vogelaarwijken', waarbij de woningvoorraad in deze wijken voor een substantieel deel in bezit is van Rochdale. In Amsterdam betreft het onder meer stadsdeel Zuidoost (Bijlmer), Amsterdam-Noord, Amsterdam-Oost en Nieuw-West (Westelijke Tuinsteden). In Zaanstad is eveneens een Vogelaarwijk te vinden, namelijk de wijk Poelenburg. Ook hier is Rochdale, samen met andere corporaties, actief. Voor verschillende wijken hebben betrokken partijen gezamenlijke wijk- en buurtactieprogramma's opgesteld. In deze wijk- en buurtactieprogramma's zijn diverse maatregelen afgesproken door betrokken partijen, waaronder Rochdale. De resultaten worden gemeten in de Uitvoeringsmonitor van de gemeente Amsterdam.

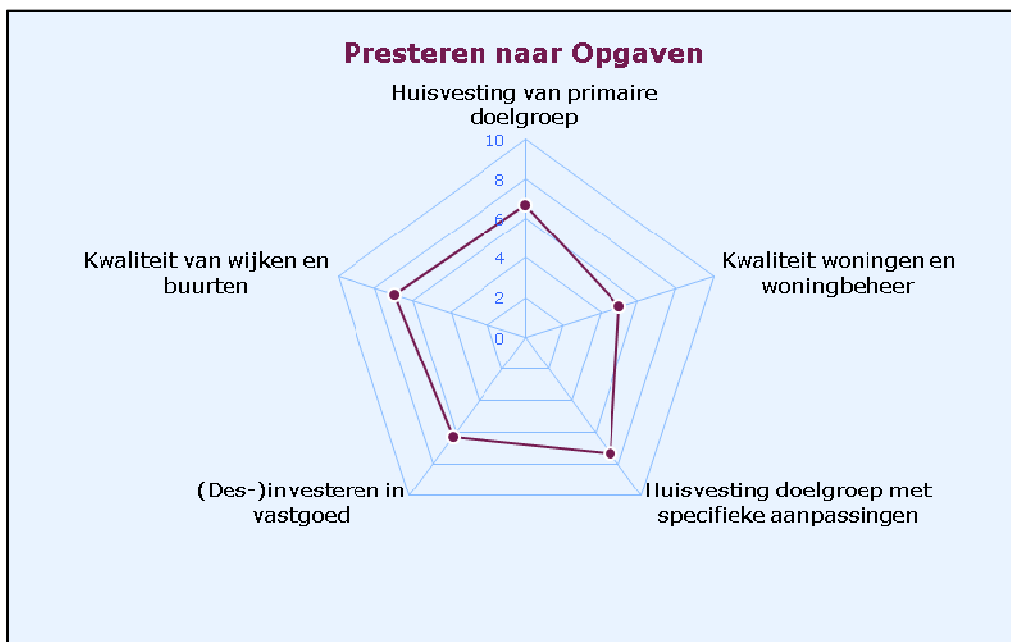
Rochdale heeft gemeentebrede prestatieafspraken gemaakt met:

- Gemeente Amsterdam: Collectieve prestatieafspraken Bouwen aan de Stad 2007 tot 2011. Deze afspraken zijn recentelijk vernieuwd in Bouwen aan de Stad deel II. Hiermee ligt er weer een omvangrijk pakket financiële en volkshuisvestelijke afspraken voor de komende vier jaar.
- Gemeente Zaanstad: Collectieve prestatieafspraken in Zaanstad van 2008 tot en met 2010. In de Zaanstad heeft de gemeente in 2009 met corporaties afzonderlijk prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2009 tot 2014.
- Gemeente Purmerend: Prestatieafspraken met de gemeente Purmerend voor de periode 2008 tot en met 2011. De gemeente heeft in 2011 besloten om een actuele woonvisie op te stellen, waarbij corporaties een actieve rol vervullen. Deze woonvisie dient als onderlegger voor de nieuwe prestatieafspraken.
- Gemeente Diemen. Er is een woonvisie. Rochdale is nog in gesprek met deze gemeente over de prestatieafspraken. Met de gemeente Diemen hoopt Rochdale in 2012 de prestatieafspraken 2012-2013 te kunnen ondertekenen. Na 2013 neemt Rochdale in deze gemeente het initiatief om met Stadgenoot en de Key tot collectieve prestatieafspraken met gemeente Diemen te komen.
- Gemeente Landsmeer: De prestatieafspraken met de gemeente Landsmeer betreffen de periode tot 31 december 2012 en zijn in januari 2010 ondertekend. Het overleg met de gemeente over de nieuwe afspraken die vanaf 2013 moeten gaan gelden is nog niet gestart.

Hieronder worden per prestatieveld de belangrijkste opgaven genoemd. Voor gedetailleerde informatie verwijzen we naar de prestatietabel.

Geformuleerde opgaven	Prestatieveld
<ul style="list-style-type: none"> De regio Amsterdam: Om de schaarste goed te verdelen zijn in alle gemeenten aanbiedingsafspraken gemaakt in plaats van kernvoorraadafspraken. Aandeel sociale huurwoningen van de nieuwbouw. De afspraken betreffen veelal 30%. Over verkoop van huurwoningen zijn in de gemeenten Amsterdam en Purmerend afspraken gemaakt. Eveneens is afgesproken om 50% van de te verkopen sociale huurwoningen bereikbaar te houden voor de inkomensgroep tot 1,5 keer model. In Purmerend wordt de voorkeur uitgesproken voor verkoop onder MGE-constructie. 	Huisvesten van primaire doelgroep
<ul style="list-style-type: none"> Over de kwaliteit van woningen en woningbeheer zijn in algemene zin weinig concrete afspraken gemaakt met de gemeenten. Uiteraard zijn er gebiedsgericht, in het kader van herstructurering, wel afspraken gemaakt (bijv. Westelijke Tuinsteden, Bijlmer). Daarnaast stimuleren gemeenten duurzaamheid. De meeste gemeenten zijn positief over het verbeteren van de energielabels van de bestaande voorraad. De gemeente Amsterdam kent hiervoor een subsidieregeling. 	Kwaliteit woningen en woningbeheer
<ul style="list-style-type: none"> In Amsterdam wordt in de Woonvisie 2005 de opgave voor wonen en zorg aanzienlijk genoemd. Desalniettemin is er in deze gemeente weinig beleid op dit thema en blijkt uit de gesprekken dat de opgave relatief beperkt is. In Zaanstad wil men invulling geven aan het concept woonservice in wijken. In Diemen streeft men naar een wijkgericht aanbod van wonen, welzijn en zorg. In Purmerend speelt ook de opgave van het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad door 'opplussen'. Eveneens wordt in de uitbreidingswijk Kwadrant Europa een woonzorgzone gerealiseerd. 	Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen
<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw: De gemeente Amsterdam heeft met alle corporaties gezamenlijk (via de AFWC) prestatieafspraken gemaakt omtrent nieuwbouw. Voor de periode 2007 tot 2011 is de afspraak in Amsterdam om 20.000 nieuwbouwwoningen te realiseren. De opgave in Zaanstad is aanzienlijk beperkter dan in Amsterdam. Met de gemeente is afgesproken jaarlijks enkele tientallen woningen te realiseren. De resterende opgave in Zaanstad (700-900 woningen per jaar) wordt door andere corporaties en partijen opgepakt. Er ligt geen nieuwbouwoopgave in Diemen. Sloop/samenvoeging: In Amsterdam heeft Rochdale bezit in diverse herstructureringswijken/Vogelaarwijken. Rochdale had een deel van haar te herstructureren bezit (Westelijke Tuinsteden) onder gebracht bij Far West. In de overige wijken is ze al jarenlang bezig met sloop en nieuwbouw. In de gemeente Zaanstad wordt geherstructureerd in de wijk Poelenburg (Vogelaarwijk). Rochdale is hierin samen met andere corporaties in Zaanstad actief. Verkoop: In Amsterdam zijn heldere afspraken gemaakt over de verkoop van huurwoningen. In totaal kunnen de corporaties gezamenlijk 31.000 woningen verkopen in de periode 2007 tot en met 2016. Een deel hiervan wordt verkocht via KoopGarant constructie. Maatschappelijk vastgoed: Eventuele afspraken zijn gemaakt het niveau van de wijk. 	(Des-)investeren in vastgoed
<ul style="list-style-type: none"> Zoals eerder gemeld ligt er in Amsterdam een grote opgave in de Vogelaarwijken. Voor iedere wijk zijn aparte afspraken gemaakt. Rochdale is actief in de wijken: Amsterdam Nieuw-West Geuzenveld, Kolenkit, Osdorp, Amsterdam-Noord de Banne, Vogelbuurt/IJplein, Nieuwendam-Noord, Amsterdam-West (binnen de ring), Bos en Lommer, De Baarsjes, Amsterdam-Zuidoost EGK-buurt en Amsterdam Oost-Transvaal. In Zaanstad ligt er een opgave in de Vogelaarwijk Poelenburg. 	Kwaliteit van wijken en buurten

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	6,7
Kwaliteit woningen en woningbeheer	5,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,3
(Des-)investeren in vastgoed	6,3
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	6,5

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een gemiddelde van 6,5. Presteren naar Opgaven laat een wisselend beeld zien van een onvoldoende tot ruime voldoende. Evenals bij Presteren naar Ambities scoren ook hier de prestaties voor de kwaliteit van woningen en woningbeheer onvoldoende. De prestaties voor het huisvesten van doelgroepen en de kwaliteit van wijken en buurten zijn conform de norm.

Huisvesting van primaire doelgroep (6,7)

De commissie waardeert dit onderdeel gemiddeld met een 6,7.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Het bezit van Rochdale bestaat momenteel voor 85,6 procent uit huurwoningen in de prijsklasse tot 554,76 euro (bron: concept jaarverslag Rochdale 2011). Voor de verdeling van de woonruimte is in de regio Amsterdam één systeem (Woningnet). Rochdale participeert hierin.

In het akkoord 'Bouwen aan de Stad I' is voor de woonruimteverdeling afgesproken dat per 1 januari 2007 de kernvoorraadafspraken zijn vervallen. In plaats daarvan zijn de gemeenten in de regio Amsterdam en de corporaties overgestapt op aanbiedingsafspraken². De aanbiedingsafpraak houdt in dat corporaties garanderen dat ten minste een vastgelegd percentage vrijkomende zelfstandige woningen wordt verhuurd aan bepaalde inkomensgroepen. Deze afspraken zijn voor de periode 2007 tot en met 2011 vastgelegd en ondanks de teruglopende mutatiegraad behaald³. Rochdale heeft naast het deelnemen aan de afspraken omtrent woonruimteverdeling, de beschikbaarheid van woningen proberen te verbeteren door nieuwbouw van sociale huurwoningen, betaalbare huur- en koopwoningen en (eengezins)woningen. Rochdale heeft hierbij conform de norm gepresteerd. De visitatiecommissie vraagt zich af of Rochdale in de toekomst in voldoende mate kan blijven bijdragen aan de aanbiedingsafspraken. Er is sprake van een teruglopende mutatie. Eveneens zal door het recentelijk ingezette huurbeleid van Rochdale, om de huren bij mutatie op te trekken naar 100 procent van de maximaal redelijke huurprijs, het vrijwel onmogelijk zijn om zich aan de aanbiedingsafspraken te blijven houden. Eveneens komt hiermee de betaalbaarheid onder druk te staan. Dit geldt met name voor ouderen die willen verhuizen naar een seniorenwoning en woningzoekenden met een laag inkomen.

Bevorderen eigen woningbezit

Met de gemeente Amsterdam hebben de corporaties, waaronder Rochdale, prestatieafspraken gemaakt over de verkoop van woningen. Corporaties krijgen hiervoor de ruimte, namelijk 31.000 woningen in de periode 2007 tot en met 2016 (3.100 per jaar). Men heeft afgesproken dat de corporaties hun inspanningen richten op zittende huurders. In Amsterdam is afgesproken om minimaal 50 procent van de te verkopen sociale huurwoningen bereikbaar te houden voor inkomensgroepen tot 1,5 keer modaal (< 220.000 euro) en te verkopen middels een MGE-achtige constructie.

De visitatiecommissie constateert dat Rochdale wel een groot aantal woningen te koop heeft aangeboden aan zittende huurders en bij mutatie, maar dat het aantal woningen dat Rochdale heeft verkocht in de gemeente Amsterdam minimaal is. Het betreft jaarlijks 17 aan zittende huurders en bijna 200 aan overige particulieren. Dit aantal is beperkt omdat de mogelijkheid van een MGE-constructie pas recentelijk (gemeentebreed) is ingevoerd en omdat verkoop stagneerde vanwege de economische recessie. De corporatie heeft wel extra maatregelen ingesteld, maar dit heeft niet geleid tot het gewenste resultaat. Bovendien hadden de maatregelen eerder genomen kunnen worden. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een voldoende.

Kwaliteit woningen en woningbeheer (5,0)

De commissie waardeert dit onderdeel met een onvoldoende (5,0).

Woningkwaliteit en dienstverlening

Ten aanzien van de woningkwaliteit en dienstverlening zijn geen concrete afspraken gemaakt.

² De aanbiedingsafspraken vastgesteld voor de periode 2007 tot en met 2011 betreffen globaal genomen minstens 26.000 c.q. 65% aan de primaire doelgroep en minstens 34.000 c.q. 85% aan huishoudens met een inkomen tot 38.150 euro.

³ Bron: AFWC.

De visitatiecommissie constateert op basis van de visitatiegesprekken dat er wel een opgave ligt, met name op het gebied van woningkwaliteit, de bereikbaarheid en het afhandelen van klachten. In het vorige hoofdstuk is dit al uitgebreid toegelicht. Ten aanzien van het niveau van de dienstverlening constateert de commissie dat Rochdale begonnen is met KWH-metingen. De eerste meting is voldoende maar het KWH-label is nog niet behaald. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel gemiddeld met een onvoldoende.

Energie en duurzaamheid

De Woonbond, Aedes, vereniging van woningcorporaties en het Rijk hebben een Convenant Energiebesparing Corporatiesector opgesteld. Hierin staan ambities voor 2018 geformuleerd⁴. Met de gemeente Zaanstad zijn in 2008 afspraken gemaakt over duurzaamheid die in lijn liggen met het hierboven genoemde convenant. In de gemeente Amsterdam zijn op dit thema (pas) sinds kort afspraken vastgelegd tussen de gemeente en corporaties in Bouwen aan de Stad II voor de periode 2011 tot en met 2014. Hierin is afgesproken dat bij nieuwbouw vijf stappen worden gemaakt in energielabel; bij renovatie twee stappen en bij mutatie één stap. Over de bestaande voorraad zijn verder geen afspraken gemaakt. In de gemeente Amsterdam is wel een stimuleringsfonds voor het verbeteren van de energielabels in het leven geroepen.

De visitatiecommissie constateert dat de prestaties op het gebied van duurzaamheid beperkt zijn en dat het nog nauwelijks een thema is bij Rochdale. De verbeteringen zijn vooral dankzij de renovatie van complexen tot stand gekomen. Het Strategisch Voorraadbeleid maakt een begin, maar met de ambities en doelen die daarin geformuleerd worden, zal het gestelde in Convenant Energiebesparing Corporatiesector niet gehaald worden. Rochdale heeft te maken met een grote achterstand en de geplande verbeteringen zijn voorzichtig (2 stappen omhoog voor jaarlijks 5 procent van het bezit). Rochdale geeft aan de overeengekomen doelstellingen betreffende energiebesparing in Bouwen aan de Stad II (afspraken betreffende de periode 2011-2014) wel waar te kunnen maken. De Amsterdamse afspraken concentreren zich op renovatie en nieuwbouw, maar het aantal te renoveren woningen en nieuw te bouwen woningen beperkt zich bij Rochdale de komende jaren tot de lopende projecten. Nog maar 14 procent van de woningvoorraad van Rochdale heeft energielabel A of B. Een vijfde van het bezit behoort tot de laagste energielabelklasse F en G. Er ligt dus een forse opgave.

⁴ De ambities zijn onder meer:

- 20 procent besparing op gasverbruik bestaande voorraad in 2018 (t.o.v. 2008);
- Verbetering van woningen naar energielabel B of minimaal twee energielabelstappen;
- Huurders staan centraal bij energiebesparende maatregelen aan woningen.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen (7,3)

De commissie waardeert dit onderdeel met een ruime voldoende (7,3).

Ouderen met specifieke zorg en huisvestingsbehoefte

In de Woonvisie Amsterdam 2005 staat het volgende: 'De opgave voor wonen en zorg is gedifferentieerd en aanzienlijk en moet voor een belangrijk deel in de sociale huursector plaatsvinden.' Desalniettemin is er vrijwel geen gemeentelijk beleid op het gebied wonen en zorg opgesteld.

Uit de visitatiegesprekken heeft de commissie vernomen dat de opgave in Amsterdam minder groot dan in andere delen van Nederland. 'Wonen en zorg' staat in de gemeente Amsterdam daarom niet expliciet op de agenda. In het kader van de wijkvernieuwing is er wel aandacht voor seniorenhuisvesting. In de prestatieafspraken (2010) met de gemeente Zaanstad is afgesproken invulling te geven aan het concept woonservicewijken. In de gemeente Diemen komt het thema aan bod in de Woonvisie (2008). Diemen streeft naar de ontwikkeling van een Brede Hoed en een wijkgericht aanbod van wonen, welzijn en zorg. In de gemeente Purmerend is in de prestatieafspraken (2008) afgesproken om te werken aan een masterplan wonen, zorg en welzijn.

De visitatiecommissie is van mening dat Rochdale volgens de norm voldoet aan de afspraken die gemaakt zijn en de opgaven die er liggen. Naast het beheer van de bestaande woonzorgcomplexen, heeft Rochdale in de gemeente Purmerend nieuwbouw van het woonzorgcomplex Weidevenne gerealiseerd. In de gemeenten Purmerend en Zaanstad is sprake van een groot aantal ouderen, maar is de vraag naar ouderenwoningen volgens Rochdale beperkt, omdat de eengezinswoningen relatief eenvoudig zijn aan te passen. In Amsterdam realiseerde Rochdale diverse nieuwbouwcomplexen voor woongroepen met senioren (Shravan op IJburg, Kas Dushi in Zuidoost, Foe Ooi Leeuw in Nieuw Kempering).

Dak- en thuislozen en mensen met een beperking

Voor de groepen dak- en thuislozen en mensen met een beperking zijn geen aparte prestatieafspraken gemaakt. De opgave is niet in beeld gebracht. De visitatiecommissie constateert dat Rochdale in het kader van de stedelijke vernieuwingsaanpak van de Bijlmer voor deze doelgroepen goede prestaties heeft geleverd, maar constateert dat in andere gebieden waar Rochdale bezit heeft minder of geen prestaties zijn geleverd voor de huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen. De prestaties zijn beschreven in het vorige hoofdstuk (Presteren naar Ambities).

Jongeren en studenten

In 'Bouwen aan de Stad' zijn gemeentebrede (Amsterdam) afspraken gemaakt om de kansen op de woningmarkt voor jongeren en studenten te vergroten. Het doel was om in de periode 2007 tot 2011 ten minste 6.800 goedkope (bestaande) woningen met een huurprijs tot maximaal 390 euro beschikbaar te stellen. Daarnaast spraken partijen af om naast de reguliere studentenhuisvesting diverse initiatieven te nemen: 800 woningen labelen voor studenten en 800 voor jongeren; 1.000 woningen in tijdelijke verhuur aan jongeren/studenten en nieuwbouw van 1.000 studenten-eenheden.

Het aandeel van Rochdale in het realiseren van deze afspraken is goed en ligt boven de norm. Hieronder zijn enkele voorbeelden genoemd. In het Science Park in de Watergraafsmeer leverde DUWO Pro Student in totaal 721 wooneenheden. Het aandeel van Rochdale hierin was 180 huurwoningen. In de Daalwijkflat werden 232 studentenkamers opgeleverd. Eveneens werkt de DUWO/Rochdale combinatie aan het project Science Park II en Uilenstede in Amstelveen. Daarnaast zorgt Rochdale voor tijdelijke verhuur aan studenten in het kader van stadsvernieuwing. Vanwege het doorschuiven van de planvorming aan de Daalwijkdreefzone kwam er bijvoorbeeld ruimte voor 700 tijdelijke studenteneenheden. In het gebouw de Eenhoorn zijn meer dan 300 studenteneenheden gerealiseerd. In de flat Florijn in Amsterdam-Zuidoost zijn een aantal woningen gesplitst, die per kamer worden verhuurd aan jongeren uit de wijk. Deze jongeren krijgen begeleiding.

Woonwagens

Het woonwagenterrein aan de Purmerdijk is -conform de prestatieafspraken- in 2009 heringericht en in overeenstemming gebracht met de brandveiligheidseisen. Dit terrein is inmiddels overgedragen aan Woningstichting Rochdale.

(Des-)investeren in vastgoed (6,3)

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,3. De commissie constateert dat Rochdale conform de norm heeft gepresteerd ten aanzien van het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen en maatschappelijk vastgoed. De commissie laat in de beoordeling het stoppen van vergevorderde herstructureringsprojecten zwaar wegen, waardoor het gemiddelde oordeel lager uitvalt. Hieronder volgt een uitgebreide toelichting.

(Des-)investeren in nieuwbouw

De gemeente Amsterdam heeft met alle corporaties gezamenlijk (via de AFWC) prestatieafspraken gemaakt omtrent nieuwbouw. Voor de periode 2007 tot 2011 is de afspraak in Amsterdam om 20.000 nieuwbouwwoningen te realiseren. Er ligt eveneens een opgave in Zaanstad. Deze is aanzienlijk beperkter dan in Amsterdam. Met de gemeente is afgesproken jaarlijks enkele tientallen woningen te realiseren. De resterende opgave in Zaanstad wordt door andere corporaties en partijen opgepakt. Er ligt geen nieuwbouwoopgave in Diemen.

In totaal zijn in de periode 2007 tot en met 2010 20.412 woningen gebouwd, waarmee de stedelijke doelstelling is behaald (bron: AFWC). Het aandeel dat Rochdale heeft geleverd is 3.132 woningen (ruim 15 procent van de totale nieuwbouwproductie). Dit percentage is vergelijkbaar met het aandeel dat Rochdale in de bestaande sociale huursector heeft. De commissie constateert dat Rochdale conform de norm presteert ten aanzien van het gerealiseerde aantal nieuwbouwwoningen en heeft dit subonderdeel met een 7,0 gewaardeerd.

(Des-)investeringen in herstructurering

In Amsterdam heeft Rochdale bezit in diverse herstructureringsgebieden (Vogelaarwijken). Rochdale heeft met betrokken partijen wijkplannen uitgewerkt. In sommige wijken heeft Rochdale een voortrekkersrol in de herstructurering (bijvoorbeeld Bijlmer). In de gemeente Zaanstad zijn herstructureringsplannen voor de wijk Poelenburg, waar Rochdale samen met andere corporaties actief is.

De visitatiecommissie constateert dat de herstructurering in sommige gebieden al in een vergevorderd stadium is (bijvoorbeeld Bijlmer, de Banne Amsterdam-Noord). De commissie oordeelt hierover positief. Zij laat echter zwaar meewegen in haar oordeel dat er plannen 'on hold' zijn gezet (De Boelelaan, Jeruzalem). Hierdoor is er een belangrijke maatschappelijke opgave blijven liggen. Jarenlang werd met (inmiddels veelal oudere) bewoners over renovatie gesproken en structureel onderhoud uitgesteld. Op het moment dat plannen rond waren, een deel van de huurders al tijdelijk was geherhuisvest, zijn de plannen opgeschort voor onbekende tijd. Dit subonderdeel heeft de commissie dan ook als onvoldoende gewaardeerd met een 5,0.

(Des-)investeren in maatschappelijk vastgoed en bedrijfsonroerend goed

Over investeringen in maatschappelijk vastgoed (en bedrijfsonroerend goed) zijn op het niveau van de centrale stad Amsterdam geen afspraken gemaakt. In het kader van wijkvernieuwing zijn wel visies en plannen ontwikkeld en projecten tot stand gekomen. In de gemeente Zaanstad heeft Rochdale afgesproken te investeren in het buurtcentrum de Bovenkuier in het Kalf en in stedelijke vernieuwingsgebieden een broedplaats te bieden aan ondernemers in tijdelijke bedrijfsruimtes. Bij de gemeente Diemen was de wens aanwezig dat Rochdale een Brede Hoed zou ontwikkelen met een woongroep voor senioren of gehandicapten.

De visitatiecommissie constateert dat Rochdale op diverse locaties maatschappelijk vastgoed heeft gerealiseerd of gaat realiseren. In Purmerend is het woonzorgcomplex Weidevenne opgeleverd. Begin 2011 is de eerste paal geslagen van de verslaafdenopvang Flierbosdreef in Amsterdam-Zuidoost. Er komt 24-uursopvang voor 40 dakloze drugsverslaafden. Eveneens is het ontmoetingscentrum 'Bij Bosshardt' aan de Karspeldreef gerealiseerd. In de Banne in Amsterdam-Noord werd in 2011 verder gewerkt aan twee projecten die in 2010 al gestart zijn: Schepenlaan en woningen en winkels aan het Bezaanjachtplein. Met de bouw van de sociale huurwoningen in het Amstelkwartier is in 2011 gestart. In Amsterdam-Noord ontwikkelt Rochdale eveneens de Amstelmeerschool. De visitatiecommissie beoordeelt dit als ruim voldoende.

Kwaliteit van wijken en buurten (7,0)

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De problematiek van de verschillende wijken in Amsterdam is divers. Een aantal van deze wijken is een Vogelaarwijk. Daarom zijn er voor iedere wijk aparte afspraken gemaakt in de vorm van 'wijkactieplannen'. Met name in de Bijlmer was Rochdale duidelijk zichtbaar als een van de trekkers. De visitatiecommissie constateert dat de leefbaarheid in de Bijlmer hierdoor sterk is verbeterd. Ook in andere wijken heeft Rochdale bijgedragen aan de leefbaarheid van de wijken. Bijvoorbeeld in Amsterdam-Noord waar Rochdale de Banne realiseert en het project 'Thuis op Straat' en het 'zakgeldproject' voor kinderen heeft geïnitieerd. In andere wijken werden schoonmaakacties en portiekgesprekken gehouden. Bovengenoemde projecten is een kleine greep uit alle projecten. De commissie beoordeelt dit als goed, maar constateert dat Rochdale in andere gebieden waar zij bezit heeft minder aandacht heeft besteed aan leefbaarheid (bijvoorbeeld West, Zaanstad). Gemiddeld geeft de visitatiecommissie voor dit onderdeel een ruime voldoende (conform de norm).

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Woningstichting Rochdale.

4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Rochdale

Huurdersorganisatie Bewonersraad Rochdale

Sinds 2005 heeft een intensief traject gelopen met als doel het samengaan van de huurdersorganisatie van Nieuw Amsterdam, de Bijlmer Bewonersraad en de overkoepelende Bewonersraad Rochdale. Na veel overleg en diverse pogingen van het Amsterdams Steunpunt Wonen en van de Nederlandse Woonbond om een fusie tot stand te brengen, heeft Rochdale de conclusie getrokken dat een samengaan niet haalbaar was. Daarom is per 1 juli 2011 de Bewonersraad Rochdale erkend als enig overkoepelende huurdersorganisatie voor de vertegenwoordiging van de huurders op corporatieniveau. Rochdale en de Bewonersraad hebben afgesproken om een gezamenlijk visie te ontwikkelen op bewonersparticipatie. Ook is gestart met het vernieuwen van de samenwerkingsovereenkomst tussen Rochdale en de Bewonersraad. De Bewonersraad Rochdale heeft een dagelijks bestuur van drie leden. Het algemene bestuur bestaat op dit moment uit tien leden en kan uit maximaal twaalf leden bestaan. Het bestuur wordt op dit moment gevormd door afgevaardigden per Gebiedsraad. In de Gebiedsraden zitten vertegenwoordigers van alle aangesloten bewonerscommissies/-verenigingen. In 2011 waren er circa 120 bewonerscommissies actief, waarvan er bijna 100 zijn aangesloten bij de Bewonersraad. De Gebiedsraden waren tot voor kort de gesprekspartners voor de gebiedsvestigingen van Rochdale. Omdat Rochdale recentelijk haar vestigingen heeft opgeheven, denkt de bewonersraad er op dit moment over na hoe zij haar structuur hierop goed kan aanpassen. De raad heeft een eigen website (www.bewonersraadrochdale.nl) waarop veel informatie en nieuws te vinden is. Eveneens brengt de Bewonersraad Rochdale jaarlijks een overzichtelijk jaarverslag uit. Er is regelmatig gesprek tussen de Raad van Bestuur van Rochdale en het bestuur van de Bewonersraad. De Raad van Commissarissen voerde in 2011 twee keer overleg met het bestuur van Bewonersraad Rochdale.

Gemeenten en stadsdelen

- Gemeente Amsterdam en stadsdelen Amsterdam: Het merendeel van het bezit van Rochdale (ruim 27.000 woningen) is te vinden in de gemeente Amsterdam. Rochdale heeft bezit in diverse Vogelaarwijken. In Amsterdam betreft het onder meer stadsdeel Zuidoost (Bijlmer), Bos en Lommer, Amsterdam-Noord, Transvaal in Amsterdam-Oost en Nieuw-West (Westelijke Tuinsteden). Gemeentebreed heeft Rochdale samen met andere corporaties en de gemeente prestatieafspraken gemaakt in 'Bouwen aan de stad'. Met de stadsdelen heeft Rochdale vooral te maken daar waar het gaat om de uitwerking van de wijkplannen.

- Gemeente Zaanstad: Rochdale heeft ruim 4.000 woningen in Zaanstad. Rochdale heeft prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Zaanstad. In Zaanstad is een Vogelaarwijk te vinden, namelijk de wijk Poelenburg. Ook hier is Rochdale, samen met andere corporaties, actief.
- Gemeente Diemen: Rochdale bezit ruim 2.300 woningen in de gemeente Diemen.
- Gemeente Purmerend: Rochdale bezit circa 2.100 woningen in Purmerend. De gemeente en de corporaties aldaar, waaronder Rochdale, hebben prestatieafspraken vastgelegd.
- Gemeente Landsmeer: In de gemeente Landsmeer bezit Rochdale 340 woningen. Eigen Haard is de andere corporatie met een bezit van 850 woningen. Rochdale heeft samen met Eigen Haard en de gemeente prestatieafspraken gemaakt.

WoonOpMaat (gemeente Heemskerk)

Rochdale is eigenaar van 2.200 woningen in de gemeente Heemskerk. Deze woningen worden beheerd door WoonOpMaat. Deze corporatie heeft, eveneens namens Rochdale, prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Heemskerk. Rochdale is voornemens de 2.200 woningen in 2013 aan WoonOpMaat te verkopen.

Far West

Om de herstructurering van de Westelijke Tuinsteden goed uit te kunnen voeren is Rochdale in 2001 een samenwerkingsverband aangegaan met de andere corporaties in dit gebied (Stadgenoot en de Key). Dit samenwerkingsverband kreeg de naam Far West. Alle deelnemende corporaties hebben hun woningbezit in Far West ondergebracht. Risico's werden gedeeld. Voor Rochdale betrof het een aandeel variërend van 3.500 en 4.500 woningen. Het werkapparaat van Far West is per 1 april 2011 ontbonden. Far West zal haar activiteiten op korte termijn volledig beëindigen.

Federaties

Rochdale is lid van drie federaties:

- De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Deze Federatie behartigt de belangen van de volgende aangesloten corporaties: Eigen Haard, De Alliantie Amsterdam, Far West, de Key, Ymere, Woonzorg Nederland, DUWO, Stadgenoot en Rochdale.
- De Federatie van Zaanse Woningcorporaties. Leden van de Federatie van Zaanse Woningcorporaties (FZW) zijn Parteon, ZVH, Eigen Haard, Wormer Wonen, Woonzorg Nederland en Rochdale.
- De Samenwerkende Woningcorporaties Waterland. De leden hiervan zijn: Wherestad, IntermarisHoeksteen, Wooncompagnie, Woonzorg Nederland, Eigen Haard, AWM en Rochdale.

De federaties zijn de partners van de gemeenten voor het maken van collectieve prestatieafspraken.

Zorg- en Welzijnspartijen

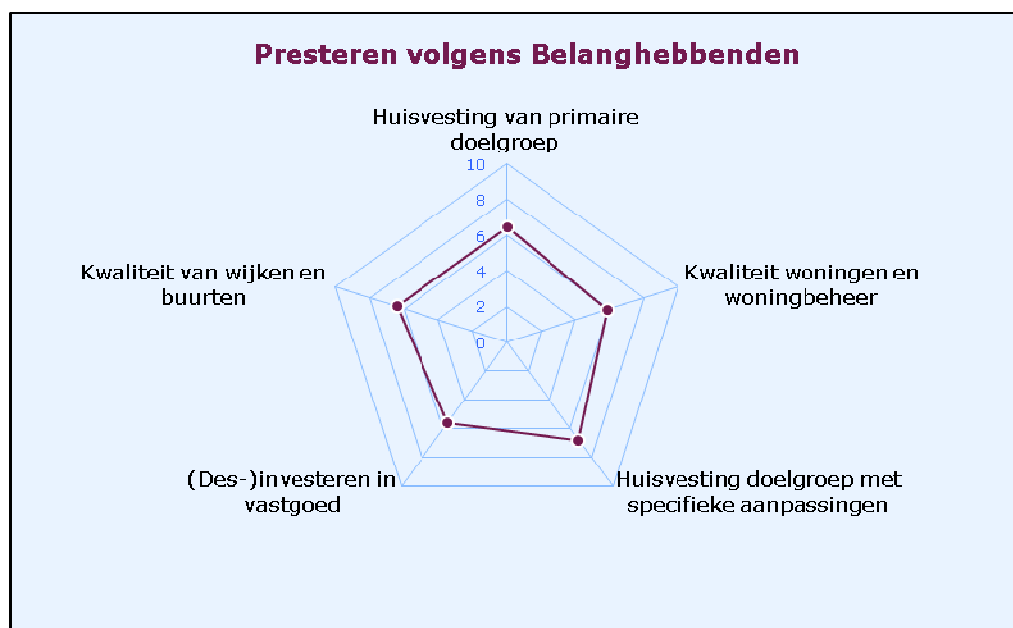
Rochdale werkt samen met diverse zorg- en welzijnsinstellingen:

- Leger des Heils/HVO Querido: In Amsterdam-Zuidoost heeft Rochdale de laatste jaren vooral geïnvesteerd in wonen en zorg voor (ex-)verslaafden en dak- en thuislozen. Cliënten binnen deze doelgroep worden doorgaans gehuisvest in een onzelfstandige woonruimte met gemeenschappelijke voorzieningen.

Eveneens worden woningen uit begeleid wonen projecten toegewezen aan cliënten van zorginstellingen. De begeleiding wordt verzorgd door HVO Querido en het Leger des Heils. Rochdale is in 2011 aan het Anton de Komplein gestart met de bouw van wooncentrum Flierbosdreef. Dit wordt een modern centrum voor dak- en thuislozen en mensen met een drugsverslaving. Samen met HVO Querido en in nauwe samenwerking met stadsdeel Zuidoost wordt voor vijftig bewoners 24-uurs opvang en persoonlijke begeleiding mogelijk gemaakt. Het gebouw krijgt vijf van elkaar gescheiden woongroepen met elk zeven wooneenheden voor 35 bewoners. Verder zijn er tien kamers voor tijdelijke opvang. De oplevering vindt plaats in het voorjaar van 2012. Eveneens worden bestaande woningen toegewezen aan cliënten van zorginstellingen.

- Cordaan/Metrum/Stichting de Meren en de Kleine Johannes: Rochdale stelt woonruimte beschikbaar voor mensen met een lichamelijke of een lichte verstandelijke beperking. Het gaat hierbij om mensen die thuis kunnen wonen in een aangepaste woning met eventueel zorg van buiten. Rochdale werkt hierbij samen met zorgleveranciers Cordaan, Mentrum, Stichting de Meren en de Kleine Johannes. In 2011 zijn in nieuwbouwcomplex Lommerrijk 6 rolstoelwoningen opgeleverd. In 2011 zijn ook de voorbereidingen getroffen voor de verbetering van woonzorgcomplex Osdorperhof.
- Stichting Fokus Purmerend: Rochdale verhuurt woningen op voordracht van Stichting Fokus in Purmerend. Fokuswoningen zijn zorgwoningen voor mensen met een lichamelijke handicap. Hiervoor komen mensen in aanmerking die vanwege hun handicap minstens vijf uren zorg per week afnemen van Fokus.
- Mexit: Rochdale betrok in 2011 het intercultureel adviesbureau Mexit bij het opstellen van het koersplan en bij het vormgeven van de huurdersparticipatie.
- OsiraGroep, Cordaan en Eveen: de zorginstellingen bieden zorg, welzijn en wonen aan ouderen, (chronisch) zieken en mensen met een lichamelijke beperking. De instellingen hebben een gevarieerd aanbod aan wonen, zorg en welzijnsdiensten in ondermeer Amsterdam, Amstelveen en Diemen. Een kort overzicht van de wooncomplexen: dertien woonzorgcentra (waarvan meerdere in eigendom van Rochdale), vier complexen voor groepswonen, vier wooncomplexen voor lichamelijk gehandicapten, WIBO-woningen (Wonen In Beschermd Omgeving). Daarnaast is er huishulp en zijn er activiteitencentra, ontmoetingscentra en zorgsteunpunten.
- Spirit: Spirit helpt per jaar 7.000 jeugdigen en gezinnen die problemen hebben met opgroeien en opvoeden. Daarnaast begeleidt Spirit circa 1.300 pleeggezinnen. Wij werken in Amsterdam, Zaanstreek, Waterland, Amstelland en de Meerlanden.
- Bureau Jeugdzorg Amsterdam: Medewerkers van Rochdale hebben een training 'Signaleren' gevolgd, die is ontwikkeld in samenwerking met bureau Jeugdzorg. Over signaleren en doorverwijzen maken we afspraken met maatschappelijke instellingen zoals jeugdzorg en schuldhulpverlening.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	6,4
Kwaliteit woningen en woningbeheer	5,9
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	6,8
(Des-)investeren in vastgoed	5,6
Kwaliteit van wijken en buurten	6,4
Gemiddelde score	6,2

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Rochdale een 6,2 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Vier van de vijf prestatievelden scoren voldoende en één prestatieveld ruim voldoende (conform norm). Belanghebbenden waren het meest te spreken over de huisvesting van doelgroepen die specifieke aanpassingen nodig hebben. Het gaat hierbij vooral om huisvesting van verslaafden, jongeren en studenten in Zuidoost. Kritische punten gaven belanghebbenden voor de kwaliteit van woningen, woningbeheer en dienstverlening en het 'on hold' zetten van projecten. Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van de resultaten van het online klantenpanel dat Rochdale in april 2012 heeft gehouden in het kader van deze visitatie.

Huisvesting van primaire doelgroep (6,4)

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met hoge en lage cijfers. Het gemiddelde is een 6,4.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Uit de achterbanraadpleging van de Bewonersraad is gebleken dat het merendeel van de huurders van Rochdale (54 procent t.o.v. landelijk 58 procent) tevreden is over de betaalbaarheid van huidige woning⁵. In de regio Amsterdam zijn sinds 2007 aanbodingsafspraken vastgelegd tussen gemeenten en corporaties. Rochdale is een van de corporaties. In algemene zin geldt dat er sprake is van schaarste op de huurmarkt. De invloed van Rochdale op de beschikbaarheid is echter beperkt. Belanghebbenden geven aan dat Rochdale goed meedraait in het toewijzingssysteem en correct toewijst volgens afspraken.

In de visitatiegesprekken hebben diverse belanghebbenden hun zorgen geuit over de teruglopende mutatiegraad in de huursector. Hierdoor komen minder woningen beschikbaar voor woningzoekenden. Belanghebbenden erkennen dat Rochdale nauwelijks invloed kan uitoefenen op het verhogen van de mutatie/beschikbaarheid. Een aantal belanghebbenden geeft echter aan dat het recente beleid van Rochdale om huren bij mutatie te liberaliseren (naar 100 procent van maximaal redelijke huurprijs) het voor veel woningzoekenden vrijwel onmogelijk maakt een betaalbare woning te vinden. Eveneens stagneert de doorstroming door dit beleid, omdat bijvoorbeeld oudere huishoudens die naar een seniorenwoning willen verhuizen te maken krijgen met een forse huurverhoging. Verhuizing wordt bij deze groep daarom zoveel mogelijk uitgesteld. Enkele belanghebbenden zijn van mening dat Rochdale (evenals andere corporaties) op dit moment te makkelijk de aanbodingsafspraken naast zich neerlegt, terwijl deze onlangs nog (opnieuw) zijn getekend. Ze wensen dat Rochdale meer prioriteit zal geven aan de huurder door de woonlasten van de huurder als uitgangspunt te nemen.

Bevorderen eigen woningbezit

De visitatiecommissie constateert dat huurders van Rochdale het wenselijk vinden dat Rochdale het eigen woningbezit bevordert. Uit het klantenpanel (Rochdale, april 2012) kwam naar voren dat ruim 30 procent van de huurders wel eens nadenkt over het kopen van een woning. Een vergelijkbaar percentage zou overwegen huidige huurwoningen te kopen (indien mogelijk). 70 Procent van de huurders vindt het belangrijk dat Rochdale huurders ondersteunt om een woning te kopen. Enkele andere belanghebbenden geven echter aan dat zij vinden dat een corporatie zich hier niet mee bezig moet houden en zich enkel op huur moet richten.

Een beperkt aandeel van de huurders (15 procent) vindt dat Rochdale zich voldoende inspant om het eigen woningbezit te bevorderen. Het merendeel weet het niet of is neutraal. Een belanghebbende geeft aan dat Rochdale haar best doet door het sturen van brieven naar huurders en dergelijke. Een andere belanghebbende is van mening dat Rochdale kansen laat liggen onder migrantendoelgroepen met name in stedelijke vernieuwingsgebieden.

⁵ Bijna 20 procent is niet tevreden.

Rochdale heeft volgens deze belanghebbende onvoldoende gezocht naar alternatieve kanalen om woningen te verkopen aan deze doelgroepen (bijvoorbeeld: samenwerking met banken die financieringsarrangementen aanbieden waarbij het rentevraagstuk voor principiële moslims is opgelost).

Kwaliteit woningen en woningbeheer (5,9)

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 5,9.

Woningkwaliteit

Diverse onderzoeksresultaten sluiten aan bij het beeld dat de visitatiecommissie uit de gesprekken heeft gekregen. Uit onderzoeken blijkt wel tevredenheid onder bewoners over de woning zelf, maar de scores op de onderhoudstechnische kwaliteit liggen lager. In het Klantenpanel (Rochdale, april 2012) geven huurders gemiddeld een cijfer zes voor de staat van onderhoud van de woning. Het is dan ook niet verwonderlijk dat uit de achterbanraadpleging van de bewonersraad blijkt dat meer dan 90 procent van de huurders het belangrijk vindt dat Rochdale bestaande woningen renoveert. Het beeld dat de visitatiecommissie uit de gesprekken kreeg lag in het verlengde van deze resultaten, maar toont meer nuances. Meerdere belanghebbenden waren positief over de kwaliteit in de vernieuwingsgebieden (Zuidoost, Noord). Over de kwaliteit van de woningen in andere gebieden, met name in Nieuw-West, waren belanghebbenden kritischer. De visitatiecommissie heeft de indruk dat de kwaliteit van woningen in de sociale huursector over de gehele linie vergelijkbaar is in (de regio) Amsterdam. Kritische geluiden kwamen daarom niet zozeer van collega-corporaties, maar veeleer van belanghebbenden die het geluid van huurders verwoorden.

Deze belanghebbenden geven aan dat er sprake is van achterstallig onderhoud (bijvoorbeeld slechte ventilatie of juist 'doorwaaiwoningen') en dat Rochdale jarenlang weinig aandacht heeft besteed aan onderhoud. Bij enkele belanghebbenden is bekend dat Rochdale de onderhoudsstaat van de woningen de afgelopen jaren niet in beeld had. De aandacht van Rochdale ging volgens deze belanghebbenden uit naar andere zaken. Tijdens de visitatiegesprekken hebben belanghebbenden aangegeven dat de afhandeling van klachten over onderhoud niet altijd goed en efficiënt verloopt. Belanghebbenden noemden voorbeelden waarbij eerst vijf keer een medewerker langs moest komen voordat een eenvoudige klacht verholpen kon worden. Deze belanghebbenden geven aan dat er nog een efficiëncyslag te maken is op dit gebied.

Kwaliteit dienstverlening

Rochdale monitort sinds kort via KWH haar dienstverlening. Over de gehele linie scoort Rochdale voldoende tot ruim voldoende. Omdat de meeste scores lager zijn dan een zeven (de norm) is het KWH-label nog niet behaald. De resultaten van het Klantenpanel (Rochdale, 2012) en de achterbanraadpleging van de Bewonersraad (meting november 2011) geven een vergelijkbaar beeld. Hier geven huurders een voldoende tot ruime voldoende voor de dienstverlening van Rochdale, maar dit is nog wel lager dan gemiddeld. De visitatiecommissie is opgevallen dat huurders kritisch zijn over de algemene ruimtes (90 procent vindt het belangrijk, 40 procent is ontevreden). In positieve zin valt het bezoek aan het woonservicepunt (of een van de vestigingen) eruit.

In de visitatiegesprekken heeft de commissie signalen gekregen dat de reorganisatie merkbaar is. Men name omdat projecten (vaak complexen waar al langere tijd geen onderhoud is gepleegd) zijn stilgelegd. Over de wijze waarop Rochdale de moeilijke boodschap naar en met de klant heeft gecommuniceerd, is men over het algemeen positief. In de wijze waarop de klant wordt behandeld bij het afhandelen van klachten en reparatieverzoeken is volgens sommige belanghebbenden nog een slag te maken. Een van de belanghebbenden typeerde het als volgt: 'Als je je verzoek geregistreerd wilde hebben dan belde je naar het KlantContactCentrum; als je het geregeld wilde hebben dan belde je naar de vestiging.' Een andere belanghebbende zei: 'Huurders worden van het kastje naar de muur gestuurd' en 'Als de media worden ingeschakeld, dan gaan ze bij Rochdale pas aan de slag.' Deze belanghebbenden geven hiermee aan dat de verbinding met de (reguliere) klant verbeterd kan worden. Belanghebbenden zien dat Rochdale er hard aan werkt om de zwakke punten in de dienstverlening te verbeteren. Concrete verbeteringen zijn nog nauwelijks zichtbaar.

Energie en duurzaamheid

Belanghebbenden zijn over het algemeen zeer kritisch over de aandacht die Rochdale besteedt aan energie en duurzaamheid. Het is onderdeel van het strategische voorraadbeleid, maar de ambities zijn nog niet erg vooruitstrevend. Rochdale heeft in de bestaande voorraad nog geen feitelijke prestaties geleverd op dit gebied. Rochdale heeft bijvoorbeeld beperkt gebruik gemaakt van het stimuleringsfonds van de gemeente Amsterdam om stappen te zetten met energiemaatregelen om zodoende de energielabels van haar woningen te verbeteren.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen (6,8)

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,8.

Ouderen met specifieke zorg en huisvestingsbehoefte

Vergrijzing is in (de regio) Amsterdam minder groot dan elders in Nederland. Belanghebbenden vinden het daarom logisch dat Rochdale beperkte aandacht geeft aan ouderenhuisvesting. Belanghebbenden zien wel dat Rochdale enkele succesvolle projecten voor ouderen heeft gerealiseerd (woongroepen voor oudere migranten), met name in Zuidoost. De visitatiecommissie heeft positieve geluiden gehoord over de wijze waarop Rochdale samenwerkt met sommige zorgpartijen: 'proactief', 'open', 'nieuwsgierig', 'duidelijke afspraken'.

Enkele kritische geluiden heeft de commissie ook vernomen. Belanghebbenden zijn van mening dat ouderenhuisvesting in andere stadsdelen dan Zuidoost (bijvoorbeeld Amsterdam-West) of in andere gemeenten (bijvoorbeeld Zaanstad) weinig aandacht krijgt van Rochdale. Rochdale geeft aan dat de vraag naar seniorenwoningen in de Zaanstad en Purmerend beperkt is, omdat ouderen liever in hun eigen woning willen blijven wonen in plaats van te verhuizen. Ouderen wonen in deze gemeente vaak in een eengezinswoning, die eenvoudig is aan te passen. Huurders(organisaties) geven aan dat de individuele oudere huurder in de knel komt. Zodra deze wil verhuizen naar een woongroep voor senioren of een seniorenwoning, is er sprake van een forse huurverhoging die niet altijd opgebracht kan worden. Verhuizing wordt vaak uitgesteld en doorstroming komt niet op gang.

Een van de zorginstanties geeft aan dat er de komende jaren een opgave te verwachten is. Het aantal alleenstaande, oudere, laagopgeleide mannen is volgens deze instanties groter dan in rest van het land. Deze groep heeft gemiddeld genomen op een relatief lage leeftijd een zorgvraag. Het belangrijkste probleem van ouder worden, is dementie. Om mensen thuis te kunnen laten blijven wonen, zijn fysieke ingrepen in de bestaande woningen nodig (bijvoorbeeld gascomfort, heet/koudwaterkraan). Het gaat al snel om duizenden woningen. De zorginstantie wil hierover de komende tijd graag in gesprek met Rochdale en andere partijen.

Overige bijzondere doelgroepen (Dak- en thuislozen, mensen met een beperking en jongeren)

Rochdale heeft met diverse zorginstanties samengewerkt aan projecten in Zuidoost voor bijzondere doelgroepen. Deze belanghebbenden zijn over het algemeen zeer te spreken over de samenwerking en de resultaten die zijn geboekt. Het betreft de opvang voor daklozen en huisvesting voor jongeren uit de buurt. Met DUWO heeft Rochdale gewerkt aan studentenhuisvesting.

(Des-)investeren in vastgoed (5,6)

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 5,6.

Nieuwbouw en herstructurering (renovatie, sloop, samenvoeging)

Belanghebbenden zijn zeer te spreken over de prestaties van Rochdale in de Amsterdamse wijken de Bijlmer in Zuidoost. Rochdale was een belangrijke trekker van het vernieuwingsproces in dit gebied. Projecten worden als succesvol bestempeld en belanghebbenden geven aan dat de wijk de afgelopen jaren sterk is verbeterd. Dit schrijven zij grotendeels toe aan de inspanningen van Rochdale. Er waren tijden 'dat de bomen tot in de hemel groeiden' en samenwerkingspartners zich soms afvroegen of sommige projecten nog wel tot het taakveld van de corporatie behoorden (bijvoorbeeld de aankoop van Frankemaheerd en Nellestein). Dit soort investeringen hadden, zo zeggen belanghebbenden, zowel positieve als – zo is inmiddels bekend – ook negatieve kanten. Op het complex Kleiburg na is de sloopopgave nagenoeg afgerond. Rochdale heeft de afgelopen jaren veel nieuwbouw gerealiseerd, waaraan zij destijds onder meer de 'gouden baksteen' heeft verdiend. De Bijlmer is echter nog niet af. Belanghebbenden wensen dat Rochdale de komende jaren de vernieuwing in de Bijlmer af kan maken. Positief zijn belanghebbenden dat Rochdale voor Frankemaheerd, een groot kantoorpand in de Bijlmer, op zoek gaat naar een nieuwe invulling (onder andere studentenhuisvesting en bedrijven). Naast de ontwikkelingen in de Bijlmer noemen belanghebbenden eveneens de ontwikkelingen in Noord. Het betreft woningen en het winkelcentrum in de Banne. Dit project is in de beleving van een belanghebbende 'voor de poorten van de hel weggesleept'. Er is waardering voor het feit dat deze miljoeneninvestering wordt afgerond door Rochdale. Met de bouw van sociale huurwoningen in het Amstelkwartier is in 2011 gestart. In Zaanstad is een slooptraject voortgezet, maar is nieuwbouw op betreffende locatie wel uitgesteld.

Belanghebbenden weten dat de hierboven genoemde projecten, waar sprake was van een 'point of no return', worden afgerond en dat andere 'on hold' zijn gezet. Een enkele belanghebbende geeft aan de prioritering niet altijd te begrijpen: 'waarom het Amstelkwartier boven Jeruzalem?'. Het zal nog minimaal vijf jaar duren voordat er weer grotere projecten worden opgestart.

Verdere vertraging achten partijen niet als ondenkbaar. Elders in de stad is Rochdale (tijdelijk) gestopt met het renovatietraject voor complex in Jeruzalem, Boelelaan en Kinkerbuurt. Bij alle drie de projecten waren al bewoners uitgeplaatst. Met name het project in de wijk Jeruzalem had volgens enkele belanghebbenden al lang uitgevoerd moeten zijn. Er werd al twaalf jaar gepraat. Het zijn tochtige en verouderde duplexwoningen. Daarnaast speelt de ontmanteling van Far West. Het woningbezit is verdeeld over de drie deelnemende corporaties. De woningen uit Nieuw-West die Rochdale weer in bezit heeft gekregen zijn een last. Belanghebbenden geven aan dat Rochdale heeft aangegeven ook hier voorlopig niet substantieel in te investeren, terwijl dit volgens hen wel hard nodig is: 'Eerst zegt Rochdale dat er veel moet gebeuren en nu doen ze niets. Dat kan toch niet'. Belanghebbenden geven aan dat Rochdale duidelijk heeft gecommuniceerd, zowel met instanties als met huurders, over het stopzetten van projecten. Dit wordt gewaardeerd. Diverse belanghebbenden vinden het (tijdelijk) stop zetten van projecten echter dusdanig zorgwekkend dat zij dit met een onvoldoende hebben gewaardeerd.

Kwaliteit van wijken en buurten (6,4)

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,4.

Leefbaarheid en vitale buurten en wijken

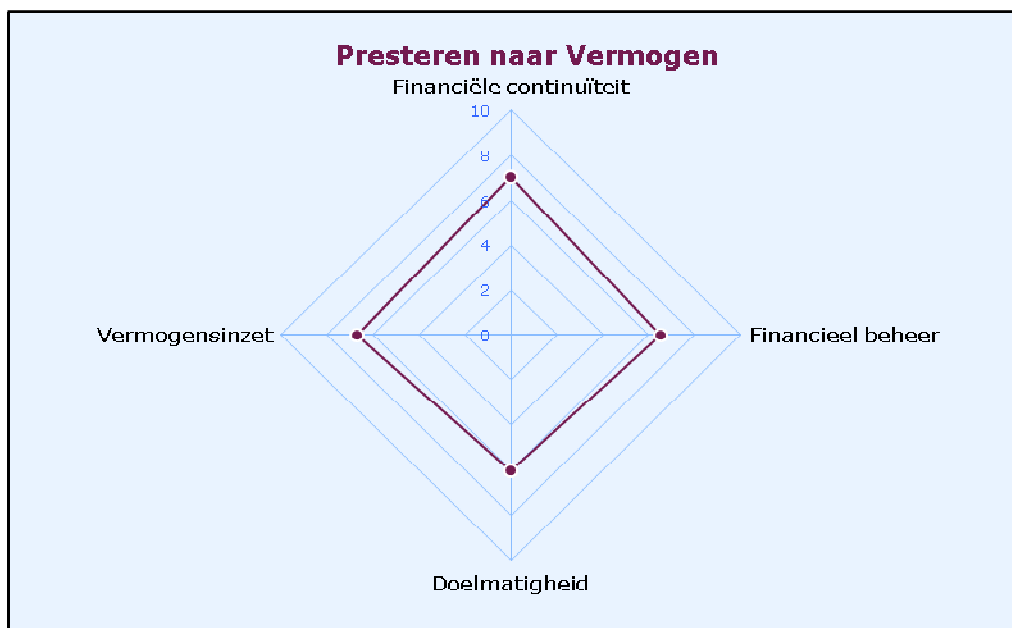
Uit de achterbanraadpleging van de Bewonersraad (2012) blijkt dat huurders van Rochdale over het algemeen tevreden zijn over het groen, de verlichting en speelvoorzieningen in hun woonomgeving. Aandachtspunten die uit de achterbanraadpleging en naar voren komen zijn de netheid rondom complexen, sociale contacten in de buurt en de sociale veiligheid. Evenals bij andere paragrafen waren belanghebbenden ook bij leefbaarheid te spreken over de bijdrage van Rochdale in de Bijlmer. Schoon, heel en veilig is nu op een normaal niveau en dat is een goede prestatie. In andere gebieden was Rochdale wel zichtbaar maar minder prominent aanwezig. Een aantal zaken werd in de visitatiegesprekken in positieve zin genoemd: Proliving, leefbaarheidambassadeurs; de inzet van huismeesters en vrijwilligers in de buurt. Enkele zorginstanties werken nauw samen met Rochdale om de rol van huismeesters als oren en ogen van de wijk verder vorm te geven. Zij kunnen een rol spelen bij het signaleren van bijvoorbeeld kinderen die thuis problemen hebben. Huurschuld kan ook een indicatie van meer problemen 'achter de voordeur' zijn. In eerste instantie is hiermee in Zuidoost begonnen met als doel om een en ander verder uit te rollen in de stad Amsterdam. Eveneens huisvest Rochdale in Zuidoost jongeren uit de buurt, zodat ze met hulp van een zorginstantie goed opgevangen worden. Hetzelfde geldt voor verslaafden. Dit komt de leefbaarheid in de buurt ten goede, zo vinden alle belanghebbenden.

Belanghebbenden geven aan dat Rochdale nu weinig vernieuwend is op het gebied van leefbaarheid. Op dit moment horen veel partijen vooral 'nee' en dat geeft huurders en belanghebbenden weinig hoop op een positief perspectief. Dit is vooral -na de ontmanteling van Far West- in Nieuw-West duidelijk zichtbaar. In stadsdeel Noord liggen -vanwege uitgestelde ontwikkeling door Rochdale- nog enkele locaties braak. Het is niet altijd duidelijk wie hiervan het beheer op zich moet nemen.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningstichting Rochdale, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen			
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit		7,0	20%
- Vermogenspositie	7,0		
- Liquiditeit	7,0		
- Integrale kasstroomsturing	7,0		
Financieel beheer		6,5	20%
- Planning en controlcyclus	6,0		
- Treasurymanagement	7,0		
Doelmatigheid		6,0	20%
Vermogensinzet		6,7	40%
- Visie	7,0		
- Mogelijkheden	7,0		
- Maximalisatie	6,0		
Gemiddelde score		6,6	

5.2 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie beoordeelt Presteren naar Vermogen met een **6,6** gemiddeld.

Financiële continuïteit (7,0)

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 conform de norm van de visitatiemethodiek. Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen. De visitatiecommissie baseert haar oordeel over de vermogenspositie op de (externe) beoordelingen van het CFV (Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting). Het oordeel ten aanzien van de kredietwaardigheid van de corporatie is gestoeld op het oordeel van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Daarnaast beoordeelt de commissie de wijze waarop de corporatie stuurt op de financiële continuïteit.

Vermogenspositie (7,0)

De commissie heeft het onderdeel vermogenspositie gewaardeerd met een 7,0. Rochdale heeft in de afgelopen jaren aansluitend een A-oordeel ontvangen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV); het laatste jaar heeft het CFV Rochdale een A-2 oordeel toegekend. Het A-2 oordeel betekent dat de voorgenomen activiteiten in de laatste twee jaar van de vijfjarige prognose de financiële positie van de corporatie in gevaar kunnen brengen. De financiële gevolgen van de ontmanteling van Far West op de vermogenspositie van Rochdale is nog niet inzichtelijk, vandaar het A-2 oordeel. Rochdale is in 2010 overgestapt van de vermogensberekening op boekwaarde naar bedrijfswaarde. De vermogensdoelstelling was in 2009 vastgesteld op 25 procent op basis van de bedrijfswaarde. Deze solvabiliteitsnorm is volgens Rochdale gebruikelijk in de corporatiesector voor vergelijkbare corporaties. De visitatiecommissie acht deze doelstelling passend bij een corporatie van deze omvang en deze opgave. De afgelopen jaren heeft Rochdale deze doelstelling kunnen behalen, zoals blijkt uit onderstaande tabel.

jaartal	solvabiliteitspercentage
2009	31,9 procent
2010	29,6 procent
2011	29,0 procent (geprognosticeerd, meerjarenbegroting 2012)

Volgens de meerjarenbegroting 2012 vertoont de solvabiliteit een verdere stijgende lijn tot 2016. Dan verwacht Rochdale, bij ongewijzigd overheidsbeleid, over een solvabiliteit van 35,2 procent te beschikken bij ongewijzigd beleid van de overheid.

Middelen (7,0)

De commissie heeft ook dit onderdeel met een 7,0 gewaardeerd. Daarbij heeft de commissie gekeken naar de beoordeling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) over de kredietwaardigheid van de corporatie. Het WSW heeft de afgelopen jaren een positieve beoordeling gegeven over de kredietwaardigheid van Rochdale. In 2010 heeft het WSW daarbij een waarschuwing afgegeven over het verloop van de te verwachten kasstromen in 2010 en 2011.

Volgens de prognoses zouden deze kasstromen niet voldoende zijn voor de fictieve aflossing van 2 procent en daarmee onder de norm van het WSW terechtkomen. Het WSW heeft daarom alleen een faciliteringsvolume voor 2010 toegekend. Volgens de meerjarenbegroting vertonen de kasstromen uit operationele activiteiten een stijgende lijn.

Kasstromen (7,0)

De commissie heeft het onderdeel 'sturen op kasstromen' met een 7,0 gewaardeerd. In de meerjarenprognoses zijn de operationele kasstromen, de kasstromen uit (des-)investeringen en de financieringskasstromen voor een periode van vijf jaar in beeld.

In de jaren na 2008 heeft Rochdale positieve exploitatieresultaten behaald. Ook voor de jaren 2012 en later zijn positieve exploitatieresultaten voorzien. Daarbij moet nog wel een kanttekening gemaakt worden. Rochdale heeft in 2011 een strategisch voorraadbeleid ontwikkeld, waarvan de effecten op complexniveau in 2012 in kaart worden gebracht. De financiële consequenties van het strategisch voorraadbeleid worden nog doorberekend en kunnen mogelijk het verloop van de kasstromen beïnvloeden. De lasten voor onderhoud zijn vastgesteld op een norm van 1.024 euro per woning (niveau 2012). Voor de jaren 2010-2015 stond in ieder geval jaarlijks 8 miljoen euro extra planmatig onderhoud ingerekend, boven deze norm. De rentedekkingsgraden zijn in 2010 1,38 en in 2011 1,13 lager dan de meest gehanteerde WSW-norm van 1,4, en in 2011 ook lager dan de norm van de visitatiemethodiek. Volgens de meerjarenbegroting van 2012 haalt Rochdale in 2012 een ICR⁶ van 1,39 en in de jaren daarna ICR's boven 1,4.

De corporatie ontwikkelt een direct rendementseis. Het directe rendement dient in ieder geval minimaal gelijk te zijn aan financieringslasten van totale vermogen (vreemd en eigen vermogen).

Het indirecte rendement dient minimaal gelijk te zijn aan inflatie en waardeontwikkeling vastgoed in directe omgeving. Op commercieel vastgoed dient positief rendement behaald te worden.

In de meerjarenbegrotingen waardeert Rochdale de portefeuille op bedrijfswaarde voor vijf jaar vooruit. Gesteld wordt dat de bedrijfswaarde zeer gevoelig is voor wijzigingen in toekomstige huuropbrengsten en exploitatielasten. De commissie onderschrijft deze constatering.

Rochdale hanteert een investerings-/financieringsratio. De corporatie heeft besloten om de omvang van haar totale schuldpositie niet te laten toenemen. Investeringszullen uit verkoopopbrengsten worden gefinancierd.

De loan to value ten opzichte van de WOZ-waarde bedraagt circa 20 procent. Dit heeft echter geen invloed op de faciliteringsruimte van het WSW. De faciliteringsruimte van het WSW wordt immers berekend op basis van kasstromen. Deze zijn bij Rochdale zodanig dat de corporatie geen verder financieringsruimte heeft bij het WSW.

⁶ Interest-coverage ratio (ICR) of interest dekkingskengetal, geeft aan hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient. Het is om die reden een maatstaf voor de mate waarin de winst voor interest en belasting kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt. Ook geeft dit kengetal aan in hoeverre de onderneming nog leningen, met de daaraan verbonden interestlasten, aan kan gaan.

Financieel beheer (6,5)

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5 gemiddeld, nagenoeg op de norm zoals vastgesteld in de visitatiemethodiek. Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgerekend en dat de corporatie die financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt.

Financiële planning en controlecyclus (6,0)

De commissie heeft dit onderdeel beoordeeld met een 6,0 voldoende, maar niet conform de norm van de visitatiemethodiek. Daarbij beoordeelt de commissie het financieel beheer, zoals het ten tijde van het visitatietraject is ingericht. De commissie ziet de kwaliteit van de financiële planning en controlecyclus sterk is toegenomen. De kwaliteitsachterstand in financieel beheer die de interim-bestuurder in 2009 aantrof was ernstig.

Rochdale kende tot 2011 een structuur met een grote financiële autonomie voor de vestigingen. Projectontwikkeling en onderhoud waren in twee afzonderlijke BV's georganiseerd. Tot en met 2009 was de financiële administratie van Rochdale decentraal georganiseerd, wat een uniforme financiële planning en controlecyclus bemoeilijkte. Verder was er onvoldoende zicht op de onderhoudsconditie van de bestaande voorraad. Er waren wijkvisies en er was een projectenportefeuille. Per complex waren strategische keuzes gemaakt, maar een totaalbeeld hiervan of een 'overall'-visie ontbrak. Daardoor was een passende financiële planning- en controlecyclus, met een transparante vertaling van ambities en opgaven in meerjarenramingen niet goed mogelijk. Sinds 2009 is er hard gewerkt aan het op orde brengen van het financieel beheer. In 2009 is een afdeling interne beheersing ingericht. Tevens is begonnen met het centraliseren van de financiële administratie. Inmiddels is de vestigingenstructuur opgeheven. Projectontwikkeling en onderhoud zijn weer geïntegreerd in het moederbedrijf. Daarnaast is in 2010 en 2011 een strategisch voorraadbeleid opgesteld, dat thans een vertaling krijgt in complexgewijze activiteiten. Dan zijn ook de financiële effecten van het beleid door te rekenen in de financiële meerjarenplanningen. Uit de managementletters van de accountants spreekt waardering voor de geleverde inzet van de organisatie en de voortgang die is geboekt. De eerste jaarschijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan. Indien noodzakelijk vindt bijsturing plaats.

Kwartaalrapportages zijn sterk verbeterd en binnen een maand na sluiting van het kwartaal beschikbaar en binnen twee maanden besproken met de raad van commissarissen. De risico's zijn in beeld gebracht, met behulp van een Organisatiebrede Risico-Analyse. Begroting en realisatie sluiten in belangrijke mate op elkaar aan. Daartegenover staat dat de accountant nog een aantal verbeterpunten constateert over onder meer het verbeteren van de basisadministratie. Daaruit blijkt dat de financiële planning- en controlecyclus wel voldoende maar nog niet conform de norm op orde is.

Treasury (7,0)

Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie.

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0 conform de norm van de visitatiemethodiek. Rochdale beschikt over een actueel treasurystatuut en een treasuryjaarplan.

De corporatie heeft de kasstromen en de daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte in beeld voor de periode van vijf jaar. Mogelijk wordt de investeringsbehoefte naar aanleiding van de uitwerking van het strategisch voorraadbeleid nog aangescherpt.

Doelmatigheid (6,0)

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0 voldoende maar nog niet conform de norm van de visitatiemethodiek.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.459 euro	1.320 euro	1.257 euro
Toename netto bedrijfslasten 2007-2010	19 procent gestegen	19,4 procent gestegen	8,4 procent gestegen
Aantal vhe per fte	84	80	87
Personeelskosten per fte	54.237 euro*	62.767 euro	63.134 euro

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2011*

**Gegevens blijken niet in overeenstemming met de gegevens vanuit het jaarverslag van Rochdale 2010, uitgaande van het totaal aantal personeelskosten gedeeld door het aantal fte leidt dat tot bedrag van 60.523 euro aan personeelskosten per fte.*

Uit navraag en na raadpleging van het jaarverslag 2010 van Rochdale lijkt er een fout te zijn geslopen in de kerngegevens van het CiP 2011. De personeelskosten per fte blijken volgens het jaarverslag van 2010 in werkelijkheid 60.523 euro per fte te bedragen, circa 6.000 euro hoger dan de gegevens van het CFV. Dat bedrag is meer in lijn met de personeelskosten per fte, zoals die ook bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde zijn terug te vinden. Omdat het eerste kengetal in de tabel (de netto bedrijfslasten per vhe) mede gebaseerd is op de personeelskosten, is voorstelbaar dat dit kengetal in werkelijkheid eveneens hoger is. Daarmee is de vergelijking tussen de hoogte van de bedrijfslasten bij Rochdale, de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde, zoals weergegeven in deze tabel, vermoedelijk geen goede indicatie van de doelmatigheid van de organisatie. De commissie heeft daarom deze gegevens beperkt meegewogen in haar beoordeling.

Rochdale heeft sinds de komst van de interim-bestuurder in 2009 ingegrepen in de ontwikkeling van de bedrijfslasten. In het Herstelplan van 2009 is sprake van een kostenbesparing van 7,5 procent op personele en bestuurskosten en 2 miljoen euro algemene kosten per jaar. Daarna zijn de eisen verder aangescherpt: de netto personeelskosten per 31 december 2012 moeten gelijk zijn aan ten hoogstens 95 procent van de streefformatie van 31 mei 2010. Daarnaast is een verdere bezuiniging op organisatiekosten, niet zijnde personeel, gepland, bestaande uit een kostenreductie van 5 procent ten opzichte van het voorgaande jaar (bron: meerjarenbegroting 2012).

Er zijn in de afgelopen drie jaar verschillende maatregelen genomen om tot een doelmatige organisatie te komen. De afdeling projectontwikkeling (voorheen Deltaforte) is in formatie teruggebracht van 145 fte in 2008 naar 55 fte, mede in het licht van de teruglopende ontwikkelingsportefeuille. De vestigingen zijn opgeheven, de afdeling Wonen wordt opnieuw ingericht, de afdeling onderhoud zal nog verder doorgelicht worden. Interne gesprekspartners sluiten tijdens de visitatiegesprekken niet uit dat een nieuwe heroriëntatie op de projectontwikkelingsafdeling zal volgen. In totaal is het aantal formatieplaatsen van 532 fte (591 medewerkers) in 2009 (inclusief medewerkers van Deltaforte en de onderhouds BV) gedaald naar 501 (546 medewerkers) in 2011.

De commissie constateert dat Rochdale streeft naar doelmatigheid en efficiency. Er zijn doelstellingen geformuleerd, reorganisaties in gang gezet en bedrijfsprocessen tegen het licht gehouden. Dit waren hoognodige ingrepen, gezien de organisatorische en financiële situatie waarin Rochdale zich bevond. Dat laat onverlet dat de doelmatigheid en efficiency van Rochdale nog niet op het niveau zijn passend bij een organisatie in deze omstandigheden. Zowel uit de documentatie als uit de visitatiegesprekken blijken de samenwerking tussen afdelingen en het afstemmen van processen nog niet op het gewenste peil te zijn. Verbetering is wel zichtbaar. Om die reden waardeert de commissie de inspanningen en de prestaties als voldoende, maar nog niet volgens de norm van de visitatiemethodiek.

Vermogensinzet (6,7)

De commissie beoordeelt dit onderdeel met gemiddeld een 6,7 voldoende bijna conform de norm van de visitatiemethodiek.

De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in (7,0)

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0, conform de norm van de visitatiemethodiek.

In 2009 bleek het volume van Rochdales investeringsplannen de financiële mogelijkheden van de corporatie te overstijgen. Rochdale heeft daarom de afgelopen jaren moeten ingrijpen in haar projectenportefeuille. Deze prioritering is ingegeven door situationele omstandigheden, waarbij ook rekening gehouden is met de maatschappelijke effecten van het 'on hold' zetten van investeringen. De afwegingen zijn transparant gecommuniceerd naar belanghebbenden.

De corporatie is bezig met het ontwikkelen van een investeringsstatuut, waarin per investering het na te streven rendement wordt bepaald. Daarmee is dan een onderbouwde visie op de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement beschikbaar.

De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen (7,0)

De commissie waardeert dit prestatieonderdeel met een 7,0, ruim voldoende conform de norm van de visitatiemethodiek.

Vanaf het eerste Herstelplan is zichtbaar hoe Rochdale heeft gezocht naar manieren om het vermogen te verruimen. Stopzetten van projecten, afstoten van bezit, het beperken van bedrijfslasten, het verhogen van rendementen uit huurinkomsten door harmonisatie en liberalisatie en tot slot het verbeteren van de verkoopresultaten zijn daar voorbeelden van. Het is de corporatie daarmee gelukt haar vermogensdoelstellingen te behalen.

De komende jaren laten een positief en stijgend exploitatieresultaat zien, waardoor de solvabiliteit ruim boven de eigen gestelde doelstelling van 25 procent uitkomt in 2016. Volgens de meerjarenbegroting 2012 bedraagt de solvabiliteit dan 35,2 procent.

De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties (6,0)

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0, voldoende.

In de afgelopen jaren heeft Rochdale zich ingespannen voor een groot aantal maatschappelijke doelstellingen. De vernieuwing van de Bijlmermeer en de hoge productie van woningen om de tekorten op de woningmarkt te beperken zijn daar voorbeelden van. Na de bestuurlijke en financiële crisis is Rochdale gedwongen geweest om haar investeringen te beperken, om de continuïteit van de organisatie te waarborgen. Vanaf 2009 hebben financiële overwegingen een sterke rol gekregen in de investeringsbeslissingen van Rochdale. De investeringsruimte voor maatschappelijke doeleinden is ook in de jaren na 2009 beperkt gebleven. Voorbeelden zijn het stopzetten van een aantal herontwikkelingsprojecten en het huurbeleid. Bij mutatie wordt de huurverhoging naar 100 procent maximaal redelijk gebracht. Ander argument is de positie van de huurders met middeninkomens op de woningmarkt. Deze overweging telt mee in de keuze om bij mutaties woningen in huurprijs te liberaliseren. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van de voorraad voor grote groepen woningzoekenden met lage inkomens komen daarmee onder druk te staan.

In de meerjarenbegroting van 2012 staat de afname van de betaalbare voorraad becijferd van circa 34.000 woningen in 2011 naar circa 28.000 woningen in 2016, ten gevolge van het huurbeleid. En dat terwijl de wachtlijsten lang blijven.

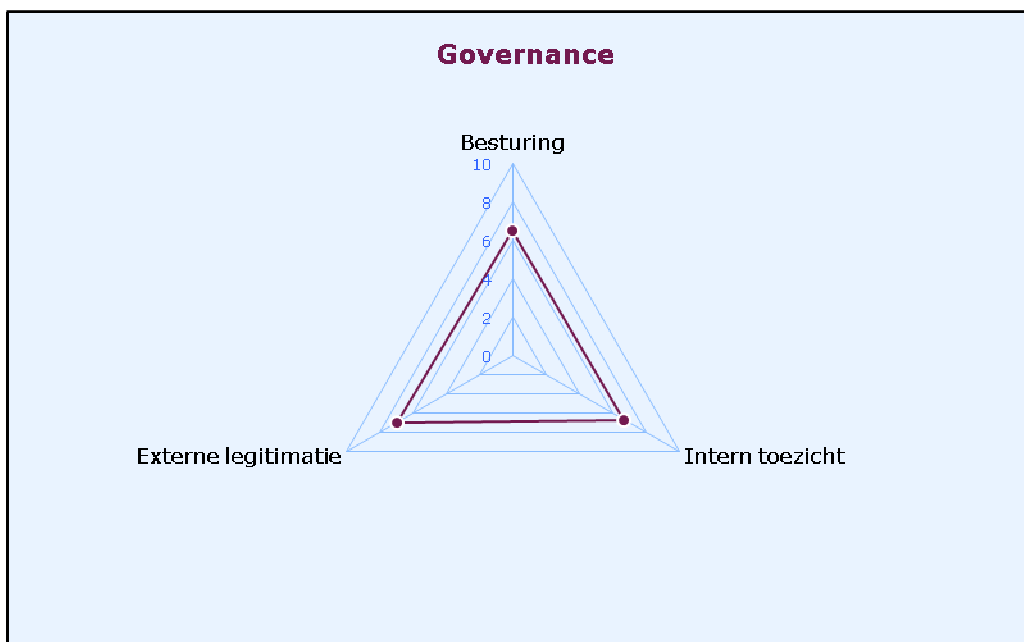
De commissie constateert dat er sprake is van een complexe afweging. Het is lastig zoeken naar de balans tussen enerzijds de vermogensontwikkeling en anderzijds de financiële inzet voor maatschappelijke doeleinden.

Rochdale heeft pijnlijke, maar noodzakelijke ingrepen moeten nemen om de financiële situatie van dit moment op orde te krijgen. De visitatiecommissie constateert dat hiermee een belangrijke eerste stap gezet is. Rochdale heeft een meerjarenbegroting opgesteld voor de eerste vijf jaar, waarin zij heeft aangegeven welke investeringen zij voornemens is te gaan doen. In hoeverre de corporatie daartoe ook daadwerkelijk kan overgaan, hangt af van de beschikbaarheid van middelen. De verkoopopbrengsten en de nu nog onduidelijke effecten van het rijksbeleid spelen volgens de corporatie daarbij een belangrijke rol. De commissie constateert ook dat de corporatie bezig is om zich te beraden op de invulling van haar maatschappelijke rol en positie door het uitwerken van onder meer het strategisch voorraadbeleid en een investeringsstatuut. Eveneens zullen de effecten van verdere bezuinigingen in de organisatie hun weerslag krijgen op de financiële mogelijkheden van Rochdale. Zodra deze ontwikkelingen zijn afgerond, beschikt Rochdale over beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties. Op dit moment echter is het voor de commissie nog ongewis welke maatschappelijke prestaties Rochdale op de middellange en lange termijn (financieel) kan waar maken. Daarmee scoort Rochdale weliswaar een voldoende op dit prestatieonderdeel maar voldoet zij nog niet aan de norm van de visitatiemethodiek.

6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance		
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer
Besturing		6,5
- Plan	6,5	
- Check	6,5	
- Act	6,5	
Intern toezicht		6,7
- Functioneren RvC	7,0	
- Toetsingskader	6,0	
- Toepassing Governancecode	7,0	
Externe legitimatie		7,0
Gemiddelde score		6,7

6.2 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie beoordeelt Governance met een **6,7**.

Besturing (6,5)

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5 gemiddeld, voldoende, maar net iets onder de norm van de visitatiemethodiek.

De commissie constateert dat bij het aantreden van de interim-bestuurder in 2009 de besturing van Rochdale forse hiaten vertoonde. De beleidsdocumenten gaven geen zichtbare sturing aan de activiteiten van de organisatie. Diverse basisdocumenten zoals een portfolioplan (strategisch voorraadbeleid) en een registratie van de onderhoudsconditie van de woningen, waren niet aanwezig. De monitoring was gebrekkig, mede door het autonoom functioneren van de vestigingen waardoor de samenhang van activiteiten en resultaten niet goed zichtbaar waren. Het bijsturen bij wijzigende omstandigheden (act) was daarmee ernstig bemoeilijkt. Risico's waren slecht in beeld.

Vanaf 2009 heeft in eerste instantie het interim-bestuur en later de raad van bestuur, bijgestaan door de raad van commissarissen, enorme inspanningen geleverd om de besturing van de organisatie op orde te brengen. Een ontwikkeling die naar eigen zeggen nog niet is afgerond. De commissie heeft grote waardering voor de prestaties die op het terrein van de besturing geleverd zijn en constateert dat de kwaliteit ervan voldoende is, maar nog niet aan de norm van de visitatiemethodiek voldoet. De commissie heeft er echter alle vertrouwen in dat de raad van bestuur en de raad van commissarissen in staat zullen blijken te zijn om op afzienbare termijn de besturing te laten voldoen aan de eisen die daaraan gesteld mogen worden en heeft daarom besloten om de totale besturing en de afzonderlijke onderdelen met een 6,5 te waarderen.

Plan (6,5)

De commissie heeft dit onderdeel van de besturing met een 6,5 beoordeeld, net iets lager dan de norm van de visitatiemethodiek.

Vanaf 2009 heeft Rochdale hard gewerkt om het planningsproces sterk te verbeteren. Na het Herstelplan, waarin een aantal SMART-doelstellingen staat geformuleerd voor het eerste jaar, zijn twee nieuwe koersdocumenten opgesteld, waarvan de laatste in overleg met belanghebbenden.

In 2010 en 2011 is gewerkt aan een portfolioanalyse, waarin de opgaven zijn verwerkt. Ook deze moet nog verder worden uitgewerkt in activiteiten.

Rochdale onderzoekt regelmatig de meningen van klanten over beleid en dienstverlening met behulp van een digitaal klantenpanel. Ruim 700 klanten nemen deel aan het panel. In 2011 heeft daarnaast de eerste meting plaatsgevonden ten behoeve van het KWH-label.

Het in kaart brengen van de risico's was een van de onderdelen om tot het herstel van de financiële continuïteit van Rochdale te komen. Projecten zijn tegen het licht gehouden en waar mogelijk gestopt of van de hand gedaan. Het in 2009 aanwezige en vaak onoverzichtelijke conglomeraat aan verbindingen en deelnemingen is in kaart gebracht. Een aantal verbindingen zijn opgeheven of worden opgeheven.

Bij de samenstelling van de meerjarenbegroting toetst Rochdale de risicogevoeligheid van de strategie en het voorgenomen beleid op basis van diverse politieke en economische scenario's. De voorgenomen investeringen in projectontwikkeling, verkopen maar ook in het huurbeleid, financiering en organisatieontwikkelingen worden meegenomen bij deze analyse.

In 2011 heeft Rochdale een Organisatiebrede Risico Analyse opgesteld. Daarin zijn de risicogebieden beschreven, is het risicoprofiel bepaald en zijn adviezen voor verankering in de organisatie opgenomen. Deze adviezen hebben er in geresulteerd dat risicomangement is opgenomen in de planning- en control cyclus.

De kwaliteit van het planningsproces nadert de norm van de visitatiemethodiek. Het vertalen van het koersdocument in meetbare doelstellingen, en in jaarplannen, per afdeling, zijn elementen die nu nog onvoldoende zijn uitgewerkt. Dat heeft voor het eerst plaatsgevonden met het opstellen van de begroting van 2012. Ook het portfolioplan is nog niet voltooid. De organisatie is bezig met het opstellen van activiteitenplannen. Dit zal naar verwachting in 2012 worden afgerond.

Check (6,5)

Dit onderdeel heeft de commissie eveneens met een 6,5 beoordeeld, voldoende maar net onder de norm.

Ook wat betreft de monitoring van de prestaties, heeft Rochdale in de afgelopen drie jaar sterke vooruitgang geboekt. Het managementinformatiesysteem is opnieuw ingericht, maar heeft nog weinig relatie met het strategisch beleid, waarvoor is gekozen. Dat hangt ook samen met de opeenvolgende koersdocumenten, die weinig SMART zijn geformuleerd. Daarmee is het monitoren van de strategische keuzes, anders dan de financiële keuzes nog niet goed mogelijk. Een voorbeeld ervan is de inhaalslag van het achterstallig onderhoud. De kosten van onderhoud worden in de kwartaalrapportages bewaakt en gevolgd. In hoeverre Rochdale er in slaagt om met de achterstand in planmatig onderhoud in te lopen en daadwerkelijk de kwaliteit van de woningen te verbeteren is niet duidelijk.

Op financieel gebied is de monitoring sterk verbeterd zoals ook al omschreven in het hoofdstuk Presteren naar Vermogen. Ook de tijd die verloopt tussen het afsluiten van een beleidsperiode en het verschijnen van de rapportage daarover is sterk bekort. De commissie heeft veel waardering voor de geleverde prestaties op dit vlak, maar mist nog de samenhang met de strategische beleidskeuzes uit het koersdocument.

Act (6,5)

De afgelopen drie jaar heeft Rochdale diverse plannen en projecten moeten bijstellen. De corporatie heeft over de aard van de bijstellingen en de overwegingen die daarbij een rol hebben gespeeld transparant gecommuniceerd. De raad van bestuur is in gesprek gegaan met bewoners, die het meest getroffen waren door het bijstellen van de plannen. Ook naar de andere belanghebbenden, zoals de stadsdelen en collega-corporaties, heeft Rochdale de bijsturing van de projecten helder gecommuniceerd. Tegelijkertijd constateert de commissie dat de bijsturing in de afgelopen jaren vooral het karakter van 'trekken aan de noodrem' heeft vertoond. Van een tijdig en daardoor meer geleidelijk bijsturen van activiteiten is nog geen sprake geweest. Dat hangt uiteraard samen met de kwaliteit van de andere onderdelen van het plannings- en monitoringsproces. Gezien de ontwikkeling die de corporatie op dit punt doormaakt, heeft de commissie besloten om ook dit onderdeel met een 6,5 te beoordelen.

Intern toezicht (6,7)

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,7** gemiddeld, nagenoeg volgens de norm van de visitatiemethodiek. Bij de beoordeling van dit onderdeel waardeert de commissie het functioneren van de raad van commissarissen, het toetsingskader en de naleving van de Governancecode.

Het functioneren van de raad van commissarissen (7,0)

De commissie heeft het functioneren van de raad van commissarissen met een 7,0 beoordeeld, conform de norm van de visitatiemethodiek.

Uit het visitatiegesprek en uit de verslagen van de raad van commissarissen komt een open cultuur binnen de raad van commissarissen naar voren. De diversiteit in samenstelling van de raad van commissarissen leidt tot verschillende perspectieven op het functioneren van Rochdale. Meninge en standpunten worden in een open wijze met elkaar uitgewisseld. De leden van de raad van commissarissen zijn via een open wervingsprocedure in hun functie terecht gekomen. Zowel qua deskundigheid als persoonlijkheid beschikken de commissarissen over verschillende achtergronden. De selectie heeft plaats gevonden op basis van een profielschets van de raad.

De geschiedenis van Rochdale maakt de raad van commissarissen scherp op haar eigen functioneren. Dat komt naar voren in de vergaderingen, maar ook in de jaarlijkse evaluaties die de raad over haar eigen functioneren organiseert, waarvan in 2011 een evaluatie onder leiding van een extern bureau is gehouden.

In die evaluatie is ook de werkgeversrol van de raad van commissarissen aan de orde geweest. Integriteit is binnen Rochdale een regelmatig terugkerend thema van gesprek; in de werkorganisatie, maar ook in de raad van bestuur en de raad van commissarissen.

De rol opvatting van de raad van commissarissen groeit met de ontwikkeling van Rochdale. De raad zit op een aantal onderdelen dicht op de organisatie, bijvoorbeeld bij het op orde krijgen van de planning- en controlcyclus en de wijzigingen in de organisatie. Daarnaast onderhoudt de raad contacten met belanghebbenden, onder meer bij de ontwikkeling van het laatste koersdocument. De invulling van belanghebbendenmanagement zal in 2012 verder invulling krijgen, met aandacht voor de rol van de raad daarbinnen.

De raad geeft zelf aan meer behoefte te hebben aan het voeren van een strategisch dialoog intern en met de raad van bestuur, in plaats van de aandacht te moeten geven aan meer operationele zaken. Nu de organisatie beter op orde komt, ontstaat meer ruimte om de klankbordfunctie in te vullen.

Toetsingskader (6,0)

De commissie heeft het onderdeel toetsingskader met een 6,0 beoordeeld, net iets onder de norm van de visitatiemethodiek. Het toetsingskader van Rochdale is ten tijde van de visitatie nog in ontwikkeling. Gehanteerd worden onder meer het koersdocument, de portfolioanalyse, het jaarplan van de directie, de kwartaalrapportages, de prestatieafspraken, de projectplannen, sinds 2011 de organisatiebrede risicoanalyse en andere gegevens. Nog in ontwikkeling is een toetsingskader waaraan investeringen kunnen worden getoetst. Dit kader zal de vorm krijgen van een investeringsstatuut waarin wordt vastgelegd welke rendementseisen Rochdale stelt aan diverse investeringen.

Met de verbetering van de besturing (zie hierboven) neemt ook de kwaliteit van het toetsingskader toe. Gerekend over de zittingsperiode van de raad van commissarissen beoordeelt de commissie het hanteren van het toetsingskader als voldoende, maar net niet volgens de norm van de visitatiemethodiek.

De toepassing van de Governancecode (7,0)

De commissie beoordeelt de toepassing van de Governancecode met een 7,0, ruim voldoende en volgens de norm van de visitatiemethodiek.

De commissie constateert dat Rochdale de meest recente versie van de Governancecode toepast. Een aantal onderdelen zijn nog in ontwikkeling, zoals het hierboven genoemde toetsingskader.

Externe legitimatie (7,0)

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0, ruim voldoende en conform de norm van de visitatiemethodiek.

Rochdale heeft na de bestuurlijke en economische crisis van de afgelopen jaren actief de belanghebbenden opgezocht om verantwoording af te leggen over de keuzes die zij heeft moeten maken. Tevens heeft het bestuur de nieuwe koers van de organisatie actief over het voetlicht gebracht. De raad van bestuur heeft uitvoerig gecommuniceerd over de financiële beperkingen van de corporatie. Belanghebbenden zijn actief benaderd om een bijdrage te leveren in het nieuwe koersplan 'Rochdale geeft thuis'. Belanghebbenden geven aan de openheid over de ontwikkelingen bij Rochdale te waarderen en begrip te hebben voor de keuzes die Rochdale maakt. De raad van bestuur en de raad van commissarissen geven aan in het komende jaar een beleid gericht op belanghebbendenmanagement te willen ontwikkelen en implementeren. Tot voor kort diende een stichtingsraad met vertegenwoordigers uit de samenleving als maatschappelijk adviesorgaan voor de raad van commissarissen. Nu invulling gegeven wordt aan belanghebbendenmanagement verliest de stichtingsraad zijn functie. Besloten is de raad op te heffen.

Rochdale onderhoudt een intensief contact met de Bewonersraad. De Bewonersraad overlegt met bestuur en directie. Voorheen voerden de afzonderlijke vestigingen van Rochdale overleg met de geografisch georganiseerde bewonersgroepen, de zogenaamde gebiedsraden. De gebiedsraden hebben nu hun functie als overlegpartner voor Rochdale verloren. In Amsterdam-Zuidoost was sprake van een zelfstandige Bijlmerbewonersraad. Rochdale heeft actief gezocht naar mogelijkheden om de Bewonersraad en de Bijlmerbewonersraad te integreren om zo tot een overkoepelende organisatie en gesprekspartner te komen, overigens zonder succes.

Rochdale ondersteunt de Bewonersraad bij het zoeken naar nieuwe organisatievormen en zoekt daarbij tevens naar een meer gedifferentieerde samenstelling van de bewonersorganisatie uit verschillende bevolkingsgroepen.

De commissie waardeert de actieve opstelling van Rochdale naar belanghebbenden en acht deze passend bij wat van een corporatie mag worden verwacht.

7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	7,0	4,5	7,0	6,0	7,0		6,3	1,0	6,3
Presteren naar Opgaven									
Prestaties in het licht van de opgaven	6,7	5,0	7,3	6,3	7,0		6,5	nvt	6,5
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	6,4	5,9	6,8	5,6	6,4		6,2	nvt	6,2
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					7,0	7,0	20%	6,6
	Liquiditeit					7,0			
	Integrale kasstroomsturing					7,0			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					6,0	6,5	20%	
	Treasurymanagement					7,0			
Doelmatigheid						6,0	6,0	20%	
Vermogensinzet	Visie					7,0	6,7	40%	
	Mogelijkheden					7,0			
	Maximalisatie					6,0			
Governance									
Besturing	Plan					6,5	6,5	33%	6,7
	Check					6,5			
	Act					6,5			
Intern toezicht	Functioneren RvC					7,0	6,7	33%	
	Toetsingskader					6,0			
	Toepassing Governancecode					7,0			
Externe legitimatie						7,0	7,0	33%	
Geïntegreerd eindoordeel									6,5
* Prestatievelden									
1 Huisvesting van primaire doelgroep					4 (Des-)investeren in vastgoed				
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer					5 Kwaliteit van wijken en buurten				
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen					6 Overige/andere prestaties				

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief/ ratio	Documenten
<p>Presteren naar Ambities</p>	<p>Documenten in relatie tot de crisis in 2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agenda Rochdale voor 2010 en 2011 • Herstelplan Woningstichting Rochdale tbv crisis (2009) <p>Ambitiedocumenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Portfolioplan 2011-2022 (definitief, 31-5-2011) • Ondernemingsplan: 'Vensters open' 2006-2010 • Koersdocument: Samenwerken aan duurzame wijken (2009) • Koersdocument 'Rochdale geeft thuis' (2011) <p>Jaarplannen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jaarplan 2012 en Meerjarenbegroting 2012-2016 • Jaarplan 2011 en Meerjarenbegroting 2011-2015 • Begroting 2010 (inclusief Meerjarenbegroting 2011-2014) • Activiteitenplan en begroting 2009 <p>Beleidsdocumenten: (<i>*voorlopige opgave, wordt nog aangevuld</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Doelgroepenbeleid, samenvatting bestaand beleid (2012) • Liberalisatiebeleid (6 februari 2012) • Brief van bestuur Rochdale aan bestuur Bewonersraad betreffende huurverhoging 2012 (19 januari 2012) Liberaliseren en Harmoniseren, Strategie en Beleid (7 november 2011) • Beleidsdocumenten: Monumenten (31 mei 2011) • Integriteitsbeleid 2011 • Strategisch Voorraadbeleid 2012 (Rochdale) • Verkoopbeleid 2012 (Rochdale)
<p>Presteren naar Opgaven</p>	<p>Rijksoverheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actieplan Krachtwijken; van aandachtswijk naar krachtwijk (juli 2007, Ministerie van WWI) <p>Regio Amsterdam:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionale Woonvisie voor de stadsregio Amsterdam (december 2004) <p>Werkgebied stad Amsterdam:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwen aan de Stad II; Periode 2011 t/m 2014: Afspraken over ambities, programma en financiële condities tussen Gemeente Amsterdam inclusief stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en Huurdersvereniging Amsterdam • Beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam 2007 t/m 2010 (17 april 2008, gemeente Amsterdam, AFWC, Amsterdamse Stadsdelen, Huurdersvereniging Amsterdam) • Kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbetering 2009 t/m 2010; overeengekomen tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam; behorende bij de beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam 2007 t/m 2010 (11 maart 2009). • Stedelijke handleiding Wijkaanpak Amsterdam; afspraken over

	<p>werkgebied, spelregels en financiële aspecten van de wijkaanpak tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van woningcorporaties (20 december 2007)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen in de Metropool; Woonvisie Amsterdam tot 2020 (december 2007) • Krachtige mensen, krachtige buurten, krachtige uitvoering; De Amsterdamse Wijkaanpak (2 november 2007, concept gemeente Amsterdam) • Bouwen aan de stad; afspraken over ambities, programma en financiële condities tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse federatie van woningcorporaties 2007 tot 2011 (15 november 2006) • Woonvisie Amsterdam; woonbeleid Gemeente Amsterdam tot 2015; deel I (februari 2005) <p>Werkgebied stadsdelen Amsterdam:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Werken met de raamovereenkomst in Nieuw-West; Handboek Raamovereenkomst Nieuw-West (oktober 2008, Dienst Wonen en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties) • Raamovereenkomst integrale gebiedsontwikkeling Parkstad (gemeente Amsterdam, Stadsdeel Bos en Lommer, Stadsdeel Geuzenveld/Slotermeer, Stadsdeel Osdorp, Stadsdeel Slotervaart en Algemene Woningbouwvereniging, Stichting De Alliantie, Woningstichting Eigen Haard, Far West en Stichting Ymere) • Uitvoeringsprogramma Wijkaanpak Zuidoost; Krachtige mensen in een krachtige wijk (januari 2010) • Werk in uitvoering; naar een wijkactieplan Bos en Lommer! (9 oktober 2007, Stadsdeel Bos en Lommer Amsterdam) • Wijkactieplan Kansrijk Amsterdam-Noord (9 oktober 2007, Stadsdeel Amsterdam-Noord) • Wijkactieplan Transvaalbuurt; Trots op Transvaal! (september 2007, Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, diverse corporaties en verschillende betrokken partijen als politie, CWI, UWV, basisschool) <p>Werkgebied gemeente Purmerend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonvisie Purmerend 2012-2016; Samen Leven Wonen • Prestatieafspraken Purmerend 1 januari 2008 tot 31 december 2011 (gemeente Purmerend, IntermarisHoeksteen, Woningstichting Wherestad, Woningstichting Rochdale, Woonzorg Nederland, Wooncompagnie, Ymere) • Thuis in Purmerend; Woonvisie 2007-2010 <p>Werkgebied gemeente Zaanstad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Convenant 'Prestatieafspraken 2009-2014; Rochdale en gemeente Zaanstad werken samen aan realiseren ambities woonvisie (15 januari 2010) <p>Werkgebied gemeente Diemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Werken aan Wonen; Woonvisie gemeente Diemen periode 2008-2012 (juni 2008) • Brief van bestuur Rochdale aan bestuur gemeente Diemen betreffende advies prestatieafspraken (9 februari 2012) • Prestatieafspraken 2012-2013 tussen de gemeente Diemen en Rochdale
--	---

	<p>Werkgebied gemeente Landsmeer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De Landmeerse kaderafspraken bij sloop en renovatie 2010-2012 (februari 2010) • Woonvisie Landsmeer: een kader voor beslissingen op het gebied van wonen (januari 2007)
Presteren volgens Belanghebbenden	<p>Onderzoeksresultaten onder huurders:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klantenpanel, onderzoeksresultaten Algemene ruimtes (november 2011) • Klantenpanel, onderzoeksresultaten Leefbaarheid (december 2010/januari 2011) • Klantenpanel, onderzoeksresultaten Reparatie (november/december 2008) • Analyse KWH uitkomsten; programma Klant (september 2011) • KWH-Huurlabel 2011 Samenvatting Rapportage <p>Documenten bewonersraad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agenda en Notulen Overleg Bewonersraad Rochdale en Rochdale (6 december 2011, 8 november 2011, 4 oktober 2011, 6 september 2011, 5 juli 2011) • Website van de bewonersraad Rochdale (www.bewonersraadrochdale.nl) • Achterbanraadpleging Bewonersraad Rochdale Amsterdam, samenvatting (februari 2012)
Presteren naar Vermogen	<p>Documenten in relatie tot de crisis/extern toezicht in 2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herstelplan Woningstichting Rochdale tbv crisis (2009) • Agenda Rochdale voor 2010 en 2011 • Brieven aan Bestuur Rochdale van Minister Wonen, Wijken en Integratie betreffende openstaande zaken (13 april 2011, 21 maart 2011, 14 april 2010) • Brief aan Bestuur Rochdale van Minister Wonen, Wijken en Integratie betreffende beëindiging extern toezicht (18 januari 2010) • Brief aan Minister voor Wonen, Wijken en Integratie van mr. A.W.H. Docters van Leeuwen en ir. P.O. Vermeulen (18 december 2009) <p>Eigen documenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jaarplan 2012 en Meerjarenbegroting 2012-2016 • Jaarplan 2011 en Meerjarenbegroting 2011-2015 • Begroting 2010 (inclusief Meerjarenbegroting 2011-2014) • Rapportage Organisatiebrede Risico-Analyse (7 juli 2011, Ernst & Young) • Jaarplan Treasury 2012 (concept, februari 2012) • Treasurystatuut Woningstichting Rochdale (versie 17 mei 2011) • Brief van Bestuur Rochdale aan de Ondernemingsraad betreffende adviesaanvraag organisatieopzet wonen (4 oktober 2011) <p>Documenten Accountant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woningstichting Rochdale; Uitkomsten Interim-controle 2009, 2010 en 2011 (Ernst & Young) <p>(Reguliere) correspondentie met het Ministerie van WWI, CFV en WSW:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Corporatie in Perspectief 2008, 2009, 2010, 2011 (CFV) en Quintielgrenzen Corporatie in Perspectief • Brieven van het CFV over Solvabiliteitsoordeel 2009 en 2011 (verslagjaren 2008 en 2010): voldoende solvabiliteit (7

	<p>november 2011)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brief van het CFV over Solvabiliteitsoordeel 2010 (verslagjaar 2009): onthouding van oordeel (25 november 2010) • Brieven van Ministerie van WWI betreffende oordeelsbrief 2009 en 2010 • Brieven van Waarborgfonds sociale woningbouw (WSW) betreffende kredietwaardigheid en faciliteringsvolume (24 augustus 2009 en 17 juni 2010)
Governance	<p>Documenten in relatie tot de crisis in 2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ongezonder vertrouwen; een extern evaluatieonderzoek naar de kwaliteit van het interne toezicht bij Rochdale 2004/2009 (van drs. P. Vlug en mr. J.C.A.M. Huntjens, 25 mei 2009) • Herstelplan Woningstichting Rochdale tbv crisis (2009) <p>Statuten en Reglementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brief van Pels Rijkcken & Droogleever Fortuijn advocaten en notarissen aan Woningstichting Rochdale betreffende wijziging statuten (25 februari 2011) • Reglement Auditcommissie Woningstichting Rochdale (11 januari 2007) • Reglement raad van bestuur (april 2010) • Reglement raad van commissarissen (april 2010) • Reglement selectie- en remuneratiecommissie (april 2010) • Reglement verbindingen (januari 2011) <p>Audits:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memo aan Auditcommissie van raad van bestuur betreffende risicomanagement, stress test en risicoanalyse meerjarenbegroting 2012-2016 (22 februari 2012) • Auditverslag: onkostenvergoeding, onkostendeclaraties, vaste voorschotten, kasbeheer (november 2011) • Auditverslag: Planmatig onderhoudsproces (9 november 2011) • Auditverslagen: Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens (6 december 2010 en 14 december 2011) • Auditverslag: Governancecode woningcorporaties (4 april 2011) <p>Overig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verslagen raad van commissarissen van 14 december 2011, 23 november 2011, 26 oktober 2011, 29 september 2011, 29 juni 2011, 31 mei 2011, 30 maart 2011, 26 januari 2011. • Verslag Board evaluation Rochdale (12 januari 2012) • Zelfevaluatie raad van commissarissen (15 december 2010) • Toezichtsbeleid (oktober 2010) • Profielschets raad van commissarissen (2009)
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslagen 2008, 2009, 2010 en concept-jaarverslag 2011 • Kwartaalrapportages voor Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen 1^e kwartaal 2008 en 1^e t/m 4^e kwartaal 2011
Overig	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarboek 2011 (AFWC) • De uitbreiding in kaart: aanbod woningbouw in de grote projecten in de Stadsregio Amsterdam en Almere (2010-2020, augustus 2011)

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer T. Herrema (voorzitter)
- Mevrouw drs. F. Örgü
- Mevrouw ir. A.Y. Sanson
- Mevrouw drs. A.M.E. de Vries MRE
- De heer mr. R.W.M. Craemer
- De heer J. Kleijwegt
- De heer drs. L.J. Wijngaarden

Raad van Bestuur

- De heer R. Grotendorst
- Mevrouw H. van Buren
- De heer N. Overdevest

Directieteam

- Mevrouw B. de Maar
- De heer P. Gispen
- De heer P. Vreke

Medewerkers en OR

- Mevrouw L. Seitz
- De heer W. van der Steen
- Mevrouw V. Bodeutsch (secretaris)

Bewonersraad Rochdale

- Mevrouw B. Jungen (voorzitter)
- Mevrouw V. Schuit (penningmeester)
- De heer O. Elema (secretaris)

Bewonersparticipatie

- Mevrouw M. Schulte (directeur Woonbond Kennis en Adviescentrum)
- De heer F. de Munk (adviseur WKA, beleidsadviseur Bewonersraad Rochdale)
- De heer E. Meijerman (directeur Amsterdams Steunpunt Wonen)
- De heer M. Baba (Mexit, partner, adviseur voor intercultureel management)

Gemeente Amsterdam

- De heer A. Klandermans (programmamanager Wonen, Dienst Wonen, Zorg en Samenleving) namens wethouder F. Ossel, wethouder Wonen Amsterdam

Gemeente Zaanstad

- De heer J. Olthoff (wethouder Volkshuisvesting, gemeente Zaanstad)

Stadsdelen Amsterdam

- De heer K. Diepeveen (portefeuillehouder Wonen, Amsterdam-Noord)
- De heer E. Jaensch (portefeuillehouder Wonen, Amsterdam-Zuidoost)
- De heer G. Lambriex (portefeuillehouder Wonen, Amsterdam-West)
- De heer T. Reuten (portefeuillehouder Wonen, Amsterdam-Oost)
- De heer J. Ruijgers (beleidsadviseur Wonen, Amsterdam-Oost)

Zorg- en welzijnsinstellingen

- De heer J. Hoff (Cordaan, directeur Huisvesting)
- De heer H. Moeskops (Osira-Groep, directeur-bestuurder)
- De heer C. Blaas (directeur HVO-Querido)
- De heer H. Dijkstra (directeur Leger des Heils, regio Amsterdam)
- De heer G. Remigius (projectmanager Leger des Heils)
- Mevrouw M. Verhoef (raad van bestuur Spirit, jeugdzorg)
- De heer E. Gerritsen (directeur Bureau Jeugdzorg Amsterdam)

Corporaties

- De heer G. Anderiessen (directeur-bestuurder Stadgenoot)
- Mevrouw A. Wilbers (directeur Alliantie-Amsterdam)
- De heer N. Niemand (directeur-bestuurder Eigen Haard)
- De heer P. de Jong (directeur-bestuurder Ymere)
- De heer R. Haans (directeur-bestuurder de Key)
- Mevrouw H. van Duin (directeur projectontwikkeling de Key)
- De heer H. van Harten (directeur Amsterdamse Federatie Woningcorporaties)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties. Daarnaast verklaart Raeflex zelf ook onafhankelijk te zijn ten opzichte van de corporatie.

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Hooimeijer, prof. dr., P.

Geboorteplaats en -datum:
Oud-Beijerland, 21 mei 1955

Woonplaats:
Utrecht



Huidige functie:

- Hoogleraar Sociale Geografie en Demografie en Wetenschappelijk Directeur van de landelijke onderzoekschool voor Stedelijk en Regionaal Onderzoek (NETHUR)

Onderwijs:

- 1988: Promotie aan de Universiteit Utrecht (met Marianne Linde) Titel proefschrift: Vergrijzing, individualisering en de woningmarkt
- 1983: Doctoraal examen Stadsgeografie en Planologie aan de Vrije Universiteit Amsterdam (cum laude)
- 1977: Aardrijkskunde en Engels, Nieuwe Lerarenopleiding VL-VU, Amsterdam
- 1972: HBS-B RijksHBS, Oud-Beijerland

Loopbaan:

- 2006-heden: Visitor Raeflex
- 2003-2005: Decaan Faculteit der Geowetenschappen en hoogleraar Demografie aan de UU
- 2000-2003: Decaan Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen en interim decaan Faculteit Aardwetenschappen
- 1998-2000 Wetenschappelijk Directeur van de Netherlands Graduate School of Housing and Urban Research (NETHUR)
- 1995-2005: Hoogleraar Demografie aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Universiteit Utrecht
- 1990-1994: Universitair Hoofd Docent Bevolkingsgeografie aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Universiteit Utrecht en Hoogleraar Demografie Planologisch Demografisch Instituut van de UvA
- 1988-1990: Onderwijscoördinator van de 'Netherlands Graduate School of Housing and Urban Research' en Universitair Docent aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de UU
- 1986-1988: NWO-Onderzoeksmedewerker gestationeerd in de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de UU
- 1985-1985: Onderzoeksmedewerker aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Universiteit Utrecht
- 1983-1985: Docent methoden en technieken van ruimtelijk onderzoek aan de VU

- 1980-1983: Studentassistent Ruimtelijke Statistiek VU

Relevante nevenfuncties:

- Vanaf 2010: Lid van de Commissie Ruimtelijke Inrichting en Bereikbaarheid van de SER
- Vanaf 2010: Lid van RvT van het NIVEL
- Vanaf 2010: Voorzitter Wetenschappelijke Commissie Wijkaanpak Ministerie van WWI
- Vanaf 2008: Lid van het Standing Committee for the Social Sciences van de European Science Foundation
- Vanaf 2007: Lid Gebiedsbestuur Maatschappij en Gedragwetenschappen van de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (MaGW/NWO)
- Vanaf 2006: Voorzitter van de Sociaal Wetenschappelijke Raad van de Koninklijke Nederlandse Academie van Wetenschappen (SWR/KNAW)
- Vanaf 2006: Voorzitter van de Programmaraad van het Onderzoeksinstituut OTB-TU Delft
- Vanaf 2006: Lid van RvT van het Woon Investerings Fonds
- Vanaf 2006: Voorzitter van de Wetenschapscommissie van DANS (Data Archiving and Network Services)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Rochdale te Amsterdam

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer prof.dr. P. Hooimeijer

Geboortedatum : 21-05-1955

Handtekening : 

Datum : 23-01-2012

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:
Van Ginkel, CMC, D.H.

Geboorteplaats en -datum:
Amersfoort, 26 november 1953

Woonplaats:
Huis ter Heide



Huidige functie:

- Partner organisatieadviesbureau Consort, Adviseren bij Organiseren

Onderwijs:

- HBS-A (Amersfoort)
- HEAO (Utrecht)
- SIOO (Utrecht), postdoctoraal beroepsopleiding organisatie- en verandkunde
- NPI (Zeist), organisatieontwikkeling

Loopbaan:

- 2003-heden: Visitator Raeflex
- GTP OrganisatieAdvies 1989 – 2005: partner en organisatieadviseur
- 1996-2000: manager adviesgroep
- Nederlands Christelijk instituut voor Volkshuisvesting (NCIV)
1977-1985: organisatieadviseur
1985-1989: hoofd algemene dienstverlening

Relevante nevenfuncties

- 7/2011-heden Lid RvT Spectrum Gelderland (Centrum voor Maatschappelijke Ontwikkeling) Velp
- 2009-heden: Vice Voorzitter RvT Stichting Thuiszorg Midden Gelderland
- 2005-heden: Voorzitter RvC de Combinatie Zeist
- 2004-6/2011: bestuurslid Orde van Organisatieadviseurs (OOA)
- 1995-2005: Voorzitter RvC SSHW Wageningen
- 8/2002-12/2002: Lid RvC a.i. St. Joseph Woningbeheer Hengelo
- 1992-1999: Lid RvC Achtgoed Wonen en Bouwen

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Rochdale te Amsterdam

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer D.H. van Ginkel CMC

Geboortedatum

: 26-11-1953

Handtekening



Datum

: 23-01-2012

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Bomhof, MOC, C.M.F.

Geboorteplaats en -datum:
's-Gravenhage, 2 juli 1958

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- Coachconsultant, eigenaar Bureau-Samenspel

Onderwijs:

- 2009-2010: Masteropleiding Organisatiecoaching, Haagse Hogeschool
- 2007-2008: Post-HBO leergang coaching. Pro-Education Amsterdam, opgeleid tot erkend coach!
- 2002-2003: Post-HBO opleiding VO management, Pro-Education Amsterdam
- 1976-1984: Franse Taal en Letterkunde (Kandidaats behaald aan de VU), gevolgd door Algemene Taalwetenschap aan de UVA
- 1970-1976: VWO SnelliusLyceum, Amstelveen

Loopbaan:

- 2010-heden: visitator Raeflex
- 2003-heden: secretaris Raeflex
- 1995-heden: zelfstandig adviseur gericht op de ondersteuning en begeleiding van veranderingsprocessen bij maatschappelijke ondernemingen in het algemeen en woningcorporaties in het bijzonder
- 1985-1995: stafmedewerkers woningbouwvereniging Goede Stede te Almere, bewonersparticipatie, beleidsontwikkeling en communicatie
- 1982-1985: Secretaris Bewonersvereniging Uilenstede
- 1980-1984: Algemeen Bestuurslid SSH-VU

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Rochdale te Amsterdam

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof MOC

Geboortedatum : 2 juli 1954

Handtekening : 

Datum : 13-2-12

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

De Klerk, drs., A.

Geboorteplaats en -datum:

Axel, 8 april 1969

Woonplaats:

Amersfoort



Huidige functie:

- Zelfstandig Adviseur Ondersteboven Advies (mensen, wonen en wijken)

Onderwijs:

- 1988-1994 Katholieke Universiteit Nijmegen, Faculteit der
Beleidswetenschappen, afstudeerrichting Planologie

Loopbaan:

- 2002-heden Secretaris Raeflex
- 1999-2009 Adviseur bij Laagland'advies (wonen en wijkgericht werken)
- 1998-1999 Consultant bij Kolpron/Ecorys te Rotterdam
- 1994-1997 Beleidsmedewerker Gemeente Deventer (volkshuisvesting,
wijkenaanpak en stadvernieuwing)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Rochdale te Amsterdam

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : mevrouw drs. A. de Klerk

Geboortedatum : 8-4-1969

Handtekening : 

Datum : 13-2-2012



Catharijnesingel 58
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 250 31 50
www.raeflex.nl
secretaris@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningstichting Rochdale

Jaar visitatie : 2012

Raeflex verklaart hierbij dat de boven genoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningstichting Rochdale op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 11 juni 2012

Handtekening

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Ambities;
2. Presteren naar Opgaven;
3. Presteren volgens Belanghebbenden;
4. Presteren naar Vermogen;
5. Governance.

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatieveld even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudensgrootte.

Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

Bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves.

Leningenportefeuille

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

Netto kasstroom

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

Onderhoudskosten

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

Rentelasten op leningenportefeuille

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

Schuldverdienratio

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

Solvabiliteit

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

Vermogensovermaat

De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.

Volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen;
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit;
3. Parameters voor huurstijging, huurderving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven;
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed;
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn;
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden;
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

WOZ-waarde

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld.

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
Algemeen	In de jaren 2008 tot 2012 heeft Rochdale een aantal malen haar koers vastgelegd in beleidsdocumenten: <ul style="list-style-type: none"> • 'Vensters open', ondernemingsplan 2006-2010 • Herstelplan 2009 • Koersdocument 2009 • Agenda Raad van Bestuur 2010-2011 • Koersdocument 2011 • Diverse jaarplannen (2009, 2010, 2011 en 2012) • Portfolioplan 2010/2011 		<ul style="list-style-type: none"> • De woningen, die Rochdale, de afgelopen jaren onder had gebracht bij Far West zijn buiten beschouwing gelaten. Far West is apart gevisiteerd. De Raamovereenkomst Nieuw-West en de Raamovereenkomst Parkstad (getekend door Far West) zijn geen onderdeel van hieronder genoemde opgaven. • Rochdale is eigenaar van 2.200 woningen in de gemeente Heemskerk. Deze woningen worden beheerd door WoonOpMaat. Deze corporatie heeft prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Heemskerk. Vooralsnog zijn deze niet meegenomen in de hieronder genoemde opgaven. Rochdale wil haar bezit verkopen aan Wonen op Maat. • In de gemeente Landsmeer bezit Rochdale ruim 300 woningen. Eigen Haard is de andere corporatie met een bezit van 850 woningen. 	•
Huisvesten van primaire doelgroep		7,0		6,7
<i>Beschikbaarheid</i> <ul style="list-style-type: none"> • Kernvoorraad (beleid) • Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau • Passend toewijzen en tegengaan woonfraude • Keuzevrijheid voor de doelgroep 				
Algemeen <u>Jaarverslag 2010:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Om meer grote woningen vrij te krijgen voor grote gezinnen is Rochdale in het laatste kwartaal van 2010 gestart met de 'Doorstroomregeling'. Huurders van Rochdale met een grote woning kunnen versneld doorstromen van hun grote naar een kleinere woning. Met de doorstroomregeling krijgen zij 	Algemeen <u>Ondernemingsplan 2006-2010</u> Rochdale zet zich in voor: <ul style="list-style-type: none"> • Primaire doelgroep (< 25.000 euro inkomenspeil 2004) • Middeninkomens (< 33.000 euro en inkomens van 33.000 tot 59.000 euro inkomenspeil 2004) • Starters • Studenten • Senioren 		Algemeen	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>voorrang op een andere, kleinere woning van Rochdale. De huur van de nieuw te betrekken woning zal meestal niet hoger zijn dan van de woning die wordt verlaten. Vanaf september 2010 schreven 51 mensen zich in voor de regeling. Van deze inschrijvingen is in twee gevallen daadwerkelijk gebruik gemaakt van de regeling.</p> <p><u>Verhuurd aan lage inkomens/ Jaarverslagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: vrijgekomen huurwoningen verhuurd aan lage inkomens: 100% van de huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens; 63% van de huurwoningen tot de aftoppingsgrens; 63% van de woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. • 2010: vrijgekomen huurwoningen verhuurd aan lage inkomens: 81% van huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens; 68% huurwoningen tot de aftoppingsgrens; 58% van de woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. • 2009: vrijgekomen huurwoningen verhuurd aan lage inkomens: 74% van huurwoningen tot aftoppingsgrens; 44% van de woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. • 2008: vrijgekomen woningen verhuurd aan lage inkomens: 78% van de woningen met een huur tot de aftoppingsgrens; 39% van de woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gehandicapten <p><u>Ondernemingsplan 2006-2010</u> Rochdale heeft geen groei-doelstelling, wel een kwalitatieve doelstelling een meer gedifferentieerd bezit. Dat wil Rochdale bereiken door extra aandacht te geven aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eengezinswoningen • Meergezinswoningen met lift • (zelfstandige) eenheden voor studenten • Grote woningen • Middeldure huurwoningen • Betaalbare koopwoningen • Meer grote woningen voor grote huishoudens • Samen met AWV en DUWO de helft van het tekort aan studentenwoningen wegwerken (5000 eenheden) <p><u>Portfolioplan 2010/2011</u> Doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Primair: tot 33.614 euro voor woning met huur tot huurtoeslaggrens • Secundair: vanaf 33.614 euro tot 43.000 euro; middeldure huurwoningen tot 850,00 euro • Doelgroep koopwoningen: 43.000 euro tot 49.500 euro. <p>Accent op primaire doelgroep.</p> <p><u>Koersdocument 2011:</u> Aanbod woningtypes sluit goed aan bij vraag Blijvend aandacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Starters op de huurmarkt, • Ouderen die zorg of woonbegeleiding nodig hebben • Daklozen en verslaafden die maatschappelijke opvang nodig hebben 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p><u>Nieuwbouw sociale huur/Jaarverslagen: 1086 in totaal</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: 99 woningen • 2010: 210 woningen • 2009: 292 woningen • 2008: 485 woningen <p><u>Nieuwbouw markthuurstuur/Jaarverslagen: 64 in totaal</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: 26 woningen in de markthuurstuur: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Amsterdam-Zuidoost Nieuw Klieverink: 26 woningen • 2010: 112 woningen in de markthuurstuur (meer verhuurd wegens stagnatie verkoop) <ul style="list-style-type: none"> ◦ West-Bart en Domela: 22 woningen ◦ West-Nierkerkstraat: 25 woningen ◦ Zaanstad-Inverdan Rustenburg: 32 woningen ◦ Zuidoost-Karspelhof fase 1: 47 woningen • 2009: 0 huurwoningen opgeleverd (verwervingskosten vanaf € 240.000) • 2008: 26 huurwoningen opgeleverd (verwervingskosten vanaf € 240.000) <p><u>Koopwoningen (verwervingskosten tot € 200.000)/Jaarverslagen: 633</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: 80 koopwoningen (verwervingskosten tot € 200.000) • 2010: 206 koopwoningen (verwervingskosten tot € 200.000) • 2009: 125 koopwoningen (verwervingskosten tot € 200.000) • 2008: 222 koopwoningen (verwervingskosten tot € 200.000) 	<p><u>Ondernemingsplan 2006-2010</u> Jaarlijks 320 tot 400 sociale huurwoningen en 250-350 woningen in het middeldure segment (zowel huur als koop).</p> <p><u>Koersdocument 2011:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorziet groei woningen voor middeninkomens van 800 (2011) naar 3.000 (2016); huurprijs tussen 650 euro en 900 euro (prijsspeil 2011) • Omvang van de sociale voorraad op peil houden door hogere, maar redelijke huur te vragen • Middengroepen voorrang geven bij het huren van middeldure woning. 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p><u>Koopwoningen (verwervingskosten vanaf € 200.000)/Jaarverslagen: 201</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: 20 koopwoningen (verwervingskosten vanaf € 200.000) • 2010: 96 koopwoningen (verwervingskosten vanaf € 200.000) • 2009: - • 2008: 85 koopwoningen (verwervingskosten vanaf € 200.000) <p><u>Sociale voorraad/jaarverslagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: tot aftoppingsgrens (€ 548,18): 83% oftewel 32.312 woningen Tot huurtoeslaggrens (€ 647,53): 97% oftewel 37.712 woningen • 2008: tot aftoppingsgrens: 87% oftewel 33.072 woningen tot huurtoeslaggrens: 93% oftewel 35.590 woningen 				
<p>Jaarverslagen:</p> <p>In 2011 zijn we in het licht van het nieuwe koersdocument, een discussie gestart hoe Rochdale omgaat met deze nieuwe regeling vanuit Europa. Conclusie is dat de inkomensgrens die zij hanteert aansluit op de grens die door Europa is vastgesteld. Die grens mag wat Rochdale betreft wat hoger zijn maar omdat afwijking daarvan financiële sancties oplevert, houdt Rochdale zich aan de regel om 90% van onze sociale huurwoningen toe te wijzen aan die groep. De overige 10% sociale huurwoningen benut zij daarom voor mensen die een wat hoger inkomen hebben, maar die toch moeilijk in staat zijn op de vrije markt te huren. Dat zijn met name gezinnen met kinderen die net boven de genoemde inkomensgrens zitten. Daarnaast gebruiken wij de 10% voor bewoners die gedwongen hun huis uit moeten wegens renovatie of sloop.</p>	<p><u>Koersdocument 2011</u></p> <p>Accent ligt op het bieden van goede en betaalbare woningen aan mensen met een laag inkomen en in beperkte mate huisvesting aan mensen met een middeninkomen: 90 procent sociale huurwoningen aan mensen uit doelgroep, 10 procent aan huishoudens met inkomens net boven de grens; conform EU regelgeving.</p>		<p><u>Europa-regeling (2011)</u></p> <p>Op 1 januari 2011 is de Europa-regeling van kracht geworden. Dit betekent dat woningcorporaties 90% van het woningbezit onder de huurtoeslaggrens (€ 652,52) dienen toe te wijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen van maximaal € 33.614</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>Amsterdam <u>Jaarverslag 2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> In 2010 werd 68% van de woningen van de gezamenlijke corporaties toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen (2007 tot 2010 68%), waarmee de afspraken zijn nagekomen. Ook naar woningmarktgebied werden de afspraken in 2010 in alle gebieden gehaald. Rochdale leverde haar bijdrage door 72% van de vrijkomende huurwoningen toe te wijzen aan deze groep. Vooral in de marktgebieden 1 en 3 wees Rochdale ruim boven de grens van de afspraken toe (respectievelijk 70% en 81%). De percentages toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens door de gezamenlijke corporaties bleven in 2010 net onder het afgesproken percentage van 85% (over 2007 t/m 2009 was dit wel 85%, conform de afspraak). 			<p>Amsterdam <u>Woonvisie Amsterdam (febr 2005):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Gevarieerd samengestelde kernvoorraad van voldoende omvang Opheffen kwalitatieve tekorten in woningvoorraad en woonomgeving Opheffen tekorten voor aandachtsgroepen Differentiatie ter voorkoming van segregatie en tbv wooncarrière in de buurt Meer evenwicht in de slaagkansen van verschillende groepen. Inzetten op grote sociale huurwoningen voor gezinnen met een beperkt inkomen. Enerzijds door nieuwbouw (500/jaar) en anderzijds door samenvoeging (175/jaar). <p><u>Woonvisie Wonen in de Metropool (2007):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Corporaties zullen in de periode 2007-2010 1.500 sociale huurwoningen per jaar bouwen en investeren in de bouw van duurdere huur- en koopwoningen. woningen bouwen voor grote gezinnen en aanpasbare- en zorgwoningen. <p><u>Convenant Bouwen aan de Stad (2006):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Jongeren en studenten meer kansen bieden door: labelen van 800 woningen voor studenten en 800 woningen voor jongeren. In vier jaar tijd: 1.000 eenheden extra beschikbaar ivm stadsvernieuwing. In vier jaar tijd 1.000 zelfstandige studenteneenheden realiseren/nieuwbouw. Naar schatting komen in de voorraad in vier jaar tijd circa 3.000 onzelfstandige studenteneenheden beschikbaar. Kernvoorraadafspraken worden per 2007 vervangen door aanbiedingsafspraken. Corporaties waarborgen tot 2011 dat ten minste 65% van de verhuringen wordt aangeboden aan de primaire doelgroep, en minstens 85% aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. Corporaties zullen in de periode 2007 tot 2011 in totaal ten minste 2.500 grote woningen aanbieden met een huurprijs onder de maximale huurtoeslaggrens. Ten minste de helft daarvan wordt aangeboden onder de aftoppingsgrens. 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>Zaanstad <u>Aanbiedingsafspraken Zaanstad/Jaarverslag 2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008-2010: van alle beschikbare corporatiewoningen met een huur onder de hoge aftoppingsgrens is 77% verhuurd aan de doelgroep. Hiermee is aan de afspraak voldaan (gemiddeld 77% voor de periode 2008-2010). 			<p>Zaanstad <u>Prestatieafspraken 2009-2014 Zaanstad/Rochdale (2010):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • positie van starters verbeteren <p><u>Jaarverslag 2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De Zaanse aanbiedingsafspraken (2008 t/m 2010) houdt in dat minimaal 70% van het jaarlijkse vrijkomende aanbod (bestaande voorraad plus nieuwbouw) een huur heeft tot de hoge aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Het bodemaantal is 1.100 woningen. Evenals in dat het betaalbare aanbod gevarieerd dient te zijn wat betreft locatie en woningtype en van voldoende kwaliteit is. Tot doel is gesteld dat minimaal 60% van het vrijkomend aanbod wordt toegewezen aan lage inkomens. Hier wordt niet op voorhand op gestuurd, het aanbodsysteem is ongewijzigd gebleven. 	
<p>Diemen <u>Jaarverslag 2010/Diemen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2010 had 59% van de vrijkomende woningen van Rochdale een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens. 			<p>Diemen <u>Woonvisie Diemen 2008-2012:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • sociale huurwoningen alleen toewijzen aan de primaire en secundaire doelgroep • Het aantal sociale huurwoningen blijft als percentage van de totale woningvoorraad gelijk. • 30% sociale huur van nieuwbouw. • extra huurwoningen beschikbaar voor jongeren. • Om doorstroming te bevorderen wil de gemeente met de woningcorporaties de afspraak maken dat ouderen die naar een kleinere huurwoning verhuizen niet meer huur gaan betalen dan bij hun vorige woning. <p><u>Jaarverslag 2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De gemeente Diemen conformeerde zich in het verleden aan de Amsterdamse afspraken. Inmiddels is dit niet meer het geval. Rochdale heeft met de gemeente afgesproken dat het grootste deel van de huurwoningen een huurprijs onder de huurtoeslaggrens houdt. Rochdale en de gemeente Diemen zullen in 2011 het gesprek voortzetten. 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>Purmerend <u>Jaarverslag 2010/Purmerend:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 2010: 67% van de vrijkomende woningen van de gezamenlijke corporaties had een huurprijs beneden de eerste aftoppingsgrens en 10% beneden de tweede aftoppingsgrens. Er is dus door de gezamenlijke corporaties aan de afspraak voldaan. Van Rochdale had 63% van de vrijkomende woningen in Purmerend in 2010 een huur beneden de aftoppingsgrens. 			<p>Purmerend <u>Thuis in Purmerend: Woonvisie 2007-2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeente heeft woningcorporaties uitgenodigd een plan in te dienen voor de realisatie van 50 tijdelijk woningen voor starters en jongeren. wellicht aanbieden van tijdelijke woonruimte voor diverse doelgroepen. starters makkelijker maken om een woning te kopen. woningen bouwen voor mensen die op de gewonen woningmarkt een lage slaagkans hebben. voldoende woningen beschikbaar voor mensen met een laag inkomen. <p><u>Prestatieafspraken Purmerend 2008 tot en met 2011:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> corporaties bieden ten minste 70% van alle vrijkomende bestaande woningen tbv de primaire doelgroep aan. corporaties garanderen dat ten minste 60% van alle bestaande woningen onder de lage aftoppingsgrens van 491,64 (prijspeil 2007) wordt aangeboden. en nog eens 10% beneden tweede aftoppingsgrens (jaarverslag 2010). 	
<p><i>Betaalbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Huurprijsbeleid Huur-inkomenverhouding Overige woonlasten 				
<p><u>% van maximale huur/Jaarverslagen:</u> 2011: gemiddeld 68% van maximale huur (de daling van het % van de maximale huurprijs heeft onder andere te maken met een hogere maximale huurprijs vanwege toevoeging van schaarstepunten in het WWS) 2010: gemiddeld 77% van de maximale huur. 2009: gemiddeld 76% van de maximale huurprijs</p>	<p><u>Jaarplan 2010</u> Huren bij mutatie worden geharmoniseerd, nu nog 88 procent mrh; voorstel in de maak om het naar 92 procent mrh te brengen. Bij woningen waarbij energieprestatie verbeterd is, kan hogere huur worden toegepast bij toepassing convenant Aedes - Woonbond</p> <p><u>Jaarplan 2011</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bij harmonisatie gaan huren naar 100 procent mrh (conform portfoliebeleid 2010) Woningen met voldoende kwaliteit worden geliberaliseerd Tijdelijke verhuur bij leegstand stadsvernieuwing 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
	<u>Koersdocument 2011</u> Huurprijs brengen op maximaal redelijke huurprijs, deel van woningen naar vrije sector: borgen betaalbaarheid is overheidstaak.			
<i>Bevorderen eigen woningbezit</i> <ul style="list-style-type: none"> • Verkoop woningen • Tussenvormen 				
<u>Jaarverslagen/verkoop:</u> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: <ul style="list-style-type: none"> ○ 349 bestaande huurwoningen (waarvan 4 aan zittende huurders) ○ 121 nieuwbouw/koopwoningen • 2010: <ul style="list-style-type: none"> ○ 204 bestaande huurwoningen (waarvan 5 aan zittende huurders) ○ 217 nieuwbouw/koopwoningen • 2009: <ul style="list-style-type: none"> ○ 558 bestaande huurwoningen verkocht, waarvan 336 aan beleggers/corporaties, waarvan 21 aan zittende huurders, ○ 30 nieuwbouw/koopwoningen verkocht • 2008: <ul style="list-style-type: none"> ○ 334 bestaande woningen verkocht, waarvan 46 aan beleggers/corporaties, waarvan 41 aan zittende huurders ○ 177 nieuwbouw/koopwoningen verkocht 	<u>Ondernemingplan 2006-2010</u> Rochdale wil jaarlijks 400-600 woningen verkopen; het aantal te verkopen woningen zal tot 2008 uitgebreid worden met 2000. <u>Jaarplan 2010</u> Verkoopdoelstelling van gemiddeld 400 woningen per jaar; verkoopvijver is uitgebreid mede vanwege financiële redenen (vestiging Zaanstad verdubbeld) <u>Jaarplan 2011</u> <ul style="list-style-type: none"> • Verkoopambitie van 2010 is niet haalbaar, verkoop dure nieuwbouwwoningen loopt moeizaam, noodplan in werking • Koopgarant in onderzoek • Nu 200 bestaande woningen verkopen, • Verkoop 50 woningen in renovatieproject • Verminderen reservoir nieuwbouwkoopwoningen van 350 naar 175 (150 verkopen, 25 in huur opnemen) • Geen koopwoningen meer bouwen, tenzij 70 procent verkocht <u>Koersdocument 2011</u> Voor middengroepen aanbod van relatief laaggeprijsde koopwoningen, ondermeer betaalbare kluswoning. Verkoop bestaande woningen stimuleren met maatregelen als Starters Renteregeling		Amsterdam <u>Convenant Bouwen aan de Stad (2006):</u> <ul style="list-style-type: none"> • corporaties richten zich vooral op het (lagere) middensegment en continueren de afspraak om minimaal 50% van de te verkopen sociale huurwoningen bereikbaar te houden voor de inkomensgroep tot 1,5 keer modaal. • verkoop in MGE-achtige constructie van in totaal 500 in de periode 2006 tot 2011. • maximaal 15% van de te verhuren woningen worden verhuurd aan andere huishoudens dan de primaire doelgroep. Het overgrote deel wordt verhuurd onder € 950 en komt ten goede aan de doelgroep tot twee keer modaal. • Corporaties worden in de gelegenheid gesteld om in de periode 2007 tot en met 2016 12.000 woningen te verkopen. Dit aantal komt bovenop het per 1 januari 2007 resterende aantal van ongeveer 19.000 te verkopen woningen obv het tweede convenant verkoop. Dus in totaal 31.000. • Corporaties richten hun verkoopinspanningen nadrukkelijk ook op zittende huurders. Zaanstad Geen gemeentebrede afspraken over verkoop.	
			Diemen Geen gemeentebrede afspraken over verkoop.	
			Purmerend <u>Thuis in Purmerend: Woonvisie 2007-2010:</u> indien er woningen verkocht worden, dan wenst de gemeente verkoop in MGE of dat opbrengsten aantoonbaar in Purmerend worden geïnvesteerd.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
Kwaliteit woningen en woningbeheer		4,5		5,0
<p><i>Woningkwaliteit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prijs-kwaliteitsverhouding • Conditie en onderhoudstoestand • Tevredenheid over de woning 				
<p><u>Koersdocument 2011</u> Uit klanttevredenheidsonderzoek van 2011 blijkt dat huurders dienstverlening voor reparaties en groot onderhoud voldoende vinden, klachtenbehandeling beter kan en telefonisch contact om flinke verbetering vraagt.</p> <p><u>Jaarverslag 2010:</u> Klantenpanel: In 2010 werd onder andere een onderzoek naar brandveiligheid gehouden. Uitkomst van het onderzoek is dat huurders het onderwerp belangrijk vinden maar dat zij vaak onvoldoende op de hoogte zijn hoe te handelen in geval van brand of hoe brand te voorkomen. Het onderzoek heeft er toe geleid dat de informatievoorziening over brandveiligheid is geïntensiveerd.</p> <p><u>Jaarverslag 2010:</u> Onvoldoende inzicht in de feitelijke staat van het onderhoud van ons bezit, brengt het risico met zich mee van achterstallig onderhoud. In 2010 is begonnen de kwaliteit van het bezit op een eenduidige wijze te inventariseren en eenduidig beleid te formuleren. Dit is tevens een van de uitgangspunten voor het strategisch voorraadbeleid.</p> <p><u>Jaarverslag 2011:</u> In 2011 is de kwaliteit van het bezit op eenduidige wijze geïnventariseerd.</p>	<p><u>Ondernemingsplan 2006-2010</u> Rochdale is goed in woningbeheer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rochdale wil meer kennis over klant vergaren en dat vertalen in diensten, renovatie en nieuwbouw • Rochdale wil meer met klanten optrekken in beheer woningen en wijkontwikkeling. • Rochdale wil actief zijn met innovatie in woningbouw en woningbeheer. <p><u>Jaarplan 2010</u> Er heeft een inventarisatie van achterstallig planmatig onderhoud plaatsgevonden: leidt tot extra uitgaven van planmatig onderhoud van circa 87 miljoen euro. De helft daarvan wordt opgenomen in de eerste vijf jaar. Dus de eerste vijf jaar circa 8,7 miljoen euro jaarlijks extra onderhoudskosten begroot.</p> <p><u>Portfolioplan 2010/2011:</u> Huurprijs bij harmonisatie naar 100 procent mrh Meer aandacht voor preventief onderhoud; prioriteit bij op peil brengen onderhoudsstaat complexen Verschuiven van klachten- en mutatieonderhoud naar planmatig onderhoud (bron jaarverslag 2011)</p> <p><u>Jaarplan 2011</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Portfoliobeleid afronden en uitwerken in beleid duurzaamheid • Kwaliteitsbeleid • Wijkvisies en complexbeheerplannen • Realiseren samenwerkingsovereenkomsten met belanghebbenden • Operationalisering 		<p>Amsterdam Geen gemeentebrede afspraken over woningkwaliteit</p> <p>Zaanstad Geen gemeentebrede afspraken over woningkwaliteit</p> <p>Diemen <u>Woonvisie Diemen 2008-2012:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • inzetten op het op peil brengen van de sociale woningvoorraad. <p>Purmerend Geen gemeentebrede afspraken over woningkwaliteit</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer																																													
<p>Hierdoor is ook de kwaliteit van de meerjarenbegroting aanzienlijk verbeterd. Daarnaast is er een kwaliteitsnorm ontwikkeld op basis waarvan de conditie van de complexen kan worden getoetst. Beide elementen zijn onderdelen van het in ontwikkeling zijnde strategisch voorraad beleid.</p> <p><u>Bestedingen/begroot onderhoud uit jaarplannen en jaarverslagen</u></p> <table border="1" data-bbox="174 598 622 837"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>Begroot</th> <th>besteed</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>38,8 miljoen euro</td> <td>40,7 miljoen euro</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>42,2 miljoen Euro</td> <td>47,8 miljoen euro</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>43,2 miljoen euro</td> <td>41,1 miljoen euro</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>46,9 miljoen euro</td> <td>46,1 miljoen euro</td> </tr> </tbody> </table> <p>In 2011 wordt een sterke verschuiving in besteding van onderhoud naar mutatieonderhoud geconstateerd: 8,7 miljoen euro begroot aan mutatieonderhoud, 12,6 miljoen euro besteed.</p> <p>Bestedingen type onderhoud in miljoen euro (bron vierde kwartaal rapportage 2011)</p> <table border="1" data-bbox="174 1145 631 1337"> <thead> <tr> <th>Type onderh</th> <th>2011</th> <th>2010</th> <th>2009</th> <th>2008</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>klachten</td> <td>13,9</td> <td>12,5</td> <td>12,2</td> <td>12,0</td> </tr> <tr> <td>mutatie</td> <td>12,6</td> <td>6,6</td> <td>8,9</td> <td>4,7</td> </tr> <tr> <td>planmatig</td> <td>15,3</td> <td>18,4</td> <td>23,3</td> <td>21,9</td> </tr> <tr> <td>vve</td> <td>5,0</td> <td>3,6</td> <td>3,4</td> <td>2,3</td> </tr> <tr> <td>totaal</td> <td>46,8</td> <td>41,1</td> <td>47,8</td> <td>40,7</td> </tr> </tbody> </table>	jaar	Begroot	besteed	2008	38,8 miljoen euro	40,7 miljoen euro	2009	42,2 miljoen Euro	47,8 miljoen euro	2010	43,2 miljoen euro	41,1 miljoen euro	2011	46,9 miljoen euro	46,1 miljoen euro	Type onderh	2011	2010	2009	2008	klachten	13,9	12,5	12,2	12,0	mutatie	12,6	6,6	8,9	4,7	planmatig	15,3	18,4	23,3	21,9	vve	5,0	3,6	3,4	2,3	totaal	46,8	41,1	47,8	40,7	<p>Onderhoudsnorm per woning vastgesteld op 1004 euro per woning; Bovenop het begrote onderhoud op basis van de onderhoudsnorm komt een bedrag van 8 miljoen euro per jaar. Eigenlijk zou in 2011 12 miljoen euro extra nodig zijn (bron jaarplan 2011), de opvang van die andere 4 miljoen wordt niet benoemd. Onderhoudsbedrijf moet projecten onderscheiden in:</p> <p>0 = Onontkoombaar 1 = top tien onderhoudsprojecten</p> <p><u>Portfolioplan 2010/2011</u> Huurderswaardering woningen minstens een 7,0 Bouwtechnische kwaliteit minsten een 4,0 (op schaal 1-6; 1 is nieuwbouwkwaliteit, 6 betekent vervangen)</p> <p><u>Koersdocument 2011</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kwaliteit voorraad op peil houden door goed onderhoud en waar nodig renovatie. • Bouwtechnische kwaliteit scoort voldoende bij conditiemetingen • Gerenoveerde of nieuwe woningen moeten aansluiten op de behoefte van de klant. Woongebouwen moeten identiteit uitstralen en geen anonimiteit <p><u>Meerjarenbegroting 2012</u> Er zal 7,5 miljoen minder besteed moeten worden aan mutatieonderhoud ten gunste van planmatig onderhoud.</p>			
jaar	Begroot	besteed																																															
2008	38,8 miljoen euro	40,7 miljoen euro																																															
2009	42,2 miljoen Euro	47,8 miljoen euro																																															
2010	43,2 miljoen euro	41,1 miljoen euro																																															
2011	46,9 miljoen euro	46,1 miljoen euro																																															
Type onderh	2011	2010	2009	2008																																													
klachten	13,9	12,5	12,2	12,0																																													
mutatie	12,6	6,6	8,9	4,7																																													
planmatig	15,3	18,4	23,3	21,9																																													
vve	5,0	3,6	3,4	2,3																																													
totaal	46,8	41,1	47,8	40,7																																													

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p><i>Kwaliteit dienstverlening</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tevredenheid over dienstverlening 				
<p><u>Activiteitenplan 2009/Jaarverslag 2010:</u> Klantenpanel van start gegaan in 2008. Inmiddels (2010) zijn er circa 700 huurders lid van het panel en het aantal neemt nog steeds toe.</p> <p><u>Jaarverslag 2010</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2011 wordt overgegaan naar het branchegerichte KWH-huurlabel (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties (Huursector). In 2010 gestart met het ontwikkelen van een visie op onze klant, het 'Programma Klant'. • Het aantal vestigingen van Rochdale is in 2010 teruggebracht van vier naar drie. Daarnaast kunnen klanten met hun vragen terecht bij de woonservicepunten en verkooppunt ZO Wonen in Amsterdam-Zuidoost. • Voor de telefonische dienstverlening zijn in juni 2010 het callcenter van Rochdale en De Vaklieden tot één Klantcontactcentrum (KCC) samengevoegd. De vestigingen Oost en Noord verzorgen de telefonische dienstverlening voor hun klanten zelf. Klanten die wonen in werkgebied West worden door het centrale KCC te woord gestaan. • Klanten stonden in de tweede helft van 2010 gemiddeld 52 seconden in de wacht, voordat zij een medewerker van het KCC aan de lijn kregen. Dit is 28 seconden langer dan in dezelfde periode in 2009. Dit heeft deels te maken met de bezetting en de reorganisatie van het KCC. 	<p><u>Ondernemingsplan 2006-2010</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Klantentrouw blijvend stimuleren met ProPoints • Uitbreiding dienstverlening via internet Om klantentrouw te stimuleren werkt Rochdale met het loyaliteitsprogramma 'ProLiving'. De trouwe en actieve bewoner kan spaarpunten (ProPoints) verzamelen, waarmee artikelen en diensten kunnen worden betaald die het wonen veraangenamen. Alle klanten worden met evenveel respect behandeld • De werving of benaderingswijze van klanten kan per doelgroep variëren • Rochdale wil de dienstverlening via internet uitbreiden en actief zijn met innovatie in woningbouw en woningbeheer <p><u>Activiteitenplan 2009</u> Start met call centrum na pilot in Geuzenveld-Slotermeer</p> <p><u>Koersdocument 2009</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rochdale wil dienstverlening met bovengemiddelde kwaliteit leveren • Bewoners krijgen in de rol van medeproducent meer keuzevrijheid en inbreng in (beheer) woningen en woonomgeving. <p><u>Herstelplan</u> KWH in 2011, starten in 2010</p> <p><u>Jaarplan 2011</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Klanttevredenheid wordt gemeten in begin 2011 • Visie op klant en dienstverlening ontwikkelen • Voorbereiding KWH-label starten • Verbeteren bewonersparticipatie 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<ul style="list-style-type: none"> Interne audits hebben vastgesteld in hoeverre het kwaliteitssysteem van Rochdale overeenkomt met de eisen van de ISO 9001 norm en met de eisen die Rochdale zelf heeft gesteld. In de interne audits die in 2010 plaatsvonden zijn er een aantal afwijkingen geconstateerd. Over het algemeen hadden de afwijkingen te maken met werkprocessen, voornamelijk met betrekking tot uniformiteit. In december 2010 is de gehele organisatie door de certificeerder Bureau Veritas Certification geaudit op het voldoen aan alle normen die het ISO:9001 certificaat stelt. In de externe audit zijn een aantal verbeterpunten en aandachtspunten geconstateerd. <p><u>Jaarverslag 2011</u> <i>KWH (nulmeting en voortgangsmeting)</i> Opvallende uitkomst in de nulmeting is dat de medewerkers van Rochdale kritischer zijn dan de klant over de dienstverlening. De klanten zijn positief over de service op het gebied van het zoeken van een woning, het onderhouden van de woning en het bezoek aan Rochdale. Zij geven hiervoor het rapportcijfer 7. Een verbeterpunt is volgens klanten de informatie die Rochdale verstrekt. Andere belangrijke verbeterpunten zijn volgens klanten: het afhandelen van klachten over de dienstverlening, de telefonische bereikbaarheid en het in één keer goed oplossen van reparatieverzoeken.</p>	<p><u>Koersdocument 2011</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rochdale doet geen klein onderhoud meer, alleen tegen betaling Verder klantgericht werken door: Goed bereikbaar en aanspreekbaar te zijn, persoonlijk, telefonisch, schriftelijk per e-mail Klanten hulpvaardig en respectvol behandelen Digitale dienstverlening optimaliseren Interactie met klanten zoeken, zowel institutioneel (bewonersraad, bewonerscommissies) als informeel (wijkgesprekken, klantenpanel) 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p><i>Dienstverlening</i></p> <p>In 2011 zijn projecten opgepakt ter verbetering van de dienstverlening zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verdere professionalisering van het Klantcontactcentrum (KCC) met als doel een kwaliteitsverbetering in de klantgesprekken. • Klachtenmanagement over de dienstverlening. Naast een adequate afhandeling van de klachten over de dienstverlening van onze klanten zet Rochdale in op het leren van deze klachten om de dienstverlening blijvend te verbeteren. • Het ontwikkelen van een schrijfwijzer klantgericht schrijven voor een heldere schriftelijke communicatie aan klanten. • Verbeteren van de bereikbaarheid van de organisatie. Dit zal in 2012 verder vorm krijgen. • De voorbereidingen van diverse projecten voor 2012 waaronder een project ter verbetering van het kennisdelen, de dienstverlening bij reparatieverzoeken, project-participatie en de huurincasso. <p>Diverse klantenpanels en -onderzoeken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: Woonbeleving; Gevoelde Veiligheid; Tevredenheid reparatieverzoeken; Energiebesparing • 2009: 'Wonen in Amsterdam' met uitbreiding door Rochdale in andere gemeenten: over dienstverlening, buurt en wijk; Tevredenheid bewonersblad Thuis; Tevredenheid over ProLiving; Internetgebruik en Website Rochdale; Bekendheid Woonregels; Tevredenheid huurders met het badkamerplan 				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<ul style="list-style-type: none"> 2010: Brandveiligheid; Leefbaarheid Slachthuisbuurt Zaandam 2011: Leefbaarheid Poelenburg Zaandam; Tevredenheid kopers in Grootslag; 'Wonen in Amsterdam' met uitbreiding door Rochdale in andere gemeenten: over dienstverlening, buurt en wijk 				
<i>Energie en duurzaamheid</i> <ul style="list-style-type: none"> Voldoen aan energienormen/label Beleid en uitvoering duurzaamheid 				
<p><u>Jaarverslag 2011:</u> Energie labels</p> <ul style="list-style-type: none"> A: 9% B: 5% C: 20% D: 25% E: 21% F: 14% G: 6 % <p><i>Het plan van aanpak om energielabels woningen te verbeteren is deels kostenneutraal (financiering door extra puntental en bijdrage Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Amsterdam)</i></p>	<p><u>Koersdocument 2009</u> Rochdale benoemt duurzaam bouwen als ambitie, waarbij duurzaam bouwen meer betekent dan energiematregelen en gebruik van goede materialen, maar hangt bijvoorbeeld ook samen met architectuur en flexibel en aanpasbaar wonen.</p> <p><u>Activiteitenplan 2009</u> Zwaartepunt energiebeleid en duurzaamheid komt te liggen bij bestaande voorraad, naast fysieke ingrepen ook werken aan bewustwording bewoners</p> <p><u>Jaarplan 2011</u> Initiatieven budgettair neutraal uitvoeren (financiering duurzaamheid vanuit huuropbrengst en levensduurverlenging)</p> <p><u>Koersdocument 2011/portfolioplan 2011</u> Jaarlijks 5 procent van de voorraad twee labelstappen omhoog brengen. F- en G-labels moeten in 2016 verdwenen zijn, is nu nog 22 procent van de voorraad, tenzij het om woningen gaat die we nog voor maximaal tien jaar in stand houden Investeren in duurzaamheid als investering is terug te verdienen en bewoners met voorlichting bewust maken van energieconsumptie.</p>		<p>Amsterdam Geen gemeentebrede afspraken over duurzaamheid/energielabels.</p> <p>Zaanstad <u>Prestatieafspraken 2009-2014 Zaanstad/Rochdale (2010):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> duurzaamheidsambitie woonvisie. Duurzaam bouwen verder dan energie en het gebruik van goede materialen. Ze kijkt ook naar: toekomstwaarde, gebruikswaarde, belevingswaarde, zorgvuldig omgaan met energie, zorgvuldig omgaan met materialen, zelf het goede voorbeeld geven. Rochdale ontwikkelt momenteel beleid om 20% CO2 reductie te realiseren door energiebesparing en toepassing duurzame energie. Daarbij besteedt Rochdale aandacht aan een gewenste samenhang tussen woonlastenreductie, Co2-reductie, investeringsniveau en wooncomfort (gezondheid). Rochdale maakt een plan om woningen te voorzien van een hoger energielabel. Rochdale onderneemt actie op het voorlichten van huurders over het nemen van energiebesparende maatregelen (onder meer Poelenburg). Duurzaam hergebruik van gebouwen en materialen. Bij gebiedsontwikkeling kijkt Rochdale expliciet naar de openbare ruimte en materiaalkeuze. 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
	<p>Doelstellingen portfolioplan 2010/2011 zoals vermeld in jaarverslag 2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> vijf pijlers: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde creëren van duurzame wijken inzet op onderhoud en renovatie, sloop als uiterste voorlichting en bewustwording huurders inzet op duurzaamheid interne organisatie. <p><u>Portfolioplan 2011-2020:</u> Rochdale streeft naar een voorraad zonder Energielabels F en G, op een schaal van A (goed) tot G (slecht).</p>		<p>Diemen <u>Woonvisie Diemen 2008-2012:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bij nieuwbouw en verbouw Nationaal Pakket Duurzaam bouwen. <p>Purmerend <u>Thuis in Purmerend: Woonvisie 2007-2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Zorg voor kwalitatief goede en milieubewuste woningen. 	
<p>Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften <i>Dit prestatieveld omvat prestaties op het gebied van wonen en zorg (combinatie huisvesting- dienstverlening) ten behoeve van o.a. de volgende doelgroepen</i></p>		7,0		7,3
<p>Ouderen met specifieke zorg en huisvestingsbehoefte</p>				
<p><u>Aantal opgeleverde seniorenwoningen/ jaarverslagen:</u> 2011: nog niet in jaarverslag vermeld 2010: 35 seniorenwoningen 2009: 0 2008: 54 seniorenwoningen</p>	<p><u>Ondernemingsplan 2006-2010</u> Jaarlijks 60 seniorenwoningen realiseren Medewerking van zorginstelling is voorwaarde</p> <p><u>Koersdocument 2011</u> Ouderen voelen zich niet thuis in grootschalige woonzorgcentra en wonen in beschermde omgeving: andere bestemming voor seniorencomplexen zoeken. Wel inzetten voor kleinschalige woonvormen voor ouderen, onder andere woongroepen voor allochtone ouderen.</p>			
<p>Amsterdam <u>2011/2012:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> In 2011 vond de opening van de Woongroep Shravan op IJburg plaats. In het complex zijn 35 appartementen. Op de begane grond is een gemeenschappelijke ruimte en een gemeenschappelijk tuin. 			<p>Amsterdam <u>Woonvisie 2005:</u> De opgave voor wonen en zorg is gedifferentieerd en aanzienlijk en moet voor een belangrijk deel in de sociale huursector plaatsvinden.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>Shravan is een woongroep voor senioren van Surinaams-Hindoestaanse afkomst. De woongroep biedt de bewoners de mogelijkheid zelfstandig te wonen en tegelijkertijd op de eigen cultuurspecifieke manier met elkaar samen te leven en de eigen cultuur, tradities en leefgewoonten in stand te houden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er werd een nieuwe Antilliaanse seniorenwoongroep Kas Dushi (Karko) opgeleverd in 2011 in nieuwbouwproject Karspelhof in Amsterdam-Zuidoost. Dit project bestaat in totaal uit vier blokken. Eén blok, bestaande uit 26 huurwoningen werd in 2011 opgeleverd aan de woongroep. • Plannen voor groot onderhoud en renovatie van zelfstandige seniorenwoningen in de laagbouw van de Osdorperhof. Het woonzorgcomplex De Osdorperhof bestaat uit hoogbouw en laagbouw. De hoogbouw werd in 2001 gerenoveerd. Hierin bevinden zich een dienstencentrum, drie kantoorverdiepingen en 50 seniorenappartementen. De laagbouw bestaat uit totaal 134 seniorenwoningen en is eind jaren '70 gebouwd. Aanvullend op het groot onderhoud worden op de begane grond totaal 31 woningen onttrokken om plaats te maken voor vier kleinschalige woongroepen voor dementerende ouderen. De verwachting is dat in 2012 wordt gestart met de uitvoering. 				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p><u>Jaarverslag 2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> In 2010 werd een woongroep toegevoegd: Shravan. De woongroep Shravan is bedoeld voor Hindoestaans/Surinaamse senioren. Shravan bestaat uit 35 zelfstandige twee- en driekamerwoningen als onderdeel van de woongroep. Daarnaast is er een ontmoetingsruimte, een gezamenlijke tuin, een stalling en oplaadplaats voor scootmobiel. Gezamenlijke cultuurbeleving en het wonen met gelijkgestemde leeftijdsgenoten vormen de basis voor de woongroep. <p><u>Jaarverslag 2008:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Chinese ouderenwoongroep Foe Ooi Leeuw, Nieuw Kempering: In de zomer van 2008 betrokken de eerste Chinese ouderen hun woning in woongroep 'Foe Ooi Leeuw'. Het woongebouw is onderdeel (en sluitstuk) van het nieuwbouwwijkje Nieuw Kempering. Naast 54 woningen is er een collectieve ruimte voor de bewoners en een zorgsteunpunt, beheerd door de Osira Groep. 				
<p>Er zijn woonservicewijken met name genoemd; uiteindelijk moeten zo veel mogelijk wijken woonservicewijken worden.</p>			<p>Zaanstad <u>Prestatieafspraken 2010-2014 Zaanstad/Rochdale (2010)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> invulling geven aan het concept woonservice wijken. 	
<p>Geen ontwikkelingen.</p>			<p>Diemen <u>Woonvisie Diemen 2008-2012:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> streven naar wijkgericht aanbod van wonen, welzijn en zorg. ontwikkeling Brede Hoed/wonen aan de zorgvoorzieningen met woongroep voor senioren of gehandicapten. of Kangoeroewoningen. Levensloopbestendige (ver)nieuwbouw. Woningcorporaties dienen de helft van de verkoopopbrengsten weer een Diemen te investeren. 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p><u>Jaarverslag 2009:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonzorgcomplex Weidevenne: combinatie van verpleegeenheden, zorgeenheden, verhuurbare woningen, een wijkcentrum en bedrijfsruimte. In 2009 werd het zorgdeel opgeleverd en overgedragen aan De Zorgcirkel. 			<p>Purmerend</p> <p><u>Thuis in Purmerend: Woonvisie 2007-2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • het geschikt maken van de huidige voorraad voor senioren (opplussen). • uitwerken opgave woonvoorzieningen wonen met zorg. • Uitbreiding Kwadrant Europa: woonzorgzone en buurtgemeenschap realiseren. <p><u>Prestatieafspraken Purmerend 2008 tot en met 2011:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • werken aan masterplan wonen, zorg en welzijn en op basis hiervan afspraken maken. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65) 				
<p><u>Begeleid wonen/Jaarverslag 2010 en 2011:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: 46 eenheden • 2010: 37 eenheden • 2009: 30 eenheden • 2008: 36 eenheden 	<p><u>Ondernemingsplan 2006-2010</u></p> <p>Rochdale levert jaarlijks ten minste 10 woningen voor mindervaliden op</p>			
<ul style="list-style-type: none"> • Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen 				
<p>Jaarverslag 2010/huisvesting asielzoekers:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: 46 • 2010: 83 • 2009: 117 • 2008: 88 <p>Jaarverslag 2010/bijzondere doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het totale aantal woningen dat door Rochdale beschikbaar is gesteld voor bijzondere doelgroepen (mensen die kampen met een handicap, dakloosheid, een verslaving of andere bijzondere Problematiek) in 2010 bedraagt 219. In 2009 bedroeg dit 184 woningen. • Jaarlijks verhuurt Rochdale woningen aan zorginstellingen ten behoeve van begeleid wonen-projecten. 	<p><u>Ondernemingsplan 2006-2010:</u></p> <p>Samen met AWV en DUWO de helft van het tekort aan studentenwoningen wegwerken (5000 eenheden)</p> <p><u>Koersdocument 2009</u></p> <p>Noemt maatschappelijke opvang met als voorbeeld het Domusproject (opvang verslaafden in Echtenstein, Bijlmer) als taak.</p> <p><u>Koersdocument 2011</u></p> <p>Noemt groep verslaafden, dak- en thuislozen, tienermoeders en mensen met een verstandelijke beperking als doelgroep.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>De doelgroep is breed en betreft onder andere (ex) verslaafden, dak- en thuislozen en probleemjongeren, maar ook tienermoeders en mensen met een beperking. In 2010 zijn met verschillende instellingen in totaal 37 huurcontracten afgesloten voor begeleid wonen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij 'Bosshardt'. Een van de eerste ontmoetingspunten in Nederland, die worden betaald uit een speciaal fonds om de droom van 'de Majoor' te verwezenlijken. 'Bij Bosshardt' is iedereen welkom voor een kop koffie, om vragen te stellen of om bijvoorbeeld mee te helpen aan activiteiten. Doel: mensen in contact brengen met elkaar en ze zo versterken in hun leven. • 'Naast 'Bosshardt' komt een outlet store van 270 m². Ook dat is een nieuw landelijk concept, gericht op arbeidstrajecten voor dak- en thuislozen naar betaalde banen.' De outlet store – opening in de zomer van 2009 – verkoopt nieuwe, kwalitatief goede spullen die bij winkels van Vendex KBB uit het assortiment gaan. 				
<p>Amsterdam <u>Jaarverslagen/Studenten en jongeren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Het cruiseschip 'Rochdale One' is in 2004 voor de huisvesting van 189 studenten geschikt gemaakt. Gelet op de omvang van de onrendabele investering om de Rochdale One opnieuw in exploitatie te brengen, is in 2010 besloten tot verkoop van het schip. De overdracht heeft in 2011 plaatsgevonden. 	<p><u>Portfolioplan 2011</u> Aanvullen tekort woningen tot 40m2 voor jongeren en studenten.</p>		<p>Amsterdam In Bouwen aan de Stad II zijn gemeentebrede afspraken gemaakt over studenten/jongeren.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<ul style="list-style-type: none"> • Voor DUWO werken we aan studentenwoningen voor de projecten Science Park II (Watergraafsmeer) en Uilenstede in Amstelveen. • Op de De Boelelaan, een gunstige locatie vanwege de nabij gelegen Vrije Universiteit, verhuren we een aantal woningen op basis van short stay (doelgroep buitenlandse studenten) aan DUWO. Ook wordt daarnaast een deel van de woningen door DUWO in bruikleen verhuurd aan reguliere studenten. Op de De Boelelaan loopt ook de reguliere verhuur aan studenten door in de BOG plint. Dit loopt waarschijnlijk in 2012 af vanwege de start van de werkzaamheden voor de renovatie van het complex. Rochdale onderzoekt de mogelijkheden voor studentenhuysvesting na de renovatie. • In het Zuidelijk Veld in Amsterdam-West is een principeovereenkomst met DUWO gesloten voor de verhuur van 42 woningen op tijdelijke basis. Dit in verband met annulering van het Stadsvernieuwingsproject. • In de flat Florijn in Amsterdam-Zuidoost zijn een aantal woningen gesplitst welke per kamer worden verhuurd aan jongeren uit Amsterdam-Zuidoost. Deze jongeren zijn nog schoolgaand en krijgen begeleiding van Combiwel in het 'leren' zelfstandig wonen. In 2011 zijn een aantal leeggekomen woningen toegevoegd aan dit project. Naast individuele kamers zijn er collectieve keukens, woonkamers en wasmachines beschikbaar. 				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<ul style="list-style-type: none"> • Vanwege het doorschuiven van de planvorming aan de Daalwijkdreefzone kwam er ruimte voor 700 tijdelijke studenteneenheden. • In 2011 werd in Amsterdam-Zuidoost de Daalwijkflat in pandig gerenoveerd. In 2011 werd het complex weer voor verhuur (70 woningen, bestaande uit 232 studentenkamers) opgeleverd. De verhuur van de kamers is de dag na overdracht door DUWO gestart en alle kamers zijn zeer snel verhuurd. • Waar mogelijk geven we complexen tijdelijk een invulling voor studenten. In 2010 is besloten de 48 tijdelijke woningen in de Houthavens, waarin 192 studenten wonen, nog minimaal een jaar te behouden. In 2011 is Rochdale gestart met tijdelijke huisvesting van studenten en jongeren in een blok in de Nierkerkestraat in Amsterdam Nieuw-West. De sloop van de woningen is uitgesteld wegens de verslechterde woningmarkt. Omdat er in vergelijking met andere stadsdelen in Nieuw-West veel woningzoekende mbo-studenten zijn, worden 15 woningen exclusief verhuurd aan mbo-studenten van achttien tot zesentwintig jaar van het ROC in Amsterdam. Daarnaast verhuren we voor maximaal 5 jaar ook eenheden met een campuscontract aan studenten. In totaal is plaats voor ruim 150 studenten. Voor de tijdelijke huisvesting hebben we overeenkomsten gesloten met de Dienst Wonen, het ROC Amsterdam en DUWO. 				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<ul style="list-style-type: none"> • DUWO doet zowel het dagelijks beheertoezicht op de MBO leerlingen als de studenten. De huisvesting van de jongeren en studenten loopt naar verwachting tot 2016. Daarna is het plan om het complex te slopen en nieuw te bouwen. • In 2010 heeft Rochdale ook de mogelijkheden voor studentenhuisvesting onderzocht voor de Nierkerkestraat in Amsterdam-Osdorp. Hier staat nog een blok met 72 woningen (2 en 3 kamerwoningen) welke bestemd was voor sloop-nieuwbouw om het nieuwbouwproject Nieuw Zeeland te completeren. • Rochdale heeft in 2010 moeten besluiten deze laatste fase van de nieuwbouw uit te stellen. Leegstand is niet goed voor een wijk, het werkt onder andere vandalisme en verpaupering in de hand. Daarom heeft Rochdale besloten het complex een tijdelijke bestemming te geven door deze geschikt te maken voor studenten voor de komende vijf jaar. Er is plaats voor 160 studenten. De eerste studenten hebben inmiddels hun intrek genomen. • Naast mogelijkheden voor studenten bekijken we ook de mogelijkheden voor de huisvesting van jongeren. In het project aan de Nierkerkestraat worden samen met het ROC en het stadsdeel ook de mogelijkheden onderzocht voor huisvesting van jongeren die een Mbo-opleiding volgen. • Een ander voorbeeld van een project in 2010 specifiek voor jongeren is het project Kamers met Kansen in de Bijlmerflat Florijn. 				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> In het Science Park in de Watergraafsmeer leverde DUWO Pro Student deels in 2008 in totaal 721 wooneenheden en een kinderdagverblijf van 707 m² op. Het aandeel van Rochdale hierin was 180 huurwoningen. Naast studentenwoningen zijn ook 'short stay facilities' ingericht voor gastdocenten en gaststudenten van de Universiteit van Amsterdam. Science Park Amsterdam is een centrum voor exacte wetenschap dat wordt ontwikkeld tot internationaal kenniscomplex voor wetenschappelijk onderwijs, onderzoek en kennisintensieve bedrijven. <p><u>Jaarverslagen/bijzondere doelgroepen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> In 2011 zijn in nieuwbouwcomplex Lommerrijk 6 rolstoelwoningen opgeleverd. Rochdale verhuurt bovendien woningen op voordracht van Stichting Fokus in Purmerend. Fokuswoningen zijn zorgwoningen voor mensen met een lichamelijke handicap. Hiervoor komen mensen in aanmerking die vanwege hun handicap minstens vijf uren zorg per week afnemen van Fokus. In Amsterdam-Zuidoost heeft Rochdale de laatste jaren vooral geïnvesteerd in wonen en zorg voor (ex-)verslaafden en dak- en thuislozen. Rochdale is in 2011 aan het Anton de Komplein gestart met de bouw van wooncentrum Flierbosdreef. Dit wordt een modern centrum voor dak- en thuislozen en mensen met een drugsverslaving. 				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>Samen met HVO-Querido en in nauwe samenwerking met stadsdeel Zuidoost wordt voor 50 bewoners 24-uurs opvang en persoonlijke begeleiding mogelijk gemaakt. Het gebouw krijgt 5 van elkaar gescheiden woongroepen met elk 7 woon-eenheden voor 35 bewoners. Verder zijn er 10 kamers voor tijdelijke opvang. De oplevering vindt plaats in het voorjaar van 2012.</p> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kamers met kansen voor jongeren in Zuidoost: Rochdale en Combiwel ondertekenden een intentieovereenkomst. Kamers met kansen is een woonvorm voor jongeren van 18 tot 27 jaar die dreigen buiten de boot te vallen. 				
Purmerend			<p>Purmerend <u>Thuis in Purmerend: Woonvisie 2007-2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> inhalen achterstand in huisvesting van asielzoekers. voorkoming dakloosheid en tweede kansbeleid. realiseren van woonvormen met bijzondere voorzieningen <p><u>Prestatieafspraken Purmerend 2008 tot en met 2011:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rochdale: woonwagencentrum Purmerdijk herinrichting/opknappen/brandveiligheid waarborgen. 	
(Des-)Investeren in vastgoed		6,0		6,3
	<p><u>Ondernemingsplan 2006-2010</u> Rochdale heeft geen groei-doelstelling, wel een kwalitatieve doelstelling een meer gedifferentieerd bezit. Rochdale wil haar werkgebied uitbreiden naar West-Friesland, het Gooi en de Vechtstreek, Almere en delen van de provincie Utrecht. Dit was zo destijds, maar is inmiddels achterhaald. <u>Koersdocument 2009</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rochdale investeert integraal en gebiedsgericht, niet alleen woningen, maar ook in andere functies. 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> • Regiogrenzen worden getrokken tot metropool Amsterdam, waarbij overwogen wordt om bezit in Heemskerk af te stoten. <p><u>Portfolioplan 2011</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Het werkgebied van Rochdale is de metropoolregio maar in verband met financiële optimalisatie beperkt het gebied zich in en rond de gemeente Amsterdam: Amsterdam, Diemen, Landsmeer en Zaanstad. De verkoop van bezit in Purmerend aan een collega-corporatie wordt onderzocht. Binnen dit werkgebied is concentratie van bezit op buurniveau wenselijk. • Kiezen voor woningverbetering in plaats van nieuwbouw; voorkeur voor renovatie boven sloop en nieuwbouw. • SVB noemt transformatieopgave Rochdale beperkt. • aanvullen tekort woningen tot 40m2 voor jongeren en studenten, overschot woningen 80m2, overschot woningen met lift, niet problematisch, toename vraag naar woningen boven huurgrens. <p><u>Jaarplan 2011</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Toetsen gezonde projectportefeuille aan financiële draagkracht en doelstellingen: • In evenwicht met financiële mogelijkheden • Herprioritering vindt weerslag in meerjarenraming. Basiskwaliteit moet goed zijn, kwaliteit boven kwantiteit. 			
<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw <p><u>Jaarverslagen:</u> 2011: 225 nieuwbouw. (100 koop, 26 markthuur, 99 sociale huur):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amsterdam-Zuidoost: 74 woningen (huur) • Amsterdam-Zuidoost: 87 woningen (koop) • Amsterdam-Zuidoost: 13 woningen (huur) 	<p><u>Ondernemingsplan 2006-2010</u> Rochdale wil jaarlijks:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 320 a 400 betaalbare huurwoningen in nieuwbouw realiseren • 85 huurwoningen in middeldure segment bouwen of renoveren 800 eengezinswoningen (de komende jaren) aan de stadsrand • 60 nieuwe seniorenwoningen. 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<ul style="list-style-type: none"> Amsterdam-Oost: 6 woningen (huur) Zaanstad/Assendelft: 45 woningen (huur) <p>2010: 624 nieuwbouw. (302 koop, 112 markthuur, 210 sociale huur)</p> <ul style="list-style-type: none"> West- Bart en Domela: 56 woningen Zuidoost – Fortuna Zuid: 47 woningen West – Niekerkerstraat: 174 woningen Oost – Steigereiland Noord blok B, D, E, G, H: 235 woningen Zaandam – Inverdan Rustenburg: 32 woningen Zuidoost- Karspelhof fase 1: 80 woningen. Purmerend – Oranjerie Purmerend: 120 BoG m2 <p>Gouden Baksteen behaald, prijs voor het behalen van de meeste opgeleverde nieuwbouwwoningen</p> <p>2009: 418 nieuwbouwwoningen (125 koop, 293 sociale huur)</p> <ul style="list-style-type: none"> Amsterdam-Zuidoost – Eeftink/Evergreen: 132 woningen Amsterdam-Zuidoost – K-midden: 122 woningen Amsterdam-Zuidoost – De Kemper: 15 woningen Amsterdam-Zuidoost – Kouwenoordweg/Karspelhof fase 1: 41 woningen Purmerend Weidevenne – Woonzorgcomplex: 51 woningen Zaanstad: Seandelt fase 8: 3 woningen Zaanstad: Groenland uitbreiding zorgcomplex: 3 woningen Katwijk: Zeehos Katwijk: 21 woningen Almere: Stadshart blok 3 Almere: 30 woningen 	<p>Activiteitenplan 2009</p> <ul style="list-style-type: none"> Oplevering: 1060 woningen, waarvan 471 huurwoningen en 321 koopwoningen verwacht Start bouw 1060 woningen, waarvan 268 huur en 782 koop) <p>In 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oplevering 792 woningen, waarvan 177 huurwoningen en 345 koopwoningen, Start bouw: 1751 woningen, waarvan 611 huurwoningen en 1140 koopwoningen <p>In 2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oplevering: 833 woningen, waarvan 342 huurwoningen en 491 koopwoningen Start bouw: 1362 woningen, waarvan 663 huurwoningen en 699 koopwoningen. <p><u>Jaarplan 2010</u> 555 nieuwbouwwoningen in definitief ontwerpfase.</p> <p><u>Jaarplan 2011</u> Projectontwikkeling is in lijn gebracht met de doelstellingen van Koersdocument: waar mogelijk zijn projecten die daar niet in passen gestaakt, afgebouwd of verkocht; verder onder invloed van verdieping crisis projecten verder uitgedund, waarbij primair gekozen is om projecten uit te voeren waarbij afspraken zijn gemaakt met bewoners of die van groot belang zijn voor leefbaarheid van de buurt. Ook belang doelgroep (lage inkomens, studenten, senioren en maatschappelijk opvang) heeft bij keuze meegespeeld. Eerder kiezen voor groot onderhoud en renovatie dan sloop en nieuwbouw In 2011 financieringsplafond van 65 miljoen voor lopende en startende projecten; dus geen nieuwe projecten met uitzondering Bezaanachtplein en Flierbosdreef In 2012-2015 financieringsplafond van 75 miljoen euro, tenzij meer inkomsten uit verkoop.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>2008: 868 nieuwbouwwoningen (307 koop, 561 sociale huur)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amsterdam-Noord – Grootslag: 18 woningen • Zuidoost – Mi akoma di color: 7 woningen • Zuidoost – Mi Mundo: 13 woningen • Zuidoost – Kempering: 190 woningen • Zuidoost – koningshof: 17 woningen • Zuidoost – Evergreen 2: 25 woningen • Zuidoost – Grubbehoef: 156 woningen • Oost-Watergraafmeer – Sciencepark: 180 woningen • Osdorp- Baden Powellweg: 47 woningen • Bos en Lommer – studentenhuisvesting: 38 woningen • Zuideramstel – Kop van Zuidas: 56 woningen • Landsmeer - Jonkerhof: 15 woningen • Purmerend – Zuidland: 26 woningen • Zaanstad – Saendelft: 63 woningen • Katwijk- Zeehos: 17 woningen <p><u>Aantal opgeleverde seniorenwoningen/ jaarverslagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: nog onbekend • 2010: 35 seniorenwoningen • 2009: 0 • 2008: 54 seniorenwoningen 	<p>Verwachte start woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: 93 sociale huur, 45 dure huur, 290 koop • 210: 28 sociale huur, 134 koopwoningen • 2012: 152 sociale huurwoningen, 118 koopwoningen <p><u>Portfolioplan 2010/2011</u> bij nieuwbouw uitdrukkelijk kiezen voor sociale huurwoningen; nieuwbouw vrije sectorwoningen en koopwoningen is primair zaak commerciële partijen, door contractuele verplichtingen nog beperkt aan nieuwbouwkooptprojecten (bron jaarverslag 2011)</p> <p><u>Koersdocument 2011</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • In Amsterdam meer kleine woningen realiseren dan voorheen • Blijvend werken aan nieuwe projecten voor jongeren en studenten 			
<p>Amsterdam <u>Jaarverslagen/nieuwbouw opgeleverd Amsterdam:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: 225, waarvan 125 huur, waarvan 99 sociale huur • 2010: 592, waarvan 210 huur • 2009: 310, waarvan 185 huur • 2008: 747, waarvan 440 huur 			<p>Amsterdam <u>Woonvisie Amsterdam (2005):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouwproductie van > 4.000 woningen per jaar, waarvan 1.200 sociaal (500 woningen voor wonen en zorg; 500 nieuwbouw grote sociale huurwoningen voor grote gezinnen; 200 overig) 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>AFWC: In de periode 2007 tot en met 2010 heeft Rochdale een aanzienlijke bijdrage geleverd van circa 15% van de totale nieuwbouwproductie in Amsterdam geleverd.</p>			<p><u>Convenant Bouwen aan de Stad (2006):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • verhogen ambitie voor de periode 2007 tot 2011 met het in aanbouw nemen van 20.000 woningen. Corporaties hebben de ambitie een aanzienlijk deel van de 20.000 nieuw te bouwen woningen te realiseren. • 2007 tot 2011: 70% markt, 30% sociaal huren. Dwz. 14.000 marktwoningen en 6.000 sociale huurwoningen. Binnen het programma van 6.000 sociale huurwoningen: 3.000 gewone sociale huurwoningen; 1.500 voor ouderen en zorgbehoevenden en 1.500 grote woningen. 	
<p>Zaanstad <u>Jaarverslagen/nieuwbouw opgeleverd Zaanstad:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: 45 (sociale) huurwoningen • 2010: 32 huurwoningen • 2009: 6 huurwoningen • 2008: 63 huurwoningen 			<p>Zaanstad <u>Prestatieafspraken 2009-2014 Zaanstad/Rochdale (2010):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 700-900 nieuwbouwwoningen per jaar realiseren. Rochdale realiseert in: <ul style="list-style-type: none"> ○ 2009: 22 huur (Saendelft); ○ 2010: 32 huur en 141 koopappartementen (Inverdand); ○ 2011: 43 huur (Saendelft); ○ 2013: 24 huur (bovenkruier) • Nieuwbouw sociale huurwoningen door Rochdale: Bovenkruier (24 cliënten van de Prinsentichting en 16 voor woningen voor cliënten van het RIBW) • 120 nultredenwoningen per jaar realiseren. <p>Doelstelling om de woningvoorraad per wijk te doen bestaan uit 4% voor zwaardere zorgvraag en 25% uit toegankelijke woningen. Rochdale realiseert 25% toegankelijke woningen (afhankelijk van liften bijplaatsen bestaand bezit, Poelenburg). 4% zwaardere zorgvraag: in het project Bovenkruier realiseert Rochdale 16 eenheden RIBW en 23 eenheden Prinsentichting.</p>	
<p>Diemen <u>Jaarverslagen/nieuwbouw opgeleverd Diemen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: 0 woningen • 2010: 0 woningen • 2009: 0 woningen • 2008: 0 woningen 			<p>Diemen</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>Purmerend</p> <p><u>Jaarverslagen/Nieuwbouw opgeleverd Purmerend:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: 0 woningen • 2010: 32 huurwoningen • 2009: 51 huurwoningen • 2008: 26 huurwoningen 			<p>Purmerend</p> <p><u>Thuis in Purmerend: Woonvisie 2007-2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Consumentgericht bouwen. • Mogelijkheden optoppen onderzoeken <p>Woningproductie in nieuwbouw en herstructurering 2007-2015 in totaal 3.432 verdeeld over:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Wheermolen west: 570 sloop, 297 huur, 276 koop ○ Wagenweggebied: 100 huur, 806 koop ○ Weidevenne: 874 huur, 992 koop ○ Cantekoog: 35 huur, 192 koop ○ Kop van West: 200 huur/koop, 80 tijdelijke woningen ○ Oeverlanden: 150 huur/koop 	
<p>• Sloop, samenvoeging</p>				
<p><u>Jaarverslagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2011: 77 woningen gesloopt. - 2010: In totaal zijn er 227 verhuureenheden ingeleverd door sloop, waarvan 33 woningen, 189 wooneenheden, 1 woonwagen en 4 standplaatsen gesloopt. Daarnaast is sprake van onttrekking van 53 woningen aan de voorraad door samenvoeging. - 2009: In totaal zijn 472 woningen gesloopt, in Amsterdam aan de Schepenlaan en aan de Daalwijkdreefzone. - 2008: 727 woningen gesloopt met name in Amsterdam-Osdorp en Zuidoost. 	<p><u>Activiteitenplan 2009</u> 231 woningen slopen 15 woningen samenvoegen</p> <p><u>Jaarplan 2011:</u> 2011: 10 sloop nieuwbouw In 2012: 500 sloop</p> <p><u>Portfolioplan 2010/2011</u> keuze voor woningverbetering en renovatie, niet voor sloop-nieuwbouw</p>		<p>Amsterdam</p> <p><u>Convenant Bouwen aan de Stad (2006):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maatregelen tbv realisatie doelgroepwoningen als samenvoegen, optoppen, opplussen, renoveren enz. worden gestimuleerd door de gemeente. <p>Zaanstad</p> <p><u>Prestatieafspraken 2009-2014 Zaanstad/Rochdale (2010):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 250-300 woningen per jaar te herstructureren. <p>Rochdale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Poelenburg (sloop 234), samen met collega-corporaties; ○ Slachthuisbuurt (sloop 59), afhankelijk van milieubeleid van de gemeente; ○ Oude haven (renovatie 73); <ul style="list-style-type: none"> • In Poelenburg en de Slachthuis buurt pakt Rochdale de rol op van trekker. Rochdale voorstaat een integrale aanpak. <p>Diemen</p> <p>Purmerend</p> <p><u>Thuis in Purmerend: Woonvisie 2007-2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wheermolen west: 570 sloop, 297 huur, 276 koop • Wagenweggebied: 100 huur, 806 koop • Binnenstad 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>• Verkoop</p> <p><u>Jaarverslagen/verkoop:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: <ul style="list-style-type: none"> ○ 349 bestaande huurwoningen (waarvan 4 aan zittende huurders) ○ 121 nieuwbouw/koopwoningen • 2010: <ul style="list-style-type: none"> ○ 204 bestaande huurwoningen (waarvan 5 aan zittende huurders) ○ 217 nieuwbouw/koopwoningen • 2009: <ul style="list-style-type: none"> ○ 558 bestaande huurwoningen verkocht, waarvan 336 aan beleggers/corporaties, waarvan 21 aan zittende huurders, ○ 30 nieuwbouw/koopwoningen verkocht • 2008: <ul style="list-style-type: none"> ○ 334 bestaande woningen verkocht, waarvan 46 aan beleggers/corporaties, waarvan 41 aan zittende huurders ○ 177 nieuwbouw/koopwoningen verkocht <p><u>Jaarverslag 2011:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkoop van nieuwbouwwoningen vormden in 2010 nog een probleem. Er is in 2011 hard gewerkt om de voorraad van 355 opgeleverde en onverhuurde nieuwbouwwoningen die we in 2010 nog in bezit hadden, terug te brengen. Tal van maatregelen werd getroffen om de voorraad te laten slinken en met succes. 	<p><u>Ondernemingplan 2006-2010</u> Rochdale wil jaarlijks 400-600 woningen verkopen; het aantal te verkopen woningen zal tot 2008 uitgebreid worden met 2000</p> <p><u>Activiteitenplan 2009</u> 345 woningen verwacht te verkopen</p> <p><u>Agenda rvb 2010-2011:</u> in verband met tegenvallende marktomstandigheden: verminderen huidig reservoir nieuwe koopwoningen van 350 naar 175 aantal te verkopen bestaande woningen is proportioneel gelijk aan dat van andere corporaties</p> <p><u>Jaarplan 2011</u> Verkoopambitie van 2010 is niet haalbaar, nu 200 bestaande woningen verkopen, verkoop dure nieuwbouwwoningen loopt moeizaam, noodplan in werking Waar mogelijk stoppen met voorbereiding en realisatie nieuwbouw koopwoningen Bezit verkopen aan andere corporaties, zoals bezit in Heemskerk en Katwijk</p>		<p>Amsterdam <u>Convenant Bouwen aan de Stad (2006):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Corporaties worden in de gelegenheid gesteld om in de periode 2007 tot en met 2016 12.000 woningen te verkopen. Dit aantal komt bovenop het per 1 januari 2007 resterende aantal van ongeveer 19.000 te verkopen woningen obv het tweede convenant verkoop. Dus in totaal 31.000 woningen. • corporaties richten zich vooral op het (lagere) middensegment en continueren de afspraak om minimaal 50% van de te verkopen sociale huurwoningen bereikbaar te houden voor de inkomensgroep tot 1,5 keer modaal. • verkoop in MGE-achtige constructie van in totaal 500 in de periode 2006 tot 2011. <p>Zaanstad <u>Prestatieafspraken 2009-2014 Zaanstad/Rochdale (2010):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Omvang van het verkoopprogramma van Rochdale is momenteel 109 woningen (Oostdorsch, Oude Haven complex Helsingborgstraat en het Kalf). Daarboven op komt een mogelijke uitbreiding van 128 woningen. <p>Diemen</p> <p>Purmerend <u>Prestatieafspraken Purmerend 2008 tot en met 2011:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De corporaties kunnen een onbeperkt aantal huurwoningen verkopen onder voorwaarden (MGE). Wat betreft de verkoop van huurwoningen zonder voorwaarden informeren corporaties de gemeente over reden van verkoop en de herbestemming van de vrijkomende gelden dmv een meerjarenoverzicht. Jongeren en seniorenwoningen worden in principe niet verkocht. Eveneens woningen uit Purmer Zuid 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>Het is gelukt een groot aantal woningen verkocht te krijgen, maar verhuren van de woningen lukt ook en vinden we ook prima. Eind 2011 was de voorraad teruggebracht tot 109 onverkochte of onverhuurde nieuwbouwwoningen. De verkoop van bestaande bouw is in 2011 ondanks een dalende mutatiegraad en moeilijker te verkrijgen hypotheke redelijk op peil gebleven. De kleinere woningen binnen de ring (met name Westerpark en stadsdeel Zuid) verkopen het snelst. Buiten de ring en boven het IJ loopt de voorraad te koop staande woningen op, waardoor daar vaker wordt besloten om woningen opnieuw te verhuren.</p> <p><u>Jaarverslag 2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Als iets het afgelopen jaar duidelijk is geworden: een behoorlijk voldoende verkoopvolume is noodzakelijk om over voldoende liquide middelen te beschikken om onze sociale woningvoorraad op peil te houden. En juist op dit punt hadden we in 2010 zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw forse tegenvallers. Medio 2010 werd duidelijk dat we de verkoopdoelen die we onszelf gesteld hadden lang niet zouden halen. De verkoop van nieuwbouwwoningen verliep even moeizaam als die van bestaande woningen. Eind 2010 hebben we nog 355 (bijna) opgeleverde, onverkochte nieuwbouwwoningen in bezit. Het overgrote deel is in 2010 opgeleverd. 				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>Het zijn grotendeels projecten die nog zijn ontworpen en gestart voor de crisis van oktober 2008. Ons plan voorziet behalve in stroomlijning van het verkoopproces in drie opties: prijsverlaging, in de verhuur nemen of bloksgewijs verkopen aan een belegger. Ook in de bestaande bouw viel de verkoop tegen, van de geplande 400 woningen hebben we er eind 2010 maar circa 215 daadwerkelijk verkocht.</p> <ul style="list-style-type: none"> In 2010 werden ook besluiten en soms plannen om delen van ons bezit te verkopen aan collega corporaties genomen. Het gaat in de eerste plaats om woningbezit in die gebieden die niet tot ons werkgebied behoren, namelijk Heemskerk (WoonOpMaat) en Katwijk. Purmerend rekenen we vooralsnog wel tot ons werkgebied (regio Amsterdam), maar als we, door afscheid te nemen van het bezit in Purmerend, een kwaliteitsslag kunnen maken in de rest van ons bezit besluiten we hiertoe. Daarvoor onderzoeken we de mogelijkheid om bezit in Purmerend over te dragen aan corporatie Intermaris- Hoeksteen. Rochdale en IntermarisHoeksteen tekenden eind 2010 een intentieovereenkomst waarin beide organisaties bekijken of overdracht van het bezit van Rochdale in Purmerend aan IntermarisHoeksteen een optie is. Het gaat om ongeveer 2.100 huurwoningen van Rochdale in Purmerend waaronder ook het Woonzorgcomplex Zuidland in de Weidevenne. 				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>De opbrengsten uit de verkoop wil Rochdale inzetten om te investeren in haar overige bezit en te kunnen blijven voorzien in goed en betaalbaar wonen. Door de woningen te verkopen aan een andere corporatie, hebben de huidige huurders de zekerheid dat de woningen sociale huurwoningen blijven. De intentieovereenkomst heeft een looptijd van één jaar. Uiterlijk eind 2012 zal duidelijk zijn of er overeenstemming komt tussen de corporaties.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2010 werd ons aandeel van het GA K gebouw overgedragen aan collega corporatie Stadgenoot. In ruil voor de positie in het GA K gebouw zag Stadgenoot af van haar toegezegde belang van 50 procent in het Elsevier gebouw en ontving Rochdale sociale huurwoningen in Westerpark. • Hoofdelement in het programma voor de stimulering van de verkoop van woningen is het stimuleren van potentiële kopers. Daarnaast is alles erop gericht om de vergroting van de nieuwbouwvoorraad met nieuwe opleveringen te voorkomen: er worden geen koopwoningen meer gebouwd zonder voorverkooppercentage van minimaal 70%. Waar mogelijk stoppen we met de voorbereiding en realisatie van die projecten. Niettemin zal het in enkele gevallen onontkoombaar zijn dat we toch gaan bouwen, namelijk als contractuele verplichtingen ons daartoe dwingen of de kosten van stoppen hoger zijn dan de geprognosticeerde risico's. • Maatregelen t.b.v. verkoop van nieuwbouwwoningen. 				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<ul style="list-style-type: none"> Prijsverlaging of aanbieding van extra opties Aangeboden woningen: advies en omzetting naar markthuur Verkoop van complexen aan beleggers (aanvankelijk via een tender) Onderzoek naar mogelijkheden voor stimulerende maatregelen voor starters zoals Koopbrug, Koopgarant en de Startersrenteregeling Allerlei extra middelen om ons aanbod onder de aandacht van de potentiële kopers te brengen zoals extra reclames, open dagen, Amsterdamse House Warming, inzetten modelwoningen, Organisatie start bouw festiviteiten. 				
<p>• Verbetering bestaand woningbezit</p> <p><u>Jaarverslagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 2011 en verder: Zoals aangegeven hebben wij als gevolg van de liquiditeitsproblemen fors in de projectenportefeuille moeten snijden. De meest pijnlijke is wel het uitstel van de renovatie van flats aan De Boelelaan. De bewoners van het eerste blok zijn inmiddels bijna allemaal al uitgeplaatst. De bewoners kregen in 2010 te horen dat de renovatie een paar jaar wordt uitgesteld. Dit vinden we vreselijk maar we kunnen niet anders. Een ander voorbeeld van een project dat we graag hadden uitgevoerd is de renovatie van woningen aan de Hasebroekstraat (Kinkerbuurt). Deze renovatie is eveneens uitgesteld. De bewoners zijn in 2010 al uitgeplaatst en de panden uitgebroken. 	<p><u>Ondernemingsplan 2006-2010</u> Rochdale is actief in stedelijke vernieuwing; herstructurering is middel om leefbare omgeving te creëren</p> <p><u>Activiteitenplan 2009</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Verwachte oplevering gerenoveerde woningen in 2009: 474 woningen (417 huur en 57 koop), Start bouw 1126 (1011 huur en 115 koop). In 2010: Oplevering: 1232 woningen, waarvan 1014 huur en 218 koopwoningen, Start: 1051 woningen, waarvan 995 huur en 56 koopwoningen. In 2011: Oplevering: 590 woningen, waarvan 526 huurwoningen en 64 koopwoningen Start: 462 woningen, waarvan 412 huurwoningen en 50 koopwoningen 		Amsterdam	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>Een derde voorbeeld van een project wat ons aan het hart gaat is de wijk Jeruzalem, waarvan de aanpak eveneens is uitgesteld. De uitplaatsing van bewoners is al begonnen. Uiteindelijk gaat het plan door, maar niet vóór 2014. In de overbruggingsperiode verhuren we de woningen tijdelijk. Gelukkig zijn er ook projecten die wel doorgang vinden. Zo is in 2010 besloten de verslaafdenopvang aan de Flierbosdreef in Amsterdam-Zuidoost te realiseren. Hiervan is begin 2011 de eerste paal geslagen. Ook de Amstelmeerschool in Amsterdam-Noord zal er komen, een brede school met onder andere kinderopvang. Verder maken we een aantal projecten af die in 2010 gestart zijn. In Amsterdam-Noord: Schepenlaan, de Banne, Bezaanjachtplein. Ook het prachtige renovatieproject aan de Zaanstraat in de Spaarndammerbuurt evenals de renovaties van Kortvoort fase 2 en Daalwijk in Zuidoost zijn overeind gebleven.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: opgeleverde renovaties: 801 sociale huurwoningen allen in Amsterdam 40 koopwoningen. • 2009: 325 opgeleverde renovaties: 325 eenheden. Het betreft complexen in de stadsdelen De Baarsjes, Geuzenveld/Slotermeer, Osdorp en Noord. Ook in Stadsdeel Westerpark en Oud West werden gerenoveerde woningen opgeleverd. • 2008: aantal opgeleverde renovaties: 1276 eenheden 	<p><u>Jaarplan 2010</u> Renovatiewoningen definitief ontwerp: 1153 woningen</p> <p><u>Jaarplan 2011:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: 635 sociale huurwoningen renovatie • 2011: 10 sociale huurwoningen, 195 koopwoningen • 2012: 676 sociale huurwoningen, 120 koopwoningen 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
			Zaanstad <u>Prestatieafspraken 2009-2014 Zaanstad/Rochdale (2010):</u> <ul style="list-style-type: none"> • Hoog niveau renovatie door Rochdale in Poelenburg (2^E-flats en mogelijk torens, haakflats) • Het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande voorraad. Gebiedsgerichte visie voor Poelenburg. Slachthuisbuurt. Oude Haven. 	
			Diemen <u>Woonvisie Diemen 2008-2012:</u> inzetten op het op peil brengen van de sociale woningvoorraad.	
<ul style="list-style-type: none"> • vastgoed 			Purmerend	
<u>Jaarverslagen/BOG/maatschappelijk vastgoed:</u> <ul style="list-style-type: none"> • 2011 en verder: Amsterdam-Noord Bezaanjachtplein: 9.955 m2 BOG koop. • 2010: Purmerend - Oranjerie Purmerend: 120 m2 BOG • 2009: Amsterdam-ZO- K-midden: 2.163 m2 BOG/Maatsch. vastg. • 2008: Amsterdam: 3.112 m2 BOG 	<u>Koersdocument 2009</u> Rochdale maakt zich sterk voor realisatie maatschappelijk vastgoed <u>Activiteitenplan 2009</u> <ul style="list-style-type: none"> • Onderscheid tussen MOG (maatschappelijk onroerend goed) en BOG (bedrijfsonroerend goed) • In 2009: oplevering MOG: 2.918 m2(huur) • In 2010: oplevering MOG 3192m2 huur en BOG 2523m2 huur • In 2011: oplevering MOG 1700m2 huur en BOG 11.973m2 huur. • Pas in 2012 oplevering BOG voorzien in koop. Oplevering renovatie MOG en BOG: <ul style="list-style-type: none"> • In 2009: MOG huur: 156m2; BOG huur 100m2 • In 2010: MOG huur 1135m2 en BOG huur 300m2 • In 2011: MOG huur 6000m2 en BOG huur 1600m2 <u>Portfolioplan 2010/2011</u> niet langer investeren in commercieel vastgoed, wel maatschappelijk vastgoed mits rendabel. <u>Jaarplan 2011:</u> <u>Nieuwbouw</u> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: 4382 m2 koop 		Amsterdam	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> 2011: 671 m2 koop, 2100 m2 sociale huur, 400 commerciële huur 2012: 785 m2 koop, 813 m2 sociale huur, 1412 commerciële huur <p><u>Renovatie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 2010: 79m2 sociale huur, 537 commerciële huur 2011: geen oplevering 2012: 10.000 m2 koop, 106 m2 sociale huur, 6117 commerciële huur. 			
			<p>Zaanstad <u>Prestatieafspraken 2009-2014 Zaanstad/Rochdale (2010):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rochdale herontwikkelt het buurtcentrum de Bovenkruier in het Kalf. Daarbij wordt woonruimte gecreëerd voor zowel cliënten van het RIBW als van de Prinsenstichting een ruimte voor het buurthuis. In stedelijke vernieuwingsgebieden biedt Rochdale aan ondernemers een broedplaats om in de tijdelijk bedrijfsruimtes creatieve uitvindingen te faciliteren. 	
			<p>Diemen <u>Woonvisie Diemen 2008-2012:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ontwikkeling Brede Hoed/wonen aan de zorgvoorzieningen met woongroep voor senioren of gehandicapten of Kangoeroewoningen. herontwikkeling van scholen in Diemen Noord bij voorkeur sociale huurwoningen realiseren. 	
			<p>Purmerend In de gemeente Purmerend heeft Rochdale geen (gemeentebrede) afspraken gemaakt over maatschappelijk vastgoed.</p>	
Kwaliteit van wijken en buurten		7,0		7,0
<p><i>Leefbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Schoon, heel en veilig Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving Tevredenheid over leefbaarheid buurt 				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>Algemeen en Amsterdam <u>Jaarverslagen</u></p> <p><u>Algemeen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Afspraken in het kader van de wijkaanpak: Omdat de problematiek van de verschillende wijken divers is, zijn er voor iedere wijk aparte afspraken gemaakt met de diverse partijen in de wijken. De afspraken zijn opgemaakt in de vorm van 'wijkactieplannen'. Rochdale is actief in de onderstaande wijken: Amsterdam Nieuw-West Geuzenveld, Kolenkit, Osdorp, Amsterdam-Noord de Banne, Vogelbuurt/IJplein, Nieuwendam-Noord, Amsterdam-West (binnen de ring) Bos en Lommer, De Baarsjes, Amsterdam-Zuidoost EGK-buurt, Amsterdam-Oost Transvaal, Zaanstad Zuidoost Poelenburg In 2010 waren er circa 130 bewonerscommissies actief. Vanwege de prioritering in onze projectenportefeuille is er in 2010 veel contact en overleg geweest met onze bewonerscommissies. De communicatie verloopt doorgaans via de afdeling projectparticipatie. <p><u>Diverse leefbaarheidsprojecten/ jaarverslagen:</u> Bijlmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> Flatcoaches in de EGK buurt. Cameratoezicht en beveiliging in de EGK buurt Kortvoortkanjers: Het complex Kortvoort in de EGK buurt in Amsterdam-Zuidoost wordt gerenoveerd. 	<p>Algemeen en Amsterdam <u>Ondernemingsplan 2006-2010</u> Rochdale investeert in leefbaarheid waar zij een directe relatie met vastgoed of de bewoners van Rochdale heeft en wil hierover prestatieafspraken met gemeente, stadsdelen en of derden afsluiten.</p> <p><u>Activiteitenplan 2009</u> Aanstelling huismeester Peldersveld Extra inzet nodig in Geuzenveld-Slotermeer en ZuidOost, Transvaalbuurt, Amsterdam-Noord, Vogelaaarwijken in Zaanstad en de EGK-wijk in de Bijlmermeer</p> <p><u>Koersdocument 2009</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bewoners hebben rol van medeproducent van leefbare wijken. <p><u>SVB 2010</u> Leefbaarheidsscore Rochdale wijken ten minste een 7</p> <p><u>Jaarplan 2010</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Extra aandacht voor schoon, heel veilig in Bijlmermeer blijft nodig <p>Rochdale levert extra inzet in:</p> <ul style="list-style-type: none"> Diemen-Zuid Jeruzalem (trekkersrol, hoge prioriteit leefbaarheid); Buitenveldert, Westerpark (trekker, leefbaarheid goed), Transvaalbuurt (volgersrol, leefbaarheid extra aandacht nodig) Nieuw-West Bijlmermeer Nieuwendam-Noord Banne Poelenburg (Zaanstad) 		<p>Algemeen en Amsterdam</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>Ongeveer 25 kinderen uit dit complex zijn Kortvoortkanjer geworden en verzorgen samen met de complexbeheerder dat het complex en de omgeving schoon blijft. Dit geeft de kinderen een goede invulling na schooltijd en komt ten goede aan de leefbaarheid.</p> <ul style="list-style-type: none"> Ruimte voor vergaderingen bewonersvereniging Bijlmerflats Gravestein en Kikkenstein In Amsterdam-Zuidoost heeft Rochdale de laatste jaren vooral geïnvesteerd in wonen en zorg voor (ex) verslaafden en dak- en thuislozen. Cliënten binnen deze doelgroep worden doorgaans gehuisvest in een onzelfstandige woonruimte met gemeenschappelijke voorzieningen. De begeleiding wordt verzorgd door HVO Querido en het Leger des Heils. Door diverse projecten die al gerealiseerd zijn is de daklozen- en verslaafdenproblematiek in Amsterdam-Zuidoost al aanzienlijk teruggedrongen. Het project 'Mi Akoma di Color' werd in 2000 opgestart in het kader van '100 jaar Woningwet'. Een groep van 38 toekomstige bewoners van het wijkje werd toen geselecteerd voor een uniek experiment: zij kregen de mogelijkheid – onder begeleiding van de door henzelf gekozen architect Manon Pattynama – hun eigen woningen en woonomgeving te ontwerpen. In de tweede helft van 2007 werden 35 eengezinswoningen opgeleverd. In 2008 volgde het appartementengebouw in de wijk. 	<p>Begroot in kosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2010: circa 3 miljoen euro 2011: idem <p><u>Jaarplan 2011</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bij wijkaanpak in overleg met bewoners eerder kiezen voor onderhoud en renovatie dan sloop en nieuwbouw in combinatie met sociale beheersmaatregelen. Sloop/nieuwbouw of renovatie wordt uitgesteld of geschrappt, meer sociale ingrepen. <p>Inzet in wijken heroverwogen, gekeken naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> Positie Rochdale in wijk Huidige situatie leefbaarheid Ruimte scheppen voor acuut ingrijpen Dicht op klant werken <p><u>Koersdocument 2011</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Blijvende rol van bewoners als coproductent leefbaarheid Studenten en kunstenaars stimuleren bijdrage in leefbaarheid buurten te doen, door onderzoek, advies of kunstprojecten Wijk- en complexbeheerders inzetten 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<ul style="list-style-type: none"> • 'Kansrijk Zuidoost' is een 'achter de voordeur' project waarin het stadsdeel samenwerkt met Rochdale en collega-corporaties uit Amsterdam-Zuidoost, een zorgverzekeraar en diverse afdelingen van de gemeente Amsterdam. Het project berust op twee pijlers: <ul style="list-style-type: none"> • een actieve en persoonlijke benadering: de huis-aan-huisaanpak • intensivering van maatregelen op het gebied van preventie en voorlichting <p>Amsterdam-Noord:</p> <ul style="list-style-type: none"> • groene bewonersinitiatieven, Thuis op Straat (TOS) • In samenwerking met scholen ontwikkelde Rochdale in 2008 zogenaamde 'zakgeldprojecten': een aantal dagdelen gaan schoolkinderen onder begeleiding van onder andere een sociaal huismeester en ouders schoonmaken in de buurt, prikken en vuil ophalen. Bij het project hoort ook een educatief programma. De kinderen ontvangen een zakgeldvergoeding voor deelname. <p>Amsterdam-Oost:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transvaalbuurt portiekgesprekken, project 'Transvaalbuurt steeds beter' <p>Amsterdam Nieuw-West:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Onder het motto 'Maak van je buurt een WereldBuurt' organiseert Rochdale de laatste jaren regelmatig schoonmaakacties in Amsterdam Nieuw-West, ondersteund met een publiekscampagne die 'kleine' vervuiling moet tegengaan. 				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>Amsterdam Geuzenveld/Slotermeer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008 introduceerde Rochdale onder meer in Geuzenveld/Slotermeer een pilot met 'Leefbaarheids-ambassadeurs'. Dit zijn actieve bewoners die tegen een onkostenvergoeding een rol spelen in de communicatie tussen bewoners en corporatie. <p>Amsterdam:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In het project 'Academie van de stad', een initiatief van hogescholen, zetten studenten zich vanuit hun opleiding in voor wijk- en bewonersgerichte projecten. De projecten liggen op het terrein van onderwijs, zorg en welzijn. Op deze manier leren studenten van de stad en dragen bij aan het verbeteren ervan. Rochdale heeft drie projecten geformuleerd waar de studenten mee aan de slag gaan. • In 2008 zijn de voorbereidingen getroffen voor het project 'Buurtleven'. Samen met de Key, Stadgenoot, Ymere en WoningNet gaat Rochdale per 1 januari 2009 'online' met Buurtleven.nl, een buurtgerichte website waarop iedere bewoner van de buurt toegang heeft. Het doel van de site is om de onderlinge contacten in buurten en wijken te faciliteren en stimuleren om daarmee de sociale cohesie in buurten te versterken. In februari 2009 start het project voor bewoners in Oost/Watergraafsmeer en Zeeburg en in delen van Osdorp en Slotervaart. Zij kunnen er als eerste gebruik van maken. In 2010 zal deze pilot worden geëvalueerd en zal worden beoordeeld of uitbreiding naar de rest van Amsterdam mogelijk is. 				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<ul style="list-style-type: none"> • In Amsterdam, Zaanstad en in Purmerend doet Rochdale mee met 'Buurtbemiddeling'. • Portiekportiers in West: Een voorbeeld van een wijkbeheerproject is de begeleiding van portiekportiertjes in West. Dat zijn kinderen die een eigen verantwoordelijkheid hebben in het netjes houden van hun trappenhuizen. • Piggelmeeproject: Sinds september 2010 zijn er vijf kunstenaars actief in de Piggelmeewoningen (dit zijn heel kleine woningen) aan het Piet Paaltjenspad in de Kolenkitbuurt. Rochdale onderzoekt of initiatieven van het kunstenaarscollectief een positief effect hebben op de leefbaarheid in de buurt. • Rochdale doet mee aan het initiatief Campus Nieuw-West, waarin jongeren in Amsterdam kennismaken met het bedrijfsleven. Het lidmaatschap houdt in dat Rochdale meedoet in projecten en jaarlijks contributie betaalt. Centraal staan beroepsoriëntatie en het leren van vaardigheden die nodig zijn voor het vinden van een goede baan. Het beoogde resultaat van het initiatief is: een juiste studiekeuze, minder kans op schooluitval en beter zicht op werk. In oktober 2003 startte de Campus met activiteiten in Amsterdam Nieuw-West. Vanaf 2007 is de Campus ook actief in Amsterdam-Zuidoost, Oost, De Baarsjes en Westerpark. Het werkgebied wordt de komende jaren verder uitgebreid. 				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>Zaanstad <u>Jaarverslagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kinderreisbureau in Poelenburg (doel: zorgen dat de buurt een aantrekkelijke bestemming wordt) • Metamorfose van de Haakflat in Poelenburg: In ruil voor het weghalen van schotelantennes hebben bewoners een abonnement gekregen via de satelliet. • bijeenkomsten energiebesparing in Poelenburg • In Amsterdam, Zaanstad en in Purmerend doet Rochdale mee met 'Buurtbemiddeling'. Buurtbemiddelaars zijn getraide vrijwilligers. Zij helpen burens in conflictsituaties weer met elkaar in gesprek te komen. In Zaanstad boekt Buurtbemiddeling al ruim vijf jaar goede resultaten. In Purmerend is onlangs na een proef besloten voor de hele gemeente buurtbemiddeling in te voeren. In Amsterdam loopt buurtbemiddeling sinds 2009. 			<p>Zaanstad <u>Prestatieafspraken 2009-2014 Zaanstad/Rochdale (2010):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Inzetten van wijkbeheerders in Poelenburg en op termijn in de Hofwijk. • Inzetten op activeren bewoners. • gezamenlijke aanpak terugdringen aantal daklozen. 	
<p>Diemen</p>			<p>Diemen <u>Woonvisie Diemen 2008-2012:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking met corporaties op het gebied van Wijkgericht werken. • Bestrijding onrechtmatige bewoning • Om onrechtmatige bewoning te voorkomen en overlast te beperken, acht de gemeente het wenselijk dat geliberaliseerde huurwoningen waar mogelijk aan huishoudens wordt verkocht. Ge-wenste toevoeging: koopwoningen (Diemen Zuid). 	
<p>Purmerend <u>Jaarverslagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • In Amsterdam, Zaanstad en in Purmerend doet Rochdale mee met 'Buurtbemiddeling'. Buurtbemiddelaars zijn getraide vrijwilligers. 			<p>Purmerend <u>Thuis in Purmerend: Woonvisie 2007-2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • illegaal bewoonde sociale woningen vrijmaken. • bewoners medeverantwoordelijk maken voor hun leefomgeving en betrokkenheid bij de buurt vergroten. 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>Zij helpen burens in conflictsituaties weer met elkaar in gesprek te komen. In Zaanstad boekt Buurtbemiddeling al ruim vijf jaar goede resultaten. In Purmerend is onlangs na een proef besloten voor de hele gemeente buurtbemiddeling in te voeren. In Amsterdam loopt buurtbemiddeling sinds 2009.</p>			<p><u>Prestatieafspraken Purmerend 2008 tot en met 2011:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> tweedekans beleid, bestrijding onrechtmatige bewoning, tegengaan hennepsteelt (verschillende convenanten afgesloten) 	
<p><i>Vitale buurten en wijken</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Versterken voorzieningen in de buurt Versterken sociale infrastructuur Versterken economische infrastructuur 				
<p>Amsterdam <u>Jaarverslagen/Vogelaarwijken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> De Amsterdamse corporaties de Alliantie Amsterdam, de Key, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot en Ymere investeerden in 2011 ruim € 211 miljoen in de vijf Vogelaarbuurten van Amsterdam. In 2011 is gestart met 438 projecten om de woningen en de leefomgeving in deze buurten verder te verbeteren. Rochdale investeerde met 80 projecten ruim € 4 miljoen. De totale investering van de Amsterdamse corporaties was ruim meer dan de beschikbare projectsteun (€ 19,3 voor Amsterdam). Voor 58 projecten is door de gezamenlijke Amsterdamse corporaties bijzondere projectsteun aangevraagd. De Amsterdamse corporaties investeerden in 2010 in totaal € 201 miljoen in de vijf Amsterdamse Vogelaarwijken. Het ging hierbij om 454 projecten. Rochdale investeerde met 76 projecten ruim € 25 miljoen waarvan ruim € 12 miljoen subsidiabel en additioneel. 	<p><u>Ondernemingsplan 2006-2010</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rochdale streeft naar gemengde wijken met een mix van inkomensgroepen om segregatie tegen te gaan. <p><u>Koersdocument 2011</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Zorgen voor gevarieerde wijken, met vrije sector huurwoningen en bedrijfsonroerend goed (gerealiseerd door commerciële partijen) Gemeenschappelijke ruimten in zorginstellingen openstellen voor buurtactiviteiten 		<p>Amsterdam <u>Jaarverslag 2011/Afspraken in het kader van de wijkaanpak:</u></p> <p>Omdat de problematiek van de verschillende wijken divers is, zijn er voor iedere wijk aparte afspraken gemaakt met de diverse partijen in de wijken. De afspraken zijn opgemaakt in de vorm van 'wijkactieplannen'.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<ul style="list-style-type: none"> De totale investering van de Amsterdamse corporaties overtrof de beschikbare projectsteun (€ 19,3 voor Amsterdam) aanzienlijk. Voor 50 projecten van de 454 projecten uit 2010 is door de gezamenlijke Amsterdamse corporaties bijzondere projectsteun aangevraagd. Corporaties hebben in 2008, 2009 en 2010 jaarlijks € 19 miljoen aan bijzondere projectsteun aangevraagd. In 2011 was voor Amsterdam € 12 miljoen beschikbaar, voor 2012 resteert nog € 7 miljoen. Na 2012 zal naar verwachting geen bijzondere projectsteun meer kunnen worden aangevraagd. <p><u>Jaarverslagen/herstructurering:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> In maart 2008 startte de uitvoering van de eerste fase van nieuwbouw-project 'NieuwZeeland' aan de Nierkerkestraat en omgeving in Amsterdam-Osdorp. Er wordt in twee fasen gebouwd. De eerste fase bestaat uit vijf woonblokken van ieder vijf verdiepingen. De appartementengebouwen 'De Plaat', 'De Bank' en 'Het Diep' bieden ruimte aan 111 koopappartementen van ca. 79 tot ca. 139m², - met twee tot vijf kamers. De overige 63 sociale huurappartementen hebben een oppervlakte tussen 90 en ruim 100m² en zijn gelegen in de andere twee woonblokken. Onder de blokken komen halfverdiepte parkeerkelders en alle appartementen hebben een buitenruimte en eigen berging. De verkoop startte gelijktijdig met de uitvoering. Ultimo 2008 waren tien woningen verkocht. 				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>In het eerste kwartaal van 2009 wordt een actieplan opgesteld om de verkoop te bevorderen. De tweede fase waarvan de uitvoering start in mei 2010, omvat 31 middeldure eengezinswoningen voor de koopmarkt.</p>				
<p>Zaanstad <u>Jaarverslag 2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rochdale is ook actief in de wijk Poelenburg in Zaanstad, tevens een van de 40 wijken. Samen met bewoners en partners uit Poelenburg is het Wijkactieplan Poelenburg opgesteld. De uitvoeringsovereenkomst is daar tot stand gekomen samen met de gemeente Zaanstad en de andere daar actieve corporaties. Ook voor de extra inzet in de wijk Poelenburg hebben we in 2011 projectsteun aangevraagd. De Zaanse corporaties investeerden gezamenlijk in 2011 ruim tweeënhalf miljoen euro in Poelenburg. Het aandeel van Rochdale in Poelenburg was een investering van ruim anderhalf miljoen euro. De Zaanse corporaties investeerden gezamenlijk in 2010 in totaal € 1,9 miljoen in Poelenburg. Het aandeel van Rochdale in Poelenburg was een investering van bijna € 900.000. Portiekgesprekken in Poelenburg: Om te peilen wat voor ideeën er bestaan over het verbeteren van het complex en de wijk, voert Rochdale 'portiekgesprekken'. De sociaal beheerder bezoekt elke bewoner om bewoners te vragen wat zij voor ideeën en verwachtingen hebben over hun complex en wijk. 			<p>Zaanstad <u>Prestatieafspraken 2009-2014 Zaanstad/Rochdale (2010):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rochdale participeert in diverse wijk- en gebiedsoverleggen met name in Zaanstad-Zuid. 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>Daarbij worden bewoners op de hoogte gesteld van de woonregels van Rochdale. Het uiteindelijke doel van het project is het inventariseren van ideeën van de bewoners en het versterken van het buurtgevoel, verantwoordelijkheid, sociale cohesie en trots bij de bewoners.</p>				
			<p>Diemen <u>Woonvisie Diemen 2008-2012:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewenste toevoeging Diemen Centrum: sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens. Koopwoningen en begeleid wonen. • Het kantoreengebied Bergwijkpark Noord wordt een multifunctioneel gebied met wonen, kantoren en voorzieningen. 	
			<p>Purmerend <u>Thuis in Purmerend: Woonvisie 2007-2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • sturen op bevolkingssamenstelling in een specifieke buurt. • verbetering van de sociale en fysieke leefomgeving in verschillende wijken, bijvoorbeeld ontwikkelen van multifunctionele eenheden voor wonen, zorg, welzijn, cultuur, onderwijs, kinderopvang. • Participeren bij het Opstellen en uitvoeren van wijkontwikkelingsplannen <p><u>Prestatieafspraken Purmerend 2008 tot en met 2011:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • gezamenlijk werken aan wijkontwikkelingsplannen (regie gemeente) 	
<p><i>Sociale stijging en emancipatie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Jeugd • Langdurige werklozen • Immigranten/statushouders 				
<p><u>Jaarverslagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Schuldhelpverlening: Zo wordt in Zaanstad en Amsterdam gewerkt volgens de 'Vroeg erop af' methode. • In 2010 kwamen door de inzet van BOB teams 201 woningen van Rochdale opnieuw beschikbaar voor de reguliere verhuur. 	<p><u>Koersdocument 2009</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rochdale vervult een signalerings- en doorverwijsfunctie; achter de voordeur. Rochdale brengt bewoners in contact met sociaal maatschappelijke organisaties die verder kunnen helpen 		<p>Algemeen en Amsterdam</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	cijfer	Opgaven 2008 - 2011	cijfer
<p>In 2009 waren dit er 244.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tweedekansbeleid. In Zaanstad en Purmerend heeft Rochdale in samenwerking met collega-corporaties en gemeente afspraken gemaakt mbt tweedekansbeleid. • Bijlmer: Leerlingen van de openbare basisschool kregen het boek 'Brand in Chocoladestad' waarin ze zelf de hoofdrol spelen (leren lezen en veiligheid). • Nieuw-West en West binnen de ring: bliksemstages met Jinc, project Academie van de stad. 	<p><u>Koersdocument 2011:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Achter-de-voordeur beleid inzetten tegen woonfraude, huurschulden en overlast • Signaleren en doorverwijzen naar partners in maatschappelijk werk, zorg en welzijn 			
<p>Zaanstad <u>Jaarverslagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Basiscursus wonen voor vrouwen. 			<p>Zaanstad <u>Prestatieafspraken 2009-2014 Zaanstad/Rochdale (2010)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rochdale participeert in diverse wijk- en gebiedsoverleggen met name in Zaanstad-Zuid. • Rochdale zoekt contact met o.a. het ROC en staat positief tegen het creëren van (snuffel)stageplekken en maatschappelijke stageplekken. • via huisbezoeken personen uit risicogroepen signaleren. Corporaties zorgen ervoor dat hun medewerkers die contacten hebben met de risicogroep hierop alert zijn en problemen signaleren. 	
<p>Purmerend <u>Jaarverslagen:</u></p> <p>In Zaanstad en Purmerend heeft Rochdale in samenwerking met collega-corporaties en gemeente afspraken gemaakt mbt tweedekansbeleid.</p>			<p>Purmerend <u>Prestatieafspraken Purmerend 2008 tot en met 2011</u> tweedekans beleid, bestrijding onrechtmatige bewoning, tegengaan hennepsteelt (verschillende convenanten afgesloten)</p>	
<p>Overige/andere prestaties <i>Prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden maar wel relevant voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.</i></p>				