



Sterke buurten, sterke mensen.

Koers 2025|2030



ROCHDALE
woningstichting

Inhoud.

Inleiding	3
Context	4
a. Een beweging relevant voor ons werk	4
b. Maatschappelijke ontwikkelingen relevant voor ons werk	5
c. De positie van Rochdale	6
Uitgangspunten	7
Sterke buurten, sterke mensen	8
De koers: Werken aan sterke buurten	9
Sterke buurten, buurtgerichte aanpak	11
Accent A: Iedereen kan meedoen	12
Accent B: Sterke gemeenschappen	13
Accent C: De stad van morgen	14
Fundament: Rochdale geeft thuis	15
Een organisatie in beweging	16

Wat is de koers?

De 'koers' is het strategisch plan voor Rochdale voor de komende vijf jaar, gebaseerd op onze visie op de maatschappij en onze rol daarin.

De context waarin we ons werk doen is heeft veel invloed op onze koers en de keuzes die we (kunnen) maken. In allerlei afspraken en regelgeving ligt al veel vast voor de komende jaren.

In de koers geven we aan wat wij zien als onze belangrijkste ambities, keuzes en prioriteiten.

De koers is bedoeld om de organisatie te richten en om aan de buitenwereld te laten zien waar we van zijn, waar we voor staan en wat onze prioriteiten zijn.

In de (jaarlijkse) plannen vertalen we de ambities uit de koers naar concrete doelstellingen en resultaten.

Inleiding.

Je huis, je thuis, je buren, je buurt. Dat vormt de basis voor een goed leven. Bijdragen aan het versterken van de buurten waar wij woningen verhuren, dáár zetten wij – de 500 medewerkers van Rochdale – ons dag in dag uit voor in. Ieder draagt daar een steentje aan bij vanuit de eigen expertise; van wijkbeheer tot gebiedsontwikkeling, van klantcontact tot digitalisering.

Rochdale
geeft
thuis

Deze vernieuwde koers past bij een nieuwe fase voor Rochdale. In de afgelopen jaren maakten we al de beweging ‘terug de buurt in’. Met buurtteams en een buurtgerichte aanpak om beter te kunnen inspelen op wat een specifieke buurt* nodig heeft. Die beweging brengen we een stap verder. Naar het versterken van buurten, met drie accenten: ‘iedereen kan meedoen’, ‘sterke gemeenschappen’ en ‘de stad van morgen’. Met als droom een situatie waarin bewoners met elkaar regie nemen over hun woning, hun gebouw en hun leefomgeving, en wij (en andere professionals) daarbij faciliteren.

Sociale verantwoordelijkheid

Rochdale is een woningcorporatie in de regio Amsterdam. We zijn een maatschappelijke organisatie – een stichting zonder winstoogmerk – die in 1903 is opgericht om de leefomstandigheden van mensen te verbeteren. Die sociale verantwoordelijkheid is nog steeds onze drijfveer. Momenteel verhuren, onderhouden en beheren we zo’n 37.500 woningen, voornamelijk sociale huur, geconcentreerd in een aantal stedelijke gebieden in en rond Amsterdam. De komende jaren bouwen we meer dan 5.000 nieuwe woningen en investeren we fors in onderhoud en verduurzaming.

We bestaan al meer dan 120 jaar en zijn van plan om nog minstens 120 jaar door te gaan. Dat betekent dat we in de keuzes die we maken steeds de balans zoeken tussen wat er nú nodig is en wat de toekomst van ons vraagt. We zetten onze kennis van stedelijke ontwikkeling (zowel fysiek als sociaal) en onze ervaring in het beheer

van woningen en buurten in om bij te dragen aan toekomstbestendige buurten waar plek is voor iedereen. We zien de buurt als ons handelingskader: alles wat we doen moet bijdragen aan sterkere buurten. Daarbij leunen we op een stevig fundament; een professionele, wendbare en financieel gezonde organisatie, met veel uitvoeringskracht.

Vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid dragen we bij aan oplossingen voor de grote vraagstukken van nu, zoals het woningtekort, klimaatverandering, vergrijzing, armoede en eenzaamheid. ‘Bijdragen’, want voor deze uitdagingen móeten we altijd samenwerken met bewoners, gemeenten, professionals en anderen. Samenwerken, positie bepalen en keuzes maken in het complexe speelveld van belangen is misschien wel onze grootste uitdaging.

In deze vernieuwde koers beschrijven we waarom we bijdragen aan ‘sterke buurten’, welke accenten we daarin kiezen en welke beweging we maken om met de middelen die we tot onze beschikking hebben de meeste impact te maken.

**We gebruiken de term ‘buurt’ voor de omgeving zoals mensen die zelf ervaren (“in mijn buurt”). Waar die buurt begint en ophoudt kan per persoon verschillen.*

Een brede beweging die relevant is voor ons werk.

Er komt iets in beweging in Nederland. Kijkend naar de cijfers gaat het op veel vlakken de goede kant op: we zijn welvarender geworden, de economie groeit, de werkloosheid is historisch laag. Tegelijkertijd zijn er grote, reële zorgen over een aantal maatschappelijke uitdagingen, zoals vergrijzing, kansenongelijkheid, het woningtekort en klimaatverandering. We lopen tegen allerlei grenzen aan en de kritiek op de rol en het functioneren van de publieke sector groeit. Dat leidt langzaam maar zeker tot een tegenbeweging.

Gemiddeld genomen gaat Nederland er op alle fronten op vooruit. Alleen profiteert niet iedereen van de toegenomen welvaart. Wetenschappers hebben de afgelopen jaren steeds beter in beeld gebracht dat sociaal, economisch, cultureel en persoonlijk kapitaal in Nederland ongelijk verdeeld is, en welke impact dat heeft op het leven van mensen. De verschillende vormen van **ongelijkheid** zijn veelal te herleiden naar ongelijke startkansen: de **kansen** die je krijgt in je leven zijn afhankelijk van waar je wieg staat. Succes is daarmee niet altijd een keuze of logisch gevolg van hard werken.

Er is steeds meer **kritiek** op de **economisering** van de samenleving. En daarmee ook op de werking van de overheid en publieke sector, die is ingericht op basis van ideeën over eigen verantwoordelijkheid, economische prikkels en tegenprestaties ('New Public Management'). Steeds vaker zien we dat bij te veel focus op efficiëntie en meetbaarheid de menselijkheid uit het oog verdwijnt.

Dit heeft geleid tot een bureaucratische systeemwereld, waarbij een kleine kans op fraude de inrichting van het systeem dicteert. De bedoeling, de **menselijke maat**, is uit het oog verloren. Dit leidde de afgelopen jaren tot schandalen als de toeslagen-affaire en rond de gaswinning in Groningen. Met als gevolg afgenomen vertrouwen in de overheid, wat ook doorwerkt in **wantrouwen** richting andere instanties zoals woningcorporaties.

Bureaucratie raakt vooral mensen die zorg nodig hebben, schulden hebben of te maken hebben met multi-problematiek. Juist voor deze mensen is omgaan met de bureaucratie een uitdaging. Er is allerlei hulp beschikbaar, maar dan moet je wel je weg weten te vinden in de wirwar van regelingen en loketten.

De roep om meer **collectiviteit en gemeenschapszin** wordt luider. Het wordt ook steeds breder gedragen als oplossing voor veel uitdagingen, zoals eenzaamheid en de vraag naar zorg. Deze beweging en de vernieuwing die het meebrengt komt van onderop. Het start klein in buurten en wijken met creatievelingen en ondernemers die zelf het initiatief nemen om een gemeenschap, netwerk of coöperatie op te richten. Denk aan woon- en energicoöperaties of autodeel-initiatieven. Zij inspireren anderen en zo ontstaat – op steeds meer plekken in het land – een **tegenbeweging**.

Maatschappelijke ontwikkelingen relevant voor ons werk.

De samenleving staat voor een aantal grote uitdagingen, die ons werk direct raken. Deze uitdagingen raken elkaar ook, waardoor de complexiteit toeneemt. Dat leidt bij veel mensen tot onzekerheid en het gevoel dat het niet goed gaat in Nederland. Want niet iedereen is zeker van een goed en betaalbaar thuis in een sterke buurt, voor henzelf, of voor toekomstige generaties.

Vanaf 2022 is door het hele land veel meer nieuwbouw opgeleverd dan de jaren ervoor. Toch blijft er de komende jaren een groot tekort aan betaalbare woningen, dat niet zomaar is opgelost. De woningnood is schrijnend, dakloosheid neemt toe. Versnellen van de woningbouw staat onder druk door grondstoffen schaarste, gestegen kosten voor materialen, gestegen rentelasten en hoge kosten voor (schaarse) arbeid. Ook trage processen en procedures helpen niet mee.

Het draagvlak voor verduurzaming is de afgelopen jaren flink toegenomen. Door de gestegen energielasten zijn isolatie en zonnepanelen vanzelfsprekend geworden. Tegelijkertijd is er meer tempo nodig om klimaatverandering tegen te gaan. 'Van het gas af' blijkt ingewikkelder dan gedacht, met de vraag wie welke kosten draagt. En terwijl de luchtkwaliteit steeds beter wordt, neemt de biodiversiteit af. Ook zijn er maatregelen nodig voor de gevolgen van klimaatverandering die we nu al ervaren in buurten, zoals hevige regenval en hittestress.

Gemiddeld genomen zijn mensen in Nederland welvarender geworden. Armoede en problematische schulden nemen af. Mensen vertonen steeds meer gezond gedrag. Tegelijkertijd bestaat er sociale ongelijkheid. Zo worden mensen met een laag inkomen in Nederland minder oud en zijn minder jaren gezond dan mensen met een hoger inkomen. Jongere generaties hebben minder (financiële) ontwikkelkansen dan

oudere generaties, omdat bijvoorbeeld een huis kopen of huren nauwelijks meer mogelijk is. Bij deze groepen is het risico op armoede groot en neemt de vraag naar (een vorm van) zorg toe. En juist zij lopen aan tegen het capaciteitsgebrek in de zorg.

We hebben te maken met een dubbele vergrijzing: er zijn steeds meer ouderen en mensen worden steeds ouder. Relatief veel ouderen wonen in een sociale huurwoning. Ook het aantal éénpersoons huishoudens neemt toe én er is steeds meer eenzaamheid; met name onder ouderen, praktisch geschoolden en in de stadregio Amsterdam.

In bijna alle buurten in de Metropoolregio Amsterdam is de leefbaarheid verbeterd. Belangrijke graadmeters hiervoor zijn sociale binding en veiligheid. Echter, in een aantal wijken staat de leefbaarheid structureel onder druk. Landelijk neemt de criminaliteit af, maar in de stadsregio Amsterdam neemt het wel toe, met name de zware criminaliteit. Explosies zorgen voor grote schade aan gebouwen, maar vooral ook dat sommige bewoners zich niet meer veilig voelen in hun eigen buurt.

Er zijn meer banen dan werkzoekenden. In de regio Amsterdam groeide de economie en werkgelegenheid zelfs sneller dan in de rest van Nederland. Tegelijkertijd maakt de krapte op de arbeidsmarkt het soms ook lastig om vacatures in te vullen.

De positie van Rochdale.

In de afgelopen jaren maakte Rochdale al de beweging ‘terug de buurt in’. Met buurtteams en een buurtgerichte aanpak, om beter te kunnen inspelen op wat een specifieke buurt nodig heeft. De positie van Rochdale, hoe de organisatie en de woningen er op dit moment bij staan, is belangrijke context voor de keuzes die we maken voor de komende jaren.

Door het besef dat sommige uitdagingen in buurten zo groot zijn dat we die alleen in **samenwerking** met anderen kunnen aanpakken, hebben we een aantal jaar geleden de keuze gemaakt terug de buurt in te gaan. Zodoende hebben we ons ook gecommitteerd aan een 20-jarige **buurtaanpak** in Amsterdam Zuidoost, Nieuw-West, Noord en Zaandam Oost. We hebben de samenwerkingen geïntensiveerd en daarmee ook verwachtingen gecreëerd.

Bijna tweederde van de woningen die Rochdale verhuurt zijn gelegen in Amsterdam Zuidoost, Nieuw-West, Noord en Zaandam Oost. Dit zijn door de gemeente en het Rijk aangemerkte ‘**aandachtsgebieden**’; ze scoren op verschillende parameters onder gemiddeld. Dit heeft invloed op hoe tevreden bewoners zijn met hun buurt, maar ook op de **tevredenheid met de woning** en met de dienstverlening van Rochdale.

Bovendien verhuurt Rochdale relatief veel naoorlogse woningen, die (veel) onderhoud, verduurzaming of renovaties nodig hebben. We doen steeds meer aan nieuwbouw, renovatie, verduurzaming en onderhoud, om de **woningkwaliteit** continu te verbeteren, maar de opgave is groot en dus moeten we voortdurend keuzes maken in wat we doen en wanneer.

Onder de huurders van Rochdale zijn relatief veel mensen die een vorm van zorg nodig hebben, moeite hebben met taal, minder digitaal vaardig zijn, minder grip ervaren of moeite hebben met de bureaucratie die van ze verwacht wordt. Voor deze mensen is het een uitdaging om **mee te kunnen doen** in de samenleving. En voor collega’s is het een uitdaging hen goed te helpen en/of door te verwijzen naar de juiste instanties.

De laatste jaren zijn veel nieuwe medewerkers gestart. Ook is de **organisatie gegroeid** in aantal FTE in dienst en inhuur. Gezien de krapte op financieel vlak en op de arbeidsmarkt, moeten we de komende jaren **meer werk** gaan doen met evenveel of minder medewerkers.

De aandacht voor volkshuisvesting groeit en daarmee ook het besef dat de overheid daarin een verantwoordelijkheid heeft. De verhuurderheffing is afgeschaft, maar de belastingdruk voor corporaties neemt toe. Ondertussen zijn de ‘**middelen**’ van woningcorporaties **onvoldoende voor alle ‘opgaven’**. Dat geldt ook voor Rochdale.

Ook neemt de **regeldruk** vanuit verschillende richtingen toe. Ieder jaar komt er nieuwe wet- en regelgeving bij waar woningcorporaties zich toe moeten verhouden. De nauwe samenwerking met gemeenten stemt positief, maar door de opstapeling van wetten en regels neemt de **beweegruimte** voor woningcorporaties wel af.

Uitgangspunten.

De beweging die we zien in Nederland, de maatschappelijke ontwikkelingen die ons werk raken en de huidige positie van Rochdale geven voor de komende jaren richting aan wat we te doen hebben als organisatie.

Onze keuzes baseren we op de volgende uitgangspunten:

Een dak boven je hoofd, een eigen thuis, is de basis voor een goed leven. Wij doen wat we kunnen om meer mensen betaalbaar te huisvesten en hebben daarbij oog voor mensen die een extra steuntje in de rug nodig hebben.

De meeste mensen zijn sociaal: ze doen graag dingen met en voor elkaar. Ze zoeken anderen op en helpen elkaar. Mensen leven en wonen graag bij elkaar in de buurt.

Een goed sociaal netwerk is van groot belang, vooral als het even niet meezit. Daarom faciliteren wij (het ontstaan van) gemeenschappen in buurten.

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Naast je woning, je straat en je buurt zijn ook je burens, buurtactiviteiten en voorzieningen van belang om ergens fijn te wonen.

Wij dragen bij aan sterkere buurten, voor meer kansengelijkheid. Want het moet niet uitmaken in welke buurt je opgroeit voor de kansen die je krijgt in je leven.

Wij dragen bij aan diverse buurten en steden, waar plek is voor iedereen, ongeacht inkomen, achtergrond of leeftijd. Want juist dat is de kracht van de regio Amsterdam: er wonen, leven en werken veel verschillende mensen met elkaar samen.

We dragen bij aan duurzame woningen en buurten, zodat ook toekomstige generaties goed en gezond in de regio Amsterdam kunnen blijven wonen.



Sterke buurten, sterke mensen.

Een sterke buurt is een buurt waar mensen trots zijn: het is hún buurt: hun straat, burens, bekenden, het pleintje, de buurtwinkel. De buurt is schoon en veilig, groen en gezellig. De woningen zijn goed onderhouden. Mensen voelen zich er thuis, ontmoeten elkaar en kijken naar elkaar om. Ze nemen verantwoordelijkheid en komen op voor het belang van hun buurt. Mensen willen er graag wonen en kinderen groeien er gezond op. Aan het bereiken van dit ideaal dragen wij bij, dag in dag uit.

Een bewoner in een sterke buurt...

- ... kan zichzelf zijn: er is ruimte voor verschillen/diversiteit;
- ... is betrokken bij de burens en de buurt, ieder op hun manier;
- ... heeft oog/zorg voor huis, portiek en straat;
- ... komt op voor belangen;
- ... draagt bij aan de gemeenschap en leefomgeving;
- ... voelt zich thuis en veilig, gezien en gehoord.

Een woning in een sterke buurt...

- ... vormt de basis om deel te nemen aan de maatschappij;
- ... is een thuis, waar de bewoner trots op is;
- ... is passend bij de levensfase en huishoudgrootte;
- ... is van goede kwaliteit: comfortabel, schoon, heel, veilig, gezond en duurzaam;
- ... is toekomstbestendig / ook voor toekomstige generaties.

Gemeenschappen in een sterke buurt...

- ... kennen een sociaal netwerk van contacten en vriendschappen;
- ... zijn veerkrachtig, in staat om samen sociale en economische hordes te nemen;
- ... zijn zorgzaam, burens staan voor elkaar klaar, balans tussen dragers en vragers;
- ... weten (zorg)partners die er zijn te vinden;
- ... zijn divers in samenstelling en zijn een afspiegeling van de maatschappij;
- ... veranderen continu.

De leefomgeving in een sterke buurt...

- ... biedt ruimte voor opgroeien, leven, wonen, spelen, bewegen en werken;
- ... stimuleert/faciliteert ontmoeting;
- ... bevat voldoende woningen en een diversiteit in woningtypes en woonvormen;
- ... heeft voorzieningen die aansluiten op de behoeftes van de bewoners;
- ... is veilig, goed bereikbaar en groen;
- ... heeft een eigen identiteit.



Werken aan sterke buurten.

In onze vorige koers maakten wij de keuze de buurt centraal te stellen. Die koers zetten wij voort. Onze aanpak richt zich op het versterken van de buurt via vier invalshoeken: de bewoner, de woning, de gemeenschap en de leefomgeving. Daar dragen wij via al onze werkzaamheden aan bij. Voor de komende jaren onderscheiden we daarbinnen drie accenten die extra aandacht verdienen.

Wij werken aan sterke buurten. Alles wat we doen draagt bij aan een goed thuis, in een fijne buurt: van verhuren tot beheren, van bouwen tot onderhouden.

Met daarin de komende jaren drie accenten:

- A. Iedereen kan meedoen
- B. Sterke gemeenschappen
- C. De stad van morgen

A. Iedereen kan meedoen.

In de regio Amsterdam wonen veel verschillende mensen met elkaar samen. Juist die diversiteit is de kracht van de stad en onze buurten. En dus moet er een plek zijn voor iedereen. Wij zijn er voor iedereen die een betaalbaar huis nodig heeft, omdat een stabiele woonsituatie essentieel is om mee te kunnen doen. We hebben – samen met partners – extra aandacht voor het huisvesten van mensen die meer hulp nodig hebben.

B. Sterke gemeenschappen.

Een van de belangrijkste kenmerken van een sterke buurt is ‘sociale binding’. Sterke buurten worden gekenmerkt door krachtige gemeenschappen. Niet dat iedereen daar deel van uit moet maken, maar mensen die betrokken zijn bij de buurt en bij hun burens, dragen een steentje bij. Het faciliteren van (het ontstaan van) gemeenschappen die de zorg voor elkaar en voor de buurt oppakken krijgt komende jaren extra aandacht.

C. De stad van morgen.

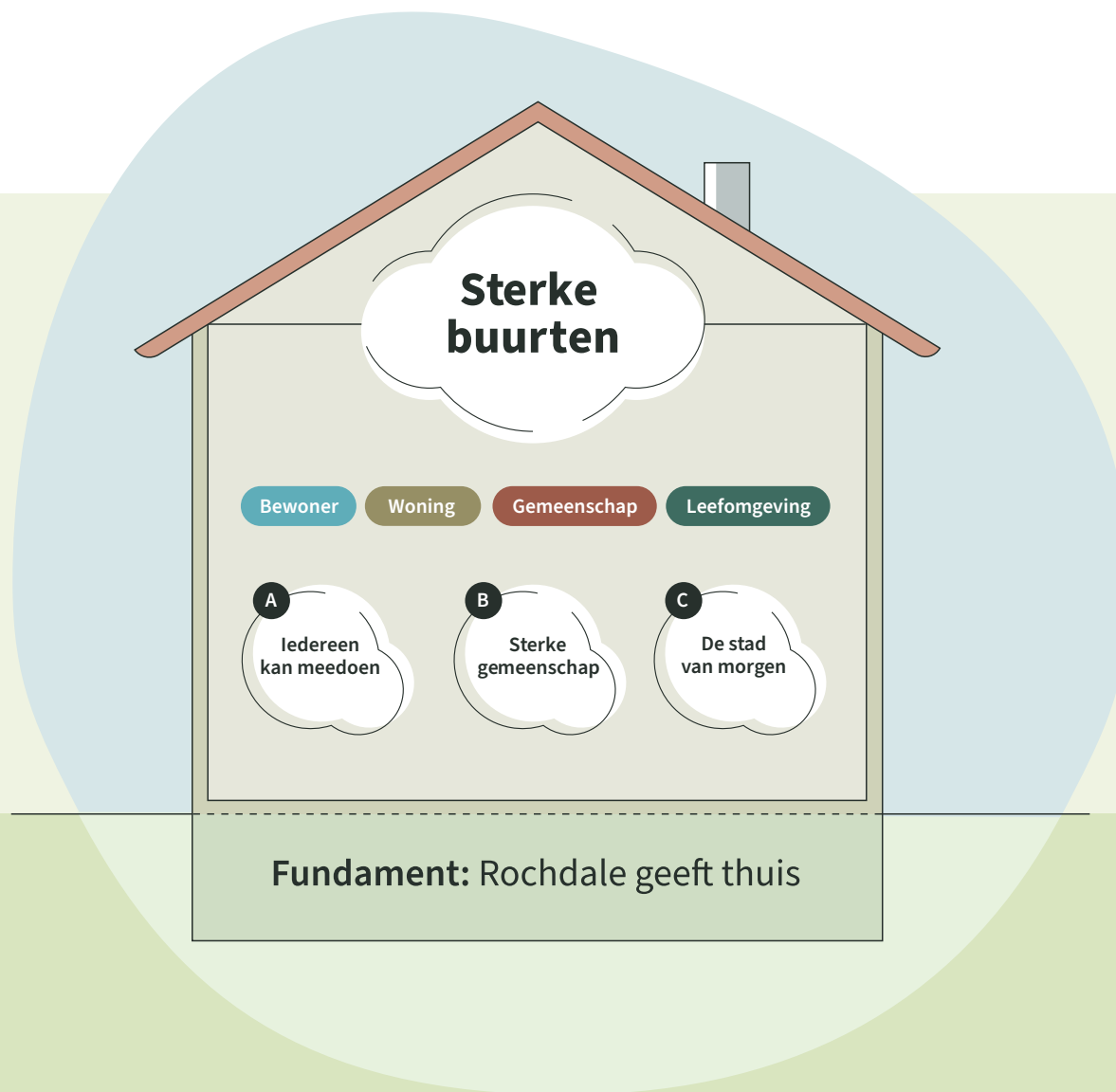
De vraag naar betaalbare woningen is groot en de regio Amsterdam blijft in trek. De komende jaren bouwen wij duizenden nieuwe woningen en investeren we continu in de kwaliteit en verduurzaming van de bestaande woningen, zodat ook deze aan de wensen en eisen van morgen kunnen voldoen. In onze prioritering hebben we extra aandacht voor welzijn en woonlasten. Zo werken we aan gemengde, diverse buurten waar plek is voor iedereen en verschillende mensen prettig met elkaar samen leven.

Fundament: Rochdale geeft thuis.

De ambitie om te ‘werken aan sterke buurten’ zit in alles wat we doen; van onderhoud, verhuur en beheer tot de doorontwikkeling van buurten waar we actief zijn. De drie accenten geven extra kleur aan die ambitie en dat vraagt extra inspanning. Dat kan alleen als we kunnen leunen op een stevig fundament: een wendbare en financieel solide organisatie, met veel uitvoeringskracht en goede dienstverlening aan bewoners.



De koers: werken aan sterke buurten.



Sterke buurten: buurtgerichte aanpak.

Elke buurt is anders en elke buurt heeft iets anders nodig. Komende jaren versterken wij de buurtgerichte aanpak. We verdiepen onze kennis van de buurt, vooral door beter naar huurders te luisteren. We zetten de beschikbare mensen en middelen dáár in waar we het meeste kunnen bereiken. Dat betekent ook dat onze inzet per buurt kan verschillen.



De buurt als handelingskader.

We dragen bij aan sterke buurten vanuit vier invalshoeken: de **bewoner**, de **woning**, de **gemeenschap** en de **leefomgeving**. Of het nu gaat om het verhuren van vrijgekomen woningen, om onderhoud en beheer, of om renovaties, transformaties en vernieuwing. We kijken goed naar wat een specifieke buurt nodig heeft, want elke buurt is uniek met eigen krachten en eigen uitdagingen, een eigen identiteit en herkenbaarheid. De komende jaren richten we gebiedsgerichte rapportages, monitoring, bijsturing en budgetten in.

Focusbuurten op basis van noodzaak en impact.

We werken met focusbuurten op basis van noodzaak en impact, want we kunnen niet alles voor alle buurten tegelijk doen. Overal zetten we in op sterke buurten, door goed sociaal en fysiek beheer, daarnaast leggen we de focus (mensen en financiële middelen) op buurten waar onze inzet het hardst nodig is en waar we de meeste impact kunnen maken. Dat doen we op basis van kennis van de buurt en hoeveel woningen wij er verhuren. En dat leggen we vast in integrale gebiedsplannen, die we de komende jaren stap voor stap door ontwikkelen.

Altijd samen.

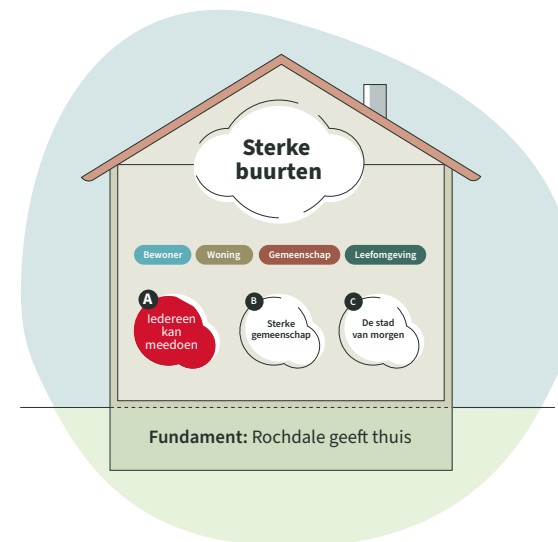
Het versterken van de buurt doen we altijd samen met bewoners, de gemeente, lokale organisaties en initiatieven en allerlei professionals. Dat betekent soms geven en nemen, want het belang van de buurt staat altijd voorop. In vier gebieden hebben we ons gecommitteerd aan een 20-jarige buurt-aanpak: Amsterdam Zuidoost, Nieuw-West, Noord en Zaandam Oost. We zetten onze directe én indirecte invloed in om verbetering voor elkaar te krijgen. Daarnaast zoeken we naar (onverwachte) samenwerkingen om samen een impuls te geven aan het verbeteren van buurten.

Dialoog met huurders.

Wat een buurt nodig heeft, weten bewoners – die er vaak al lang wonen – het beste. Daarom vinden wij het belangrijk om goed naar bewoners te luisteren. De komende jaren geven we de dialoog die wij met bewoners hebben verder vorm. We gaan op zoek naar verschillende (nieuwe) manieren om met meer huurders in gesprek te komen en te blijven over wat zij vinden dat er nodig is in hun buurt.

Iedereen kan meedoen.

Een goede, passende woning is essentieel om goed mee te kunnen doen in de samenleving. In de huidige woningmarkt is het vinden van een goede, betaalbare woning niet vanzelfsprekend. Zeker niet in de regio Amsterdam. Wij vinden dat iedereen een plek moet kunnen vinden in een diverse, inclusieve buurt. Daarom leveren wij een extra inspanning om oplossingen te vinden voor mensen die daar hulp bij kunnen gebruiken.



Een goed thuis voor iedereen.

Rochdale draagt bij aan inclusieve steden en buurten. Een regio Amsterdam waar plek is én blijft voor iedereen. Waar iedereen kan meedoen en mensen met verschillende levensstijlen, leeftijden, achtergronden en inkomens op een prettige manier naast en met elkaar leven.

Rochdale is er voor iedereen die een betaalbaar huis nodig heeft. Voor sociale én middeninkomens, voor jongeren, ouderen, gezinnen en alleenstaanden. En ook voor mensen met extra uitdagingen. Juist voor hen is het hebben van een stabiele woonsituatie van groot belang om mee te kunnen doen.

Daarom blijven we zoeken naar passende woonvormen voor verschillende doelgroepen, in een leefomgeving die aansluit bij de behoeften en die bijdraagt aan een goed leven.

Extra inzet voor bewoners in kwetsbare situatie.

Voor mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben zijn er allerlei gemeentelijke, zorg- en andere instanties. Wij investeren in lokale netwerken van professionals, zodat onze medewerkers partners in het sociale domein goed kennen en de juiste partij aan het jasje kunnen trekken mocht dat nodig zijn. Omdat wij bij veel huurders achter de voordeur komen, signaleren wij en verwijzen we door, waar dat nodig is. De komende jaren zoeken we actief (nieuwe) samenwerkingen op met partijen die opkomen voor mensen die het hardst hulp nodig hebben, zoals (economisch) daklozen of alleenstaande jonge ouders.

We zoeken samen naar oplossingen om mensen in een kwetsbare situatie goed te huisvesten, op plekken waar dat goed is voor hen en voor de buurt (en dus rekening houdend met de draagkracht van buurt en complex).

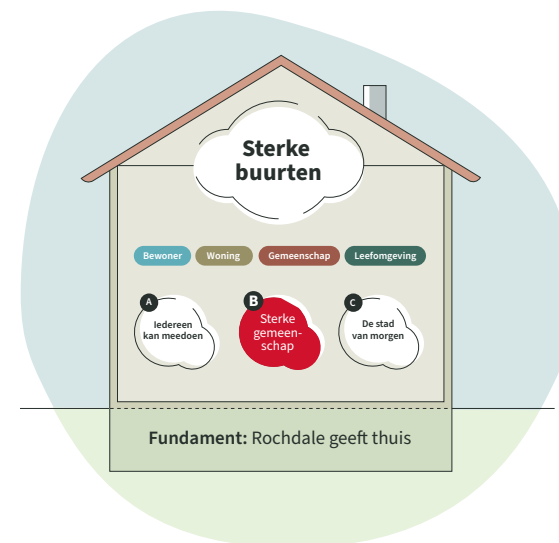
Met oog voor de woonlasten.

Wij zijn een sociale verhuurder en dus verhuren we onze woningen tegen een lage huur. Van de huurinkomsten betalen we o.a. het onderhoud en de verduurzaming van onze woningen. Tegelijkertijd zien we dat de financiële situatie van veel bewoners knelt. De regelgeving rondom huur en de financiële positie van Rochdale laat ons weinig ruimte. We vinden het belangrijk dat we transparant zijn richting bewoners wat zij kunnen verwachten.

We verdiepen ons in het bredere vraagstuk van woonlasten en kijken waar we (direct of indirect) kunnen bijdragen om de betaalbaarheid voor bewoners te verbeteren. Bijvoorbeeld door te isoleren voor lagere energiekosten, of door te lobbyen voor lagere lasten en hogere inkomens bij de overheid en gemeente. Of als bewoners zelf hun complex schoner houden, scheelt dat weer in de schoonmaakkosten.

Sterke gemeenschap.

De mate van sociale cohesie is sterk bepalend voor de veerkracht van een buurt. In elke buurt wonen mensen die elkaar opzoeken, ontmoeten, leren kennen, samen dingen doen en zo gemeenschappen vormen. Sociale netwerken van mensen die oog hebben voor elkaar, iets over hebben voor anderen en voor de buurt. In de ideale situatie nemen gemeenschappen de regie over hun buurt of gebouw en gaan met ons in gesprek over wat er nodig is.



Wij faciliteren (het ontstaan van) gemeenschappen.

In de meeste buurten bestaan er tal van netwerken en gemeenschappen. Door aanwezig te zijn in de buurt, samen te werken met actieve bewoners en aan te haken op netwerken leren wij de verbanden in de buurt kennen. Waar we kunnen, ondersteunen we lokale initiatieven en buurtactiviteiten.

We creëren plekken voor ontmoeting, of gaan me de gemeente en anderen in gesprek over de mogelijkheden. Bij buurtvernieuwing kijken we hoe we sociale netwerken kunnen behouden of ondersteunen, bijvoorbeeld door mogelijkheden te creëren om binnen de buurt door te stromen.

Want we weten: hoe meer verbonden bewoners zijn met de buurt en hun burens, hoe meer eigenaarschap zij voelen en hoe tevredener zij zijn met de kwaliteit van hun eigen leven.

Samen wonen, samen leven.

We streven naar diverse buurten, met een divers woningaanbod én verscheidenheid aan (geclusterde) woonvormen, waar verschillende huishoudens een thuis kunnen vinden. Op allerlei manieren stimuleren we samen wonen en samen leven. Zo zoeken we naar mogelijkheden voor woonvormen die bijdragen aan ontmoeting en samen leven, zoals wooncoöperaties en woonzorg-concepten.

In ons dagelijks werk zien we daarnaast mogelijkheden om het begrip 'goede buur' meer betekenis te geven. Wat betekent het om samen te wonen met anderen in hetzelfde gebouw of portiek? Waar kun je bij elkaar voor terecht? En hoe spreek je de ander aan op ongewenst gedrag?

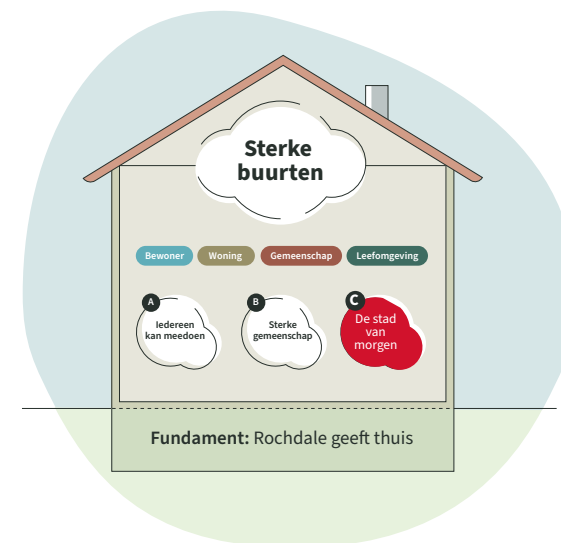
Bewoners aan het roer.

Ons ideaal is een buurt waar bewoners zelf regie nemen over hun leefomgeving. Een sterke gemeenschap die in staat is en bereid is meer regie te pakken op (het beheer van) de eigen leefomgeving juichen we van harte toe.

Met dat ideaal in het achterhoofd kijken we hoe lokale gemeenschappen meer ruimte kunnen krijgen om hun leefomgeving vorm te geven. De komende jaren zoeken we naar voorbeelden waar we van kunnen leren wat bewoners nodig hebben om meer eigenaarschap en verantwoordelijkheid te kunnen pakken.

De stad van morgen.

Opdat bewoners ook in de toekomst fijn, betaalbaar en gezond kunnen wonen in de dynamische stadsregio Amsterdam is zorgvuldige stedelijke ontwikkeling cruciaal. De populariteit van de regio is groot en dus ook de vraag naar betaalbare woonruimte. De komende jaren bouwen wij daarom duizenden nieuwe woningen en we werken continu en gestaag aan de verbetering en verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad.



Bouwen, bouwen, bouwen voor de buurt.

De komende jaren leveren we duizenden nieuwe woningen op. Voor de langere termijn blijven we kansen zoeken om bij te dragen aan het oplossen van het woningtekort. Ook zoeken we (nieuwe) samenwerkingen op om sneller, efficiënter en duurzamer meer woningen te kunnen realiseren.

We bouwen primair in bestaande buurten, maar dragen ook bij aan nieuwe buurten, zodat ook deze divers zijn. We maken onze plannen in samenspraak met gemeenten en andere betrokkenen. Voorop staat dat nieuwbouw moet bijdragen aan de buurt en de gemeenschap.

Wat we bouwen, voor wie, hoe we verdichten, hoe we ontmoeting faciliteren, hoe we woningen met voorzieningen combineren: bij elke gebiedsontwikkeling en project maken we zorgvuldige afwegingen, afgestemd op wat die specifieke locatie en buurt nodig heeft.

Comfort en binnenklimaat.

Met veel vroeg-naoorlogse woningen in ontwikkelbuurten hebben we een grote klus om alle 37.500 woningen te onderhouden én aan te passen aan de (continu veranderende) eisen van deze tijd. We investeren relatief veel in onderhoud en doen dit zo efficiënt en effectief mogelijk. Door betere samenwerking met co-makers en collega-corporaties, door activiteiten als onderhoud en verduurzaming slim met elkaar te combineren en door de beschikbare technische data en het bewonersoordeel mee te nemen in onze afwegingen.

We zien dat de relatie tussen woning en gezondheid de komende jaren een grotere rol gaat spelen. Dit betekent dat we anders moeten gaan kijken naar het binnenklimaat van woningen: hoe verbeteren we het wooncomfort van bewoners? Hoe voorkomen we tocht, vocht en schimmel? Hoe verminderen we de complexiteit van de installaties in woningen? Hoe zorgen we dat woningen comfortabel blijven bij een veranderend klimaat?

Duurzaam denken én doen.

Als grote, maatschappelijke organisatie hebben we een verantwoordelijkheid richting toekomstige generaties om ook voor hen goed en comfortabel wonen mogelijk te maken. Aanvullend op de energietransitie maken we de materiaaltransitie en klimaatadaptatie onderdeel van de keuzes die we maken over ons vastgoed en buurten. Dit doen we vanuit klimaatdoel (om zo min mogelijk CO2 uit te stoten bij alles wat we doen), met het oog op een duurzame leefomgeving en omdat het wonen betaalbaar houdt voor huurders en bijdraagt aan hun wooncomfort.

Om de juiste keuzes te kunnen maken is kennis belangrijk. Wij zijn goed aangehaakt bij (markt)partijen die werken aan en/of met duurzame oplossingen en werken nauw samen met collega-corporaties in het opzoeken en uitproberen van vernieuwende initiatieven.

Rochdale geeft thuis.

Er gaat veel goed. We huisvesten zo'n 80.000 mensen in betaalbare, veelal goede woningen. We zijn er voor huurders én voor woningzoekenden. Toch gaat er ook veel aandacht naar dingen die minder goed gaan. Juist omdat we zo ambitieus zijn, willen we het nóg beter doen. De komende jaren zetten we de beweging door naar een organisatie die nog beter toegerust is om, in samenwerking met anderen, bewoners een goed thuis te bieden. Een organisatie die de kerntaken – bouwen, verhuren en beheren – goed oppakt, die in staat is mee te bewegen met de dynamische context en financieel solide is. Een organisatie die thuis geeft.

Impact in de uitvoering.

De uitvoering van ons dagelijks werk, zoals het matchen van woningzoekenden aan een woning, het onderhouden van liften of toestemming krijgen van bewoners voor een renovatie, wordt steeds complexer. Er zijn steeds meer regels, kaders en afspraken waar we ons toe moeten verhouden. Een grote uitdaging voor de komende periode is de uitvoeringskracht te vergroten, de complexiteit te verminderen en onze mensen en middelen dáár in te zetten, waar dat het hardst nodig is. Tegelijkertijd blijven we kritisch op die regels en afspraken: helpen ze?

Voor bewoners is de uitvoering het belangrijkste. We maken bewoners blij met de sleutels van een nieuwe woning. We beantwoorden hun vragen. We leveren goed onderhoud en reparaties, om de kwaliteit op peil te houden en te zorgen dat alles werkt. Daarom verbeteren we stap voor stap onze dienstverlening: waar komt een (nieuwe) huurder ons allemaal tegen en hoe kunnen we deze processen continu blijven verbeteren? Dat maakt ons een betrouwbare verhuurder, die het werk gewoon goed doet. Snel, simpel en zonder gedoe.

Een organisatie in beweging.

Voor het versterken van buurten – samen met bewoners en anderen – hebben we een organisatie nodig die in interactie met de buitenwereld keuzes afweegt en beslissingen neemt. Een organisatie die kan luisteren en meebewegen. Die werkt vanuit vertrouwen en gelijkwaardigheid. Die onderdeel is van de buurt, weet wat er

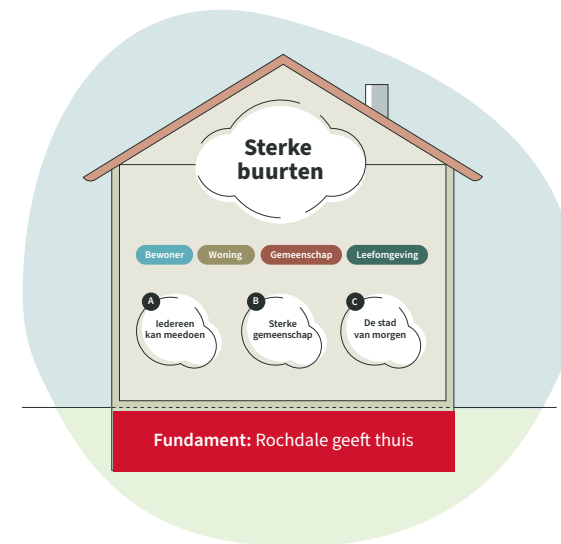
speelt en wat er nodig is. De beweging naar een wendbare (netwerk)organisatie is ingezet, maar moet sneller. Dat vergt een doordachte aanpak en inzet van de hele organisatie.

Slimmer.

De dynamische context betekent ook dat verwachtingen en wensen van bewoners snel veranderen. Het vraagt dat we nieuwe, slimme oplossingen uitproberen en doorvoeren. Wij zijn een organisatie die durft te experimenteren, stap voor stap vernieuwt en waar nodig versnelt. We zien veel kansen om door digitalisering en automatisering, betere informatievoorziening en communicatie, slimmere processen en de inzet van data en dashboards, meer impact te maken in de uitvoering.

Met een sluitend huishoudboekje.

De enorme bouw-, onderhoud- en verduurzamingsopgave leiden tot grote investeringen. Voor het eerst sinds jaren raken we de grenzen van wat we financieel aankunnen. De middelen zijn niet voldoende om alle opgaven aan te kunnen. Dat geldt voor de hele sector. We zoeken met alle creativiteit die we in ons hebben naar manieren om de kosten te drukken, maar kijken zeker ook naar de overheid. Om te kunnen blijven doen waarvoor Rochdale is opgericht, is het noodzakelijk om naar een duurzaam financieel prestatieproces toe te werken. Oftewel: een sluitend huishoudboekje.



Een organisatie in beweging.

Al een tijdje hebben we een beweging ingezet naar een ‘wendbare (netwerk)organisatie’. We hebben stappen in de goede richting gezet, maar ook gemerkt dat er een grotere beweging nodig is. Zoals meer eigenaarschap, verantwoordelijkheid en zeggenschap bij de uitvoering. Het vergt een wel-doordachte aanpak om deze beweging van de organisatie te versnellen. Die werken we uit, op basis van onderstaande uitgangspunten.

We hebben een goede uitgangspositie.

We zijn een maatschappelijke organisatie:

- met een groot sociaal hart
- met betrokken mensen, veel energie en ambitie om het goede te doen
- buurtgericht en met een groot en sterk netwerk

Ook de nodige uitdagingen:

- doorgeslagen regel- en controledrift (systeemwereld)
- krappe arbeidsmarkt: goede mensen aantrekken en behouden
- grote externe druk en ambities (bouwen, onderhouden, verduurzamen, doelgroepen huisvesten)
- sturen, borgen, focus/keuzes maken en vasthouden

Uitgangspunten voor organisatieontwikkeling de komende jaren:

Vanuit een positief mensbeeld: optimistisch, met vertrouwen.

Samen met bewoners werken aan het versterken van buurten vraagt om luisteren naar elkaar, aandacht en vertrouwen geven en een continue gelijkwaardige dialoog. Waarden als wederzijds respect en eerlijkheid zijn van groot belang. Het gaat niet altijd om ‘ja zeggen’, maar wel om transparant zijn. Prettig met elkaar samenwerken, positiviteit en plezier geeft mensen energie.

We werken buurtgericht.

De buurt is ons handelingskader. We zetten de beweging naar buurtgericht verder door zodat de hele organisatie ‘van buiten naar binnen’ denkt en werkt. Rapportages, budgetten, monitoring en (bij)sturing op buurtniveau ondersteunen hierbij.

Samenwerken is vanzelfsprekend.

De complexiteit van de opgaven noodzaakt tot samenwerking, zowel intern tussen teams, als extern, met bewoners, organisaties en partners. We zoeken daarbij nieuwe vormen van samenwerkingen, formeel én informeel, in vaste verbanden of in netwerken.

Creativiteit en vernieuwing zijn belangrijk.

We omarmen nieuwe mogelijkheden, die bijvoorbeeld digitalisering biedt. Maar ook in werkwijzen. Continu verbeteren is vanzelfsprekend, net als durven experimenteren.

Een netwerkorganisatie met sterke teams.

Van buiten naar binnen werken is ook bottom-up. Daar hoort een cultuur van vertrouwen, eigenaarschap en regelruimte bij. Maar ook van aanspreken en feedback geven, van samen werken in sterke teams en informatie delen. En leiderschap dat verantwoordelijkheid geeft.

We zijn koersvast.

In deze koers maken we keuzes. Daar houden we ons aan. Met elkaar houden we Rochdale op koers. We brengen focus aan, monitoren en sturen bij.

Rochdale
geeft
thuis



ROCHDALE
woningstichting