

VERTROUWELIJK

DIRECTEUR VASTGOED

Beschrijving van de Organisatie, de Positie en het Profiel



Naarden, April 2026

De informatie in dit document is persoonlijk en vertrouwelijk. Openbaarmaking, copieren, verspreiding en/of verstrekking van dit document of enig deel daarvan aan derden is niet toegestaan.

ORGANISATIE

Woningcorporatie Rochdale is een van de grootste corporaties van Amsterdam en de Metropoolregio. Met circa 40.000 woningen richt Rochdale zich op het bieden van betaalbare huisvesting aan mensen met een smalle beurs. Er wordt gebiedsgericht intensief samengewerkt met gemeenten, zorg- en maatschappelijke organisaties aan sterke, inclusieve buurten.

De corporatiesector bevindt zich in een periode van uitzonderlijk grote maatschappelijke en financiële opgaven. De nationale woningbouwagenda vraagt een forse versnelling van de productie van betaalbare woningen, terwijl tegelijkertijd een aanzienlijk deel van de bestaande woningvoorraad moet worden verduurzaamd en toekomstbestendig gemaakt.

Rochdale staat voor een grote maatschappelijke opgave in een van de meest dynamische stedelijke woningmarkten van Nederland. De corporatie heeft een uitgesproken maatschappelijke oriëntatie en opereert nadrukkelijk in complexe grootstedelijke wijken als Nieuw-West, Zuidoost, Noord en Poelenburg. Juist daar komen vastgoed, leefbaarheid, bewonersvraagstukken en publieke samenwerking het meest intensief samen.

Binnen Rochdale spelen twee organisatiebrede thema's een steeds belangrijkere rol: buurtgericht werken en digitalisering. Buurtgericht werken betekent dat Rochdale haar vastgoedopgave nadrukkelijk verbindt met de sociale en maatschappelijke dynamiek in de wijken. Dit vraagt om nauwe samenwerking tussen vastgoed, asset management en sociale teams, zonder de efficiency van vastgoedprocessen uit het oog te verliezen.

Tegelijkertijd is digitalisering een cruciale enabler voor deze opgave. Rochdale beschikt over een solide basis aan vastgoeddata, maar staat voor de uitdaging om deze data slimmer te benutten voor sturing, prioritering en besluitvorming. De komende jaren ligt de nadruk op het versterken van data gedreven werken, het verbeteren van informatievoorziening en het ondersteunen van de organisatie in het maken van betere, onderbouwde keuzes binnen de schaarse middelen.

De cultuur wordt getypeerd als betrokken, toegankelijk en relatief informeel, met korte lijnen en een grote mate van onderlinge loyaliteit.

Topstructuur

Rochdale kent een tweehoofdig Raad van Bestuur (RvB): Bestuursvoorzitter Mohamed Acharki en tweede Bestuurder Nico Overdeest. Laatstgenoemde gaat eind dit jaar stoppen met werken bij Rochdale en op dit moment wordt gezocht naar zijn opvolger.

De Directieraad bestaat uit de RvB, aangevuld met:

Eric Nagengast – directeur Vastgoed*

Corinne Ellemeet - directeur Buurten

Christine Willems - directeur Klant

Marcella van der Welle - directeur Financiën

**Eric Nagengast zal per 1 juni 2026 de organisatie verlaten. Escalier is gevraagd zijn opvolger te zoeken.*

CONTEXT

Rochdale is geen klassieke vastgoedorganisatie, maar een maatschappelijke volkshuisvester die vastgoed inzet als middel om buurten en bewoners verder te helpen. De beweging is daarom duidelijk: (nog) dichter bij de huurder, sterker verbonden met buurten, meer samenwerking met maatschappelijke partners en meer ruimte voor asset management in de afweging wat, waar en voor wie wordt ontwikkeld of gerenoveerd.

Tegelijkertijd vraagt de context om vastgoedrealisme. De portefeuille is omvangrijk, divers en relatief oud. Dat geeft Rochdale een vastgoedopgave die sterk wordt bepaald door de specifieke dynamiek van Amsterdam en haar stadsdelen. In veel buurten bestaat de woningvoorraad grotendeels uit naoorlogse sociale woningbouw, vaak met een relatief lage energetische kwaliteit en eenzijdige woningtypologie. Dit vraagt om een integrale aanpak waarin renovatie, verduurzaming, sloop/nieuwbouw en stedelijke verdichting samenkomen. Daarbij komt dat de renovatiekosten sterk zijn opgelopen en nieuwbouw evenzeer financieel onder druk staat.

De komende jaren levert Rochdale circa 700 tot 1.000 woningen per jaar op, met een investeringsvolume van ongeveer €350 mln per jaar. Daarmee wordt een enorme productiesprong gerealiseerd.

De organisatie beweegt richting een netwerkorganisatie waarin Vastgoed, Buurten en Klant ieder een eigen rol en verantwoordelijkheid hebben. Asset management is bewust gepositioneerd buiten Vastgoed, dicht bij Buurten, om de koppeling tussen portefeuillekeuzes, wijkontwikkeling en bewonersbehoeften te versterken.

Binnen Vastgoed (ca. 80 mdw.) staat inmiddels een stevige organisatie met programmering, data, planmatig onderhoud, renovatie, nieuwbouw, gebiedsontwikkeling, realisatie en vastgoed control.

De nieuwe directeur stapt in een fase waarin het fundament staat en de vraag verschuift van opbouwen naar verfijnen, verbinden en prioriteren. De spanning zit niet in gebrek aan activiteit, maar in het slim organiseren van schaarse middelen, het verder professionaliseren van de samenwerking tussen Vastgoed en Buurten, en het maken van scherpe keuzes in een omgeving waarin politiek, regelgeving en maatschappelijke verwachtingen voortdurend toenemen.

Het Management Team¹ Vastgoed team bestaat uit collega's die verantwoordelijk zijn voor:

- Gebiedsontwikkeling – Ontwikkeling (twee teams)
- Gebiedsontwikkeling – Realisatie
- Vastgoed Programmering en kwaliteit
- Vastgoedonderhoud (planmatig)
- Vastgoedcontrol



1. Organogram: zie Bijlage

Rol in de organisatie

- Primair Lid van de Directieraad en medeverantwoordelijk voor de integrale koers van Rochdale.
- Portefeuillehouder Vastgoed, leiding over een omvangrijke vastgoedorganisatie met meerdere teams binnen ontwikkeling en realisatie.
- Sleutelfiguur in de samenwerking met gemeenten, ontwikkelaars, aannemers en andere stakeholders.
- Sparringpartner voor Raad van Bestuur en Raad van Toezicht, met name op vastgoedopgaven en investeringsbeslissingen.



Kern van de opgave

De Directeur Vastgoed van Rochdale is integraal verantwoordelijk voor de sturing van de vastgoedportefeuille en verbindt daarbij strategie, ontwikkeling, onderhoud en financiële kaders. De rol vraagt om het richting geven aan de ontwikkeling van de woningvoorraad en het maken van heldere keuzes over investeringen, verduurzaming en toekomstbestendigheid van het bestaande bezit.

- Het realiseren van een **samenhangende vastgoedopgave** waarin ontwikkeling, renovatie, verduurzaming en planmatig onderhoud integraal worden gestuurd.
- Het versnellen van **gebiedsontwikkelingen** en realiseren van nieuwbouw in samenwerking met gemeenten en marktpartijen. Dit vraagt stevige zakelijke realisatiekracht in een maatschappelijk gedreven omgeving!
- Het verder brengen van de verbinding tussen **Vastgoed en Asset Management/Buurten**. De nieuwe directeur stuurt om dit samenspel verder te professionaliseren: door op een volwassen manier te werken vanuit heldere rolverdeling, wederzijds begrip en gezamenlijke prioritering.
- Het versterken van **vastgoedprogrammering**: data gedreven keuzes over de toekomst van de portefeuille.
- Het aansturen en doorontwikkelen van **vastgoedonderhoud** via strategische ketensamenwerking. De grootste complexiteit zit in renovatie, herontwikkeling en woningverbetering in kwetsbare wijken, waar vastgoed, bewoners, sociale dynamiek en gemeentelijke belangen samenkomen. Daar moet creatief, realistisch en uitlegbaar gestuurd worden.
- Het borgen van **financiële discipline en scherpte** via stevige vastgoed control. De middelen zijn eindig, het sectorale model kraakt en de stapeling van eisen rond verduurzaming, brandveiligheid, vocht/schimmel en nieuwbouw zet de corporatie onder druk. De nieuwe directeur moet dus scherp prioriteren, data beter helpen benutten en voortdurend sturen op haalbaarheid, betaalbaarheid en uitvoerbaarheid.
- Daarnaast is er een **bestuurlijke en teammatige opgave**. Rochdale krijgt te maken met een sterk vernieuwde directieraad. In die context is behoefte aan een directeur die niet als solist opereert, maar die actief meebouwt aan teamvorming, gezamenlijke koers en onderlinge scherpte.

PROFIELSCHETS VAN DE KANDIDAAT

Voor deze positie zoeken wij een kandidaat die de combinatie brengt van strategisch vastgoedleiderschap en maatschappelijke sensitiviteit.

De ideale kandidaat beschikt over:

Stevige vastgoedachtergrond

Ervaring met het aansturen van een grote vastgoedportefeuille binnen een corporatie, ontwikkelaar, belegger of publieke vastgoedorganisatie. Bij voorkeur bekend met de woningmarkt. Belangrijker dan sectorkennis is dat de kandidaat gewend is te opereren in een context waar publieke belangen, bestuurlijke rationaliteit en operationele realiteit samenkomen.

Ervaring met stedelijke gebiedsontwikkeling

Een bewezen trackrecord in complexe (nieuwbouw èn renovatie!) projecten in een stedelijke context, bij voorkeur met samenwerking tussen publieke en private marktpartijen (aannemers, ontwikkelaars en beleggers).

Integrale vastgoedsturing

Het vermogen om strategie, ontwikkeling, renovatie, onderhoud en exploitatie in samenhang te sturen.

Bestuurlijke sensitiviteit

De capaciteit om effectief te opereren in een omgeving met gemeenten, bewoners, maatschappelijke organisaties en andere stakeholders.

Leiderschap

Een inspirerende leider die richting geeft, professionaliteit versterkt en samenwerking bevordert. Qua stijl vraagt Rochdale iemand die faciliterend en kaderstellend leiding geeft: warm, toegankelijk en mensgericht, maar tegelijk zakelijk, voorspelbaar en koersvast. Iemand die eigenaarschap stimuleert, het scherpe gesprek voert en afspraken bewaakt.

Aanvullend heeft de nieuwe directeur een moderne geest en daarmee affiniteit met **digitale transformaties**. Iemand die vernieuwing niet afremt, kansen ziet in data en digitalisering en professionals helpt om die daadwerkelijk te benutten.

PROCEDURE EN INFORMATIE

De benoeming dient te passen binnen het diversiteitsbeleid van Rochdale.

Rochdale heeft de zorg voor deze procedure uitbesteed aan Escalier. Als Consultant is Jeroen Schuur eerste aanspreekpunt en contactpersoon voor de procedure.

Escalier heeft interviews met potentiële kandidaten en introduceert kandidaten door middel van hun Curriculum Vitae en haar bevindingen.

De eerste ronde bestaat uit een carrousel van twee gesprekken met leden van de Selectiecommissie, op:

Maandag 8 juni 13.00 – 18.00 uur of Vrijdag 12 juni 13.00 – 17.00 uur

De tweede en laatste ronde vindt plaats in de week van 15 juni.

Een assessment kan deel uit maken van de procedure. Een pre-employment screening is onderdeel van de procedure.

BIJLAGE: ORGANOGRAM

