

WJ WOONSTAD



WOONSTAD
ROTTERDAM

NR 3 JAARGANG 5 OKTOBER 2012 PERSONEELSBLAD VOOR EN DOOR MEDEWERKERS VAN WOONSTAD ROTTERDAM



**HET IS GROEN
EN HET...**

**OPWAARDERING VAN
DE SLAGADER
VAN DE BINNENSTAD
MONUMENTAAL**

BEZIT

**WOONSTAD
WERKEN**

**ONDERNEMEN OP
HET NOORDEREILAND
MAATSCHAPPELIJKE
KOSTEN EN
BATEN ANALYSE**

WERKENDE WIJKEN

In Oud-Charlois ondersteunt Woonstad Rotterdam samen met een groot aantal partners de ontwikkeling van 'Kunstenzone Oud-Charlois'. Een bijzondere situatie die vele decennia geleden zijn oorsprong vond in verschillende initiatieven uit de buurt zelf.

In 2001 benaderen kunstenaars in Charlois De Nieuwe Unie met de vraag om expositieruimte voor de eerste Open Atelierroute Charlois. Woonstads voorloper stelt hierop een aantal leegstaande panden tijdelijk beschikbaar. In 2004 worden leegstaande panden in de Wolphaertstraat structureel beschikbaar gesteld aan 'Stichting Nieuwe Ateliers Charlois' (NAC). De corporatie neemt het achterstallig onderhoud voor haar rekening en geeft NAC de panden voor 10 jaar in beheer, een termijn die onlangs is verlengd naar 2018. In ruil voor de beschikbaarstelling verzorgt de stichting het interne onderhoud en de programmering in de ruimten. In juni 2009 wordt in de Wijkvisie 2009-2020 afgesproken de creatieve invloedssfeer naar een groter gebied uit te breiden. Dat leidt in november 2012 tot de beschikbaarstelling van nog elf studioruimten aan de Gauwstraat aan kunstenaars. Het ondersteunen van kunstenaars, als bewoners en creatieve ondernemers, hoort bij de ambitie van Woonstad Rotterdam om Zuid een kwaliteits-sprong te laten maken. Voor de periode 2013 en 2017 worden de bestaande afspraken en investeringen dan ook gecontinueerd. In totaal beschikken we als Woonstad Rotterdam nu over een gevarieerde vastgoedportefeuille van dertien panden in de Kunstenzone. Daarnaast hebben we op drie markante locaties in de wijk nog drie panden die zullen worden gerenoveerd. Met de juiste programmering kunnen ook deze panden parels worden in de wijk.

KUNSTENAARSNEST OUD-CHARLOIS

IN HOUD

DE BRUG TUSSEN INKOOP EN TECHNIEK⁴

HOE VERLOOPT DE SAMENWERKING TUSSEN BAS MASSON, INKOPER VAN DE AFDELING VASTGOEDONTWIKKELING EN PETER BRUNT, PROJECTLEIDER ONDERHOUD & RENOVATIE?

DIT JAAR WORDEN DE EERSTE SUCCESSEN ZICHTBAAR⁶

GRIP OP PROCESSEN, WILLEM KLOS EN MARC LANSINK MAKEN DE TUSSENSTAND OP.

VIJF GROOTSTE PROCESSEN UIT GRIP OP PROCESSEN⁷

COLLEGA'S VERTELLEN OVER DE PROJECTEN BINNEN DE VIJF GROOTSTE PROCESSEN: INKOOP, INCASSO, VERHUUR, ONDERHOUD EN ONTWIKKELEN EENHEDEN.

DE VIJF PROCESSEN MET AL HUN VERTAKKINGEN⁸

VERVOLG OP PAGINA 10

MEER GRIP OP JOUW PROCES MET ZAAKGERICHT WERKEN¹¹

WAT IS ZAAKGERICHT WERKEN EN WAT BETEKEN DAT VOOR DE WERKWIJZE?

TOOLBOX VOOR BESTRIJDING OVERLAST¹²

DE WERKGROEP TOOLBOX WOONOVERLAST BEANTWOORDT VRAGEN OVER OVERLASTKLACHTEN.

HULP VOOR MEDISCH URGENTEN¹³

SUWR EN DIVERSE ANDERE PARTIJEN HELPEN MEDISCH URGENT WONINGZOEKENDEN.

WOONSTAD ROTTERDAM HELPT IN BEELD EN GELUID!¹⁴

KLUSKONING KLAUS KABITZSCH LAAT ZIEN HOE BEWONERS ZELF SIMPELE KLUSJES KUNNEN UITVOEREN.

DE SPIEGEL¹⁶

HOE GOED KENT AHMET YILDIRIM UIT DE KLANTENRAAD DE STAD ROTTERDAM?



COLOFON

Redactie: Anne van Gelder, Jaimy Wilmsen, Marinko Saponja, Dictus Miedema, Otto Muller, Sanne Nout, Jacqueline de Rooij, Sebiha Oztas
Concept, ontwerp, tekst en lay-out: Do Company
Druk: Kapsenberg van Waesberge
Pagina 14: Klaus Kabitzsch is gefotografeerd door Petja Buitendijk van Pressure Line



10 HET IS GROEN EN HET...

Woonstad heeft op vier locaties in het Oude Westen volkstuinen, in totaal 32 tuintjes. Ze zijn beschikbaar voor huurders, die hier ook dankbaar gebruik van maken. Hoe komen we aan deze tuinen, wat voor functie vervullen ze en wat willen we ermee in de toekomst? Daarover praten we met medewerker Wijkbeheer Zainab Abu Leil die de volkstuinen onder haar beheer heeft. Daarna gaan we op bezoek in de tuin van een enthousiaste huurder.

Hoe komen we aan deze tuinen?

Zainab: "In de jaren 80 zijn ze gerealiseerd op binnenterreinen waarvoor geen directe bestemming bestond. Door er volkstuinen van te maken, wilde men het groenaanbod in de wijk vergroten, een goedkope vorm van recreatie bieden, vervuiling van de terreinen voorkomen en de bewoners betrekken bij de eigen woonomgeving."

En, zijn ze in trek?

"Ja, er is veel belangstelling voor. Ze zijn ook allemaal verhuurd. Er was altijd een wachtlijst, maar die is er niet meer, omdat men weet dat ze toch allemaal al verhuurd zijn. Maar zodra bekend wordt dat er een vrijkomt, staan de geïnteresseerden in de rij."

Als er meerdere aanmeldingen zijn voor één vrijgekomen tuin, hoe ga je daar dan mee om? En, moet je bij Woonstad huren om ervoor in aanmerking te komen?

"Bij meer aanmeldingen gaat de tuin meestal naar degene die het dichtst bij de tuin woont. Verder zijn de tuinen voor onze huurders in het Oude Westen. Ik heb één uitzondering gemaakt. Dat betreft een huurder van Woonstad uit de Middellandstraat. Haar zoon van 14 is bijna blind - hij heeft een zicht van 5% - en kreeg het advies om in de tuin te gaan werken, ook omdat hij graag met zijn handen werkt. Zijn moeder had gehoord van onze volkstuinen. Toen haar verzoek binnenkwam, hoefde ik daar natuurlijk geen drie keer over na te denken."

Wat kost het de huurder?

"45 euro per jaar, dus dat is hartstikke mooi. En dat geld wordt weer in de tuinen gestoken."

Wat voor beheertaken komen hier uit voort?

"Het contact met de huurders, het organiseren van de jaarvergadering waarin plannen worden gemaakt over wat er moet gebeuren, het innen van de huur, het toezicht houden op het gebruik zoals dat in het contract is aangegeven en ook het stimuleren van het positieve gebruik. Tot het jaar 2000 deed Actiegroep Oude Westen dit, onder begeleiding van een opbouwwerker, maar op een gegeven moment hadden zij daar geen mogelijkheden meer voor. Wat ik nu wil, is een bewonersgroep in het leven roepen waaraan het beheer kan worden overgedragen. Woonstad zou dan op de achtergrond misschien nog een beetje kunnen ondersteunen, maar de dagelijkse zaken zou men dan zelf gaan doen." ▶▶▶

**"IK HOU VAN
WILD, MAAR
GEORGANISEERD"**



**“ONS GOEDE
WERK KAN
NÓG BETER.”**

In de nieuwe ondernemingsstrategie is bepaald dat we meer gaan doen met minder middelen. Dat doel willen we bereiken met Slim Organiseren. Ofschoon hierover al veel is gecommuniceerd, staan we in deze Wij Woonstad nog even stil bij de achtergrond en de (zelfs groeiende) noodzaak van deze reorganisatie. In een gesprek met onze bestuurder Maria Molenaar.

Kunnen we, om te beginnen, nog even terug gaan naar de doelen van Slim Organiseren?

Maria Molenaar: “Slim Organiseren dient twee doelen: dat we als Woonstad Rotterdam efficiënter gaan werken én dat onze klanttevredenheid stijgt. En waaróm moeten we efficiënter worden? Omdat we dat simpelweg niet zijn. Aan de hand van verschillende benchmarks konden we zien dat woningcorporaties, in vergelijking met andere branches, een scheve verhouding hebben tussen de directe en indirecte functies, ofwel: ze hebben teveel staf- en managementfuncties in verhouding tot het aantal functies dat direct betrokken is bij het bieden van wooncomfort. Als je het vergelijkt met een ziekenhuis, dan moeten wij dus verhoudingsgewijs meer handen aan het bed krijgen. Iets anders dat we zien, is dat onze fusie nog onvoldoende heeft geleid tot synergievoordelen. Met Slim Organiseren willen we deze voordelen wel gaan benutten. Ik kom uit het bedrijfsleven. Als je daar bezuinigt, betekent dat meer dividend voor de aandeelhouders. Maar als je hier bezuinigt – en ik besef hoe zuur dit is voor de mensen die Woonstad moeten verlaten – gaat de opbrengst direct terug naar de huurders. Dat vind ik het mooie van deze sector.”

Het tweede doel is een grotere klanttevredenheid. Gaat dat wel samen met het streven naar een hogere efficiency?

“Jazeker! Ik weet dat collega’s zich daar zorgen over maken, maar juist als je efficiënter werkt en alles weghaalt wat overbodig is, kun je betere kwaliteit bieden. Nu zetten we soms vijf stappen om het probleem van een bewoner op te lossen terwijl het in één of twee keer zou moeten kunnen. “Dat biedt drie voordelen: de bewoner krijgt het gevoel dat hij of zij snel en adequaat geholpen wordt, de kans op fouten is kleiner en de kosten vallen lager uit.”

De bezuiniging die we willen realiseren bedraagt 15%. Waar komt dat percentage vandaan?

“We kozen voor 15% omdat dit haalbaar moet zijn zonder dat onze dienstverlening er op achteruitgaat. Meer is mogelijk, maar dan gaan onze klanten dat in negatieve zin merken. En dat willen we niet. We willen ze juist nog beter gaan bedienen. Niet voor niets hebben we in de ondernemingsstrategie vastgelegd dat we 7,5 miljoen extra aan onderhoud gaan spenderen.”

In hoeverre is deze kostenreductie wenselijk en in hoeverre noodzakelijk?

“Er is een keiharde noodzaak. Met ingang van 2014 moeten we huurtoeslag betalen, wat ons jaarlijks een bedrag van 11 miljoen kost. Tegelijk valt tussen nu en 2014 de subsidie voor de Vogelwaardweg, daardoor missen we jaarlijks ongeveer negen miljoen. En dan zijn we er waarschijnlijk nóg niet. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting wil, naar aanleiding van het debacle bij Vestia, de bijdrage aan het Saneringsfonds met ingang van 2013 verhogen: van 1% naar 5% van de huuropbrengst! En dat zal per jaar ongeveer twintig miljoen gaan kosten.”

Maar zo’n verhoging kan toch geen enkele corporatie opbrengen?

“Nee, dat kan ook niet. Dit komt voort uit het rare idee dat corporaties rijk zijn. Maar ons vermogen zit in stenen en zomaar ineens een heleboel woningen verkopen, dat lukt je in deze tijd niet. Maar goed, het is niet zeker dat het Saneringsfonds de volle verhoging gaat doorvoeren en de laatste woorden zijn daar ook zeker nog niet over gezegd.”

Kunnen we met 15% minder kosten de te betalen huurtoeslag en de gemiste Vogelwaardgelden compenseren?

“Daarmee komen we een heel eind. We zullen bovendien activiteiten moeten schrappen die tot nu toe met de Vogelwaardgelden werden betaald. Als het Saneringsfonds doorgaat, moeten we de extra kosten uit de verkoopopbrengsten betalen en dat betekent dan dat we minder kunnen investeren.”

Om de kosten te verlagen moet ook het aantal arbeidsplaatsen worden verminderd. Hoe raakt jou dat?

“We moeten 80 fte’s inleveren en dat vind ik heel pijnlijk. Want overal waar ik kom, merk ik dat iedereen zich met hart en ziel inzet voor onze bewoners. Er is zoveel betrokkenheid. Kijk bijvoorbeeld naar Justus, Pendrecht, Katendrecht, de Tarwewijk, de West-Kruiskade, wat we daar bereiken, is fantastisch. Daar mogen we trots op zijn. En toch moeten we ook afscheid nemen van mensen die hieraan hebben bijgedragen, in het belang van de bewoners en in het belang van de continuïteit van onze organisatie. Daarom is ons er heel veel aan gelegen om dit zo zorgvuldig mogelijk te doen. De implementatiemanager Slim Organiseren, onze manager MPO en de OR zijn zeer nauw bij elke stap betrokken. We zullen proberen zoveel mogelijk collega’s te herplaatsen binnen onze organisatie en de anderen gaan we begeleiden naar een nieuwe baan. Maar we doen dit ook snel, sneller dan bij woningcorporaties gebruikelijk is. Dat is een bewuste keuze om onze mensen zo snel mogelijk duidelijkheid te geven. Natuurlijk is niemand blij met de situatie, maar men is het er over eens: als het moet gebeuren, dan liever voortvarend.”

Straks staat er een nieuwe Woonstad Rotterdam. Wat voor beeld heb je daar bij?

“Ik wil zorgen dat we door kunnen gaan met ons goede werk en dat onze klanten nóg tevredener worden. Nu staat de manier waarop we zijn georganiseerd dat nog te vaak in de weg, straks niet meer. Wat mij voor ogen staat, is een organisatie waar de dienstverlening top is, die goede woningen en bedrijfsruimten levert en waar iedereen in de stad wil huren, kopen of werken. Medewerkers kunnen met recht trots zeggen ‘ik werk voor Woonstad Rotterdam!’ En huurders vermelden blij dat het prima is te huren bij Woonstad Rotterdam, een aanrader!”

DE BRUG TUSSEN INKOOP EN TECHNIEK

Met de opheffing van Servicebureau Techniek werden zaken als technisch beleid, technisch advies en de MJOB (meerjaren onderhoudsbegroting) bij de regio's ondergebracht, Inkoop behield haar centrale rol en valt nu onder de afdeling Vastgoedontwikkeling. Bas Masson zorgt als inkoper voor het afsluiten van (raam) contracten met de bedrijven die Woonstad Rotterdam inzet voor onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Peter Brunt is projectleider Onderhoud & Renovatie op de afdeling Techniek regio Centrum/West en heeft Bas dus nodig voor de inkoop van het werk dat nodig is om zijn plannen te kunnen uitvoeren. Hoe verloopt hun samenwerking in de praktijk en waar zien zij verbeterpunten?

Peter, hoe zorg je dat de kwaliteit van 'jouw' woningvoorraad op peil blijft?

Peter: "Het planmatig onderhoud komt tot stand op basis van de MJOB. De MJOB is gebaseerd op de theoretische levensduur van een complex, dus gaat uit van onderhoudsaannames, bijvoorbeeld dat het schilderwerk om de 7 jaar terugkomt en het dak om de 20 jaar. Ik houd conditiemetingen om vast te stellen of de onderhouds-behoefte hiermee in de pas loopt of aanpassingen behoeft. Op grond daarvan, en in samenwerking met de afdeling en de wijkteams, stellen we een jaarplan op. Dit jaarplan moet het bestuur goedkeuren waarna ik de onderhouds- en renovatieprojecten in het daaropvolgende jaar kan laten uitvoeren."

Bas, kun je jouw functie als inkoper omschrijven?

Bas: "Inkoop ontvangt alle goedgekeurde jaarplannen en verdeelt de werkzaamheden onder onze vaste partners of we zetten ze meervoudig uit in de markt. Voor de verschillende productgroepen hanteren we verschillende inkoopstrategieën. Voor gevelonderhoud bijvoorbeeld, werken we met vaste partners. Zij konden inschrijven op een eenheidsprijzenboek met zo'n 200 activiteitenregels en uit die inschrijvingen selecteerden we 10 partners waarmee we voor drie jaar een contract zijn aangegaan. Zij krijgen van ons een hoeveelheid werk die past bij hun omvang en dat een eerlijke onderlinge verdeling waarborgt. Voor gevelonderhoud willen we met vaste partners werken, omdat

dit werk het meest uitvoeringsgevoelig is. Andere productgroepen, zoals liftrenovatie, zetten we meervoudig op de markt. Per opdracht wordt een werkomschrijving opgesteld, waarop bedrijven kunnen inschrijven."

Op basis van de MJOB reserveert het bestuur budget. Vervolgens moet het bestuur de jaarplannen goedkeuren. Wat als het jaarplan meer geld vraagt dan is gereserveerd?

Peter: "Goede vraag, want dat is eigenlijk altijd het geval. Onderhoud is bij Woonstad Rotterdam meer budgetgestuurd dan behoeftegestuurd, dus we kunnen niet alles doen wat we willen. Dan kijken we naar de scores in de conditiemeting waarmee we prioriteiten inzichtelijk maken. Dan zie je bijvoorbeeld dat het schilderwerk een 3 heeft op een schaal van 1 (nieuwstaat) tot 6 (slecht). Dan kun je besluiten het schilderwerk een jaar uit te stellen."

Bas, wanneer hoort Peter van jou dat hij aan de slag kan met zijn jaarplan?

Bas: "Laten we als voorbeeld het gevelonderhoud nemen. Als we alle eenheidsprijzen hebben vastgesteld en alle raamovereenkomsten en kortingen met de partners hebben afgesproken, ontvangt Peter van ons een startdocument en een leeg of-ferteblad. Daarmee kan Peter met die partner het complex gaan bekijken om de uitvoering tot in detail door te spreken."

Klinkt soepel. Zijn er geen wrijvingen tussen beide functies?

(Er wordt gelachen.)
Peter: Wij zitten eigenlijk altijd met tijdsdruk. Veel werk is weersafhanke-lijk, dus wij willen liefst zo vroeg mogelijk in het jaar aan de slag met de startdocumenten. Dit jaar wisten we op 1 december nog niet wie onze partners zouden worden, dat werd 15 maart."

Bas: "Dit jaar liep dit inderdaad minder soepel. Daar heeft de reorganisatie voor een deel aan bijgedragen; veel collega's moesten hun plek vinden. Maar dit kwam ook, omdat de managers Techniek en manager Inkoop de inkoopstrategie voor het gevelonderhoud tegen het licht wilden houden. Men vroeg zich af of een deel van deze productgroep niet ook meervoudig moest worden uitgezet. Uitein-

delijk werd besloten dat voor het merendeel niet te doen, maar om de partners een volumekorting te vragen en om een aantal eenheidsprijzen te verlagen, maar dit alles kostte tijd."

Bas, heb jij andersom ook zaken te noemen waarop Techniek jou beter van dienst zou kunnen zijn?

Bas: "Ja, er staan wel eens dingen op een jaarplan die uiteindelijk niet worden uitgevoerd. In dat geval kunnen wij opnieuw beginnen met het verdelen van het werk tussen onze partners. Als je een partner voor 1 miljoen euro werk hebt toegezegd en op grond daarvan een korting hebt bedongen, kun je niet later voor 750.000 euro werk geven."

Peter: "Die kritiek is terecht. Onze conditiemetingen bevatten soms werkzaamheden die bij nader inzien nog niet nodig zijn of beter kunnen worden opgespaard om te worden geclusterd met latere werkzaamheden. Dat was dit jaar iets meer aan de hand dan andere jaren, ook door het teruggaan naar drie regio's. In sommige regio's wordt het startdocument meteen na de conditiemeting gemaakt, in andere zit daar soms driekwart jaar tussen. In die tijd verandert het denken over de noodzaak van bepaald onderhoud of verdwijnen mensen en daarmee kennis. In ons systeem kun je weliswaar alles vastleggen, maar het is niet heel gebruiksvriendelijk. Dat maakt dat sommige

informatie niet wordt ingevoerd en dus verdwijnt wanneer medewerkers van plek veranderen."

Zien jullie nog andere verbeterpunten?

Peter: "Ja, als projectleiders Onderhoud & Renovatie kunnen wij zaken helpen bespoedigen door bepaalde werkzaamheden gebundeld bij Inkoop aan te bieden. Inkoop gaat niet honderden kleine opdrachten van de 30 projectleiders uitzetten. Ze verzamelen eerst een aantal vergelijkbare opdrachten, voordat ze onze partners benaderen. Vanuit onze regio hadden wij daarom het plan om al ons werk aan daken voor 1 april neer te leggen bij Inkoop. Dat communiceerden wij tijdig aan de andere regio's, zodat ook zij op die datum mee zouden kunnen. Ik heb alleen toen zelf, als initiatiefnemer nota bene, die datum niet gehaald."

Bas: "Op het gebied van bundelen valt nog veel winst te behalen. Daar zijn ook wij mee bezig. Bijvoorbeeld door vier data in een jaar te communiceren, waarop wij voor een bepaalde productgroep een tender uitschrijven. De regio's kunnen dan zelf kiezen voor welke datum zij hun opdracht indienen."

“MET BUNDELEN VALT VEEL WINST TE BEHALEN”

WIJ WOONSTAD



NR 4 JAARGANG 5 DECEMBER 2012 PERSONEELSBLAD VOOR EN DOOR MEDEWERKERS VAN WOONSTAD ROTTERDAM

CREATIEF MET
...PUTSEBOCHT

DE BRUG
OVER

BOUWEN
WAT BEWONERS
WILLEN

JONG WOONSTAD

1 JAAR

IN GESPREK MET DE
REGIODIRECTEUREN
CODARTS STUDENTEN
IN HET KLOOSTER



LEVENDIG EN MULTICULTUREEL KLOOSTER

In het levendige, multiculturele, noordelijke deel van het Oude Noorden bevindt zich een voormalig klooster met de toepasselijke naam Het Klooster. Een robuust gebouw dat twee gedeelten kent.

Eén deel huisvest het wijkgebouw dat verschillende sociaal-culturele functies vervult en eigendom is van Stadsontwikkeling. In het andere deel bevinden zich 43 zelfstandige appartementen, in bezit van Woonstad Rotterdam. Na een fikse opknapbeurt van het wijkgebouw zorgden buurtbewoners, verenigd in de Stichting Vrienden van het Klooster, voor een nieuwe start en een volle agenda. Ook vonden SONOR Oude Noorden, Opvoedwinkel Twinkeltje Noord en Buurtwerk.nl een plek in het wijkgebouw.

Vorig jaar toonde een onderzoek door hbo-studenten aan dat bewoners van het Klooster elkaar niet kennen en ook nooit deelnemen aan de activiteiten van het wijkgebouw. Integendeel, ze ervaren overlast van de evenementen in het gebouw. Verder is het verloop onder de bewoners groot. Al met al een situatie die niet past bij de ervaring van het wijkgebouw en ook niet bij de ambitie van de Kloosteralliantie om de binding van bewoners met de buurt te versterken en een goed pedagogisch klimaat te stimuleren met aandacht voor de talentontwikkeling van kinderen en jongeren. Dus wat te doen?

Het idee ontstond om een deel van de woningen te gaan verhuren aan studenten van Codarts, hogeschool voor muziek, dans en circus. Deze

studenten kunnen talenten dan inzetten voor activiteiten in het wijkgebouw. Denk aan lesgeven aan kinderen uit de buurt en helpen bij het runnen van het wijkgebouw. In ruil daarvoor kunnen zij gebruikmaken van repetitieruimtes, verdienen ze studiepunten met muziek- of dansprojecten in de wijk en mogen ze samen met een aantal studiegenoten in hetzelfde gebouw wonen en musiceren.

Zo gezegd zo gedaan. Jaarlijks komen ongeveer zeven woningen vrij. Deze worden nu aan Codarts-studenten aangeboden en straks wellicht ook aan studenten van andere kunstvakopleidingen. "Er wonen al vier studenten in het Klooster", vertelt Programmamanager Anne van der Eerden. "Dit willen we in twee jaar uitbreiden naar 14 studenten en na twee jaar houden we een evaluatie. Het is trouwens niet zo dat elke Codarts-student hiervoor in aanmerking komt. We hebben een profiel opgesteld op grond waarvan de opleiding geschikte studenten voordraagt."

Simone van der Weerden, laatste jaar bandoneon, is heel blij met haar woning. "Toen ik ervan hoorde, was ik meteen heel enthousiast. Optreden voor publiek wil je toch, dus als dat in je eigen woonomgeving kan, dan is dat toch juist leuk?"

KRACHT IN DE BUURT



DE BRUG OVER⁴

BIANCA TOL EN MILOS DRAGISIC VERHUIZEN VAN WERKPLEK EN KOMEN AAN DE ANDERE KANT VAN DE MAAS TE WERKEN. WAAR ZIEN ZIJ KANSSEN EN WAAR JUIST BEREN OP HUN WEG?

VRAAGGESTUURD OP WEG NAAR KRALINGEN⁶

IN KRALINGEN WORDEN WONINGEN ONTWIKKELD IN SAMENSpraak MET DE BEWONERS.

KARAKTERISTIEK BEZIT⁷

ONDER DE PROJECTNAAM KAAP BELVEDÈRE WORDEN 59 KARAKTERISTIEKE KOOPWONINGEN GEHEEL GERENOVEERD OF NIEUW GEBOUWD.

VAN ROTTE PLEKKEN NAAR INSPIRATIEPLAATSEN⁸

OP DE PUTSEBOCHT KREGEN 10 LEEGSTAANDE KRAAKPANDEN EEN NUTTIGE INVULLING DOOR BUURTINITIATIEVEN EN KUNSTENAARS.

KORT NIEUWS¹²

NPO-PROCESSSEN, ACTIVITEITENCOMMISSIE ZOEKT LEDEN, WOONSTAD STEUNT SCHOOLSPORTVERENIGINGEN, 5/10 KM LOOP TIJDENS DE MARATHON ROTTERDAM.

JONG WOONSTAD ALWEER ÉÉN JAAR OUD!¹³

EEN TERUGBLIK OP VIER GESLAAGDE ACTIVITEITEN EN AL IETS OVER DE PLANNEN VOOR 2013.

IN GESPREK MET DE DRIE REGIODIRECTEUREN¹⁴

JENNY VERMEEREN, EMILE KLEP EN DENNIS LAUSBERG BLIKKEN TERUG OP DE REORGANISATIE EN KIJKEN VOORUIT NAAR DE CULTUUROMSLAG DIE HIERMEE IS INGEZET.

KORT NIEUWS¹⁸

STICHTING ROTTERDAM VERTELT, ELKE CULTUUR ZIJN EIGEN PLEK IN DE BEUKELAAR, OPLEVERING TEGELTABLEAU IN DE LAANTJES, JONG TALENT BOEIEN EN BINDEN, BIJNA 30 VERHURINGEN VIA WOONBEMIDDELING IN BLOEMHOF.

JONG TALENT BOEIEN EN BINDEN¹⁹

IN APRIL 2012 STARTTE HET NIEUWE TRAINEESHIP.

BIJNA 30 VERHURINGEN VIA WOONBEMIDDELING IN BLOEMHOF¹⁹

DE EERSTE CONTOUREN VAN DE PILOT WOONBEMIDDELING BLOEMHOF BEGINNEN ZICH AF TE TEKENEN.

DE SPIEGEL²⁰

ARIE VOOIJS OVER HET AANDACHTSGEBIED DIENSTVERLENING.

COLOFON

Anne v. Gelder, Esther Rijdsdijk,
Jaimy Wilmsen, Marinko Saponja,
Dictus Miedema, Otto Muller,
Jacqueline de Rooij.
Concept, ontwerp, tekst en lay-out:
Do Company
Druk: Kapsenberg van Waesberge

IN HOUD

►►► traint uitkeringsgerechtigden en biedt baan-garantie, neem je niet deel, dan heeft dat gevolgen voor je uitkering. Daarnaast moet er iets worden gedaan aan het imago van de beschikbare werkvelden, dan heb je het over 'willen werken' in beroepen waar vraag naar is. Autochtone Rotterdammers vinden werken met de handen stoer, terwijl allochtonen een baan op kantoor willen want dat heeft status. Aan de skills die bij veel van de beschikbare vacatures komen kijken, heeft men vaak geen weet. Er lopen projecten die juist zijn gericht op het geven van goede informatie hierover.”

Vanuit de talentontwikkeling naar een betere economische situatie van de bewoners, dat is het idee?

“Ja, zo sluit de eerste pijler aan op de tweede en de tweede pijler weer op de derde: een betere woonvoorraad. Om dat laatste te realiseren moeten mensen het eerst beter krijgen, zodat huurders geld hebben om de huur van een goede woning te kunnen betalen en eigenaren/bewoners geld hebben voor onderhoud. 35.000 woningen moeten de komende 20 jaar worden verbeterd. Wij kunnen wel betere woningen neerzetten, maar als niemand die kan betalen, heeft dat geen nut. Daarbij zijn 23.000 woningen in particuliere handen en de kwaliteit daarvan is niet best. Een deel daarvan wordt door huisjesmelkers verhuurd aan arbeiders uit Midden- en Oost-Europa die hier werken. Ook zijn er drugsbanden. Maar er is ook een deel dat door de eigenaren zelf wordt bewoond. Zij willen wel investeren, maar hebben nauwelijks geld. Met financieringsarrangementen wordt geprobeerd hen mee te krijgen om het onderhoud op peil te krijgen. Maar echt ingrijpende maatregelen, volgens een vastgoedgedreven lijn, zijn niet betaalbaar. Op de afronding een aantal plannen in het Pact op Zuid na, zien wij voor ons als corporatie geen taak weggelegd binnen de particuliere woningvoorraad.”

Wat voor taak kun je wel vervullen als Woonstad Rotterdam in Kwaliteitssprong Zuid?

“In het Pact waren de corporaties meer ‘leading’ omdat de fysieke woonvoorraad het vertrekpunt was, nu zijn we meer volgend en dat klopt met onze rol. Maar wat we bijvoorbeeld met de gemeente en sociale diensten hebben afgesproken, is dat onze medewerkers wijkbeheer die bij bewoners binnenkomen, probleemsignalen doorgeven aan de betreffende instanties. Maar wij gaan niet zelf aan schuldhulpverlening of zo doen. Anders dan bij Pact op Zuid is het fysieke spoor, waar onze taak vooral moet liggen, nu minder duidelijk. De overheid wil ons helpen maar heeft op dit moment geen geld en wij zelf ook niet. Zeker nu het onzeker is wat de gevolgen van de situatie bij Vestia voor ons gaan zijn. Intussen is er een goede start gemaakt want er is, zeker op het gebied van talentontwikkeling, veel mogelijk met de bestaande middelen. Daarbij moet je ook geen wonderen verwachten op de korte termijn. Er staat 20 jaar voor dit programma en het is het enige nationale programma dat er is. Rotterdam-Zuid staat dus in de aandacht en dat blijft voorlopig zo.”

Woonstad Rotterdam heeft, samen met Havensteder, Vestia en Woonbron, de gezamenlijke visie van de corporaties op de wijken op Zuid vastgelegd in een digitaal wijkenboekje ‘Zuid wil vooruit!’ Dit document wordt op dinsdag 3 juli overhandigd aan Marco Pastors, programmadirecteur van het Nationaal programma Rotterdam Zuid.



DE LAATSTE STAP NAAR ZELFSTANDIG WONEN

In Overschie werken het Centrum voor Dienstverlening, Flexibel Wonen Rotterdam en Woonstad Rotterdam samen in het project ‘Welschen 2, Zorg in de Buurt’. Hierin worden 45 woningen beschikbaar gesteld voor drie vormen van begeleid wonen. Steven krijgt hier, voor het eerst sinds negen jaar, weer een eigen woning.

De woningen worden in samenwerking met de zorgpartijen opgeknapt, gestoffeerd en gemeubileerd voor nieuwe bewoners die in aanmerking komen voor dit zorgproject. Zo zullen 45 woningen in de flats tussen de Van Noortwijkstraat, Patijnstraat en Van Adrichemweg tussen nu en twee jaar onderdak gaan bieden aan 50 bewoners. Het gaat hierbij om drie verschillende doelgroepen: ex zonderdakkers, begeleid wonen voor gezinnen en kamers met kansen voor jongeren. Op dit moment zijn 30 woningen ingericht en bewoond, onder andere aan de 44-jarige Steven.

Bij het maken van een afspraak verontschuldigt Steven zich al: het interview zou waarschijnlijk tijdens het witten van zijn keuken moeten plaatsvinden. Mijn reactie dat dit des te leuker is voor de foto stelt hem gerust. De volgende dag zit ik met hem aan een met plastic bekleedde tafel in zijn woning waar, vanwege het schilderen, nog niet al zijn meubels staan. Steven: “Alles was al gewit, maar de vorige bewoner had felgele muren en dat komt er op sommige plaatsen nog doorheen. Dat wil ik niet, ik wil het mooi hebben dus ik doe het nog een keer over.”

Over hoe en waarom het mis ging, is Steven kort. Liever heeft hij het over het heden en de toekomst. Steven (44) kwam als twaalfjarig jochie met zijn moeder vanuit Suriname naar Nederland. Hier maakte hij een goede start. Na de middelbare school kreeg hij een baan, een vriendin, ging samenwonen en op zijn 22e werd hij vader van een zoon. Een aantal jaren later ging de relatie ging uit. Hij bleef alleen achter in de woning, verloor zijn baan en bouwde een huurschuld op die maakte dat hij in 2004 uit huis werd gezet.

Hoe kwam het dat je geen werk had?

“Ik heb een aantal ongelukken gehad, waaronder met een crossmotor, waar-

door ik niet kon werken. Ook had ik dreads tot aan mijn enkels. Dat helpt niet als je een baan zoekt, zeker in die tijd niet, maar ik ben nu eenmaal een overtuigde rasta. In '94 belandde ik in het ziekenhuis vanwege een ernstige beenbreuk na een val in de jungle in Suriname. Toen was ik mijn lange haar zat en heb ik het laten knippen.”

Waar woonde je tussen 2004 en 2012?

“Nadat ik mijn huis verloor, woonde ik drie jaar op twee adressen, eerst bij een vriend en later bij een vriendin. Maar dat ging op een gegeven moment niet meer. Toen klopte ik aan bij het Centrum voor Dienstverlening. Zij doen echt alles voor je, als je er zelf maar achteraan gaat. Zij brachten mij onder bij Van Speijk Opvang. Na twee maanden kreeg ik een kamer in (z)Onder Dak, begeleid wonen met veertien bewoners. Er is een gemeenschappelijke keuken en je krijgt een mentor. Daar zat ik acht maanden, daarna stroomde ik door naar een woning die ik deelde met Ruud, een jongen waarmee ik bij (z)Onder Dak in huis had gewoond. De begeleiders kijken met wie je matcht en, als je er klaar voor bent, krijg je als tweetal een woning. Met hem heb ik vier jaar prima gewoond tot we begin dit jaar allebei een sleutel kregen van onze eigen woning in Welschen 2. Hij woont nu boven me. Er zijn mensen uit mijn tijd die nog steeds op kamers wonen, maar als je laat zien dat je het aankunt, groei je door.”

Want jij hebt nu je eigen woning.

Hoe is dat gegaan?

“Ron, mijn oude begeleider van het CVD, zei op een gegeven moment: ik heb een verrassing voor je, maar je moet wel laten zien dat je het wilt. Dat was dus deze flat. Dat is het goede van het CVD: ze bieden je aan wat bij je past. En als ik geen begeleiding meer nodig heb, kan ik hier toch blijven.”

Ga je nu ook werken?

“Ik ga vrijwilligerswerk doen, dit maakt ook onderdeel uit van het traject. Ron heeft dat voor mij geregeld. Door mijn beenbreuk ben ik gedeeltelijk afgekeurd, maar het is wel mijn bedoeling om weer betaald werk te vinden. Voor nu moet ik gewoon ergens beginnen. En dit lijkt me leuk!”

VAN ROTTE PLEKKEN NAAR INSPIRATIEPLAATSEN

9

Op de Putsebocht, een straat in de wijk Bloemhof, werden tussen 2010 en 2011 tien leegstaande panden van binnen totaal gesloopt door criminele krakers. Na hun vertrek zat Woonstad Rotterdam met de panden in haar maag, want opknappen was met het oog op de sloop in 2015 financieel niet verantwoord. Tegelijk leefde er vanuit verschillende buurtinitiatieven een vraag naar ruimten voor hun activiteiten. ▶▶▶

EEN HELE KLUS!

Aan de Blokweg in Hillesluis, regio Feijenoord, bezat Woonstad Rotterdam 14 onverbeterde beneden-bovenwoningen die technisch zwak waren. Na het doorrekenen van verschillende verbeterscenario's, werd gekozen om deze woningen aan te bieden als kluswoning, waarbij de beneden-bovenwoningen werden samengevoegd. De animo hiervoor bleek groot en na loting werden de woningen begin 2011 overgedragen aan zeven stellen die niet bang waren voor een berenklus. Een verslag van een spannend proces.

INTUSSEN OP DE HUISNUMMERS 44 EN 52

Elk weekend wordt er keihard gewerkt aan de Blokweg en dat begint al op vrijdagmiddag. Vooral Pamela Lambertina en Germain Williams, André Weenink en Ruth Delfgaauw hebben het druk, want deze dappere duo's doen - als enige - alles zonder aannemer.

Pamela en Germain wonen nu nog in Tilburg en slapen in het weekend op een luchtbed in hun kluswoning. Pamela studeerde rechten en werkt nu als wetenschappelijk onderzoeker. Germain volgt een opleiding sociaal cultureel werk, maar was werktuigbouw-

“De rotte kiezen in de stad moeten worden aangepakt”, vertelt project-leider Dictus Miedema van Woonstad Rotterdam. “Dat hebben we afgesproken met de stad. Daarnaast waren er afspraken gemaakt met deelgemeente en stadsmarinier over de leegstand, dus we moesten iets doen met deze woningen. Maar de verschillende mogelijkheden die we hadden berekend, zouden een onacceptabel hoge onrendabele top opleveren. In de Beukelaarsstraat, een straat verderop, had het OBR een aantal kluswoningen aangeboden. Dat bracht ons op het idee om die mogelijkheid ook te onderzoeken.”

In dat onderzoek werd gekeken naar de staat van de grond, de fundering, de aanwezigheid van asbest en dergelijke. De uitkomsten hiervan waren gunstig en er werd berekend wat het zou kosten als Woonstad Rotterdam zelf de voorgevels zou aanpakken om te garanderen dat het straatbeeld fraai en karakteristiek zou blijven. Vervolgens maakte een architect een basisontwerp voor de samengevoegde woning en werden de vergunningen hiervoor aangevraagd. Zo kon aan toekomstige klussers een compleet plan worden aangeboden, inclusief rap-

portages, acht architectenuren voor kleine aanpassingen, vergunningen, een vergunningencoach van dS+V én een opgeknapt voorgevel. De vraagprijs werd vastgesteld op €65.000, waarbij een financieringseis gold van €165.000, zodat ook de verbouwing zou kunnen worden bekostigd. Binnen één maand na de eerste open dag waren de woningen drie maal overtekend en moest worden geloot.

Dictus: “Uit de snelheid waarmee ze zijn verkocht, zou je kunnen concluderen dat we ze misschien te voordelig hebben aangeboden, maar hierdoor zijn de woningen wel snel in goede handen terecht gekomen. En, niet onbelangrijk, het project boog de forse onrendabele top van eerdere scenario's om in een positief resultaat voor Woonstad Rotterdam én de wijk werd er beter van.” Om te voorkomen dat huisjesmelkers op de woningen af zouden komen, werd een aantal bedingen in het koopcontract opgenomen. Zo moeten de klussers de eerste twee jaar zelf in de woning wonen en mag deze niet worden verkocht of (onder)verhuurd. Ook moet de woning een jaar na de overdracht aan het Programma van Eisen voldoen.

“OP EEN GEGEVEN MOMENT HANG JE VER OVER DE NOK HEEN ALSOF HET DE GEWOONSTE ZAAK VAN DE WERELD IS”

Tijdens Pamela's zwangerschap reisde Germain op en neer vanuit Tilburg naar hun nieuwe kluswoning



Ruth volgde André's droom

kundige en werkte al vanaf zijn tiende in de bouw op Curaçao. André Weenink begeleidt een werkgelegenheidsproject voor jongeren in Hillesluis, vanuit de door hem opgerichte stichting College Hillesluis. Hij kent de buurt en keek al met een half oog naar kluswoningen. Ruth Delfgaauw doceert branding en concepting op de Hogeschool Rotterdam. Beiden studeerden Industrieel Ontwerpen aan de TU in Delft, de stad waar ze nu ook nog wonen.

Waarom hebben jullie hier op ingetekend?

Pamela: “Ik viel voor de ruimte. Eigenlijk zochten we iets in Den Haag, maar daar liggen de prijzen hoger. In deze staat was de woning voor ons betaalbaar. Daarbij zagen we het als een mooie uitdaging.” Ruth: “Ik had niet zo'n uitgesproken wens om zelf te gaan klussen, maar voor André was het een droom. En een droom moet je volgen, vind ik. Dus ik ben erin meegegaan en intussen best een goede klusser geworden.”

Jullie zijn nu 10 noeste maanden verder. Hoe sta je erbij?

Pamela: “Het ging met ups en downs. Ik heb regelmatig gedacht: ‘Waar ben ik aan begonnen?’ Dat jaar heb je echt nodig, terwijl ik aanvankelijk dacht dat we wel eerder klaar zouden zijn.” Ruth: “Maar moet je zien: Pamela is vijf weken geleden bevallen en nu staat ze weer hier in haar werkkleding!” Pamela (lacht): “Germain heeft al maanden alleen moeten klussen. Vanwege de bevalling en omdat we in Tilburg wonen.” Germain: “Bij ingewikkelde zaken vind ik dat niet erg. Dan kun je vrienden gaan uitleggen wat de bedoeling is, maar je doet het sneller zelf. Maar nu zijn we aan het schoonmaken en dan is het weer heel fijn om hulp te hebben.”

Trekt zo'n langdurig en zwaar project ook een zware wissel op je relatie?

(Iedereen lacht.) Pamela: “Nou en of, dit is de ultieme relatietest!”

Germain: “Hoe vaak ik niet moest horen: ‘Het was jouw idee’ of ‘Het is jouw schuld.’

Ruth: “Er komt ineens ook een zakelijk stuk in je relatie wat er daarvoor niet was. De een is soms aannemer en de ander bijvoorbeeld inkoper. Normaal zou je de aannemer op z'n flikker geven als iets fout gaat en dat doe je nu bij elkaar.”



André: “Daarbij doe je dit allemaal naast een drukke baan. Dus wat je verder aan tijd overhoudt voor je sociale leven en voor je relatie, dat is ongeveer niets.”

Zijn jullie tevreden over de begeleiding die je kreeg bij dit project?

Pamela: “Ik had daar eerlijk gezegd meer van verwacht. De vergunningencoach liet zich wel regelmatig zien, maar dat was natuurlijk vooral om te voorkomen dat iets in een latere fase zou moeten worden afgekeurd.”

Germain: “Wij hebben gebruikge maakt van de architectenuren en de oorspronkelijke tekening ook met haar aangepast naar onze wensen. Alleen dachten we dat als de tekeningen, samen met het plan van aanpak, waren ingediend en goedgekeurd zonder verdere aan- of opmerkingen over vergunningseisen er geen vergunning meer nodig zou zijn. Maar dat was dus niet zo.”

Ruth: “En door een wisseling van vergunningencoach kregen we ook wisselende antwoorden. Iets dat van de eerste coach zonder vergunning mocht, mocht van de tweede niet, maar bij nader inzien toch weer wel.” André: “Maar erg was het niet en alles kwam goed. Ik denk niet dat ze heel

veel meer voor ons hadden kunnen doen, het blijft je eigen project.”

Ben je straks meer blij met deze woning omdat er zoveel eigen bloed, zweet en tranen in zit? Zijn jullie trots?

André: “Absoluut. Niets wat ik hier deed, heb ik ooit eerder gedaan. Ik heb zoveel geleerd. Het isoleren van het dak is echt iets waar ik trots op ben. Alle pannen eraf en zo. In het begin vond ik het doodeng, maar op een gegeven moment hang je ver over de nok heen alsof het de gewoonste zaak van de wereld is.”

Germain: “Bij ons was het weghalen van de twee schoorstenen wel iets om trots op te zijn. Die van ons waren twee keer zo lang als die van de andere huizen. Ze wiebelden als je de ladder er tegenaan zette.”

Ruth: “Bij ons ook. Het cement tussen de stenen was zand geworden. Ik vond het schokkend om te ontdekken dat een huis zo kwetsbaar is. Wat steen en hout, meer is het niet.” André: “Wij dachten dat we blij zouden zijn als de muren eenmaal afgewerkt waren. Maar het was een kort moment ook verdrietig, want al je werk dat daarvoor nog zichtbaar was, is dan plotsklaps verdwenen. Ineens heb je een normaal huis zoals iedereen!”

DE SPIEGEL

In rubriek De Spiegel vragen we iemand uit de klantenraad om ons, als Woonstad Rotterdam, een spiegel voor te houden. Voor Ahmet Yildirim, die pas sinds mei lid is van onze Klantenraad en ook geen huis van ons huurt, lijkt dat wel heel veel gevraagd. Toch valt dit mee, want Ahmet kent zowel de stad als Woonstad Rotterdam heel goed.



Ahmet Yildirim

Hoe belandt iemand die niet van Woonstad Rotterdam huurt in de Klantenraad?

“In de Klantenraad zitten klanten van Woonstad Rotterdam. Mijn woning in Charlois kocht ik in 2003 van het WBR, dus ik ben ook klant van Woonstad Rotterdam. Verder ken ik het bedrijf goed, omdat ik acht jaar lang werkzaam was als financieel adviseur bij Atta Makelaars en veel met deze corporatie samenwerkte bij de verkoop van bestaande en nieuwe woningen. Daarnaast was ik tot 2010 actief als gemeenteraadslid voor het CDA. Ik ben zelf moslim, maar voel mij thuis deze Christelijke partij omdat de beide geloofsovertuigingen veel meer overeenkomsten hebben, dan verschillen. In 2010 stopte ik met de politiek om even op adem te komen, maar op een gegeven moment begon het toch te kriebelen en wilde ik naast mijn werk als zelfstandig financieel planner ook weer maatschappelijk actief zijn. Iemand wees mij op de Klantenraad, ik solliciteerde, het klikte en ik werd aangenomen.”

Waarom Woonstad Rotterdam? Er zijn vast nog honderd andere maatschappelijke activiteiten te bedenken.

“Ik ken Woonstad Rotterdam goed, niet zozeer de interne organisatie, maar wel wat men doet en hoe men werkt. Een organisatie met 50.000 woningen kan heel veel betekenen voor de stad.”

Waar denkt u dan aan?

“Bijvoorbeeld aan de oververtegenwoordiging van bepaalde groepen in bepaalde wijken. Daar kan Woonstad Rotterdam in sturen. Er zijn nu wijken zoals Feijenoord, Charlois en IJsselmonde die weinig gemixt zijn en waar ghettovorming dreigt. Nu komen daar ook Polen, Hongaren en Bulgaren bij. Die komen via de particuliere markt binnen dus daar kan Woonstad Rotterdam niets aan doen, maar misschien kan met de bevolkingssamenstelling in de eigen woningen wel wat worden gecompenseerd. Ik hoor in mijn buurt mensen zeggen het niet zo gek te vinden dat de autochtonen naar Barendrecht, Hoogvliet en Spijkenisse verhuizen. Huurders zijn mobiel, als zij zich niet meer thuis voelen in hun wijk, dan verhuizen ze. En Rotterdam

heeft met 62% veel huurders onder haar inwoners. Een hoger percentage koopwoningen zou de betrokkenheid van bewoners met hun buurt en de integratie verbeteren.”

Heeft u nog andere aandachtspunten?

“Ja, de speelplaatsen en vooral speelvoorzieningen in de buurt. In vergelijking met andere steden zijn Rotterdamse opgroeiende kinderen slecht bedeed. Er zijn niet alleen weinig speeltuigen, ze zijn ook simpel en de variatie is ver te zoeken. En dat voor een wereldstad!”

Wat zijn uw verwachtingen van de Klantenraad?

“Ik hoop dat we als een enthousiast team aan de slag gaan. Ik voetbal al vanaf mijn zevende jaar en ben een echte teamplayer. Ik hoop dat we elkaar goed zullen ondersteunen en dat ik als nieuweling ook wat coaching zal krijgen, zodat ik later weer andere nieuwelingen kan coachen. Verder hoop ik dat we voor resultaat zullen gaan door goed onderbouwde en overtuigende adviezen aan het bestuur te presenteren.”