

# CORPORATIE BOUW

bouw, renovatie en onderhoud voor alle corporaties

**Stroomversnelling**  
Prototypes opgeleverd

**Thema Techniek**  
Bakstenen en metselmortels



Havensteder monitort ketensamenwerking



Kerntrekbeslag houdt de deur dicht



Energieleverend in Tubbergen



Johan Janssen, Talis  
**Hippe Hoogbouw  
verduurzaamd**

Anja Blom:  
'Het is prettig als ze zeggen  
wat ik kan verwachten'



Anja Blom:

**Planning: 9**  
**Eindresultaat: 9**



# 'De bouwplanning klopte ook met ons werk'

Planning van de werkzaamheden bij een grootschalige renovatie is een kunst op zich. Daarbij zijn de voortgang van de werkzaamheden en een mooi resultaat in sterke mate afhankelijk van de samenwerking met bewoners. Bij Woonstad Rotterdam werken ze bij een renovatie daarom ook met de planning van bewoners.

Door Louis Jongeleen (beeld: Marjolein Ansink)

Wie de Maastunnel aan de zuidkant verlaat, komt over de Doklaan, met rechts de Rotterdamse wijk Oud-Charlois. Een groot deel van de betaalbare huurwoningen in de Doklaanbuurt is het bezit van woningcorporatie Woonstad Rotterdam. Sommige woningen dateren nog van het begin van de vorige eeuw. Die zijn in de loop van de jaren zeventig flink gerenoveerd. Inmiddels zijn deze woningen opnieuw toe aan een grote opknopbeurt. In 2010 startte Woonstad Rotterdam met de renovatie en modernisering van in totaal 339 portiekwoningen in de Doklaanbuurt. In 2013 is het project voltooid. De woningen moeten er weer twintig jaar tegen kunnen. Ook de woning waar Anja Blom inmiddels 16 jaar woont, is onder handen genomen. Met haar man en haar dochtertje heeft ze drie bovenverdiepingen tot haar beschikking en ze zou er nooit weg willen. Anja Blom: "Hier in de straat kennen de mensen elkaar tenminste nog. De straat is autoluw en de winkels zijn lekker dichtbij. Ik was blij toen ik hoorde dat ze ons huis ook gingen aanpakken."

Begin dit jaar ontving ze de brief waarmee de Woonstad Rotterdam de renovatie aankondigde. En op een dag vlak voor de zomervakantie stonden er vier personen bij haar voor de deur. Anja: "Ik vond het prettig dat die twee projectleiders van de woningcorporatie en de twee personen van het bouwbedrijf persoonlijk kwamen uitleggen wat ik kon verwachten. De twee bouwvakkers begonnen alles op te meten en de andere twee vertelden wat ze allemaal gingen aanpakken."

### NACHTDIENSTEN

Anja Blom krijgt een nieuwe keuken, nieuwe tegels in de badkamer, nieuw sanitair en nieuwe ventilatieroosters en afzuiging. "Een nieuwe cv-ketel zat blijkbaar niet in het pakket. Ik kon ook meteen kiezen welke kleur keukenkastjes ik wilde en welke tegels. Ze vroegen ook wanneer ik met vakantie zou gaan in verband met de werkplanning. Ik heb gevraagd of ze rekening wilde houden met mijn nachtdienst bij de grootste viswinkel van Rotterdam en met de lange werkdagen van mijn man. Dat zouden ze doen." Volgens de afgesproken planning kreeg Anja twee weken voor de start

van de werkzaamheden bericht dat de renovatie zou beginnen. Maar dat kwam slecht uit. Anja: "Dat viel precies op de dag van mijn nachtdienst. Ik ben gelijk naar de keet gelopen, naar uitvoerder Leen die aanspreekpunt was voor de buurt. Hij heeft ons toen twee dagen opgeschoven." Ook de volgorde van de werkzaamheden moest nog enigszins worden bijgesteld. Om weer snel te kunnen beschikken over haar keuken wilde Anja dat de renovatie daar zou beginnen. "Als mijn man 's avonds thuiskomt na een lange werkdag in het glasvezelbedrijf, heeft hij wel behoefte aan zijn warme prak." Verder is de opknopbeurt naar tevredenheid verlopen. Anja heeft de bouwers gecompimenteerd omdat ze zo netjes hebben gewerkt. Binnen de afgesproken twee weken was het klaar. Uiteindelijk vermeldt de vrouw des huizes slechts één minpuntje. Anja: "Die grote roosters in die mooie deuren. Dat is zonde en niet slim. Want in de gang kun je soms ruiken dat de afzuiging in het toilet niet voldoet. Maar het mooiste, dat is toch mijn nieuwe keuken. Het aanrechtblad loopt nu helemaal door, tot aan de muur. Dat is niet alleen handig, maar het staat ook prachtig." ■





**Doretta Stutvoet, medewerker wijkbeheer Woonstad Rotterdam:**

*'Een persoonlijke benadering werkt hier het best'*

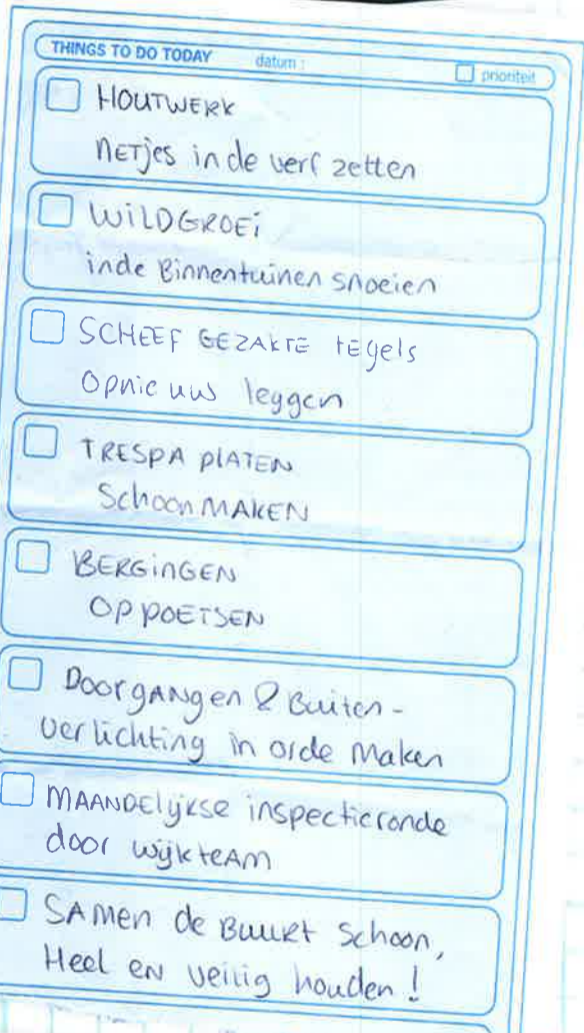
'Bij iedere woning die bijna aan de beurt is voor renovatie, ga ik langs voor een individueel gesprek. In een andere buurt zou je de bewoners misschien eerder gezamenlijk informeren op een bijeenkomst, maar hier werkt het niet zo. Er wonen hier mensen van allerlei pluimage die heel verschillend reageren. Zo zijn er bewoners die een paleisje van hun woning hebben gemaakt en het niet zo leuk vinden als dat wordt "gesloopt". Toch zijn ze, als ze besluiten om mee te doen, achteraf vaak blij. Pas als het klaar is, merken ze hoeveel beter en mooier het is geworden. Maar je hebt ook huurders die het niet zo interesseert hoe hun huis er uitziet en die gewoon geen gedoe willen. Of die door ouderdom of gezondheidsklachten niet mee kunnen doen. Aan de andere kant spreek ik bewoners die juist niet kunnen wachten tot ze aan de beurt zijn. Gratis een gloednieuwe keuken of badkamer is natuurlijk toch een mooi cadeautje.'

**Eigen smaak**

Als ik langsga bij de mensen, kijk ik naar de hele leefsituatie. Hoe en met wie leven ze in de woning? Hebben ze het naar hun zin in de buurt en in huis? Vinden ze de renovatie een goed plan of zien ze er tegenop? Kan ik ze nog ergens mee helpen? De architect gaat met mij mee om te bepalen wat er allemaal moet gebeuren. De renovatiewerkzaamheden zijn een behoorlijke inbreuk op het dagelijks leven van de bewoners: twee weken lang bouwvakkers over de vloer, stof, rommel en lawaai. Bovendien moet je regelen dat er iemand thuis is, best een gedoe dus. Voor de nieuwe keuken kunnen bewoners kiezen uit verschillende kleuren voor de kastjes en het aanrechtblad. Een goede binnenkoper voor mij. Ik vraag dan: "Wie kookt hier meestal?" en laat aan die persoon de folder met de mogelijkheden zien. Mensen vinden het leuk als ze iets naar eigen smaak kunnen kiezen.'



**OOK ALLE BINNENTERREINEN EN PORTIEKEN ZIEN ER STRAKS WEER NETJES UIT**



**BEFORE...**



**...AFTER!**

**Leen de Goede, uitvoerder Willems Vastgoedonderhoud:**

'Per fase pakken we 25 à 30 woningen aan, we streven ernaar om 90 woningen per jaar te renoveren. De bewoners hebben behoefte aan een vast aanspreekpunt. Inmiddels weet iedereen mijn keet aan de Doklaan te vinden. Als er problemen zijn, probeer ik "on the spot" een compromis te sluiten of een oplossing te vinden. Als een bouwvakker in de ene woning niet aan de slag kan, bijvoorbeeld omdat de bewoner ziek of verhandeld is, zoek ik een andere klus. Het werk moet altijd doorgaan.'

Bewoners zien soms erg op tegen de verbouwing. Begrijpelijk, maar zonder rotzooi en herrie gaat het nou eenmaal niet. En ze krijgen er meer wooncomfort voor terug. We proberen het werk in de woning binnen twee weken af te ronden. Als uitvoerder moet ik mensen vaak geruststellen en soms over een drempel trekken. Geduld en tact heb je wel nodig, anders lukt het niet.'

**Vast team**

'In deze buurt heb je kleine en grote woningen in een diverse staat van onderhoud. Dat maakt het plannen wat ingewikkelder. Bovendien stuiten we geregeld op onvoorziene reparaties, zoals een rotte vloer, lekkend dak of slechte muur, die de planning in de war schoppen. Soms vervelend, want de bewoners weten dan niet meer waar ze aan toe zijn. Daarom nemen we speciale uitlooptijden in de planning op, waarop we onvoorziene reparaties afhandelen. Het is fijn om met een vast team te werken, we zijn goed op elkaar ingespeeld en weten wat we aan elkaar hebben. Met Woonstad Rotterdam zit ik op één lijn. Het mooiste vind ik het als mensen na de renovatie tegen me zeggen dat ze nu fijner wonen. Dan heb ik mijn doel bereikt.'



**'DE BEWONERS HEBBEN BEHOEFTE AAN EEN VAST AANSPREEKPUNT'**



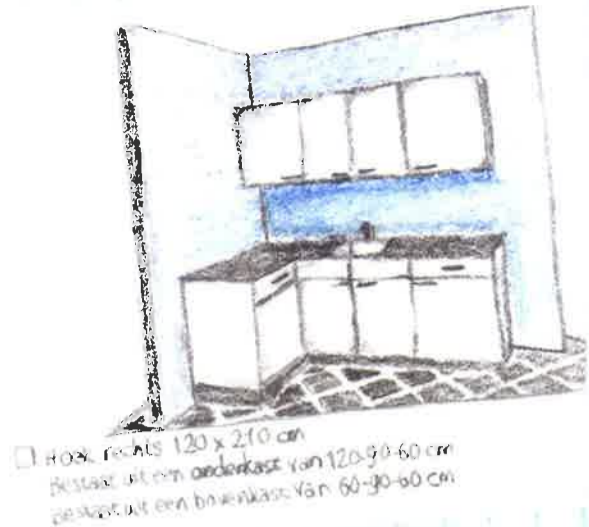
**'HET WERK MOET ALTIJD DOORGAAN'**

**Shemaline Rosaria:**

'Ik woon hier met mijn moeder en twee broers. In februari vorig jaar kregen we een brief van Woonstad Rotterdam dat onze woning gerenoveerd zou worden. Er kwam iemand langs om te kijken wat er moest gebeuren: een nieuw plafond, douche, toilet en keuken. In maart heb ik een maand lang bij mijn tante gelogeed. Ik kwam alleen af en toe terug om wat kleding op te halen. Ik schrok dan wel van de troep en het stof in huis. Pas toen het helemaal klaar was en weer ingericht zag ik hoe mooi het is geworden. Ik ben in dit huis geboren en opgegroeid en ik vind het leuk dat het er nu opeens heel anders uitziet. Het nieuwe gipsplaten plafond vind ik een grote verbetering en mijn moeder heeft een grijze keuken uitgekozen, dat staat heel modern. Ook merk je dat de ventilatie in huis beter is geworden door het mechanische systeem. Na het koken en douchen blijft het veel minder lang vochtig in huis.'



'ONZE NIEUWE GRIJZE KEUKEN STAAT HEEL MODERN!'



□ Hoek rechts 120 x 210 cm  
Bestaat uit een onderkast van 120-90-60 cm  
bestaat uit een bovenkast van 60-90-60 cm

**Mark Voskamp:**

'Mijn vriendin en ik wonen nu vijf jaar in de Pompstraat. De woning is ruim genoeg en de huur is betaalbaar. Vlak voor de zomer in 2011 kreeg ik bericht dat ons huis aan de beurt was voor renovatie. Eind september was het zover. Het zou twee weken duren. Mijn vriendin is bij familie gaan logeren, zelf ben ik hier gebleven. De overlast van lawaai en stof viel op zich mee, ik heb zelf in de bouw gewerkt en ben wel wat gewend. De badkamer zou ik een week lang niet kunnen gebruiken, maar door onvoorzien werkzaamheden werd dat anderhalve week. De nieuwe keuken stond er in één dag in en is heel netjes geworden. Als ik een cijfer moet geven voor de uitvoering, is dat een 8,5.



MARK EN DE UITVOERDER BESPREKEN DE VOORTGANG

Mijn vriendin is gelukkig met de nieuwe keuken. Zelf ben ik blij met de gipsplaten plafonds, veel strakker en lichter dan het oude systeemplafond. Als we dit allemaal zelf hadden moeten betalen, was dat flink in de cijfers gelopen. Ook het lekkageprobleem in de keuken, waar we al jarenlang last van hebben, is goed aangepakt. Het dak is compleet vernieuwd, dus dat zit voorlopig wel goed.'



'DE GIPSPLATEN PLAFONDS ZIJN VEEL STRAKKER EN LICHTER DAN HET OUDE SYSTEEMPLAFOND'



**Barbara Hardus:**

'Eerst woonde ik in de Westduelstraat, twintig jaar geleden verhuisde ik naar

dit huis in de Pompstraat. Een dakterras wilde ik altijd al graag en ik woon hier erg naar mijn zin. Maar de voorzieningen in de woning waren inmiddels behoorlijk verouderd. De renovatie was echt hard nodig. Ze zijn begonnen met het vernieuwen van de dakbedekking. Het dak was al zo vaak opgelapt, nu kan het er weer een poos tegen. Op mijn dakterras heb ik nieuwe tegels gekregen, daar ben ik heel blij mee. De badkamer en toilet zijn grondig opgeknapt met nieuwe tegels, wastafel, toiletpot, radiator en leidingen. De mechanische ventilatie werkt prima, ik kan nu douchen zonder dat de spiegel beslaat.

Omdat bleek dat de rookgaskanalen in het pand verlegd moesten worden, moest in mijn slaapkamer op de zolderetage het schrootjesplafond eruit. Daar schrok ik van, hoe moest ik dat ooit weer goed krijgen? De uitvoerder Leen de Goede stelde me gerust, er kwam een nieuw gipsplaten plafond voor in de plaats. Alles ziet er nu weer lekker fris en strak uit. Tijdens de verbouwing ben ik gewoon in mijn huis gebleven. Verderop in de straat was een douchewoning, dat ging prima. Al met al ging het best snel en met vragen kon ik terecht bij "Leen Keet", zoals ik hem stiekem noem. Die directe lijn met de uitvoerder vond ik heel prettig.'



'ALLES ZIET ER WEER LEKKER FRIS EN STRAK UIT'

DIT IS EEN UITGAVE VAN WOONSTAD ROTTERDAM (2012).  
TEKST & COÖRDINATIE: DE NIEUWE LIJN  
FOTOGRAFIE: ROB VAN DER REST,  
GRAFISCH ONTWERP: LINDA HIRZMANN (STUDIO SENF)



BEFORE...



...AFTER!