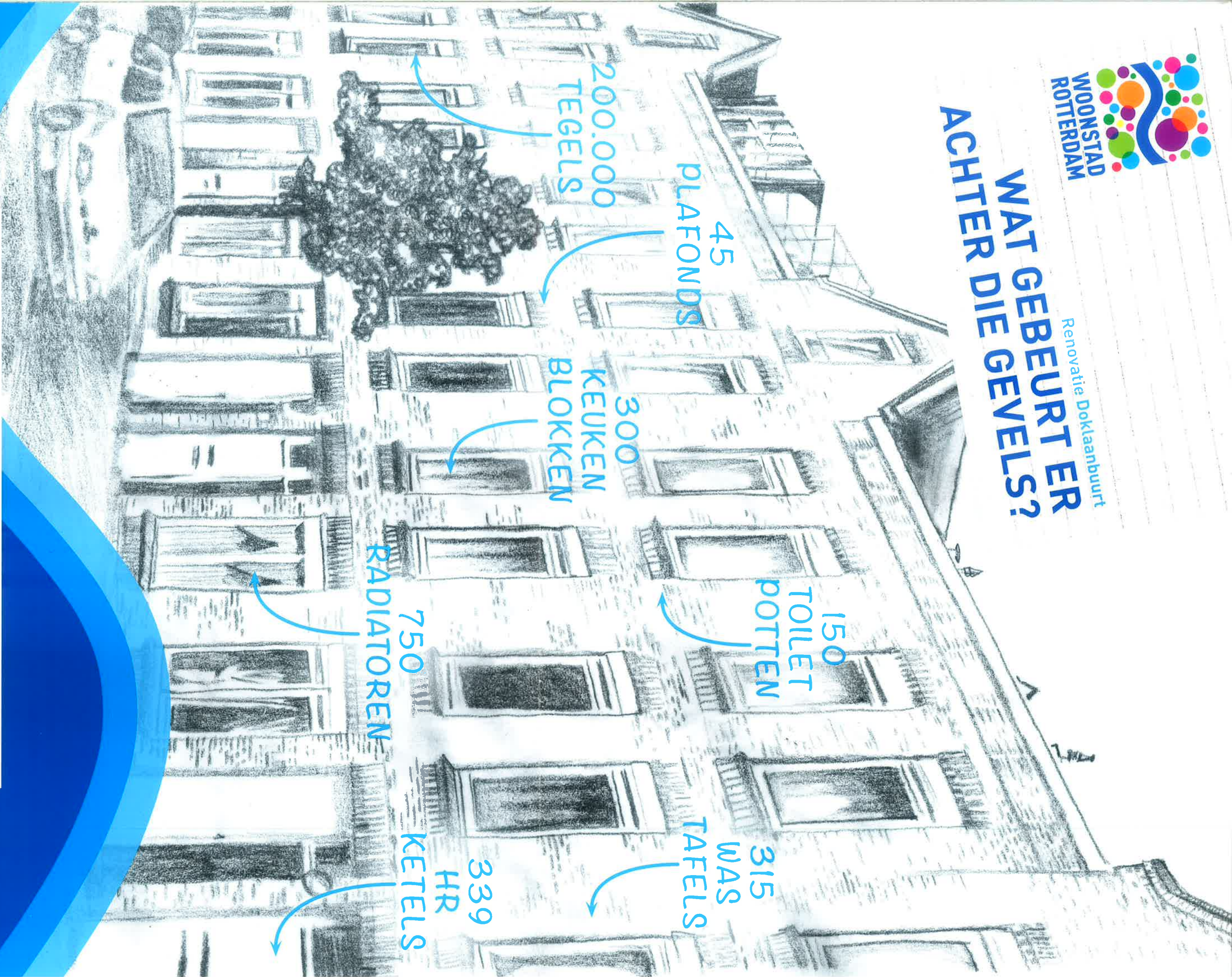
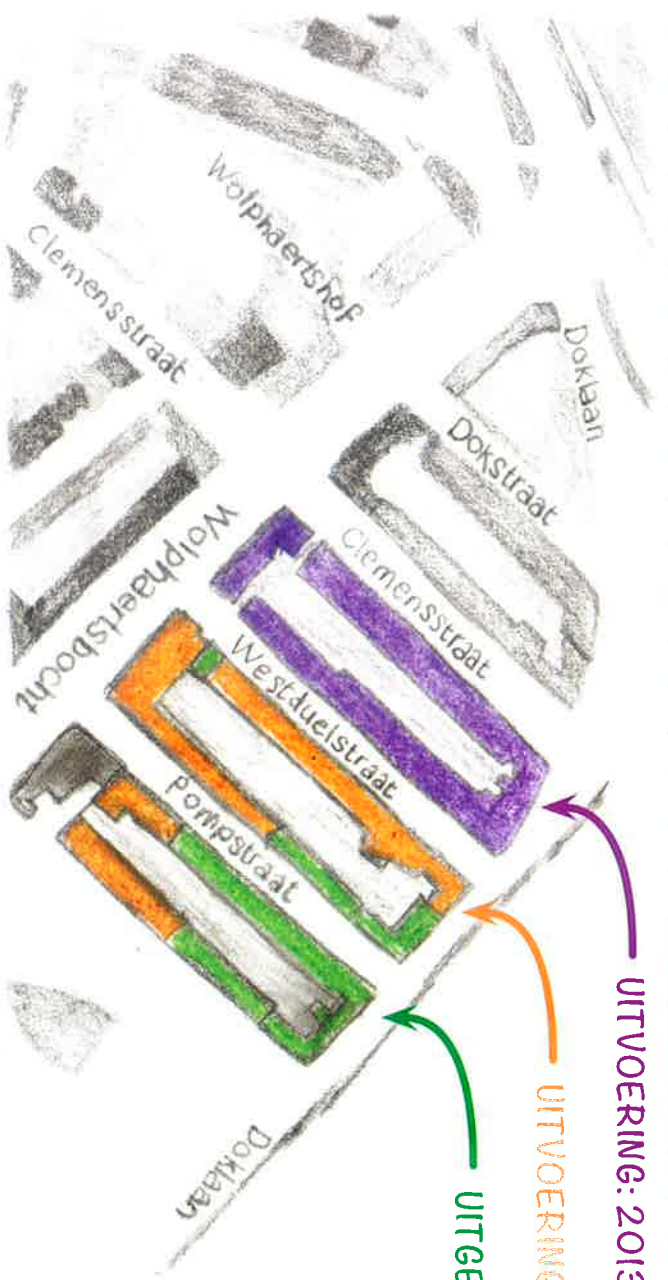


WAT GEBEURT ER ACHTER DIE GEVELS?



Twee jaar geleden startte Woonstad Rotterdam met een opknapbeurt van de Doklaanbuurt in Rotterdam-Zuid. Tussen 2010 en 2014 worden 339 portiekwoningen gemoderniseerd. Waar nodig worden keukens, sanitair, plafonds, cv's en ventilatiesystemen vernieuwd. Ook allerlei onvoorzienne reparaties worden meegenomen. En dat allemaal terwijl de woningen bewoond zijn! Als het project klaar is, kan de buurt er qua onderhoudsniveau weer tegen tot 2032.



UITVOERING: 2013

UITVOERING: 2012

UITGEVOERD

Mirjam van Oosterhout, programmamanager Woonstad Rotterdam:

'De woningen kunnen weer 20 jaar mee'

'In 2007 heeft Woonstad Rotterdam een wijkvisie voor de wijk Oud-Charlois vastgesteld. Het bezit van Woonstad Rotterdam voorziet voor een belangrijk deel in de vraag naar betaalbare huurwoningen in deze wijk. Toen was al duidelijk dat het met de Doklaanbuurt goed ging ver-geleken met andere buurten van Oud-Charlois. In 2008 is er een "Achter de voordeur"- project gedaan in samenwerking met SoZaWe en de deelgemeente. Uit de gesprekken met bewo-ners bleek dat er geen bijzondere problematiek bestaait in de Doklaanbuurt. Het is een prima buurt om te wonen, gunstig gelegen bij winkels en wijkvoorzieningen en de woningen zijn nog steeds in trek. Wel klaagden veel bewoners over de matige kwaliteit van de woningen. De panden stammen uit het begin van de vorige eeuw en zijn vanaf de jaren zeventig op verschil-lende tijdstippen op hoog niveau gerenoveerd. Sommige woningen zijn nog in goede staat, bij andere zijn primaire voorzieningen zoals keuken en badkamer dringend aan vervanging toe. Bij casco en fundering zijn geen grote problemen geconstateerd en na een interne renovatie kunnen de woningen zeker weer twintig jaar mee.'

Maatwerk

'Tel je al deze factoren bij elkaar op, dan zou sloop van de Doklaanbuurt doodzonde zijn. We zijn in 2010 samen met Marge Architecten en Willems Vastgoedonderhoud aan een grondige opknabbeurt begonnen. Een team van Woonstad Rotterdam werkt aan de Doklaanbuurt en levert zoveel mogelijk maatwerk per woning. Bijzonder aan dit project is dat de huizen in bewoonde staat zijn en er in voortdurend overleg met bewoners wordt gewerkt. Qua woon-comfort en uitstraling gaan de woningen er aanzienlijk op vooruit. Al onze huurders in de Doklaanbuurt zitten er straks weer netjes bij.'

Francien Verbaan, projectleider Woonstad Rotterdam:

'Met een nieuw wit tegeltje ziet alles er weer fris en fruitig uit'

'Alle woningen in het project moeten weer tot 2032 goed woonbaar en verhuurbaar zijn. Is een keukenblok ouder dan vier jaar, dan mag de huurder een nieuwe uitkiezen. Wil iemand dit liever niet en is de technische staat van de keuken nog goed genoeg, dan blijft het bij het oude. Het blijft maatwerk. Ook de badkamers en toiletten worden gemoderniseerd. Soms is de technische staat nog prima, maar ziet het er ouderwets uit. Denk aan toiletputten en was-tafels van bruin porselein. Die vervangen we, want tegenwoordig geven mensen de voorkeur aan wit. Met een nieuw wit tegeltje ziet alles er weer fris en fruitig uit.'

De woningen krijgen een hoogrendement-ketel en mechanische ventilatie. Dat laatste is een belangrijke verbetering van de luchtverversing in huis: de hoge luchtvochtigheid neemt af waardoor er minder schimmelvorming voorkomt en het gezonder wonen is. Bij een deel van de woningen vervangen we het systeemplafond door een gipsplaten plafond. Ook nemen we allerlei onvoorziene mankementen mee, zoals een lekkend dak of rotte vloer.



BLOK VOOR BLOK KNAPT WILLEMS VASTGOEDONDERHOUD DE BUURT OP



PROJECTLEIDERS GITS VAN DER TORREN EN FRANCIE VERBAAN



ALLE WONINGEN KRIGEN EEN NIEUWE CV/MV INSTALLATIE

De overlast voor de bewoners proberen we zoveel mogelijk te beperken, door al het werk in een korte tijd te plannen. In de eerste fase werkten we nog zonder een uitvoerder op locatie. Dat leverde veel ruis op in de communicatie met bewoners. Bij een project als dit moet er echt iemand full-time op locatie aanwezig zijn als vast aanspreekpunt. Daarom hebben we een uitvoerder van Willems Vastgoedonderhoud aangetrokken, die vanuit zijn keet op de Doklaan alles regelt. Hij heet Leen de Goede en hij doet zijn naam eer aan!'

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 cadeau!’



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 keukens kunnen bewoners kiezen uit verschillende kleuren voor de kastjes en het aanrechtblad. Een goede binnenkomer 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.”



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 verhindert 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 onvoorzienne 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 uitlooppdagen in de planning op, waarop we onvoorzienne 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.’



OOK ALLE BINNENTERREINEN EN PORTIEKEN ZIEN ER STRAKS WEER NETJES UIT



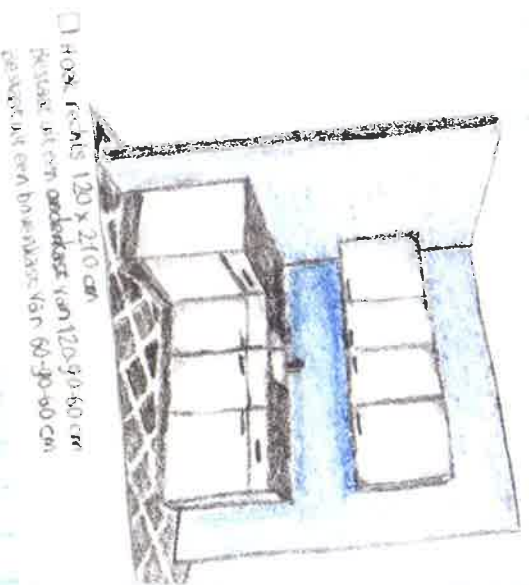
| THINGS TO DO TODAY | datum: | prioriteit |
|---|--------|------------|
| <input type="checkbox"/> HOUTWERK | | |
| Netjes in de verf zetten | | |
| <input type="checkbox"/> WILDGROEI | | |
| in de Binentuinen snoeien | | |
| <input type="checkbox"/> SCHEEF GEZATTE tegels | | |
| Opnie uus leggen | | |
| <input type="checkbox"/> TRESPA PLATEN | | |
| Schoonmaken | | |
| <input type="checkbox"/> BERGSINGEN | | |
| OPPOETSSEN | | |
| <input type="checkbox"/> Doorgangen & buitenverlichting | | |
| in orde maken | | |
| <input type="checkbox"/> MAANDELIJKE inspecterende | | |
| door wijkteam | | |
| <input type="checkbox"/> Samen de Bouwet Schoon, | | |
| Heel en veilig houden! | | |



‘DE BEWONERS HEBBEN BEHOEFTE AAN EEN VAST AANSPREKPUNT’



‘HET WERK MOET ALTIJD DOORGAAN’



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 onvoorzienne 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.

Mijn vriendin is gelukkig met de nieuwe keuken. Zelf ben ik blij met de gipsplaten plafonds, veel straker 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.'

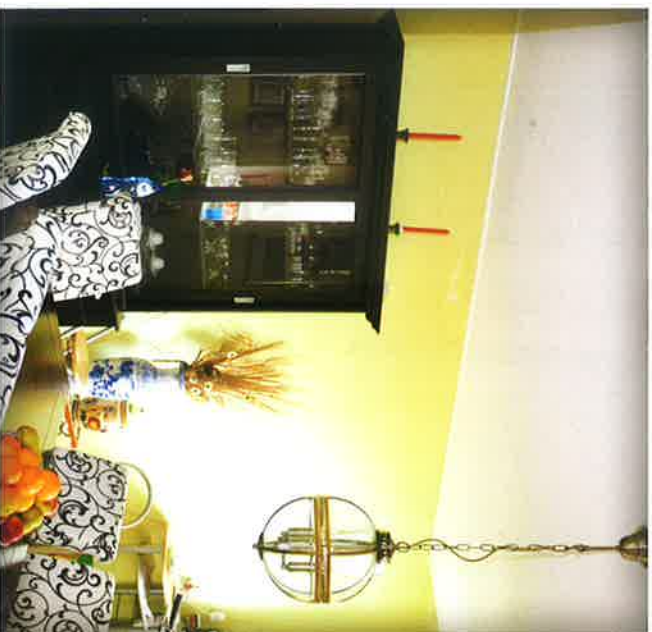
DIT IS EEN UITGAVE VAN WOONSTAD ROTTERDAM (2012).
 TEKST & COÖRDINATIE: DE NIEUWE LIJN
 FOTOGRAFIE: ROB VAN DER REST,
 GRAFISCH ONTWERP: LINDA HIRZMANN (STUDIO SENF)

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.'



MARK EN DE UITVOERDER
 BESPREKEN DE VOORTGANG



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



BEFORE...



...AFTER!



'ONZE NIEUWE GRIJZE KEUKEN
 STAAT HEEL MODERN!'



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 schroefjesplafond 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'