VASTGOED JOURNAAL

‘We gebruiken onze positie graag om Rotterdam beter te maken’

24-10-2018 15:00

Maria Molenaar, voorzitter van de raad van bestuur van Woonstad Rotterdam, werd eerder dit jaar uitgeroepen tot Rotterdamse Vastgoedvrouw 2018. Haar inzet voor de stad werd tijdens de Rotterdamse Vastgoeddag van Vastgoedjournaal beloond met deze titel. Reden om uitgebreid in gesprek te gaan met Molenaar.

‘’Dit is natuurlijk een prijs voor Woonstad als geheel’’, reageert Molenaar op de verkiezing. ‘’We doen als corporatie veel voor de stad. Dat kunnen we doordat we met bijna 61.000 eenheden een grote speler zijn. We gebruiken onze positie graag om de stad mooier en leefbaarder te maken.’’

Grootste ontwikkelaar van de stad

Woonstad Rotterdam ontstond uit een fusie tussen twee corporaties in 2009 en is alleen binnen de gemeente Rotterdam actief. Het voordeel van dat laatste is dat Woonstad zich volledig op de stad kan focussen, meent Molenaar. In de crisisjaren was Woonstad zelfs de grootste ontwikkelaar van Rotterdam. ‘’We hebben andere belangen dan commerciële partijen en zijn een gezonde en krachtige organisatie, dus we bleven gewoon doorbouwen.’’

Architectuurprijzen

De corporatie onderscheidt zich door veel aandacht te besteden aan architectuur. Meermaals werd dat beloond. Dit jaar bestaat een op de tien projecten van de longlist van de Rotterdamse Architectuurprijs uit projecten van Woonstad. Eerder won Woonstad deze prijs voor de renovatie van de Prinses Margrietflat. Dit was een galerijflat die helemaal gestript is en zowel vanbinnen als vanbuiten volledig vernieuwd is. ‘’Een geweldig voorbeeld hoe je van een oude galerijflat iets heel nieuws kunt maken,’’ vertelt Molenaar. ‘’Daarnaast ontvingen we de NRP Gulden Feniks voor de renovatie van rijksmonument Justus van Effen, een van de eerste sociale complexen uit 1922.’’

Renovatie van de Prinses Margrietflat.

Molenaar benoemt nog een hele rits aan andere projecten waar ze erg trots op is, zoals ‘Kaapvaarder’ (Katendrecht), ‘Hof aan de Hef’ (Noordereiland) en ‘De weg naar Kralingen’ (Kralingen). Bij alle projecten kijkt Woonstad goed naar de omgeving om het architectonische uiterlijk van het project te bepalen: historisch of toch modern?

Nieuw tijdperk

Dit jaar heeft Woonstad een productie van meer dan 1.000 woningen, bestaande uit nieuwbouw, sloop/nieuwbouw, transformatie en grote renovaties. ‘’We maken onze portefeuille klaar voor het nieuwe tijdperk’’, vertelt Molenaar. ‘’Met dat tijdperk is duurzaamheid onlosmakelijk verbonden. We zitten in 2021 gemiddeld op energielabel B, zoals afgesproken, maar gaan nog veel verder. We gaan hele wijken samen met de gemeente aansluiten op het warmtenet. Op dit moment is al 20% van onze woningen gasloos.’’

Om echt grote verduurzamingsstappen te maken, pleit Molenaar voor een integrale wijkaanpak waar alle stakeholders aan meewerken. Woonstad heeft daarom samen met Eneco en Akzo een ‘Rotterdamse Klimaatoproep’ geïnitieerd tijdens de gemeenteraadsverkiezingen. In totaal spoorden 55 bedrijven hierin de gemeente aan om werk te maken van klimaatmaatregelen in de stad. ‘’We hebben een plakkaat met handtekeningen aangeboden aan burgemeester Aboutaleb. Vervolgens werden er debatten met politieke partijen over dit thema gevoerd, met als doel dat het opgenomen zou worden in het gemeenteraadsprogramma. Dat is gelukt. Die aansturing vanuit de gemeente is heel belangrijk, omdat wijken

dan in één keer aangepakt kunnen worden door ook andere vraagstukken mee te nemen in de plannen: vernieuwing van de openbare ruimte bijvoorbeeld.''

'No-brainer'
Molenaar vindt verduurzaming een 'no-brainer', omdat het talloze voordelen heeft. Naast minder CO2-uitstoot noemt ze meer comfort en lagere woonlasten voor de bewoner en waardetoevoeging aan het bezit van de corporatie. ''Daarom hebben we als corporatie drie jaar geleden besloten er volledig voor te gaan en daar een programma voor opgesteld. Nu loopt het als een trein. Ik ben ervan overtuigd dat er in de toekomst goedkopere oplossingen komen voor verduurzaming, maar daar kunnen we niet op wachten. We willen juist onderdeel zijn van het nadenken over die oplossing.''

Renovatie van rijksmonument Justus van Effen.

Woonstad koppelt de woningverduurzaming aan andere vraagstukken, zoals het ontdekken van eenzaamheid of psychische problemen onder haar huurders. ''We komen bij onze bewoners over de vloer. Het is een kans om bewoners beter te leren kennen en preventief op te treden bij problemen.''

De drie D's
De kernthema's van Woonstad bestaan uit drie D's: Duurzaamheid, Digitalisering en (excellente) Dienstverlening. ''Bij het eerste hoort ook circulariteit en klimaatadaptiviteit'', legt Molenaar uit. ''De tweede en derde liggen in elkaars verlengde. Al onze dienstverlening digitaliseren we zo veel en zo goed mogelijk, zodat we tijd overhouden voor onze kwetsbare huurders. Digitalisering is een enorme kans voor corporaties. Hoe efficiënter wij werken, hoe meer aandacht we kunnen besteden aan andere vraagstukken. Zo kun je bij ons reparatieverzoeken online indienen en afspraken inplannen. Deze aanvragen hebben we direct gekoppeld aan vier aannemers die elk een eigen gebied afdekken. Daarnaast maken we gebruik van Big Data om vraagstukken zoals onderhoud en betalingsproblemen te kunnen voorspellen.''

Kwaliteit
De komende jaren voert Woonstad de productie verder op. Voor zowel 2019 als 2020 is het doel gesteld op 1.500 woningen. ''We hebben veel oud bezit dat aan vernieuwing toe is. Dat doen we door middel van renovatie of sloop/nieuwbouw. Een groot deel van die beoogde woningproductie betreft dus eigenlijk vernieuwing en niet zo zeer 'pure' nieuwbouw. Het vinden van nieuwbouwlocaties is op dit moment moeilijk, omdat de gemeente zich vooral richt op verspreiding van sociale huur naar de randgemeenten. De gemeente is van mening dat het aandeel sociale huur in Rotterdam te groot is. Als wij kijken naar de bevolkingsontwikkeling, zijn we het hierover niet helemaal met elkaar eens. De discussies met de gemeente lopen nog. Onze portefeuille wordt de komende jaren in elk geval kwalitatiever.''

Ramon Holle