



Com•wonen nauw betrokken bij stedelijke vernieuwing

## Wijkkracht in plaats van leefbaarheid

Vogelaarwijken? Niets nieuws onder de zon, vinden veel woningcorporaties. Op alle mogelijke plekken in de grote steden liepen er al programma's om van voormalige probleemwijken prachtwijken te maken. In Rotterdam bijvoorbeeld waar inmiddels zo'n 300.000 woningen in 23 verschillende buurten onder de Vogelaarregeling vallen. En waar de gemeente en de verschillende corporaties nauw met elkaar samenwerken. 'Als bestuurders met elkaar geloven in zo'n gebied, geeft dat een heel andere insteek. We sluiten de ogen niet voor de problemen, maar zien vooral de kansen.'

2. Wijkkracht in plaats van leefbaarheid
3. Succes moet je organiseren
4. K+V wonen & vastgoed



*"De kracht van Pact op Zuid en nu van de Vogelaarwijken is de onderlinge afstemming van de activiteiten. Alles werkt dezelfde kant uit."*

Vogelaar 'avant la lettre', noemt Margriet Drijver, bestuurder van woningcorporatie Com-wonen in Rotterdam, het programma Pact op Zuid dat de corporaties en de gemeente in september 2006 van start lieten gaan in Rotterdam-Zuid. Door Vogelaar zijn er sindsdien wijken bijgekomen op de rechtermaasoever, in Delfshaven en in Noord. Al met al herbergt de stad nu zeven van de in totaal

40 Vogelaarwijken. "De kracht van Pact op Zuid en nu van de Vogelaarwijken is de onderlinge afstemming van de activiteiten. Alles werkt dezelfde kant uit. Op Zuid zijn we al verder, maar voor de andere wijken zitten we, samen met de deelgemeenten en de bewonersorganisaties, middenin in de concretiseringsfase van de plannen. Dat kan, afhankelijk van de behoefte, per wijk

heel verschillend uitpakken. In de ene wijk is een impuls van de brede school nodig, in een andere moeten we snel iets aan de buitenruimte doen of bepaalde voorzieningen bouwen en een derde vraagt om het stimuleren van kleinschalige economie." >>



*"We moeten oppassen dat we niet met z'n allen weer heel veel geld en energie steken in het organiseren van dingen en in het optuigen van uitvoeringsorganisaties."*

Vervolg van pagina 1

### **Kansen**

Het blijft niet alleen bij extra aandacht voor de door Vogelaar geselecteerde wijken, Drijver constateert ook een ontwikkeling in de visie op die wijken: "Het gaat om gebieden in de stad die we tot voor kort vooral zagen als een probleem.

Dat verandert in hoog tempo. Er is veel meer

sprake van proactief werken en van het benutten van kansen. Daar hadden we Vogelaar overigens niet voor nodig, hoor. Met Pact op Zuid hadden we daar al een begin mee gemaakt. Maar als ze wil delen in de eer, prima. Zeker als ze ook nog wat geld meebrengt!"

Die focus op de kansen in plaats van op de problemen heeft in Zuid inmiddels tot eerste resultaten geleid. Het uitbouwen van die kansen gaat de komende jaren gebeuren op vijf concrete plekken. Zo ontstaat rond de nieuwbouw van het ziekenhuis een zorgcluster, wordt het gebied rond Ahoy ingericht voor leisure en komt er rond de Kuip een accent op sport. Margriet Drijver: "We ontwikkelen perspectieven, waarin mensen kunnen geloven. Daardoor ontstaat een eigen dynamiek waarbij steeds meer partijen zich willen aansluiten. Door in te grijpen in de fysieke omstandigheden beïnvloeden we ook de sociale structuren. Een belangrijke doelstelling was het vasthouden van de middengroepen en ook dat begint te lukken. Jonge mensen die eerder de stad uitgingen, kijken nu serieus of ze kunnen blijven."

### **Gevaar**

De ontwikkelingen in Rotterdam hebben ook de nodige gevolgen voor de manier van werken van Com-wonen zelf en voor de inrichting van de organisatie, constateert Drijver: "Wij worden op een andere manier aangesproken op onze vaardigheden. De trigger voorheen

was problemen, nu zijn het kansen. Om die reden hebben we het woord 'leefbaarheid' symbolisch begraven, we praten tegenwoordig liever over 'wijkkracht'. Voor ons als woningcorporatie is de focus versneld verschoven van stenen stapelen naar met mensen werken. Met bewoners natuurlijk, maar ook met andere partijen. Daardoor ontwikkelen wij ons steeds meer tot een netwerkorganisatie. Dat vraagt nogal wat van ons, maar ik ben er erg enthousiast over. Ik merk dat wij het verschil kunnen maken. Ik zie maar één gevaar: we moeten oppassen dat we niet met z'n allen weer heel veel geld en energie steken in het organiseren van dingen en in het optuigen van uitvoeringsorganisaties. In plaats van dat het geld ten goede komt aan de wijk, aan de mensen. We zijn ons daar heel erg van bewust, onze intentie is dan ook bestuurlijk samen op te trekken en elkaar goed bij de les te houden. We doen het liever op z'n Rotterdams!" ♦

*"We ontwikkelen perspectieven, waarin mensen kunnen geloven. Daardoor ontstaat een eigen dynamiek waarbij steeds meer partijen zich willen aansluiten."*

Ron de Haas, programmamanager Indische Buurt, Amsterdam

# Succes moet je organiseren

In Amsterdam waren de woningcorporaties en stadsdeel Zeeburg al met elkaar in gesprek ruim voordat 'Vogelaar' om de hoek kwam kijken. Alle betrokken partijen maakten vergaande afspraken over een dertigtal projecten die moeten bijdragen aan verbeteringen in de Indische Buurt, een 'prachtwijk' in Vogelaar-termen. Maar afspraken maken is één, zorgen dat ze uitgevoerd worden is weer iets heel anders. Corporaties en stadsdeel kozen voor een onafhankelijke programmamanager die tussen de partijen staat en de processen bewaakt.

Ron de Haas heeft als zelfstandige vier opdrachtgevers: drie betrokken corporaties en het stadsdeel. Samen gaven zij hem de opdracht sturing te geven aan de projecten die de corporaties en het stadsdeel vorig jaar met elkaar in een convenant beklonken. Ron de Haas: "Het accent ligt vaak op de vraagstelling: wat willen wij in deze wijk? welke projecten willen we tot stand brengen? Maar iets gezamenlijk doen vraagt niet alleen om de wil en het enthousiasme, maar - heel praktisch - ook om organisatie, sturing en monitoring. Met die taken ben ik sinds 1 januari voor circa 2 dagen per week belast." Onder verantwoordelijkheid van de betrokken partijen gaat er de komende jaren veel



## In uitvoering

Bij Vogelaar draait het om vijf thema's: wonen, werken, leren en opgroeien, integreren en veiligheid. Met het oog op de integrale aanpak zijn veel partijen betrokken bij de uitvoering, elk vanuit zijn eigen discipline en kernactiviteiten. De Haas: "Corporaties nemen hun verantwoordelijkheid, als het om de buurt gaat. Vooral met het stadsdeel wordt bij tal van projecten een medeverantwoordelijkheid genomen. Er is dus echt sprake van een gezamenlijke aanpak van stads-

in zo'n sfeer gemakkelijk het belangrijkste over het hoofd wordt gezien, de inbreng van de bewoners: "Corporaties en stadsdeel praten met elkaar op professioneel niveau. Wat we niet mogen vergeten, is het leggen van de link naar de bewoners. Dus niet zelf bedenken wat goed zou zijn voor de buurt, maar de buurt laten zeggen waar behoefte aan bestaat. Dát moet de kern zijn. Dat klinkt eenvoudig, maar de praktijk kan behoorlijk weerbarstig zijn. We zijn nu eenmaal niet echt gewend om zo te denken en te werken. Maar participatie, écht luisteren naar wat er in de wijk speelt, is van essentieel belang. En wie is daar het best van op de hoogte? De bewoners. Het gevaar bestaat dat professionals dingen bedenken die te ver van de werkelijkheid van de bewoners af staan."

## Energie

"Mijn rol daarin is belangrijk", vindt De Haas. "Om het proces gaande te houden, aan te jagen, te stimuleren, het tempo erin te houden, samenwerking tot stand te brengen, betrokkenheid te creëren en te inspireren. Dat moet je allemaal organiseren en dat wordt vaak vergeten of onderschat. We hebben hier te maken met verschillende partijen en het is niet vanzelfsprekend dat het allemaal maar vanzelf gaat lopen. We hebben het geld beschikbaar, er komt energie vrij, nu komt het aan op de zaken goed regelen. Het zou zonde zijn om over een paar jaar te moeten constateren dat er heel veel in heeft gezeten maar dat het er niet uit is gekomen. Succes moet je nu eenmaal organiseren." ❖

*"Niet zelf bedenken wat goed zou zijn voor de buurt, maar de buurt laten zeggen waar behoefte aan bestaat. Dát moet de kern zijn."*

veranderen in de Indische Buurt: nieuwbouwprojecten, de inrichting van de openbare ruimte, bezoek achter de voordeur, participatietrajecten, het verbeteren van het ondernemersklimaat, het brede schoolconcept. De Haas: "Op al die gebieden gebeurde al een heleboel, maar door Vogelaar blijft de buurtaanpak actueel en zijn de onderwerpen opgeschoven naar bovenaan de agenda. Het gaat niet alleenover 'stenen', maar ook over de sociaal-economische invalshoek."

deel en corporaties in de Indische Buurt en dat werkt inspirerend!"

Inmiddels zijn de eerste sloop- en nieuwbouwprojecten al volop in uitvoering. Andere onderdelen beginnen net op gang te komen of moeten nog starten: "Het begint allemaal behoorlijk op stoom te raken. De intensiteit gaat zo langzamerhand naar z'n hoogtepunt."

## Alert

Ron de Haas ziet om zich heen een positieve sfeer ontstaan, maar constateert tegelijkertijd dat

## □ K+V wonen & vastgoed

K+V kiest voor een branchegerichte aanpak. Eén van de branches, waarbinnen we een stevige reputatie hebben opgebouwd, is Wonen & Vastgoed. In dit dynamische werkveld herkennen vele spelers de toegevoegde waarde van K+V. Woningcorporaties, projectontwikkelaars en overheden schakelen onze expertise en ervaring in voor de inzet van interim managers, projectmanagers of algemeen managers. Voor programma-, project-, verander- en/of crisismanagement, maar ook voor structurele managementfuncties in zowel Wonen als Vastgoed. Wij zijn u van dienst met de invulling van managementposities op lijn- én functioneel niveau.

### Snel schakelen

Onze missie is het tot stand brengen van succesvolle matches tussen mensen en organisaties, voor een vast dienstverband of op interim basis. Dat doen we vanuit diepgaande kennis van en jarenlange ervaring in Wonen & Vastgoed. Onze adviseurs kunnen bogen op ruime, persoonlijke ervaring in uw branche en fungeren graag als uw deskundig klankbord en

op niveau en effectief te kunnen opereren. Op basis van onze kennis en ervaring én ons inzicht in de beschikbaarheid van de juiste mensen kunnen we snel schakelen en 'op maat' voorzien in de invulling van uw behoefte aan vast of tijdelijk management. Met gevoel voor uw markt en met oog voor uw belangen.

### Oplossingen

Uw branche is sterk in beweging. Woningcorporaties zoeken een nieuwe balans tussen maatschappelijke taken en commerciële doelstellingen. Ontwikkelingen in de wijken, de kwaliteit van de leefomgeving en duurzaamheid en milieu vragen om onverdeelde aandacht.

Wij ondersteunen u met interim management, management search én de combinatie van beide bij het oplossen van de managementvraagstukken die deze én andere ontwikkelingen met zich meebrengen. Persoonlijk, pragmatisch, resultaatgericht.

Geïnteresseerd in onze persoonlijke kijk op interim management en management search? Neem dan contact op met één van ons, (0318) 555388. ✦

*"Onze missie is het tot stand brengen van succesvolle matches tussen mensen en organisaties."*

serieuze gesprekspartner. Zij beschikken, evenals onze (interim) managers, over de kwaliteiten die nodig zijn om in uw branche



Henk van der Velde



Bernhard Kok

K+V interim management b.v.  
K+V management search b.v.

Postbus 655  
3900 AR Veenendaal  
Vendelier 61  
3905 PD Veenendaal  
T (0318) 555388  
E kv@kv.nl  
I www.kv.nl

- overheid
- profit
- wonen & vastgoed
- zorg & onderwijs



De kunst van het  
'mensen lezen'

COLOFON: Redactie Sjef van Zwieteren  
Fotografie Hans Franz Realisatie tva! reclame & communicatie  
Met dank aan Margriet Drijver, Ron de Haas, Henk van der Velde, Bernhard Kok