

Het echte werk - Interview met Dennis Lausberg

Door Nienke Ris

“Mijn wereld bestaat uit praten”, zegt Dennis Lausberg, regiodirecteur Charlois van Woonstad Rotterdam. Dat dat praten tegenwoordig weer over de inhoud gaat, bevalt hem goed. In 2009 werd de fusie tussen Woningbedrijf Rotterdam en De Nieuwe Unie afgerond. In de fusie ging veel energie zitten, maar nu het stof is neergedaald, zijn ook de voordelen zichtbaar.

De nieuwe corporatie heeft met name voordeel van zijn omvang. De regiokantoren beheren gemiddeld twee keer zoveel woningen als voorheen. In gesprek met partners binnen de deelgemeente legt de mening van Woonstad daardoor meer gewicht in de schaal.

De regio's van de nieuwe organisatie zijn daarnaast ingedeeld zoals de deelgemeentes. Dit maakt de communicatie met andere belanghebbenden in de regio's een stuk eenvoudiger.

Het doel...

Binnen zijn regio probeert Dennis Lausberg de komende jaren twee doelstelling te realiseren: Het verbeteren van de dagelijkse processen binnen de organisatie, en het tot stand brengen van positieve ontwikkelingen in de regio Charlois.

Het verbeteren van de dagelijkse processen omvat heel basale dingen, zoals het in gesprek gaan met bewoners op een manier waarop je zelf ook behandeld wil worden. Een ruime voldoende voor basis-dienstverlening is het streven.

Maar ook het op eigen initiatief benaderen van bewoners mag nog wat meer gebeuren. Woonstad heeft goede ervaringen met de “achter de voordeur” benadering. Bij herstructureringsprojecten leggen medewerkers huisbezoeken af, om bewoners over hun huisvestingswensen te bevragen. Deze benadering is ook goed toepasbaar in het



Dennis Lausberg tijdens de onthulling van de raamvertellingen in de Open Hof Kerk in Pendrecht

van reguliere beheer. “Dat soort bezoeken moet je nooit uitbesteden”, vindt Lausberg. Naast belangrijke klantinformatie, leveren de bezoeken ook veel waardering op.

De keuze voor de bestaande bewoners is opmerkelijk. Binnen de corporatiesector, en ook binnen Woonstad Rotterdam, was dat lange tijd niet gebruikelijk.

Toch komt deze benadering ook in de tweede doelstelling terug. Bij de ontwikkeling van de wijken gaat Woonstad uit van de huidige bebouwing en de huidige bewoners. De stedenbouwkundige opzet, de woningtypes en de sociale structuur bepalen de mogelijkheden. In bestaande stukken stad zijn heel vaak kwaliteiten aanwezig die de moeite van het bewaren, of zelfs versterken, waard zijn.

Dennis wil vooral vaart maken met de ontwikkeling van de wijken. Het gesprek aangaan met alle betrokkenen, om daarmee de noodzakelijke fysieke veranderingen aan te zwengelen. De sociale en economische ontwikkelingen volgen als het goed is daarna vanzelf.

Herstructureren lukt niet zonder de bewoners. Dat wil niet zeggen dat ze altijd “in het plaatje” passen. In dat geval is het belangrijk om samen met de bewoners een aantrekkelijk en haalbaar perspectief te verzinnen. Sommigen willen graag vertrekken, anderen willen na de herontwikkeling weer een plek in de wijk. Het is belangrijk om te luisteren naar het verhaal van die mensen, die de wijk vaak beter kennen dan de corporatie.

... en de middelen

Hoe vertalen deze doelstellingen zich in de dagelijkse praktijk? Welke afspraken hebben wezenlijk bijgedragen aan het gewenste resultaat? Dennis grijpt hij zijn blackberry. Hij moet naar zijn smaak wat te lang bladeren, maar weet in de afgelopen tijd toch drie bepalende afspraken te vinden.

Maandag 28 juni, 11.00 uur: Het probleem van Zuid

Aan tafel zitten Dennis Lausberg en zijn collega's van de andere twee grote Rotterdamse woningcorporaties, Com.Wonen en Vestia. De

vraag die voorligt, is of men de visie deelt die de gemeente heeft ontwikkeld over het probleem van Rotterdam Zuid.

Een half jaar eerder heeft minister Van der Laan tijdens een werkbezoek in Rotterdam Zuid de vraag gesteld wat nu precies het probleem van Rotterdam Zuid is. Dat niet alles daar van een leien dakje gaat, was de minister niet ontgaan. Qua grote-stadsproblematiek is er nauwelijks een grotere uitdaging denkbaar dan Charlois. Maar om de problemen te kunnen aanpakken, was een scherpe definitie nodig.

De aanwezige bestuurders van de gemeente en deelgemeente moesten op dat moment het antwoord schuldig blijven. In de voorbije maanden hebben zij echter met hulp van zwaargewichten Deetman en Mans de vinger op de zere plek weten te leggen.

Het probleem van Zuid is natuurlijk niet alleen het probleem van de gemeente. De woningcorporaties in dit gebied hebben er ook dagelijks mee te maken. De vraag was nu, of de corporaties zich konden verenigen met de uitkomsten van het gemeentelijk onderzoek. Als dat zo was, als men kon komen tot een gemeenschappelijke probleemdefinitie, zou dat de boodschap aan het ministerie veel sterker maken. De onderlinge accentverschillen moesten dan wel worden overbrugd.

Drie oorzaken van de achterstand werden gezamenlijk geïdentificeerd:

- de grote hoeveelheid in slechte staat verkerende particuliere woningen;
- het ontbreken van ondernemerschap en bijbehorende particuliere investeringen;
- het lage percentage bewoners met inkomen uit werk. Een “Rotterdamwet nieuwe stijl”, waarmee huurwoningen kunnen worden toegewezen aan deze gewenste doelgroep, zou dit probleem kunnen verminderen.

Na deze conclusie besloten woningcorporaties en gemeente om samen op te trekken. Een flinke stap op weg naar een integrale aanpak van de achterstand.

Dinsdag 22 juni, 11.30 uur: Wat is de waarde van een wijktheater?

Voor de zaal staat Evelyne Snoeijs, een stagiaire die de afgelopen tijd onderzoek heeft gedaan naar de waardeontwikkeling van woningen als gevolg van fysieke en sociale investeringen.

De belangstelling voor waardeontwikkeling is natuurlijk niet nieuw. Van corporaties wordt verwacht dat zij hun schaarse middelen effectief inzetten. Hoe kan worden aangetoond dat ook niet-fysieke investeringen, zoals sponsoring van buurtactiviteiten, of het bouwen van een wijktheater, zinvol zijn?

Het onderzoek van Evelyne toont aan dat de investeringen in de wijk Pendrecht zich vertalen in een stijging van de WOZ-waarde van de woningen. Het effect treedt niet direct op, maar pas na enkele jaren.

Tevens blijkt uit het onderzoek dat het lastig is om de waardestijging toe te rekenen aan specifieke maatregelen. Toch is daar wel wat over te zeggen. De door haar aangehaalde literatuur over dit onderwerp wijst enkele bewezen waardemakers aan.

Zo zorgen investeringen in groen en buitenruimte stevast voor een positieve waardeontwikkeling. Ook culturele voorzieningen hebben over het algemeen dit effect.

Opmerkelijk is verder de relatie tussen de aanwezigheid van monumenten en de waardering van een wijk. Deze blijkt recht evenredig te zijn.

Tenslotte wordt ook hier weer de bewoners een belangrijke rol toegedicht: Het verhogen van de

participatie, bijvoorbeeld door ze te betrekken bij initiatieven, doet de woningwaarde stijgen.

Van de bestaande methodes om waardeontwikkeling te kwantificeren bleek met name de EffectenCalculator, die ontwikkeld werd door KEI, SEV en enkele adviesbureaus, goed aan te sluiten bij de wensen van Woonstad. Bij het inzetten van dergelijke meetmethodes maakt Dennis echter gelijk de kanttekening dat ze het gezond verstand en de intuïtie van vakmensen niet kunnen vervangen. Een mooi voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van studentenwoningen op de Dordtselaan. Toen Woonstad eraan begon, verklaarde men de organisatie voor gek. Het is nog te vroeg om van een succes te spreken, maar met vijftig verhuurde eenheden lijkt het erop dat de intuïtie Dennis niet in de steek heeft gelaten.

Desalniettemin gaat Woonstad de komende tijd zeker nog werken aan meer inzicht in het effect van investeringen. Evelyne's onderzoek levert hiervoor een goede basis. Zij kreeg een negen voor haar scriptie, en won er later ook de Fontys Scriptieprijs mee.

Maandag 30 november 2009 17.30 uur: Glaskunst in Pendrecht

Na een ingrijpende renovatie worden in Pendrecht acht bouwblokken officieel geopend.

Pendrecht is een bijzonder stukje Rotterdam: Hoewel het er op sociaal-economisch gebied niet zo goed voorstaat, heeft het een bijzonder trouwe bevolking. Dat is ook niet zo gek, aangezien in de jaren 50 van de vorige eeuw een huis in Pendrecht beschouwd werd als een lot uit de loterij. De huizen waren er modern en licht en de omgeving was ruim van opzet. Na 60 jaar waren de woningen, 55 m² groot, wel wat gedateerd.

De woonomgeving is daarom aangepakt met respect voor de stedenbouwkundige opzet van Lotte Stam-Beese.

Ook de gebouwen zijn gerenoveerd, waarbij de woningen verticaal samengevoegd werden. Van de oorspronkelijke gevelcompositie was na allerlei eerdere verbouwingen niet veel meer over. Van Schagen Architecten heeft deze compositie in ere hersteld, en er tevens gebruik van gemaakt om de woningen een extra kwaliteit te geven: Een ruime en lichte entree.



De entrees worden nog monumentaler doordat er in de bovenste portiekramen glasappliqués aangebracht zijn. Deze kunstwerken zijn gemaakt door vijf kunstenaars, onder leiding van het Centrum voor Beeldende Kunst. Ze verbeelden de idealen achter de wijk: Ruimte, groen en functionaliteit.

De kunst is hier niet aangebracht om gebreken te verhullen. Het is een wezenlijk onderdeel van het verhaal van de wijk. Daarmee is op alle schaalniveaus de oorspronkelijk kwaliteit van de wijk terug.

De bewoners kunnen weer trots zijn op hun wijk. Om dat resultaat te vieren werd de openingshandeling verricht door Minister van der Laan.

Dennis Lausberg is regiodirecteur Charlois bij Woonstad Rotterdam, de corporatie die in 2009 onstond uit de fusie tussen De Nieuwe Unie en het Woningbedrijf Rotterdam. Woonstad is met bijna 55.000 woningen de grootste corporatie in Rotterdam. In Charlois, een wijk met 62.000 inwoners, staan 7400 Woonstad woningen. De regio Charlois volgt de grenzen van de deelgemeente Charlois en omvat de wijken Pendrecht, Wielewaal, Carnisse, Tarwewijk en Oud-Charlois.

De auteur is oprichter van Vastgoedmeesters, netwerk van freelancers in de vastgoedbranche. Voor de serie "Het echte werk" interviewt ze mensen uit de vastgoedbranche met een invloedrijke positie, die ook nog met hun benen in de praktijk staan.