



EEN STEVIGE OPGAVE

“Rizoem vernieuwt sociale huurwoningen in gemeente Het Hogeland”

Dick Janssen en Corina Dogger

Als er iets actueel is in de Groninger bouwwereld, dan is het natuurlijk de versterkingsopgave. Onder de door de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) aangewezen ‘niet veilig genoeg’-gebouwen bevinden zich honderden sociale huurwoningen. Woningcorporaties SUW en De Delthe vertrouwen op Rizoem voor het slopen en de nieuwbouw van hun huizen in gemeente Het Hogeland. Dick Janssen, directeur bij Rizoem, noemt het een opgave van verbinding: “We doen dit samen met de bewoners”.

Met het label ‘niet veilig genoeg’ is niemand blij. Het betekent dat niet zeker is of een gebouw veilig is bij (zware) aardbevingen ten gevolge van de gaswinning in onze provincie. De jarenlange politieke discussie hierover is niemand in de koude kleren gaan zitten. Eerlijk is eerlijk, om deze woningen zodanig te gaan herbouwen dat ook thema’s als levensloopbestendigheid en duurzaamheid worden meegenomen, noemt Janssen machtig interessant. Maar: “Voor bewoners is dit heel spannend. We kunnen nu wel groen licht hebben vanuit de politiek, maar de belangrijkste legitimatie voor de nieuwbouw is toch echt die vanuit de bewoners.”

Maatschappelijke impact

In totaal worden er de komende vijf jaar zo’n 350 sociale huurwoningen van SUW en De Delthe gesloopt en nieuw gebouwd door Rizoem. Het zijn grootschalige ingrepen in de leefomgeving. “Dat veiligheid centraal staat, maakt de wijkvernieuwing aan de ene kant makkelijker. Natuurlijk willen mensen veilig wonen. Maar de aanleiding dat de vernieuwing nodig is, door de gaswinning, blijft pijn doen. Mensen hebben vijf jaar lang in onzekerheid gezeten. Altijd maar wachten op de onderzoeken, besluiten en rapporten. Communicatie is dus erg belangrijk.”

Nieuwbouw aan de Maarweg in Uithuizen: door nieuw te bouwen voordat er gesloopt wordt kunnen we huurders in één keer verhuizen. Dat is fijn voor huurders en het verlaagt de druk op de tijdelijke woningen die nodig zijn in een gebied.





Corina Dogger Foto: Sjoerd Knol

Communicatieadviseur Corina Dogger van Rizoem maakt daarom onderdeel uit van ieder afzonderlijk projectteam (fase/wijk) en is nauw betrokken bij de dagelijkse uitvoer. “De teams informeren elkaar, waardoor we van elkaar leren en hetzelfde uitstralen. We kennen allemaal de huurders bij naam en de kansen en knelpunten per gebied. Daardoor kan ik proactief meedenken over de communicatie.” Ook met andere medewerkers van de corporaties wordt regelmatig overlegd, zodat Rizoem niet alleen namens, maar met en vanuit de woningcorporaties kan werken. Dat zorgt voor vertrouwen en korte lijnen. Ook de samenwerking met partijen zoals de gemeente, de NCG en de bewonersorganisaties is belangrijk. “Die relaties zien we echt als een investering. Hiermee voorkomen we ruis of onzekerheden waarvan huurders last kunnen krijgen. We zijn het niet altijd eens en het is soms hard werken, maar daar mogen de bewoners geen hinder van ondervinden. Uiteindelijk willen we als partijen allemaal hetzelfde.”

Begin 2021 is in overleg met de NCG de vernieuwingsopgave opgesteld. Enkele maanden later is het goedgekeurd. Janssen: “Over alle voornemens zijn we met bewoners in gesprek gegaan. Wat daaruit kwam is vastgelegd in overeenkomsten en een sociaal plan. Mensen worden geïnformeerd en mogen meedenken over hun nieuwe woning. Want dat ze een nieuwe woning krijgen, is echt niet voor iedereen een feest. Sommige huurders wonen al hun hele leven in de woning. Er speelt eigenlijk altijd meer mee dan alleen het verhuizen naar een nieuw huis.” De dialoog blijft



Dick Janssen

du open, beaamt de directeur. “Om onszelf te ontwikkelen en het voor de omgeving zo goed mogelijk te doen. We kunnen nog zulke mooie woningen bouwen, maar als we niet goed hebben geluisterd en gekeken naar het totaalplaatje in een dorp of wijk dan hebben we het niet goed gedaan. Het maatschappelijke aspect is daarom erg belangrijk in onze aanpak.”

Persoonlijke aanpak

Slopen en nieuwbouw zijn voor Rizoem allesbehalve nieuw. Maar in deze opgave zet de organisatie een tandje bij om de bewoners nog meer centraal te zetten, vertelt Janssen.



Voordat huurders gaan verhuizen organiseren we opruimdagen, samen met de gemeente en de NCG. Er staan containers in de straat en we helpen huurders met het wegbrengen van spullen



“Normaliter zit tussen het verlaten van de oude woning en het betrekken van de nieuwe woning gemiddeld 2,5 jaar. Dat is in dit geval te veel. Ook het twee keer moeten verhuizen – naar een tijdelijke woning en vervolgens weer naar de nieuwe – is niet voor iedereen de beste optie. Daarom hebben we een aanpak waarin het mogelijk is om in één keer over te gaan naar een nieuw huis.”

Al vroeg zijn verhuis- en woonwensen in kaart gebracht met de huurders. De start van een flinke puzzel. “We ontwikkelden nieuwe opties om per huurder de beste oplossing aan te kunnen bieden. Bijvoorbeeld door met een collegiale afspraak tussen de corporaties SUW, De Delthe, Marenland en Wierden en Borgen het mogelijk te maken om permanent naar een andere bestaande huurwoning te kunnen verhuizen. Natuurlijk is het ook mogelijk om in een tijdelijke wisselwoning te gaan wonen alvorens weer in de eigen straat een nieuw huis te kunnen betrekken. Of we zoeken binnen de nieuwbouw in een andere straat een huis om zo te voorzien aan behoeftes zoals levensloopbestendig wonen of wonen in de buurt van zorg- of andere faciliteiten.”

Projectleiders Wonen en Bouwen

“In alles willen we onze huurders zoveel mogelijk duidelijkheid en rust bieden,” aldus Dogger. “Dat doen we door praktisch, transparant en toegankelijk te zijn. We denken goed na over de manieren waarop we huurders voorzien van informatie. Wat goed werkt, zijn onze huiskamerwoningen waardoor we echt aanwezig zijn in de buurt en de informatiewaai: een bundeling van informatiekaarten die zijn af te stemmen op de situatie van de huurder en makkelijk te vervangen als informatie verandert.”

Bovendien zijn er de projectleiders Wonen en Bouwen. Zij zijn degenen die naast de bewoners staan in elke fase: van de oploop naar de sloop tot en met het betrekken van de nieuwe woning. In elke buurt heeft een vast duo alle belangrijke informatie paraat. Ze komen bij mensen thuis en zijn er ook tijdens spreekuren in de huiskamerwoningen. Ook coaches van de gemeente hebben zich bij deze spreekuren aangesloten. “Niet iedereen heeft genoeg aan de informatiemails en brieven, dus er is veel inloop. Het



In iedere wijk komt er een huiskamerwoning waar huurders terecht kunnen met vragen of zorgen

persoonlijke contact is echt heel belangrijk. Sommige mensen durven iets niet aan ‘de instanties’ te vragen, maar wel aan de persoon die ze meerdere keren door de buurt zien lopen en die aangeeft er te zijn voor hun vragen.”

Kansrijk ontwikkelen

Hoe moeilijk ook, Janssen en Dogger zien gelukkig dat bewoners de kansen pakken die de versterkingsopgave biedt. Veel van de woningen die aangepakt worden, zijn gedateerd, dus verbeteringen in het wooncomfort zijn er vrijwel altijd. Tel daarbij op dat de huurders worden meegenomen in het ontwerpproces van de nieuwe woning. “Natuurlijk, we gaan ver voor de huurders en gaan daarin daadkrachtig te werk. Kunnen we iets oplossen, dan doen we dat. Maar er zijn ook kaders en daarover zijn we duidelijk richting huurders. Niet alles kan, maar een goed plan kent toch vooral winnaars.”

Het tekent de mentaliteit van Rizoem: hands-on, voortdurend zoekend naar maatwerk oplossingen. “Onze medewerkers krijgen de vrijheid en het mandaat om oplossingsgericht te werken,” benadrukt Janssen. “Daardoor kunnen we vaak direct duidelijkheid geven aan huurders en dat geeft hun weer rust. Huurders merken daardoor zo min mogelijk van eventuele bureaucratie of complexe situaties. Natuurlijk moeten we het aan de achterkant dan nog wel uitwerken en borgen. Dat is soms niet makkelijk en kost tijd, maar die tijd compenseren we weer omdat we geen tijd kwijtraken aan discussie met, en onvrede van, huurders.”

Rizoem versterkt

Wat:	Sloop en nieuwbouw van 350+ sociale huurwoningen
Opdrachtgevers:	Woningcorporaties SUW en De Delthe
Waar:	Uithuizen, Zandweer en Kantens (gemeente Het Hogeland)
Oplevering:	De eerste nieuwe woningen worden al in 2022 opgeleverd. Het gehele traject loopt tot 2027.
Fasering:	Per fase worden zo'n 30-40 woningen aangepakt.