

Jaarverslag 2009

INHOUD

Voorwoord		4
Interview	met Jopie Koelewijn	6
Hoofdstuk 1	Samenwerken	8
Interview	met Joke Duijkers	11
Hoofdstuk 2	Woningen	12
Interview	met Ruud de Winter	14
Hoofdstuk 3	Bewoners	16
Interview	met Hanneke Bemelmans	19
Hoofdstuk 4	Onderhoud	20
Interview	met Pim van Drimmelen	24
Hoofdstuk 5	Leefbaarheid	26
Interview	met Lisa Crawford	29
Hoofdstuk 6	Zorg en welzijn	30
Interview	met Guus Koppenol	33
Interview	met Jan van Dam	34
Hoofdstuk 7	Cijfers	36
Toelichting		38
Colofon		40



VOORWOORD

“Wonen in Rozenburg is ontzettend leuk. Het is een groen dorp met een heleboel mooie plekjes. Een groen hart midden in het haven- en industriegebied. Wat veel mensen niet weten is dat Rozenburg een van de eerste echte groeigemeenten in Nederland was. Het eiland Rozenburg met enkele kleinere kernen/ buurtschappen maakte een stormachtige ontwikkeling door in inwoneraantal. Nu telt Rozenburg ongeveer 12.500 inwoners.

In de afgelopen vier, vijf jaar hebben wij onze bestaande woonvoorraad ingrijpend verbeterd, zo'n 10% gesloopt en vervangen en mooie nieuwbouw gepleegd. Daarvoor hebben we veel geïnvesteerd, maar vanuit onze betrokkenheid met Rozenburg vonden we dat nodig en verantwoord. Als woningcorporatie opereer je daarbij ook anders dan een commerciële projectontwikkelaar, bijvoorbeeld door met de bouw van nieuwbouwwoningen te beginnen terwijl er nog niet een is verkocht. Je hebt immers ook een andere positie, zeg maar tussen de markt en de overheid in.



Vooraf de verhouding met de overheid vraagt veel aandacht. Soms probeert die te bepalen wat je als corporatie moet doen en verwacht ook dat je je nek uitsteekt op een manier die een marktpartij niet gauw zou doen. Daarom moet je heel zorgvuldig vaststellen hoe ver je polsstok reikt. Je kunt niet alles doen wat je zou willen, maar in de eerste plaats moeten we wel blijven zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen. Dat is onze primaire taak waaraan niet mag worden getornd. Daarbij blijven we ons onderscheiden door de meer dan uitstekende prijs/kwaliteitsverhouding zoals we die nu hebben.

We zien het als een belangrijke taakstelling om in alles wat we doen duurzaamheid centraal te stellen. Zo realiseren we bij de aanpak van de buitenkant van de woningen heel vaak het energielabel-B. Ook veiligheid is een thema. In een recordtempo is gerealiseerd dat vrijwel ons gehele bezit voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De kwaliteit van de dienstverlening voldoet aan het KWH-label dat in 2008 werd toegekend. Bij de nieuwe beoordeling eind 2009 kregen we zelfs nog hogere cijfers van onze klanten. Dat heeft ook te maken met de inzet van onze mensen. Er wordt hier hard gewerkt en daar is terecht veel waardering voor.

Op dit moment hebben we 105 woningen in aanbouw. Een groot project is de bouw van het Woonzorgcentrum, waarbij we nauw samenwerken met de zorginstelling Careyn. Verdere sloop en vervanging staat voorlopig niet op het programma, maar op de langere termijn moeten we natuurlijk kijken wat we met oudere complexen kunnen en willen. Daar moet je niet al te lang mee wachten, want tussen plan en uitvoering zit vaak een lange tijd.”

Jan Schrijver,
Directeur/bestuurder



Jopie Koelewijn
lid klankbordgroep

Ze houdt van dit soort werk. Daarom meldde Jopie Koelewijn zich eind vorig jaar aan voor de klankbordgroep die de renovatie in de wijk Kooylandt begeleidt. “Een buurvrouw maakte me attent op de oproep om je daarvoor aan te melden. Zij weet dat ik al heel lang vrijwilligerswerk heb gedaan. Ik heb weinig kennis van woningbouw, maar ik vind het wel belangrijk dat je van het reilen en zeilen in je wijk op de hoogte blijft. En nu zitten we er samen met nog twee vrouwen en een man in. Na een kennismakingsbijeenkomst op 1 december 2009 zijn er inmiddels 4 bijeenkomsten geweest. Daarin heeft Ressor Wonen steeds heel goed en uitgebreid uitgelegd wat er met de woningen gaat gebeuren.”

De werkzaamheden beginnen na de bouwvakvakantie 2010. De gevels worden uitgehakt en opnieuw gevoegd. Het dubbel glas wordt vervangen door een hoog rendementsversie; waar nodig worden de kozijnen vervangen, de daken worden geïsoleerd, de daken van de schuren worden vernieuwd en waar nodig worden de cv-ketels vervangen door een hoog rendementsketel. Verder worden de voorzieningen voor veilig wonen verder uitgebreid. Voor de voordeuren en de bewegende ramen is een keuze gemaakt uit verschillende kleurmogelijkheden.

“In januari was er een bewonersbijeenkomst waarin iedereen is geïnformeerd en waar de klankbordgroep werd voorgesteld. Daar is ook uitgelegd dat na de renovatie de huren met € 7,50 per maand worden verhoogd, maar dat dit gedeeltelijk of zelfs geheel wordt teruggedraaid als de energiemaatregelen niet de verwachte besparingen voor de huurders opleveren. Verder heeft iedereen een kijkje kunnen nemen in een al opgeknapte proefwoning. Wij hebben zelf al bij vrienden in de Westwijk gezien wat er daar bij een renovatie is veranderd.”

Jopie Koelewijn en haar man Jan wonen nu 48 jaar in de huurwoning aan de Abelen - laan. “Er wordt goed naar de klankbordgroep geluisterd. Ik had ook niets anders verwacht, want ze staan bij Ressor Wonen altijd meteen voor je klaar als er iets met het huis is. Daarom ga ik graag door met de klankbordgroep. Ik vind het wel leuk.”



In 2009 hebben wij ons nieuwe ondernemingsplan voor de periode tot en met 2013 vastgesteld. We hebben dat plan de titel 'Van binnen naar buiten' gegeven. Die titel geeft aan hoe we de komende jaren willen opereren. Vanuit een sterke en gemotiveerde organisatie werken we samen met partners die er met ons voor kunnen zorgen dat het wonen en leven in Rozenburg blijvend op een hoger peil komt te staan. Belangrijke uitgangspunten blijven onze verbondenheid met de lokale samenleving én de ambitie om daarin een buitengewone en initiërende rol te vervullen.

SAMENWERKEN

Een van onze belangrijkste samenwerkingspartners was vorig jaar de toen nog zelfstandige gemeente Rozenburg. Zoals bekend is Rozenburg sinds maart van dit jaar een deelgemeente van Rotterdam. In het overleg met vertegenwoordigers van de gemeente zijn zaken aan de orde geweest die te maken hebben met wonen in Rozenburg in de meest brede zin van het woord. Een van de concrete resultaten van dit overleg is de gezamenlijke opdracht aan de Stec Groep voor de uitvoering van een integraal woningmarktonderzoek. Andere gespreksonderwerpen waren leefbaarheid, woonomgeving, het woningbouwprogramma en de woonruimteverdeling.

Ressort Wonen onderhoudt regelmatige en goede contacten met de Huurdersvereniging Rozenburg en diverse bewonerscommissies. De Huurdersvereniging kan gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen. Onderwerpen die daarbij aan de orde komen, zijn het huurbeleid, financieel beleid, nieuwbouw, renovaties en (meerjarenplan)onderhoud. Het contact met de bewonerscommissies richt zich op de complexen waarvoor ze actief zijn.

Klantenpanels

Daarnaast is er regelmatig overleg met een Klantenpanel, samengesteld uit circa 10 willekeurige huurders. In die gesprekken gaat het onder meer over de dienstverlening door Ressort en nieuwe initiatieven, zoals bijvoorbeeld een proef met het toepassen van LED-verlichting en een energiecadeau voor nieuwe huurders. In 2010 wordt er een digitaal klantenpanel opgezet. Voorafgaand aan renovatie en/of groot onderhoud wordt overleg gevoerd met een klankbordgroep. Daarin worden onder andere de keuzemogelijkheden voor kleurstelling en materiaalgebruik besproken.

In verschillende wijken is er regelmatig wijkoverleg met vertegenwoordigers van de politie, jongerenwerk, gemeente, huismeesters en bewoners uit de wijk. Op de agenda staat een veelheid aan onderwerpen, zoals overlastproblemen, leefbaarheid, schoonmaakwerkzaamheden en renovatieplannen. Een keer per jaar vindt een wijkschouw plaats, waarbij de vertegenwoordigers de situatie ter plaatse gaan bekijken.

In een afzonderlijke bijeenkomst met onder andere vertegenwoordigers van huurders, gemeente, ondernemers, zorgleveranciers en maatschappelijke instellingen is gesproken over ons beleid, nu en in de toekomst. De uitkomst gebruiken wij voor de nadere uitwerking en concretisering van ons ondernemingsplan.

Ressort Wonen heeft een eigen integriteitcode waarin is vastgelegd dat er in de organisatie integer wordt gehandeld. In die code is omschreven hoe er wordt omgegaan met klanten, met leveranciers, met de pers, met bedrijfseigendommen, maar ook met elkaar.



Joke Duijkers,
voorzitter Huurders -
vereniging Rozenburg

Ze moeten het in het bestuur van de Huurdersvereniging Rozenburg zonder mannen doen, vertelt voorzitter Joke Duijkers. “Soms is dat wel een beetje lastig, omdat veel mensen ervan uitgaan dat mannen meer kennis hebben van bouw-technische zaken. Omdat ik in de bouwcommissie van een ziekenhuis heb gezeten, heb ik echter ook wel de nodige basiskennis op bouwgebied. Bovendien kunnen we voor advies altijd terecht bij de Woonbond, waarbij onze Huurdersvereniging is aangesloten. Het lidmaatschap kost rond de 2000 euro, maar gelukkig betaalt Ressort Wonen dat voor ons. Datzelfde geldt voor de cursussen die onze bestuursleden bij de Woonbond kunnen volgen.”

“Tijdens die cursussen horen we soms van andere huurdersverenigingen over stevige conflicten met verhuurders. Natuurlijk hebben wij ook wel eens verschil van mening met Ressort Wonen, maar al met al is het een goede huisbaas.” Zelf woont Joke Duijkers pas sinds 2001 in Rozenburg, maar ze heeft het er erg naar haar zin. “Nadat ik een koopwoning verruilde voor een huurhuis, ben ik met een vriendin naar een vergadering van de Huurdersvereniging gegaan. Daar merkte ik dat veel mensen wat te zeuren en te mekkeren hebben, zonder dat ze zelf iets doen om zaken helpen te verbeteren. Zo zit ik niet in elkaar, dus ik zat al snel in het bestuur. Ik snap ook niet dat er nog mensen geen lid van de Huurdersvereniging zijn. Dat kost maar 5 euro per jaar.”

“Het is wel meer dan liefdewerk/oud papier. Naast onze eigen vergaderingen hebben we zo'n vier keer per jaar overleg met Ressort. Tussendoor kunnen we daar altijd terecht voor lopende zaken. Klachten van huurders verwijzen we in eerste instantie door naar Ressort Wonen. Als ze er samen niet uitkomen, gaan wij ons ermee bemoeien. Dan merken we wel eens dat er niet in alle gevallen adequaat wordt gereageerd op brieven van bewoners. Kleine problemen nemen we meestal meteen op met de huismeesters, die echt goed werk doen.” Zelf is ze niet helemaal tevreden over de buitenrenovatie van het gebouw aan de Ruygeplaat waarin ze zelf woont. “Gelukkig weet ik bij wie ik terecht kan om dat aan te kaarten.”

2

De herstructurering van de wijk de Dalen in Rozenburg Oost is in een gevorderd stadium. Een aantal woningen is gesloopt, andere zijn gerenoveerd en er zijn in de afgelopen jaren nieuwe woningen gebouwd. Ook de woonomgeving is fors aangepakt met onder andere nieuwe groenvoorzieningen en bestrating. De renovatie en herindeling van een complex aan de Laan van Nieuw Blankenburg waarbij voormalige winkels zijn omgebouwd tot 6 starterswoningen, is volledig afgerond.



WONINGEN

Eind 2009 hadden wij 2340 woningen in exploitatie. Dat zijn er 22 meer dan in 2008 door het in verhuur nemen van de starterswoningen en eengezinswoningen in het project De Dalen. In 2009 is er één woning in bestaande complexen verkocht.

De belangstelling voor 29 nieuwgebouwde koopwoningen en 4 garages in een van de deelplannen van De Dalen was helaas middelmatig. Potentiële kopers waren aarzelend door onzekerheid over toekomstige waardeontwikkeling op de woningmarkt, beperking van de financieringsmogelijkheden, doorlooptijd bij verkoop van de huidige koopwoning en het reële risico van dubbele woonlasten. Uiteindelijk zijn van het complex 22 woningen in de duurdere huurklasse verhuurd en 7 woningen verkocht.

Voor de laatste 31 eengezinswoningen in De Dalen die in 2010 zullen worden opgeleverd, is door de aantrekkelijke prijs en overige voorwaarden volop belangstelling. Ondanks de slechte economische situatie zijn bijna alle woningen verkocht.

Huren

De huren zijn per 1 juli 2009 met 2,5% verhoogd, conform het huurbeleid van de rijksoverheid. De regels voor de toewijzing van de woningen zijn vorig jaar niet veranderd. Er is wel een begin gemaakt met het voorbereiden van een andere wijze van woonruimtebemiddeling en een nieuwe regionale huisvestingsverordening. Dat is een project van de Stadsregio en de daarbinnen actieve woningcorporaties die samenwerken onder de naam Maaskoepel. De corporaties die opereren in Rozenburg en op Voorne Putten werken samen in de Stichting Woonruimteverdeling Zuid-Hollandse Eilanden (SWZE).

In 2009 zijn 29 nieuwbouw eengezinswoningen gerealiseerd en 4 garages gebouwd.



Ruud de Winter
Rieke Vastgoed BV

Nu is het even niet zo aantrekkelijk om makelaar te zijn, maar Ruud de Winter van Rieke Vastgoed BV heeft er geen spijt van dat hij het kantoor in 2006 overnam van naamgever Wim Rieke. Deze was al sinds 1993 actief op de Rozenburgse woningmarkt. Ondanks die gevestigde positie in de huidige Rotterdamse deelgemeente dateren meer intensieve contacten met Ressor Wonen pas van de laatste twee, drie jaar. “Dat heeft ermee te maken dat Ressor toen begon met het bouwen van koopwoningen. Daarvoor werden er ook wel eens huurwoningen verkocht, maar dat deden ze in eigen beheer of in samenwerking met Ooms Makelaars.”

“Daarmee werken we nu goed samen bij de verkoop van het laatste nieuwbouw-complex in De Dalen. Dat doen we niet in de vorm van een competitie, maar op een prettige collegiale manier.” Met datzelfde woord ‘prettig’ omschrijft Ruud de Winter ook de contacten met Ressor Wonen. “Dat ze niet exclusief met ons werken, begrijp ik heel goed. Wij richten ons vooral op Rozenburg, Voorne en Putten, Spijkenisse, Hellevoetsluis, Maassluis en het Westland. Onze collega’s kunnen de regio’s buiten dit gebied weer beter bedienen. Dat betekent overigens niet dat de belangstelling van mensen van buiten Rozenburg om hier een huis te kopen overweldigend is. Negentig procent van de kopers zijn Rozenburgers, terwijl de prijzen toch lager liggen dan in de directe omgeving”.

“Het is een voordeel dat de woningen in De Dalen worden aangeboden met Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE), wat de koopprijs behoorlijk verlaagt, en met een terugkoopgarantie van Ressor Wonen. Dat maakt het voor starters ook makkelijker. Het is voor hen niet eenvoudig een aantrekkelijke woning te vinden, vooral ook omdat ze de financiering niet zo snel rond krijgen.”

Ruud de Winter heeft geen enkele behoefte zijn vleugels verder uit te slaan dan in Rozenburg. “Bijna alle woningen en bedrijfspanden zijn bij ons in de verkoop. Net zoals Ressor Wonen voelen wij ons erg betrokken bij het dorp. Ik woon er zelf vanaf 1964 en ik zou er niet meer weg willen.”

Ressor Wonen is aangesloten bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland-Zuid. In 2009 is daar één zaak aanhangig gemaakt door de koper van een nieuwbouwwoning die het niet eens was met de vastgestelde verkoopprijs. De klacht is niet ontvankelijk verklaard.



3

Op 31 december stonden 1033 woningzoekenden uit Rozenburg geregistreerd. Dit is een stijging van 113 (12%) ten opzichte van 2008. Niet alle woningzoekenden reageren op het aanbod. 38% doet dat regelmatig, maar de overige woningzoekenden wachten op een specifieke woning. Het aantal verhuringen in 2009 was 185. Er werden 166 huurovereenkomsten beëindigd. De instroom vanuit andere gemeenten bij verhuringen is gestegen. In 2009 werd 52% van de vrijgekomen woningen opnieuw verhuurd aan woningzoekenden uit Rozenburg, een daling van 13% ten opzichte van 2008.

BEWONERS

Bij de toewijzing van woningen kennen we een aantal bijzondere doelgroepen. Asielzoekers behoren daar ook toe. Aan hen zijn drie woningen aangeboden. Aan jongeren tussen de 18 en 23 jaar werd een 24-tal woningen verhuurd. In de sector aangepaste woningen voor mindervaliden vond één verhuring plaats. In 2009 is ook doorgedaan met het levensloopbestendig maken van bepaalde woningen, zodat die kunnen worden toegewezen aan 55-plussers. Aan 35 woningzoekenden werd in 2009 een urgentieverklaring verstrekt. Dit is een geringe stijging ten opzichte van 2008 (32).

Eind 2009 stond een bedrag van € 68.793 open aan nog te vorderen huur voor woningen en garages. De stijging ten opzichte van 2008 (€ 57.374) wordt vooral veroorzaakt door de economische recessie en de toegenomen werkloosheid. Voor 2010 verwachten wij een verdere stijging. Het uit handen geven van de vordering aan een deurwaarder is in veel gevallen niet nodig geweest, omdat vroegtijdig een betaalregeling kon worden afgesproken. Ook worden debiteuren doorverwezen naar Schuldhulpverlening (zie pagina 19). Dit bespaart de huurder hoge incassokosten.

Het aantal aankondigingen van woningontuiming als gevolg van huurachterstand is gestegen. Uiteindelijk kwam het in 7 van de 25 gevallen tot daadwerkelijke ontuiming. Sinds 1 januari 2009 neemt Ressor Wonen deel aan het Regionaal Vangnet, een zogenoemd laatste kansbeleid. Hierbij wordt de huurder na het uitspreken van het ontuimingsvonnis actief benaderd om alsnog tot een oplossing te komen.

Om onze klanten beter van dienst te zijn hebben wij de openingstijden van ons kantoor definitief verruimd van 8.30 tot 16.30 uur. Onze huurders blijken dat zeer te waarderen.



Hanneke Bemelmans
medewerkster van PLANgroep,
detacheringbureau voor
schuldhulpverlening en
budgetbeheer

Hanneke Bemelmans houdt zich bezig met schuldhulpverlening aan inwoners van Rozenburg als medewerkster van PLANgroep, detacheringbureau voor schuldhulpverlening en budgetbeheer. “Ik werk vanaf maart 2009 in Rozenburg. Inmiddels heb ik daar rond de 90 cliënten, wat bijna een verdubbeling is vergeleken met 2008. Ook hier doet de economische crisis zich volop voelen.” Ongeveer driekwart van de cliënten heeft een huurachterstand, zodat Hanneke zeer regelmatig contact heeft met Ressor Wonen.

“Mijn prioriteit ligt bij het helpen van mensen met – soms heel veel – schulden. Ressor Wonen wil in de eerste plaats dat de huur wordt betaald. Toch hebben we geen tegenstrijdige belangen. Als ik met een cliënt een traject kan afspreken om afhankelijk van het inkomen – want dat moet er natuurlijk wel zijn – in 3 jaar uit de problemen te komen door een deel van de schulden te kunnen afbetalen, is dat in het voordeel van alle schuldeisers. Naast Ressor Wonen zijn dat vaak Eneco (energieleverancier), de belastingdienst, banken en postorderbedrijven.”

“Voordat we met zo’n traject beginnen moet precies duidelijk zijn hoe de zaak ervoor staat; dan moeten alle papieren op tafel komen of moeten zaken die met de schulden te maken hebben, zoals bijvoorbeeld een echtscheiding, goed geregeld zijn. De cliënt moet tekenen voor de afspraken en vervolgens houd ik scherp in de gaten of hij of zij zich eraan houdt. Als schuldhulpverlening niet mogelijk is, kan er schuldsanering worden aangevraagd bij de rechtbank. Dat is een zelfde soort traject van 3 jaar, maar dan met de controle van een bewindvoerder.

Hanneke Bemelmans houdt van haar werk, al is het soms moeilijk, bijvoorbeeld als er een woninguitzetting van een gezin met kinderen dreigt. “Als de cliënt van goede wil is, vraag ik Ressor Wonen of er nog over uitstel te praten is. Meestal lukt dat wel. Soms is uitzetting echter onvermijdelijk. Maar ik haal mijn energie vooral uit de situaties waarin er met succes een oplossing voor iemand kan worden gevonden.”

4

Voor het dagelijks onderhoud aan woningen is vorig jaar gemiddeld € 567 per woning uitgegeven, tegen € 547 in 2008. Het gaat daarbij om het oplossen van klachten, onderhoud bij wisseling van bewoners en contractonderhoud aan technische installaties.



ONDERHOUD

Bij 527 woningen werden werkzaamheden aan de buitenkant uitgevoerd, die bij twee complexen in de eerste helft van 2010 zijn afgerond. Als dergelijke werkzaamheden leiden tot energiebesparing kan daarvoor een huurverhoging worden vastgesteld. Als achteraf blijkt dat de energielasten toch niet dalen, kan de huurverhoging worden teruggedraaid. Zowel de Huurdersvereniging als het Klantenpanel vinden deze zogenoemde Woonlastenwaarborg een reëel en redelijk instrument om te komen tot besparing en verdeling van investeringen. Wel is afgesproken dat de bewoners hierover zorgvuldig moeten worden voorgelicht.

Ten behoeve van regulier planmatig onderhoud wordt momenteel gewerkt aan de opstelling van een meerjaren onderhoudsprogramma voor de komende 10 jaar. Alle complexen worden in technisch en financieel opzicht in kaart gebracht. Voor de komende tien jaar worden de gewenste onderhoudsmaatregelen inzichtelijk gemaakt. Een dergelijke aanpak is een goed instrument voor optimalisering van de onderhoudswerkzaamheden.

Huurders hebben de plicht zelf kleine reparaties uit te voeren. Deze onderhoudsverplichting is wettelijk geregeld. Op verzoek van huurders en na bespreking met ons Klantenpanel is in 2008 het serviceabonnement ingevoerd. Deelnemers kunnen tegen een geringe maandelijkse bijdrage van € 4,50 per maand gebruik maken van dit abonnement. Hiermee wordt de onderhoudsplicht overgenomen. Eind 2009 waren 575 deelnemers geregistreerd. Dit is bijna 25% van het totale huurdersbestand.

Keurmerk veilig wonen

Inmiddels voldoen al onze woningen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Een aantal complexen flatwoningen heeft het certificaat Veilig Complex gekregen. Ook voor onze nieuwbouwcomplexen wordt een certificaat aangevraagd. Waar nodig worden voor bestaande complexen na herkeuring nieuwe certificaten afgegeven. Belanghebbenden ontvangen een kopie van het certificaat omdat ze daarmee korting op hun verzekeringpolis kunnen vragen.



In 2009 zijn vijf onderdelen getoetst van het Kwaliteitslabel voor woningcorporaties (KWH), waarvan wij in 2007 lid zijn geworden. Op alle onderdelen kreeg Ressorit Wonen een ruime voldoende. Een aantal daarvan leverde een hoger cijfer op dan in 2008. Ook scoorden we fors boven het landelijk gemiddelde.



Pim van Drimmelen,
coördinator planmatig
onderhoud en projecten

Zijn grootste klus op dit moment? Het werken aan het planmatig onderhoudsplan voor de komende 10 jaar. Pim van Drimmelen is coördinator planmatig onderhoud en projecten bij Ressor Wonen. “Het is een omvangrijk project. Wat ga je aanpakken en wat is er voor nodig. Wanneer is het tijd voor buitenschilderwerk of nieuwe dakbedekking. Ik doe dat natuurlijk niet alleen. Wij stellen met elkaar de uitgangspunten vast en ik breng het geheel in kaart. Iemand anders verwerkt die informatie in het uiteindelijke plan.”

Renovatie en onderhoud spelen niet alleen op de lange termijn. “Er is juist de laatste jaren veel geïnvesteerd in de bestaande woningvoorraad. We kijken hoe we dat zo effectief en verantwoord mogelijk kunnen doen. We lichten de complexen grondig door en zetten alle uitgangspunten op een rijtje. In het ene geval kunnen we volstaan met een schilaanpak van een gebouw; in andere gevallen moeten we een andere oplossing kiezen die beantwoordt aan de wensen van ons en onze huurders. Als wij een keuze hebben gemaakt leggen we die voor aan de bewoners. Om draagvlak te creëren moet je soms veel uitleggen, bijvoorbeeld dat energiebesparende maatregelen weer besparingen opleveren. Aanpassingen zijn in principe altijd mogelijk, maar je kunt het natuurlijk niet 100 procent anders gaan doen omdat één bewoner dat vraagt.”

Bij nieuwbouwprojecten komt Pim van Drimmelen pas in actie als het programma van eisen, het bestek en de aanbesteding de revue zijn gepasseerd. “Een projectleider neemt de daadwerkelijke bouw op zich en naarmate die vordert kom ik in actie, bijvoorbeeld voor het plannen van onderhoud en beheer. Gaandeweg wordt iedereen erbij betrokken en dan landt zo’n project als het ware binnen de totale organisatie.”

Pim van Drimmelen studeerde bouwkunde en behaalde ook een opleiding bouwmanagement. Sinds anderhalf jaar werkt hij bij Ressor Wonen. “Ik kan hier ik in feite alles toepassen wat ik in mijn opleiding heb geleerd. Ik ben hier eigenlijk een spin in het web. Het werk is elke keer weer anders. Het blijft elke keer weer maatwerk, zoals bijvoorbeeld de komende tijd bij de bouw van het Woonzorgcomplex.”

Als extra dienstverlening voor onze huurders is enkele jaren geleden een verhuisaanhangwagen aangeschaft. Deze aanhangwagen is voor onze huurders beschikbaar bij verhuizing. Gebruik is slechts toegestaan voor het vervoer van schone en droge spullen. Voor deze dienstverlening worden geen kosten berekend.





Ressort Wonen vindt het belangrijk om als bedrijf waar mogelijk een extra bijdrage te leveren aan de duurzaamheid van de samenleving en het milieu. Deze aspecten vormen belangrijke (beleids) uitgangspunten in de jaarplannen en het ondernemingsplan 2009-2013.

LEEFBAARHEID

Het in 2008 ingezette programma 'Ressort Wonen gaat op groen' bevat concrete maatregelen waaronder de keuze om bij alle renovatie- en nieuwbouwprojecten gebruik te maken van duurzaam geproduceerd FSC hout. Renovatie en nieuwbouw worden uitgevoerd door aannemingsbedrijven met een FSC-certificaat. Ook gebruiken wij papier en enveloppen met het FSC keurmerk. Dit beleid is in 2009 voortgezet en wordt waar mogelijk uitgebreid.

Gemeente, politie en Ressort Wonen hebben vorig jaar afspraken gemaakt over samenwerking op het gebied van leefbaarheid. Initiatieven door en voor bewoners krijgen steun van Ressort. De gemeente zorgt voor de aanpak van zwerfvuil en onderhoud van groenvoorzieningen en de politie neemt zaken als (geluids)overlast, verlichting en veilig hang- en sluitwerk onder de loep. De samenwerking richt zich ook op het bestrijden en voorkomen van overlast, bedreiging, vandalisme en samenscholing. In 2010 volgen nieuwe afspraken over een aantal concrete projecten.

Als het om leefbaarheid gaat spelen onze huismeesters een onverminderd belangrijke rol. Ze houden niet alleen toezicht, maar als er problemen zijn proberen ze die op te lossen door bemiddeling, verwijzing of inschakeling van derden. Ze onderhouden goede contacten met allerlei instanties en de politie. Als het nodig is komen ze ook 's avonds en tijdens de weekeinden in actie. De bewoners zijn onverminderd positief over het werk en de inzet van de huismeesters.

Sommige huurders zorgen voor overlast omdat ze geen structuur in hun leven hebben. Voor de aanpak daarvan maakt Ressort al een aantal jaren gebruik van de mogelijkheden van het project 'Klus & Werk'. De deelnemers krijgen begeleiding en ondersteuning bij het zinvol besteden van hun dag, onder meer door het uitvoeren van (klus)werkzaamheden. Doel is de uiteindelijke terugkeer naar de reguliere arbeidsmarkt. Door inzet van dit traject verdwijnt veelal het afwijkend woongedrag.

De samenwerking tussen gemeente, politie en Ressort Wonen is in 2009 verder uitgebreid en geoptimaliseerd.

Ressort Wonen organiseert regelmatig buurtbijeenkomsten en –activiteiten. Die zijn niet alleen gericht op het bevorderen van onderlinge contacten tussen bewoners, maar ook op het stimuleren van aandacht voor het milieu en de leefomgeving. In de praktijk gebeurt dat onder andere door het gezamenlijk schoonmaken en opknappen van het woongebouw en directe woonomgeving.

Na de aanpassing van onze huisstijl in 2008 is vorig jaar alle uitgaande correspondentie tegen het licht gehouden en waar nodig in duidelijke, heldere taal herschreven. Ook de website is aangepast. De nieuw aangeschafte bedrijfsauto's zijn uitgevoerd in de nieuwe huisstijl.



Lisa Crawford
medewerkster Woonservice

Aanvankelijk stonden de meeste huurders niet te springen om mee te doen aan bewonersactiviteiten. Maar uiteindelijk wist Lisa Crawford ze toch hun huizen uit te krijgen. “De eerste keer was dat in de Amstelstraat,” vertelt de medewerkster Woonservice die sinds 2003 in dienst is bij Ressort. “Je moest er echt zelf op af, want met brieven waren de bewoners niet te stimuleren. Maar uiteindelijk gingen ze aan de slag met het schoonmaken van hun woonomgeving. Kinderen konden schilderijen maken die in de flats werden opgehangen, en na afloop hadden we een buurtborrel.”

Dat eerste succes werd breed uitgemeten in de plaatselijke krant en in het relatie-magazine van Ressort Wonen. Naarmate het enthousiasme groeide, kwamen er ook vanuit de bewoners initiatieven; zoals dit jaar om iets leuks te doen met Halloween. “Het gaat natuurlijk niet alleen om iets leuks, de bedoeling is vooral om bewoners met elkaar in contact te brengen. Ook gebruiken we de bijeenkomsten om informatie te geven over onze eigen organisatie of andere wijkpartijen zoals de politie. Behalve een barbecue is daarvoor ook een hightea een goed middel. Daar kwamen 90 tot 100 mensen op af. Ook een Aziatische avond met als thema ‘Ressort Wonen gaat op groen’ was een groot succes.

“Ik verzin overigens niet alles zelf. Na de oplevering van een renovatieproject vragen we bewoners wat zij willen. In plaats van een buurtfeest kan dat bijvoorbeeld ook een mooi kunstwerk zijn in de wijk.”

Nieuw is het project ‘Straatportiers’, waarbij kinderen van 8 t/m 12 jaar in speciale T-shirts samen met huismeesters de buurt inspecteren. Ze leggen in een logboekje vast wat moet worden aangepakt en gaan daarmee aan de slag, tenminste voor zover ze dat kunnen. Nieuw is ook ‘Film in de buurt’, waarbij een bewoner een plek kan aanwijzen die voor haar of hem een speciale betekenis heeft. “Op een speciaal gemaakte fiets met een camera eraan bevestigd wordt de bewoner op die plek gefilmd en vervolgens moet de bewoner iemand aanwijzen met een soortgelijke vraag. Na afloop worden de filmbeelden gemonteerd en in het parkje naast Ressort Wonen vertoond.”



Eind 2009 zijn de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het WoonZorgComplex Blankenburg afgerond. Op 18 februari 2010 is in een feestelijke sfeer de eerste paal geslagen.

ZORG EN WELZIJN

Het plan bestaat uit 40 zorgwoningen en twee blokken met elk 17 driekamerwoningen. In ieder appartementenblok komt een mindervalidenwoning. Op de begane grond onder de zorgwoningen is ruimte voor huisartsen, een apotheek, fysiotherapie (Medicafit) en de zorginstelling Careyn. Volgens de huidige prognoses zal het complex in de tweede helft van 2011 worden opgeleverd.

Andere bestemming

In het complex van 184 portiekflatwoningen in de Vogelbuurt zijn 6 woningen met een garage bestemd voor mindervaliden. Als er woningen leegkomen vindt in een aantal gevallen aanpassing plaats waardoor ze in de toekomst zonder ingrijpende werkzaamheden geschikt zijn voor mindervaliden. 18 appartementen aan de Boulevard hebben een additionele voorziening in de onderbouw en zijn verbonden met woonzorgcentrum 'Het Baken'. Dat maakt het mogelijk zelfstandig te wonen met zorgvoorzieningen binnen handbereik.

In Het Baken zijn twee ruimten aanwezig met een algemene logeerbestemming. Dit betekent dat oudere Rozenburgers voor hun bezoek een beroep kunnen doen op deze voorziening. Bewoners van Meerpaal en het Baken hebben daarbij wel voorrang. In 2009 is in dit complex een huismeesterskantoor gevestigd. Door de bewoners wordt optimaal van deze dienstverlening gebruik gemaakt.

Werkervaringsplaats

De stichting Ipse werkt met cliënten met een verstandelijke beperking. Zij zoeken naar mogelijkheden om deze cliënten een zinvolle dagbesteding te geven door hen de mogelijkheid te bieden te werken bij bedrijven en instellingen. Na gesprekken met Ipse is in 2008 besloten een van hun cliënten bij ons een werkervaringsplaats aan te bieden. In 2009 is dit contract gecontinueerd en is het aantal uren uitgebreid.



Guus Koppenol
beleidsadviseur
deelgemeente Rozenburg

De deelgemeente Rozenburg en Ressor Wonen zijn druk bezig hun jaarprogramma's op elkaar af te stemmen. "Het is voor beide partijen erg belangrijk om te weten wat er speelt," zegt Guus Koppenol, beleidsadviseur van de deelgemeente. "Wij moeten sinds Rozenburg geen zelfstandige gemeente meer is, onze plannen indienen bij Gemeentewerken Rotterdam. Maar voordat we dat doen willen we graag weten waar Ressor Wonen nieuwbouw of groot onderhoud heeft gepland. Dan kunnen wij daar rekening mee houden, bijvoorbeeld door groot onderhoud te laten samengaan met het aanpakken van de groenvoorziening. Door een dergelijke coördinatie kun je voorkomen dat in een bepaalde buurt werkzaamheden na elkaar plaats vinden, wat weer overlast voor de bewoners kan veroorzaken."

"Als je vroeg genoeg met elkaar rond de tafel gaat zitten kun je de jaarplannen goed op elkaar afstemmen. Zoiets is ook van belang voor de opdrachten die wij beiden aan derden moeten verlenen om in een bepaalde buurt daadwerkelijk aan de slag te gaan. Dat overleg moet in feite afgerond zijn als de deelgemeente in oktober de begroting voor het volgende jaar vaststelt. De samenspraak tussen deelgemeente en Ressor Wonen in deze opzet is nieuw. Daarvoor hadden we natuurlijk wel regelmatig contact."

Die contacten beperken zich niet tot het met elkaar afstemmen van werkzaamheden in de buurten. "Net als voor Ressor Wonen is leefbaarheid in de buurten voor de deelgemeente een belangrijk speerpunt. Zij zijn daarin een van onze belangrijkste partners en ontwikkelen allerlei activiteiten, waaraan de deelgemeente een bijdrage kan leveren, bijvoorbeeld in de vorm van een bescheiden financiële bijdrage voor het project 'Straatportiers' van Ressor Wonen. Verder verlenen we ook op andere manieren hand-en-spandiensten."



Jan van Dam
coördinator team
Woonservice

Jan van Dam is als coördinator van het team Woonservice van Ressor Wonen een belangrijke contactpersoon voor huurders en relaties. Via zijn team zorgt hij ook voor de begeleiding van de stagiaires van het Penta College (vmbo/Havo). “In het voorjaar komt er meestal een groepje leerlingen van rond de 14 jaar voor een snuffelstage van een paar dagen om te zien wie we zijn en wat we doen. Daarnaast loopt in het najaar een jongen of meisje minimaal 2 weken mee met alle afdelingen, zodat ze alle ins en outs van onze organisatie kunnen bekijken.”

Jan van Dam is ook enthousiast over het project ‘Ressor Wonen gaat op groen’. “Ik noem als voorbeeld de vervanging van de galerij- en portiekverlichting in straten in de Rivierenbuurt door LED-lampen. Het is een proefproject samen met Eneco. We verwachten er besparingen door te bereiken – een paar euro per maand – die we via het maandelijkse energievoorschot weer teruggeven aan de bewoners. Als de proef slaagt gaan we het ook op andere locaties doen. Voor al onze woningen streven we zo veel mogelijk naar het Energielabel B, wat betekent dat we bijna aan de maximale energiebesparing zitten. Afhankelijk van de grootte van de woningen besparen we daarmee tussen de 7,50 en 15 euro per maand, die we bij nieuwe renovatieprojecten via de Woonlastenwaarborg ook weer teruggeven aan de huurders.”

Energiebesparing, maar dan in de vorm van minder CO₂ uitstoot, wordt ook bereikt door de aankoop van in totaal 5 nieuwe Citroën C1 auto's voor de opzichters. “Duurzaamheid bevorderen we verder door bij nieuwbouw en renovatie zo veel mogelijk gebruik te maken van hout met het FSC-keurmerk, afkomstig uit goed beheerde bossen. In het verlengde daarvan gebruikt Ressor alleen nog papier en enveloppen met hetzelfde keurmerk.”

Een totaal andere taak van Jan van Dam is het debiteurenbeheer. “We proberen huurders met een betalingsachterstand te helpen die terug te brengen. Meestal lukt het gelukkig wel, maar vorig jaar was in enkele gevallen een uitzetting toch onvermijdelijk. Dat doet wel een beetje pijn, zeker als je weet dat er alles aan is gedaan om het te voorkomen.”



7 CIJFERS

Balans per 31 december 2009 (x € 1.000)

ACTIVA	2009	2008
Vaste activa		
Materiële vaste activa	63.753	59.733
Financiële vaste activa	9.258	9.656
	73.010	69.389
Vlottende activa	2.808	2.882
Liquide middelen	171	180
Totaal activa	75.989	72.451
PASSIVA		
Overige reserve	21.544	26.485
Resultaat boekjaar	5.680-	4.941-
Eigen vermogen	15.864	21.544
Voorzieningen	8.646	6.241
Langlopende schulden	48.876	41.719
Kortlopende schulden	2.603	2.946
	75.989	72.451

Winst- en verliesrekening over 2009 (x € 1.000)

	2009	2008
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	11.429	11.111
Verkopen onroerende goederen	1.563	5.618
Wijziging in onderhanden werken	537-	1.560-
Overige bedrijfsopbrengsten	1.047	985
Som bedrijfsopbrengsten	13.502	16.154
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.283	1.286
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	5.682	4.581
Lasten onderhanden werk nieuwbouw	824	4.058
Onderhoudslasten	5.341	6.737
Overige bedrijfslasten	4.035	4.067
Som bedrijfslasten	17.164	20.729
BEDRIJFSRESULTAAT	3.662-	4.575-
Rentebaten -/- rentelasten	1.620-	1.261-
Resultaat voor belastingen	5.283-	5.837-
Vennootschapsbelasting	398	-896
Resultaat na belastingen	5.681-	4.941-

TOELICHTING

Nieuwbouw, duurzaamheid en renovatie

Al jarenlang zijn wij bezig om het woningbezit op een kwalitatief zo hoog mogelijk niveau te brengen met voor de huurders een zo gevarieerd mogelijk woningaanbod. Daarbij speelt ook duurzaamheid een grote rol. Ultimo 2009 is voor een groot deel van ons woningbezit energielabel B afgegeven. De komende twee jaar ondergaan de laatste woningen een renovatie aan de buitenkant. In enkele jaren tijd is dan ons hele bezit in de door ons gewenste staat gebracht. Ons uitgangspunt blijft het kunnen bieden van passende en betaalbare woonruimte voor iedereen. Een zo hoog mogelijke opbrengst is voor ons daarbij niet de meest doorslaggevende factor. Ook in 2009 zijn investeringen gedaan, die voor een gedeelte onrendabel waren. In 2010 starten wij met de bouw van een Woonzorgcentrum, bestaande uit 74 woningen voor ouderen en een aantal voorzieningen op de begane grond.

Investeringen 2009	Bedrag (in miljoen €)	Aantal woningen
Nieuwbouw	5,6	29
Renovatie	4,6	654
Onrendabel	5,7	
Opgeleverde woningen/koop		7
Opgeleverde woningen/huur		22
Woningen in aanbouw/koop		31

Verkoop nieuwbouw

Onze nieuwbouwwoningen worden aangeboden met de maatschappelijk gebonden eigendom (MGE)-constructie, waardoor deze voor meer mensen bereikbaar worden. De kopers krijgen hierbij een korting op de koopprijs. In een overeenkomst wordt vastgelegd wat de wederzijdse rechten en verplichtingen zijn in het geval dat de kopers de woning weer verlaten. Kortom: een voordeel voor de kopers bij aanschaf van de woning en zekerheid bij een eventuele verkoop in de toekomst. Ondanks deze regeling zijn niet alle in 2009 opgeleverde woningen verkocht. Daarom zijn de overgebleven woningen verhuurd. Van de in aanbouw zijnde woningen – de laatste te bouwen woningen van project 'De Dalen' – is inmiddels het grootste gedeelte wel onder genoemde voorwaarden verkocht.

COLOFON

Het Jaarverslag 2009 is een verkorte uitgave van het Ressort Wonen Volkshuis - vestingverslag en de Jaarrekening 2009. Aan de inhoud van dit jaarverslag kunnen geen rechten worden ontleend. De volledige verslagen zijn ook te downloaden vanaf onze website www.ressortwonen.nl.

Uitgave

Ressort Wonen
Postbus 1049, 3180 AA Rozenburg
Telefoon: (0181) 25 20 99
E-mail: info@ressortwonen.nl

Kamer van Koophandel Rotterdam
Stichtingenregister: 41-134827

Tekst

Ressort Wonen, Rozenburg
Communicatiebureau Stroomlijn, Maassluis

Fotografie

Michiel Näring, Schiedam
Ressort Wonen

Vormgeving

JACQUES bureau voor grafische vormgeving, Maassluis

Druk

Drukkerij Goos, Ouderkerk aan den IJssel

© juli 2010