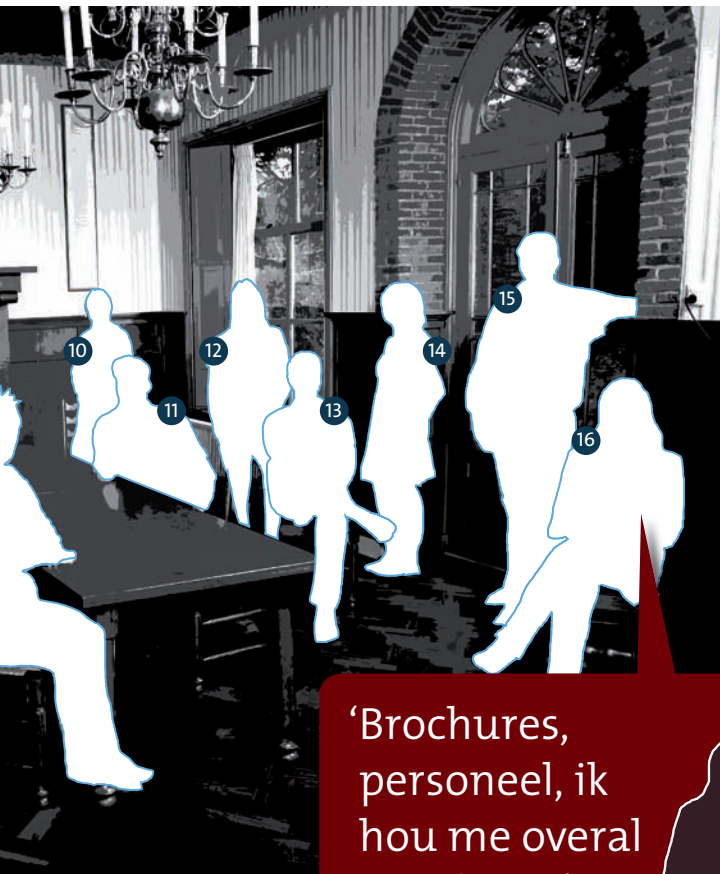




‘Brochures,
personeel, ik
hou me overal
mee bezig’

Esther Buijk, secretaresse

bewoner kiest zelf of hij meedoet aan het onderhoud in de woning’, aldus Egas. ‘Hij bepaalt het tijdstip en kiest het tegelwerk, het keukenblok en de inrichting van de badkamer. Mensen zijn er heel tevreden over. Ze hebben zo de mogelijkheid het onderhoud te combineren met bijvoorbeeld een al geplande opknapbeurt van de slaapkamer, zodat ze maar één keer in de rommel zitten.’

Minder van de grond komen de inspanningen van Goed Wonen Zederik om de leefbaarheid in de dorpen te vergroten. Braat vertelt dat de corporatie en de gemeente eind vorig jaar in iedere kern aan de bewoners heeft gevraagd naar hun wensen over leefbaarheid. ‘Dat heeft niet veel meer opgeleverd dan de gebruikelijke klachten over sluipverkeer en loszittende stoeptegels. Maar er is in Zederik ook een grote mate van tevredenheid over het leefklimaat. Vergeet niet dat we hier in landelijk gebied zitten en bijvoorbeeld ook maar een geringe herstructureringsopgave hebben van nog geen 100 woningen. We kunnen daardoor met onze omvang prima uit de voeten. In Utrecht zou dat veel te klein zijn.’

ALLES KAN

De medewerkers ervaren een kleine corporatie als zeer prettig. Voor manager Wonen Rik Walstra was de kleine omvang zelfs de reden om in Zederik te komen werken. ‘Ik sta hier dicht bij de klanten en mijn collega’s. Daardoor word ik bij veel onderwerpen betrokken. Ik kijk mee met mijn collega’s van Vastgoed naar het architectonisch ontwerp voor de nieuwbouw en leg de vragen van klanten daarover bij hen terug. In grote organisaties worden die zaken al snel uit elkaar getrokken. Hier weet zelfs de secretaresse hoe een nieuwbouwontwerp er uit ziet. We maken ook zelf de verkoopbrochures. Dat maakt ons werk divers, spannend en leuk.’ ‘Klopt’, zegt secretaresse Esther Buijk. ‘We hebben bijna nergens aparte afdelingen voor, dus ik moet van alles op de hoogte zijn. Zo houd ik ook het personeelsdossier bij en doe ik de reclameborden. Ik ben eigenlijk altijd overal mee bezig.’

Het team Goed Wonen in ‘hun’ trouwzaal, die zij gebruiken voor overleg en die ook nog in trek is als trouwlocatie.

1 Rik Walstra, manager Wonen **2** Catrien Hoekema, hoofd Boekhouding **3** Wim Antoons, medewerker Wonen **4** Anoop Pherai, medewerker Projectadministratie **5** Kees Braat, directeur-bestuurder **6** Martin van Toor, allround vakman **7** Ingrid Bogaard, telefoniste/receptioniste **8** Bernard Wessels, manager Vastgoed **9** Marianne Weijers, medewerkster Financiën **10** Elise van Lent, secretaresse **11** Hans Bunk, allround vakman **12** Miranda van Bruggen, medewerkster Financiën **13** Michael Haveman, projectleider Wonen **14** Margreet van Eck, woonconsulente **15** Gerit Egas, projectleider Vastgoed **16** Esther Buijk, secretaresse

10 JAAR MKW

Een ‘luis in de pels’ wilden ze zijn, de negen directeurs die ruim tien jaar geleden het MKW-platform oprichtten. Dat was in een tijd dat er in de corporatiewereld vooral werd gesproken over groter worden en fuseren. Inmiddels telt het MKW-platform 150 leden, en is het een partij om rekening mee te houden. De huidige voorzitter Marinus Kempe roemt in het boekje *Tien jaar MKW: terugblikken en vooruitkijken* de ‘stevige positie’ die het platform inmiddels bekleedt. Zo nam het MKW actief deel aan de discussie over de Izeboud-norm en zitten er twee MKW-ers in het Aedes-bestuur. Belangrijke taak van het MKW-platform is verder het stimuleren van professionalisering. Kempe noemt het afleggen van verantwoording aan de belanghouders en inzicht geven in de werkwijze en geldstromen. Typerend vindt Kempe de kleinschaligheid van het platform: ‘Het is een open club die mensen bindt en gelegenheid biedt gemakkelijk een netwerk op te bouwen om kennis en ervaringen uit te wisselen. Want als kleine corporatie heb je niet alles in huis en alles inkopen wordt een dure luxe.’

Zie ook www.mkwplatform.nl.

‘Voor het ontwerpen van de nieuwe website hebben we een extern bureau ingehuurd maar het beheer van de site doen we zelf’, zegt Elise van Lent die met Buijk een duobaan deelt. ‘Ook de nieuwsbrief, die vier keer per jaar verschijnt, schrijven we zelf. De managers schrijven hun stukjes en Esther en ik doen de algemene stukjes. Iedereen draagt zijn steentje bij.’

Heeft het dan toch geen nadelen, zo’n kleine organisatie? De vraag leidt bij Kees Braat tot een korte stilte. Dan: ‘Nee, ik zou niet weten wat. Ik ben wel zo onbescheiden om te zeggen dat alles kan met zo’n kleine organisatie. En wat niet kan, huren we in. Intussen blijven de organisatie en de medewerkers zich toch ontwikkelen. Tien jaar geleden stond ik op vrijdagmiddag nog wel eens postzegels te plakken, nu ben ik toch echt meer aan het besturen. Met deze omvang blijven wij lokaal sterk verankerd in de gemeenschap. We doen hier veel dingen zelf en dat is de charme van deze omvang. Klein blijven is voor ons daarom een bewuste keuze.’ ◀

‘De medewerkers hebben lef en gaan ervoor. Waarom dan fuseren?’

Kees Braat, directeur-bestuurder



Ze bouwen zich suf. Ze maken prestatieafspraken met de gemeente. Ze zijn financieel gezond. En toch werken er maar zestien mensen aan de Dorpsstraat in Lexmond, waar Goed Wonen Zederik verblijf houdt. Een van hen is Bernard Wessels, manager Vastgoed. ‘Ik kan in één middag overleggen met de raad van commissarissen, met de wethouder over een bouwplan, met mijn collega van Wonen over een nieuw project, met de aannemer over een technisch probleem in de cv-installatie en met de architect over het bestek. Het is alsof ik een eigen bedrijf heb. Ik ben dus echt aan het bouwen. Iets leukers is er niet.’

Zijn medewerkers, projectleider Vastgoed Gerit Egas en medewerker Projectadministratie Anoop Pherai delen zijn enthousiasme: ‘De lijnen zijn kort hier en we kunnen snel met elkaar overleggen’, aldus Pherai. ‘Als ik iets moet weten, is dat meteen geregeld. Ik heb bovendien veel vrijheid om mijn eigen manier van werken te ontwikkelen.’ Egas vindt vooral de grote diversiteit in zijn werk aantrekkelijk. Hij doet de nieuwbouwprojecten en het planmatig en vraaggestuurd onderhoud van Goed Wonen Zederik. ‘Ik krijg als technicus zo een beeld van het hele woningbezit. Bij een grote corporatie doe je al snel maar één ding. Ik voer ook de gesprekken met bewoners over het vraaggestuurd onderhoud. Omdat ik hier al sinds 2001 werk, heb ik met veel mensen een band opgebouwd. Tijdens die gesprekken hoor ik daarom snel ook persoonlijke verhalen. Ik moet dan oppassen geen maatschappelijk werker te spelen.’

HOGE AMBITIES

Goed Wonen Zederik bestaat sinds 12 december 2000. De geboortehing samen met de overname van het gemeentelijk woningbedrijf van Zederik door de kleine plaatselijke woningbouwvereniging. Kees Braat, hoofd Woningbedrijf, werd de eerste directeur-bestuurder van de corporatie die zo’n 1.100 woningen in bezit heeft. Het werkgebied is beperkt tot Zederik, een gemeente met 13.500 inwoners die bestaat uit de drie kernen Meerkerk, Lexmond en Ameide en de vier dorpen Hei- en Boecop, Leerbroek, Nieuwland en Tienhoven. Zederik ligt in een streek waar op termijn krimp wordt verwacht. Toch wil de gemeente de komende tien jaar 700 woningen erbij hebben. Deels omdat ze denkt daarmee de krimp het hoofd te kunnen bieden, deels om achterstanden in te lopen. Braat: ‘Er is hier tien jaar niet

‘Het is alsof ik een eigen bedrijf heb, iets leukers is er niet’

Bernard Wessels, manager Vastgoed



gebouwd en er zijn 1.100 woningzoekenden, al zijn er daarvan maar zo’n 150 echt actief.’

Ook Goed Wonen Zederik bouwde niet of nauwelijks in de eerste jaren van haar bestaan. De corporatie had tijd nodig om locaties te verwerven en projecten op te zetten. Inmiddels is de handrem definitief los en werkt Goed Wonen Zederik aan zestien nieuwbouwprojecten die samen zo’n 250 woningen moeten opleveren. Dit staat keurig vermeld in het *Prestatiecontract wonen Zederik 2009-2011*, dat de corporatie afsloot met de gemeente. ‘Voor zo’n kleine organisatie is het een forse opgave’, aldus Kees Braat. ‘We hebben daarom tien formatieplaatsen met drie uitgebreid en managers Wonen en Vastgoed aangetrokken. Voorheen deed ik die zaken zelf. We hebben nooit overwogen te fuseren. Goed Wonen Zederik is een financieel gezonde onderneming waarvan de continuïteit ook op langere termijn is gewaarborgd. De organisatie staat bovendien goed op de rails, onze processen zijn goed beschreven en de medewerkers hebben lef en durf en gaan ervoor. Wat is dan de toegevoegde waarde van fuseren?’

KEUZEVRIJHEID

Bijzonder is dat Goed Wonen Zederik haar nieuwbouw doelgroepneutraal en voor een groot deel Te Woon aanbiedt: mensen kiezen zelf of ze de woning kopen of huren. Bij verkoop past de corporatie de varianten Koopgarant en Koopcomfort toe, bij huren Huurvast en regulier huren. ‘De komende vijf jaar willen we ook ruim driekwart van ons bestaande bezit Te Woon aanbieden’, vertelt Braat. Behalve met Te Woon zet Goed Wonen Zederik sinds 2009 ook het vraaggestuurd onderhoud in om de keuzevrijheid van haar klanten te vergroten. ‘De



Het MKW-platform bestaat tien jaar. In die tijd hebben veel kleine en middelgrote corporaties laten zien dat je ook met weinig mensen goed kunt presteren. Zoals Goed Wonen Zederik, met 1.100 woningen. Een portret.

Tekst: John Custers, foto: Rogier Veldman, Utrecht.



GOED WONEN ZEDERIK BLIJFT BEWUST KLEIN

***‘Wij doen bijna
alles zelf’***