

Samen doen



'HET GAAT OM DE BEWONERS, NIET OM DE STENEN'

Servatius eigenaar van ruim tienduizend huurwoningen in Maastricht

Woningcorporatie Servatius verhuurt in Maastricht en Eijsden-Margraten circa tienduizend woningen. Natuurlijk zijn de stenen de basis, maar de corporatie voelt zich vooral verantwoordelijk voor het woonplezier van de ongeveer dertigduizend bewoners van de huizen, appartementen en kamers. Daarom hebben ze een belangrijke stem in de verduurzamings-, renovatie- en nieuwbouwprojecten en zelfs de aanpak van overlast. 'Het zijn hún wijken, hún huizen. Zij wonen er, hebben er hun sociale leven. Wij moeten zorgen voor betaalbare en goede woningen.'

Door JOS CORTENRAAD | Fotografie PAUL ROUS

Sami Azizi is trots. De dag vóór het interview heeft hij met het Bewonerskrachtteam een rondje gemaakt door Wittevrouwenveld voor de halfjaarlijkse wijkshow. Het notitieboekje voor eventuele knelpunten blijft leeg. 'Vijf jaar geleden hadden we een hele waslijst', zegt de regisseur sociaal beheer van Servatius. 'Zwerfafval, verwilderde tuinen, klachten over geluidsoverlast en dealers, losliggende stoeptegels, enzovoort. Kijk nu eens hoe de wijk erbij ligt. En hoe onze bewoners zich voelen. Bijna nul klachten. Ik zeg niet dat hier nooit iets fout gaat, er zijn wel problemen en mensen die in



de knoei raken. Maar de winst die we hier geboekt hebben is enorm. Er is onderling sociaal contact. Mensen houden een oogje in het zeil en helpen elkaar. Ze wonen hier met plezier en voelen zich veilig. Ja, daar ben ik zeker trots op.'

TIENDE TEAM

Het eerste Bewonerskrachtteam werd in 2013 opgericht. De gedachte was om bewoners zélf, met de corporatie op de achtergrond, een rol te geven bij het leefbaar houden van hun wijk. Een succes, want afgelopen najaar werd in Wyckerpoort het tiende team van vrijwilligers geïnstalleerd dat fungeert als de ogen

en oren van de wijk met de focus op de bewoners van Servatius. 'Geen burgerwacht of controleurs', benadrukt Sami Azizi. 'De Bewonerskrachtteams signaleren, gaan met bewoners in gesprek en koppelen met ons terug. Zij zien en horen veel, dag en nacht, en overleggen met ons. Wij bekijken of we onze bewoners kunnen helpen. Soms is een verwaarloosde tuin een signaal dat de bewoner ziek is. Een burenruzie proberen we zo snel mogelijk op te lossen. We kunnen mensen naar instanties verwijzen om bijvoorbeeld Wmo-hulp aan te vragen. Verder geven de teams informatie over bijvoorbeeld inbraakpreventie.'

BLOEDGROEPEN

In de Bewonerskrachtteams is plaats voor buurtbewoners met verschillende achtergronden. Studenten, alloctonen, ouderen, jongeren; alle *bloedgroepen* zijn vertegenwoordigd. Iedere vrijwilliger krijgt eerst een intensieve training en praktijkervaring van een jaar om goed te leren omgaan met verschillende situaties. 'Het zijn eigenlijk vertrouwenspersonen aan wie je alles kwijt kunt', zegt Youssef et Otmani, sociaal adviseur. 'Ze houden een oogje in het zeil en zijn aanspreekpunt. Bewoners kunnen hun ideeën en initiatieven kwijt bij de Bewonerskrachtteams. Ze beseffen dat ze samen de leefbaarheid kunnen verbeteren, dat ze zelf eigenaar zijn van hun wijk, dat ze samen het woonplezier kunnen verbeteren.' De Bewonerskrachtteams hebben inmiddels de aandacht van andere woningcorporaties getrokken. 'Verschillende collega-corporaties in Limburg zijn er nu ook mee gestart', vertelt Sami Azizi. 'Mooi. We leveren het bewijs dat je iets bereikt als je het samen met de bewoners doet. Op termijn zie ik steeds meer regie en beheer door de bewoners. Zo ontstaat cohesie en aandacht voor elkaar en worden netwerken gevormd. Problemen samen oplossen. Zo wil je toch wonen.'



programma, onder meer op de Groene Loper en in de wijken Caberg, Malpertuis, Limmel en Mariaberg. In totaal gaat het dan om ruim vierhonderd nieuwe huurwoningen. Ook zijn er verspreid over de hele stad grote verduurzamings- en renovatieprojecten gepland. 'Dat zijn forse investeringen', beaamt Vivian Eussen, directeur Vastgoed. 'Maar dat is de taak van een woningcorporatie: zorgen voor betaalbare en kwalitatief goede woningen in de sociale sector. De vraag is groot, ook in Maastricht. Zeker naar levensloopbestendige appartementen en studentenwoningen, maar ook naar huizen voor gezinnen. Gemakkelijk plannen is het niet. Verschillende scenario's houden nog rekening met bevolkingskrimp, andere voorzien een groei van de stad. Onze strategie is er vooral op gericht om oudere woningen met een slecht energielabel te verduurzamen of te vervangen door nieuwbouw.'



BETROKKEN

Bij elk project worden de bewoners nadrukkelijk betrokken. 'Uiteraard', zegt Joris Devies, projectontwikkelaar bij Servatius. 'Het zijn immers ingrijpende trajecten. Bij vervangende nieuwbouw laten bewoners soms na vele jaren hun vertrouwde thuis definitief achter. Ze verhuizen dan voor een langere periode naar een andere woning of zelfs buurt. Zodra de nieuwbouw klaar is, krijgt iedereen in principe het recht om weer terug te keren. Dat is ook het moment om te kijken voor wie de woningen het meest geschikt zijn en bieden we maatwerk. Om woonplezier te vergroten, willen we weten wat onze bewoners belangrijk vinden en wat hun woonwensen zijn. Het gaat om de bewoners, niet om de stenen. Het is hún thuis.'



VERBINDEN

Op de langere termijn blijft Servatius verduurzamen, renoveren en appartementen realiseren. 'We willen veel meer', besluit Vivian Eussen, 'maar onze financiële middelen zijn niet onuitputtelijk. We worden afgeremd door de verhuurdersheffing en de snel stijgende materiaal- en bouwkosten. Hoe dan ook, altijd verbinden we de stenen met het sociale aspect. Servatius is veel meer dan een verhuurder, we zorgen voor fijn wonen voor mensen met een minder dikke portemonnee.'

“
**Bewonerskracht:
stem en inbreng
van de bewoners**

COMMISSIES

De Bewonerskrachtteams zijn niet de enige sparringpartners van Servatius. Ook de Bewonerscommissies spelen een serieuze rol. Ze fungeren als een klankbord tussen bewoners en Servatius dat helpt bij het maken van definitieve plannen. Onder meer in verduurzamings-, renovatie- en nieuwbouwprojecten. En dat zijn er nogal wat, zo blijkt uit een blik op de website. Voor de komende jaren staan zes grootschalige nieuwbouwprojecten op het

**servatius.
thuis.**

WWW.SERVATIUS.NL