

Wonen Vierlingsbeek aan het woord over AVW2
Opdracht: Vastgoedsturing



'Erg prettig dat Angela met iedereen in gesprek ging'

Wonen Vierlingsbeek had behoefte aan ondersteuning op het gebied van ZAV en vastgoedsturing. AVW2's Angela Kolk bleek geknipt voor deze job, vertelt directeur Peter Verhoeven. 'Ze weet waarover ze het heeft.'

Voordat hij ingaat op Angela Kolk als adviseur van zijn woningcorporatie, wil Peter Verhoeven eerst iets kwijt over haar persoon. Haar manier van communiceren omschrijft hij als 'laagdrempelig en toegankelijk'. En, zo voegt hij eraan toe, haar interesse in mensen ging verder dan noodzakelijk was voor haar opdracht. 'Angela was bijvoorbeeld oprecht geïnteresseerd in het feit dat ik opa was geworden. In die zin leek ze meer een collega dan een adviseur.' En wat ze ook fijn vonden bij Wonen Vierlingsbeek: Angela Kolk komt haar afspraken na. 'Inclusief de offerte. Die werd overschreden met welgeteld één uur. Nou, daar komen we wel overheen.'

Snapte wat we nodig hadden

Maar nu de *adviseur* Angela Kolk. Wonen Vierlingsbeek kwam uit bij AVW2 na een offertetraject. 'Zij boden de beste prijs-kwaliteitverhouding. Het begon met een gesprek met Jos Vervoort. Zijn verhaal paste bij ons. Hij snapte wat we nodig hadden.' Een van de dingen die de woningcorporatie hoognodig op papier wilde laten zetten, was het ZAV-beleid ofwel Zelf Aangebrachte Voorzieningen. 'Wij behandelden voorkomende gevallen altijd op een pragmatische manier, want door onze bescheiden omvang zijn we gewend aan korte lijnen met onze huurders. Meestal komen mensen gewoon aan de balie en helpen we hen snel. Maar het was nu echt tijd om ons beleid te formuleren en vast te leggen: moeten mensen een zelf aangebrachte keuken verwijderen als ze verhuizen of keren wij een bedrag uit? Angela nam die klus op zich. We hebben zo'n vijfhonderd huurders.'

Alles in samenwerking

Haar aanpak beviel Peter Verhoeven, zo vertelt hij. 'Wat ik erg prettig vond, is dat alles in samenwerking gebeurde. Angela Kolk ging met al onze medewerkers in gesprek, zowel de mensen van techniek, financiën als verhuurzaken. Ze stelde de juiste vragen, zette alles op papier en nodigde mensen uit om te discussiëren en hun mening te laten horen.'

Verhoeven illustreert Kolks aanpak met een voorbeeld. 'Bij een bepaald complex bestonden er bij techniek en verhuurzaken verschillende visies. Angela vroeg dóór, legde verband met andere complexen en zo kwam er een oplossing uit die door iedereen gedragen werd.'

Plannen voor de toekomst

Er was nog een onderwerp waarmee Angela Kolk zich bezighield: het ontwikkelen van de portefeuillestrategie van Wonen Vierlingsbeek, ofwel de vastgoedsturing. Die draait om een belangrijke vraag: wat zijn de plannen voor de toekomst? Deze portefeuillestrategie is nu ook in concept gereed. Wonen Vierlingsbeek beheert zo'n vijftig verschillende typen woningen, zegt Peter Verhoeven, 'dus het is goed om vast te leggen waar je met elk type naartoe wilt. Hoe zien we de ontwikkeling van de huurprijzen voor ons? Welk deel wordt eventueel gesloopt? En waar is verbouwing noodzakelijk?'

Zag dat het goed was

Peter Verhoeven zag hoe Angela Kolk het aanpakte – en hij zag dat het goed was. 'Angela heeft veel ervaring met de minder grote woningcorporaties, zoals wij zijn. Ze wist waarover ze het had,' zegt hij enthousiast. 'En wat me ook opviel, is dat ze zelfs na honderden woningen in kaart te hebben gebracht nog wist hoe de dingen er ook weer eruitzagen in complex y, waar ze weken eerder was geweest.'

Dat Angela Kolk goed werk heeft geleverd, blijkt volgens Peter Verhoeven tot slot ook uit de reactie van het huurderspanel op haar stuk over de vastgoedsturing. 'Men was unaniem enthousiast. Dankzij de inzet van AVW2 en Angela Kolk hebben we nu een duidelijk beeld van onze vastgoedsturing in de komende jaren.'