

Het nieuwe Welschen 2 krijgt vorm.

Eind augustus 2020 is de verbouwing gestart van Welschen 2 in Overschie. In vier fasen worden de acht portiekflats helemaal kaal gemaakt en opnieuw opgebouwd. De bewoners kunnen tijdens deze ingrijpende werkzaamheden niet in de appartementen blijven wonen en moeten verhuizen. Hoe vinden de bewoners een nieuwe woning en hoe staat de bouwplanning ervoor? Een kijkje achter de schermen.



Impressie van het nieuwe Welschen 2.

Het is een regenachtige dag als we poolshoogte nemen bij Welschen 2. De wind is guur; de ontvangst door Marianne aan de Van Adrichemweg 14a, des te warmer. Vanuit dit appartement op de begane grond met uitzicht op het water van de Delfshavense Schie en op de Spaanse Brug, houdt Marianne haar kantoor als Bewonersbegeleider Projecten. Samen met collega Charlien zorgt zij ervoor dat alle bewoners uit de 320 appartementen in Welschen 2 een nieuw thuis vinden.

Van woonwens naar werkelijkheid

Marianne begrijpt goed dat het heel ingrijpend is om te moeten verhuizen. Toch snappen de meeste mensen ook wel dat de woningen moeten worden verbeterd. Marianne: "Sommigen zien het verhuizen zelfs als een kans. Zij grijpen dit moment aan om bijvoorbeeld te gaan samenwonen en nemen de verhuisvergoeding mee als spaargeld. Maar bewoners hebben ook zorgen", gaat Marianne verder. "Vooral over of het lukt om op tijd een andere woning te vinden. Er komen weinig huurwoningen vrij in de stad. Het is puzzelen om voor iedereen een

passende woning te vinden. Gelukkig kan ik bewoners vaak geruststellen. De tweehonderd bewoners die tot nu toe zijn verhuisd, zijn allemaal blij met hun nieuwe thuis."



Goed luisteren

Marianne gaat zorgvuldig te werk. "Ik houd met alle bewoners een woonwensengesprek. Tijdens deze één-op-één gesprekken maken we kennis met elkaar. Ik luister goed naar de woonwensen. Wil de bewoner het liefst in Overschie blijven of zijn andere wijken ook mogelijk? Hoeveel kamers, op welke verdieping, met of zonder lift, is er haast om te verhuizen, enzovoorts. Vaak kan ik op basis van de wensen al meteen aangeven voor welke woningen zij in aanmerking ko-

men. Maar ik vertel ook welke woonwensen moeilijk of niet te vervullen zijn. We kunnen niet alles regelen. Ik vind het belangrijk hier van begin af aan duidelijk over te zijn. Ik wil geen verwachtingen scheppen die ik niet kan waarmaken."

Twee wegen naar een nieuw huis

Als de woonwensen helder zijn, worden twee wegen bewandeld om aan een nieuwe, passende woning te komen. Marianne: "De bewoner krijgt urgentie. Dat betekent dat hij voorrang krijgt wanneer hij reageert op een huurwoning op Woonnet Rijnmond. Daarnaast ga ik ook op zoek. Vaak ben ik eerder met het vinden van een huis. Zeker wanneer mensen in Overschie willen blijven. Of een grotere woning zoeken die past bij hun woonsituatie. Omdat ik het totale woningaanbod ken, weet ik welke huizen passen bij een bewoner. Als er dan iets vrij komt, is de match snel gemaakt."

Vaak in één keer raak

Marianne gaat met de bewoner mee om de woning te bekijken. Bewoners hebben

"De tweehonderd bewoners die tot nu toe zijn verhuisd, zijn allemaal blij met hun nieuwe thuis."

Marianne, Bewonersbegeleider Projecten

recht op drie woningaanbiedingen. Toch is het vaak al in één keer raak. "Met de verhuizing gaan bewoners er qua wooncomfort eigenlijk altijd op vooruit", legt Marianne uit. "De vraag 'zou ik hier zelf willen wonen?' is mijn uitgangspunt. Maar ik ben ook eerlijk. Als ik mensen tijdens een bezichtiging zie twijfelen, dan zoeken we verder. Het gaat erom dat de bewoner blij is met een huis. Daar zet ik mij voor in."

Inmiddels heeft Marianne bijna alle bewoners van de woningen in de Patijnstraat

succesvol naar een nieuw thuis begeleid. En allemaal ruim binnen anderhalf jaar. De gesprekken met de bewoners van de Van Noortwijkstraat zijn in december 2020 begonnen. Begin 2022 starten de gesprekken met de bewoners van de Van Adrichemweg.

Doorstromers voor de verbouwde woningen

Veertig bewoners uit de Van Noortwijkstraat willen doorstromen naar de verbouwde appartementen in de Patijnstraat die straks al eerste klaar zijn. Bewoners uit de portiekflats aan de Van Adrichemweg kunnen, als ze dat willen, doorstromen naar de vernieuwde appartementen in de tweede fase van de Patijnstraat. "Veel bewoners zijn erg benieuwd naar de nieuwe woningen. Net als ik!", zegt Marianne. "Ik wil dan ook graag tot het eind betrokken blijven. Welschen 2 wordt echt een pronkstuk in de wijk. En met de inzet van Pameijer erbij, is het straks echt een gezellig buurtje. Daar ben ik van overtuigd."

Rondje bouwplaats

Tijd om een kijkje te gaan nemen op de bouwplaats. Via de achterdeur steken we het grasveld over richting bouwkeet aan de Patijnstraat. Projectmanager Peter en projectcoördinator Lars, allebei van Woonstad Rotterdam, komen net terug van een rondje bouwplaats. Peter begint enthousiast te vertellen: "We hebben plannen gemaakt om de woningen weer helemaal van deze tijd te maken. Het is dan ook fantastisch om te zien hoe ver we al zijn sinds de start van het werk in augustus 2020. Het blijft toch altijd spannend. De architectekeningen zijn uit de jaren '50. Door de jaren heen is er veel veranderd. Hoe goed we het ook voorbereiden, je weet nooit 100% wat je gaat tegenkomen." Lars knikt: "Het is mijn taak om toe te zien op de voortgang van de bouw en eventuele verrassingen op een goede manier op te lossen. Tot nog toe zijn we gelukkig geen heel gekke dingen tegen gekomen. Dus alles gaat volgens plan."

Verbouwen en verbeteren

Woonstad Rotterdam heeft bewust gekozen voor 'verbouwen en verbeteren' in plaats van slopen en nieuw bouwen. Peter: "De opzet van de buurt is goed. De woningen zijn tussen de 55 en 60 vierkante meter groot en daardoor geschikt en betaalbaar

voor kleinere huishoudens. Ook na de verbouwing. Daar is veel vraag naar." Lars vult aan: "Nog een voordeel van verbouwen is dat we de basis van het gebouw opnieuw gebruiken. Heien is daardoor niet nodig en er is minder vrachtverkeer. Zo beperken we de overlast. Dat is wel zo prettig voor de buurt."

Meer woongemak

Toch blijft het een behoorlijke klus die aannemer Slokker Bouwgroep gaat klaren. Lars: "Twee portiekflats in de Patijnstraat zijn inmiddels helemaal kaal gemaakt. Waterleidingen, elektriciteit en het riool zijn afgesloten en de binnenmuren verwijderd. Alleen het betonskelet staat er nog. We zijn nu druk bezig met opbouwen. Eigenlijk



wordt alles nieuw: van kabels, leidingen en isolatie tot een nieuw dak, kozijnen en steenstrips op de buitenmuren. Ook krijgen twee flats in de Patijnstraat een lift. We verbeteren de indeling van de appartementen. De badkamer komt op een andere plek en er komen grotere balkons. Verder krijgen de woningen zonnepanelen, stadsverwarming en ze worden gasloos gemaakt. Kortom, toekomstige bewoners krijgen straks veel meer woongemak in een moderne en duurzame woning."

Een jaar per fase

Al deze aanpassingen moeten per fase binnen ongeveer een jaar gedaan zijn. Dat zijn twee portiekflats per jaar. Peter knikt: "We willen de eerste twee portiekflats in de Patijnstraat uiterlijk 1 september 2021 opleveren. Vervolgens starten we met de andere twee portiekflats in de Patijnstraat. En zo verder." "Bijkomend voordeel van deze aanpak is dat we per stap kunnen leren", voegt Peter toe. "Uitdagingen die we nu tegenkomen, kunnen we voor de volgende verbouwing al oplossen. Dat maakt het eindresultaat straks alleen maar beter."

Mix aan bewoners

Terwijl de werkzaamheden in de Patijnstraat al flink op stoom zijn, werkt Peter ondertussen door aan de plannen voor de Van Noortwijkstraat en Van Adrichemweg. "Deze portiekflats verbouwen we tot maisonnetewoningen", legt Peter uit. "Dit zijn grotere woningen verspreid over twee verdiepingen. Geschikt voor gezinnen. Samen met de kleinere appartementen in de Patijnstraat, waar Pameijer ook een aantal woonstudio's huurt voor begeleid wonen, bieden we straks een divers woonaanbod voor verschillende bewoners."

Ook de buitenruimte staat nog op het do-lijstje van Peter. "We maken op dit moment een basisplan om de brede groenstro-

"Het blijft altijd een verrassing wat je tegenkomt tijdens de verbouwing, maar alles gaat volgens plan."

Peter, Projectmanager

ken tussen de gebouwen zo goed mogelijk in te richten. Er moeten fijne plekken komen waar bewoners graag buiten zitten en elkaar kunnen ontmoeten. Maar we laten ook plek vrij waar toekomstige bewoners zelf kunnen bedenken hoe ze deze willen gebruiken. We leggen dus niet alle keuzes al vast, maar bieden de nieuwe bewoners de kans om er straks zelf wat van te maken."

Het mag duidelijk zijn: er is nog veel werk te doen, maar wie over pakweg vijf jaar door het nieuwe Welschen 2 loopt, zal zijn ogen niet geloven.



Dit artikel maakt deel uit van een reeks artikelen over (ontwikkelingen in) Overschie. In de editie augustus/september een interview met Pameijer over hun rol in de wijk.