

Periodiek voor vastgoedbeheer en retail

REGELMAAT

Uitgave 34, maart 2009



PASSIE VOOR PAPENDAL

Ambitieuze vernieuwing

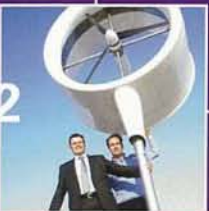


KOP VAN ZUID IN EMMEN

Doordacht zorgconcept

SCHOOLCOMPAGNIE

Onderwijshuisvesting op maat



Erica Terpstra
voorzitter NOC*NSF

Dynamische klanten



Woningcorporatie Stadswonen in Rotterdam heeft een dynamisch klantenbestand. Stadswonen verhuurt namelijk kamers en studio's aan studenten en appartementen aan pas afgestudeerden. Deze doelgroep heeft enkele specifieke kenmerken, die Stadswonen uitnodigen tot een innovatieve aanpak

Zo vindt de gemiddelde student het niet bezwaarlijk om een kamer of studio te huren in een getransformeerd bedrijfsgebouw op een locatie waar (nog) geen gezinsvoorzieningen voorhanden zijn. Stadswonen kan daarom markante gebouwen in de Maasstad een nieuw leven geven door deze te transformeren tot moderne wooncomplexen. Goede voorbeelden hiervan zijn oude pakhuizen in de Calandstraat en op de Wilhelminapier.

Een moderne studentenwoning moet echter meer bieden dan alleen de kale ruimte. Nagenoeg het gehele woningbestand van Stadswonen is daarom in de afgelopen jaren aangesloten op het KennisGlas glasvezelnet. Via dit netwerk hebben de huurders thuis een razendsnelle toegang tot verschillende breedbanddiensten, waaronder razendsnel internet. Zonder internet kan een student niet studeren of communiceren.

inspireren innovatie

Stadswonen Rotterdam

Veel mutaties

De doelgroep verschilt op meer punten van een 'gewoon' huurdersbestand. Studenten verhuizen bijvoorbeeld veel vaker. Waar een gewone corporatie een gemiddeld mutatiepercentage van zeven procent per jaar kent, ligt dat percentage bij Stadswonen op ruim dertig procent. Bij de huisvesting van internationale studenten ligt dit zelfs vele malen hoger. De woningen die Stadswonen aanbiedt aan buitenlandse uitwisselingsstudenten komen meestal na een half jaar en soms zelfs al na drie maanden weer vrij. Dat vergt grote snelheid en flexibiliteit op het gebied van administratie en onderhoud. Bij een dergelijke mutatiegraad kan een corporatie het zich niet permitteren om een woning leeg te laten staan voor onderhoud.

Nagenoeg het gehele woningbestand van Stadswonen is in de afgelopen jaren aangepast aan de eisen van het Politiekeurmerk® Veilig Wonen (PKVW). Tijdens deze operatie kwam men op het idee om de woningen voor buitenlandse uitwisselingsstudenten te voorzien van een sluitsysteem met 'proximity'-sloten. Deze werken elektronisch met een chipkaart. Het gebeurt namelijk met enige regelmaat, dat een uitwisselingsstudent vergeet de sleutel van de kamer tijdig in te leveren (en waarschijnlijk meeneemt naar het land van herkomst) na afloop van de huurperiode.

Een traditioneel mechanisch sluitsysteem vereist dat er om veiligheidsredenen toch een andere (nood-)cilinder geplaatst wordt. Dat betekent meerkosten vanwege arbeid en leegstand.

Een sleutelkaart wordt voor de afgesproken huurperiode geprogrammeerd en is daarna niet meer bruikbaar.

Niet alle voorhanden kaartslotsystemen voldoen aan de eisen van het PKVW. Daarbij kwam de aanvullende wens van Stadswonen om de deuren ook te voorzien van een panieksluiting, zodat de bewoners bij een calamiteit snel naar buiten kunnen. Een slot dat aan al deze eisen voldeed was op de Nederlandse markt nog niet voorhanden. Safe Beveiliging kreeg daarom de opdracht om naar een dergelijk slot op zoek te gaan en het bedrijf is er niet alleen in geslaagd om dit te vinden, maar heeft ook het gehele traject afgelegd om de woningen met dit systeem PKVW gecertificeerd te krijgen. Tussen november 2008 en februari 2009 zijn deze sloten in ruim 220 eenheden aangebracht. De buitenlandse student heeft nu comfortabel toegang tot zijn of haar PKVW beveiligde woning in Rotterdam.

