# Adviseur Woning Samenvoegen/Vergroten

## Ons aanbod

|  |  |
| --- | --- |
| **Werklocatie:** | Wilhelminakade 179, Rotterdam |
| **Startdatum:** | z.s.m., naar verwachting begin september 2019 |
| **Aantal medewerkers:**  **FSK:** | 1  11 |
| **Uren per week:** | 20-28 uur per week |
| **Duur opdracht:**  **Afwijkende werktijden:**  **Verlengingsopties:** | t/m 31-07-2020  Ja, inschrijver dient rekening te houden met informatieavonden voor bewoners (ca. 1 keer per maand)  2 x 6 maanden |
| **Tariefrange:** | 80-95 euro per uur |
| **Verhouding prijs/kwaliteit:** | 30% - 70% |
| **Geschikt voor ZZP’ers:**  **Data verificatiegespreken:** | Ja  Week 36/37 |

## Jouw opdracht

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) pijler wonen werkt aan gedifferentieerde wijken in Rotterdam zuid. Gemengde wijken vragen om een gedifferentieerde woningvoorraad. Dat is goed voor alle bewoners: voor de mensen die er al wonen, voor sociale stijgers, voor nieuwkomers in de wijk. Via sloop/nieuwbouw of transformatie (samenvoegen, kluswoningen of ingrijpende verbetering) neemt de woningdifferentiatie in Rotterdam Zuid toe en ontstaat een aantrekkelijk woningaanbod, ook voor midden en hogere inkomens. Transformatie van woningen via samenvoegen en vergroten van woningen is een steeds belangrijker onderdeel van onze aanpak. De aanpak is beschreven in de nota “Adem In, Adem Zuid” (bijlage 1). Voor het samenvoegen en vergroten van woningen zijn drie strategieën beschreven:

1. Subsidie verlenen aan particulieren, eigenaar-bewoners en kleine verhuurders;

2. Marktinitiatieven faciliteren;

3. Samenvoegen en vergroten op initiatief van de gemeente.

Voor de strategie ‘samenvoegen en vergroten op initiatief van de gemeente’ is het voornemen in 2019 als volgt: In enkele aangewezen blokken willen we zoveel mogelijk woningen samenvoegen of vergroten zodat de oppervlakte van de woningen groter wordt dan 85m2. Dit kan op twee manieren:

1. Eigenaren voegen zelf samen eventueel met behulp van subsidie van de gemeente;
2. De gemeente koopt woningen aan en regelt samenvoeging of vergroting van de woning(en).

De aangekochte woningen worden waar mogelijk samengevoegd of vergroot in combinatie met de aanpak van portieken en uitstraling van het blok (buitenschil). Voor twee blokken zoekt de gemeente een adviseur woning samenvoegen/vergroten:

1. Van Swietenlaan/Goereesestraat (inzet 20u per week)
2. Amelandseplein (inzet 8u per week)

Op deze locaties lenen de woningen zich goed voor samenvoeging en kan impact gemaakt worden in combinatie met andere ingrepen in het kader van het NPRZ.

Het project heeft een looptijd van drie jaar, maar we zoeken in eerste instantie een samenvoegadviseur voor de duur van één jaar. Het opgegeven aantal uur is een indicatie en de inzet kan gecombineerd worden met de ambitie voor vergroten/samenvoegen voor andere locaties indien er zich bijzondere kansen in de omgeving voordoen.

**Takenpakket**

De adviseur is het centrale figuur in de aanpak, de spin in het web. Hij bouwt contacten op met de bewoners en eigenaren en informeert en enthousiasmeert hen voor de aanpak. Hij adviseert over de mogelijkheden voor samenvoegen/vergroten. Waar nodig schakelt hij een bouwkundige, samenvoegcoach en/of verwerver in. Ook geeft hij informatie aan potentiele kopers en geeft hij advies bij de uitvoering. Hij is het eerste aanspreekpunt voor alle gemeentelijke procedures. Samengevat bestaan de taken onder andere uit:

* Informeren bewoners en eigenaren via collectieve bijeenkomsten en individuele huisbezoeken;
* Overleg met VvE’s, VvE-beheerders en andere betrokkenen over de aanpak en verbetering uitstraling blok door gevelverbetering;
* Advisering over aanpak aan bewoners, eigenaren;
* Coördinatie inzet van verwervers, samenvoegcoach;
* Organisatie aan- en verkoop van panden i.s.m. met gemeentelijke verwervers;
* Advisering bij uitvoeringsplannen i.s.m. bouwkundigen en hulp bij aanvragen vergunningen en subsidie;
* Coördinatie van het proces zoals beschreven in het gezamenlijk opgestelde projectplan per deelproject;
* Periodiek informeren van de projectmanager met betrekking tot de voortgang;
* Produceren van een rapportage per kwartaal waarin wordt beschreven welke resultaten behaald zijn.

De kern van het werk is het intensief onderhouden van contacten in het blok en het continu oog hebben voor kansen om woningen te vergroten en samenvoegen. We zoeken een kandidaat die een creatieve aanpak ontwikkelt en uitvoert om zoveel mogelijk woningen samen te voegen of te vergroten.

## Jouw profiel

## Eisen

* Minimaal een succesvol afgeronde hbo-opleiding
* Mimimaal 3 jaar relevante werkervaring met transformatieopgaven, opgedaan in de afgelopen 10 jaar. Hierbij heb je o.a. ervaring met:
  + Het proces van woningverbetering
  + Het onderhouden van contacten met de verschillende stakeholders
  + Het organiseren van informatiebijeenkomsten en individuele huisbezoeken
  + De sociale begeleiding van bewoners
  + Aanvragen van vergunningen en subsidie

## Wensen

* Werkervaring bij een gemeentelijke organisatie en/of woningbouwcorporatie
* Gebiedskennis van Rotterdam Zuid, opgedaan in de afgelopen vier jaar.
* Je bent op de hoogte van de recente ontwikkelingen, in de afgelopen vier jaar, op het gebied van transformatieprojecten naar woningbouw.
* Je hebt technisch inzicht (bouwkundig en installatietechnisch) van woningbouw.

## Competenties

Netwerken – Inschrijver stelt zich op als een netwerker. Legt makkelijk contact met stakeholders en weet de juiste personen in te schakelen of te koppelen.

Flexibiliteit – Inschrijver is flexibel om op verschillende locaties te werken en huisbezoeken af te leggen. Ook om informatie avonden voor bewoners te houden.

Communicatief vaardig – Inschrijver beheerst de Nederlandse en Engelse taal, zowel in woord als geschrift. Kan makkelijk een brief opstellen en een presentatie houden.

Overtuigingskracht – Inschrijver weet de ambitie van het programma ‘Adem in, Adem Zuid’ over te brengen naar eigenaren, bewoners en overige externe partijen.

Sociaal vaardig – Inschrijver kan goed met verschillende partijen contact leggen en onderhouden. Dit geldt voor zowel partijen op bestuurlijk niveau dan wel met VvE beheerders, gemeentelijke organisatie als met beleggers en eigenaren-bewoners.

Creativiteit/innovatief vermogen – Inschrijver denkt ook verder in mogelijkheden en kansen om tot de beoogde opgave te komen. Kan out of the box denken om alternatieven aan te dragen.

Adviesvaardig – Inschrijver adviseert niet alleen aan opdrachtgever maar ook aan eigenaren om mogelijkheden te verkennen tot samenvoegen en/of vergroten.

## De afdeling

PMB is het projectmanagementbureau van het cluster Stadsontwikkeling (SO) van de gemeente Rotterdam. Wij managen projecten, processen of programma’s in het fysieke domein in opdracht van de verschillende afdelingen binnen het cluster. Onze opgaven spelen zich af in de verschillende fasen van een project (initiatief t/m uitvoering) en kunnen uiteenlopen van kleinschalige opgaven t/m grote (complexe) gebiedsontwikkelingen. Alle opdrachten hebben een integraal en complex karakter. We zijn actief in gebiedsontwikkelingen, de duurzaamheidsopgaven, betrokken bij vastgoedprojecten, trekken infrastructurele projecten en organiseren buitenruimteprojecten.

## Onze organisatie

Stadsontwikkeling bouwt aan een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad, met hart voor Rotterdam en de mensen die er komen, wonen en werken. Wij initiëren en begeleiden ruimtelijke en economische investeringen in Rotterdam. Daarbij zijn wij zowel publiek ontwikkelaar als kwaliteitsbewaker. Met gericht verkeersbeleid en een duurzame infrastructuur houden we Rotterdam bereikbaar. Door regels te handhaven zorgen we dat Rotterdammers veilig en aangenaam kunnen wonen. En met ons vastgoed huisvesten wij belangrijke publieke diensten en voorzieningen. Stadsontwikkeling geeft - samen met private en publieke partners - vorm aan de stad en houdt de stad in vorm.