
Ir. Jelle Persoon en ir. Haico van Nunen zijn werkzaam bij Bouwhulp Groep, Eindhoven. Bouwhulp Groep BV is een architecten- en adviesbureau. Haar activiteiten liggen op de volgende terreinen: nieuwbouw, renovatie en onderhoud, onderzoek en ontwikkeling en visie over wijken en locatiestudies. Bouwen en wonen staan centraal, met het accent op de bestaande wijken en buurten.

5.1.10

De toekomst van de bestaande woningvoorraad

De kwaliteit her- respectievelijk opwaarderen

Ir. Jelle Persoon en ir. Haico van Nunen

Herstructurering van bestaande wijken bestaat vaak uit sloop en nieuwbouw. Er zijn echter ook tegenbewegingen, te weten ontvinexen, onvolkshuisvesten en verduurzamen. In dit artikel wordt ingegaan op de waarde van dergelijke aanpakken en worden aan de hand van voorbeelden vijf verbeterstrategieën besproken.

Herstructurering van bestaande wijken staat volop in de belangstelling. Deze aanpak resulteert tot nu toe in een gigantische sloop- (en nieuwbouw)praktijk. Deze eenzijdige aanpak ontkent de waarde van bestaande gebouwen en wijken en er dreigt een 'Vinex-wals' over bestaande wijken heen te gaan. Echter, in de praktijk zijn er ook tegenbewegingen.

Tegenbeweging

Niet alles komt onder de 'Vinex-wals'. Er worden verschillende projecten uitgevoerd waarbij juist de waarde van het bestaande wordt benut. De tegenbewegingen zijn in drie aanpakken samen te vatten: ontvinexen, onvolkshuisvesten en verduurzamen.

Ontvinexen

Ondanks alle inspanningen blijft het karakter van de Vinex-locaties grootschalig en is er sprake van een hoge mate van uniformiteit. De behoefte aan meer gedifferentieerde woonmilieus,

waarbij historisch gegroeide structuren een meerwaarde vormen, kan in de bestaande wijken beantwoord worden. De waarde van het bestaande wordt steeds belangrijker. Bij herstructurering van bestaande wijken zal steeds omzichtiger met bestaande gebouwen en infrastructuur worden omgegaan. Het accent verschuift van vernieuwen naar corrigeren. Een goed voorbeeld is het Laurentiusplein in Voerendaal. De woningen zijn afkomstig uit de periode 1915-1921 en hebben een typische vorm en stedenbouwkundige situatie. Deze vorm en situatie zijn aanleiding geweest om door middel van een groot scala aan maatregelen, variërend van onderhoud tot cascorenovatie, het bestaande te handhaven. Hier is niet gekozen voor sloop met vervangende nieuwbouw, maar is naar andere oplossingen gezocht.



Figuur 1. Laurentiusplein en omstreken te Voerendaal: de als mijnwerkerskolonie gebouwde buurt is kenmerkend voor de hedendaagse structuur van Voerendaal

Ontvolkshuisvesten

Volkshuisvesting heeft vanuit het verleden het imago van sober, doelmatig, massaal en goedkoop. Hiertegenover wordt steeds meer eigen identiteit, luxe en comfort gesteld. Grootonderhoudsplannen en renovaties zijn er steeds meer op gericht om dit negatieve imago te corrigeren en een plaats te geven aan een eigen identiteit. Bij een grootonderhoudsplan in Arnhem heeft men niet alleen de bouwtechnische kwaliteit verbeterd, maar tevens de identiteit van de woningen opgekrikt. Met name doordat bewoners zelf materialen mogen kiezen, is er een afwisselend beeld gevormd. De eenzijdige naoorlogse rijtjeswoningen zijn hierdoor veranderd in afwisselende huizen met een eigentijdse uitstraling.



Figuur 2. Hakfortlaan te Arnhem: in de eentonige woningen wordt verscheidenheid aangebracht door middel van afwerkmaterialen en kleurstellingen

Verduurzamen

Het bouwen zal zich steeds meer gaan richten op het zo efficiënt mogelijk omgaan met middelen. Ging het er bij duurzaam bouwen aanvankelijk om zo efficiënt mogelijk met grondstoffen en energie om te gaan, nu wordt het maximaal benutten van het bestaande belangrijk. De waarde van het bestaande is hierbij een belangrijk uitgangspunt en heeft betrekking op de aanwezige maat van gebouwen, de ligging, de infrastructuur, enzovoort. De componistenbuurt in Maassluis is een goed voorbeeld van verduurzaming. In eerste instantie was sloop met vervangende nieuwbouw de bedoeling, maar toen de nieuwe woningen op bijna dezelfde plek gebouwd zouden worden, is naar hergebruik gekeken. Uiteindelijk is voor een groot deel het bestaande casco gebruikt. Van naoorlogse flats zijn in dit geval eengezinswoningen gemaakt. Door hergebruik van casco's van bestaande (woon)gebouwen ontstaan woningen en woontypen met een overmaat en eigen indeling, die in nieuwbouw voor die prijs nooit te realiseren zijn. Juist verduurzaming krijgt zo ook een aantrekkelijke positie in de markt.



Figuur 3. Componistenbuurt te Maassluis: het aftoppen van woningen behelst het transformeren van galerijwoningen van vier woonlagen tot eengezinswoningen (foto: Panagro)

Om te komen tot een gedifferentieerde aanpak, waarbij de waarde van het bestaande wordt benut, is het van belang dat we meer grip krijgen op wat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad nu werkelijk is: wat is waardevol en wat dient verbeterd te worden? De kunst is om zodanig in de woningvoorraad in te grijpen dat het waardevolle behouden blijft en zonodig versterkt wordt. Dit is alleen mogelijk als er per wijk, buurt en/of gebouw passende ingreepstrategieën worden opgesteld, waarbij bestaand aanbod optimaal op de vraag wordt afgestemd. We moeten wel eerst weten waarom we de bestaande bouw willen behouden.

Waardeaspecten

Er zijn drie aspecten die de waarde van het bestaande verduidelijken. Ten eerste voorziet de bestaande voorraad in de woonbehoefte. Zonder deze woningen zou er een groot tekort aan woonruimte zijn. Ten tweede is er al geïnvesteerd in de woningen. Het betreft hier financiële investeringen (boekwaarde), maar ook investeringen op een andere wijze, zoals materialen en energie. Tot slot heeft de locatie van het bestaande ook een waarde. De bestaande voorraad is op die plek gegroeid, ingegeven vanuit historische aspecten, willekeurig gegroeid of ontstaan uit strakke bestemmingsplannen.

Waarom de moeite nemen om met bestaande woningen plannen te maken?

Is het niet veel eenvoudiger om de woningen die niet meer voldoen, te verwijderen en daar nieuwe woningen die geschikt zijn voor de vraag uit de markt, te bouwen? De drie hiervoor genoemde waarden spelen hierbij een rol. Daarnaast is het niet mogelijk om nu alle woningen te slopen en te herbouwen. De bouwcapaciteit is niet groot genoeg om dit binnen nu en korte tijd te realiseren. Met de huidige bouwproductie duurt het 95 jaar voordat alle woningen in Nederland herbouwd zijn. En dat bij een gelijkblijvend aantal woningen. Vanuit dit oogpunt bekeken, is de bestaande voorraad waardevol en moeten we er omzichtig mee omgaan. De kwaliteit van de bestaande voorraad moet dan wel toenemen.

Duurzaamheidspotentie

Een woningvoorraad van 6,6 miljoen woningen biedt natuurlijk kansen op het gebied van CO₂-reductie. De gemiddelde potentie voor CO₂-reductie in de bestaande bouw bedraagt 1000 kg CO₂ per woning per jaar. Bovendien bespaart het handhaven van gebouwen materialen en grondstoffen (in vergelijking met nieuwbouw). Energiebesparing, toepassing van duurzame energie en een gezond binnenmilieu zijn op zichzelf geen doorslaggevende argumenten voor implementatie in de bestaande woningvoorraad. In de huidige benadering wordt er op zijn best gekeken hoe energie- en installatiemaatregelen verpakt kunnen worden in concepten die ook nog comfort en luxe kunnen bieden. Momenteel staan we op een keerpunt in deze benadering. Er moet veel meer worden gekeken naar de kwaliteit die wordt toegevoegd. Als met het toene-

men van die kwaliteiten ook energiebesparing kan worden gerealiseerd, is dat mooi meegenomen.

Kwaliteit

Bestaande woningen hebben een kwaliteit die verschilt van die van nieuwbouw. Het is niet zinvol te eisen dat deze woningen op alle aspecten gelijkwaardig zijn aan nieuwbouw. De waarden van bestaande kwaliteiten moeten op systematische wijze in beeld worden gebracht. De kwaliteiten moeten worden gekoppeld aan de afstemming van de mogelijkheden (potenties) op de gedifferentieerde vraag. Een van de belangrijkste kwaliteiten van de naoorlogse woningen bijvoorbeeld is de beschikbare ruimte, zowel op stedenbouwkundig niveau als op het niveau van de woning. Het benutten hiervan geeft de mogelijkheid om ruim te wonen tegen relatief lage kosten. Dit biedt kansen. Vergelijk het maar met de auto. Veel mensen hebben liever een grotere tweedehands auto dan een kleine nieuwe.

Het gaat om een samenhangend programma op het terrein dat loopt van stedenbouw tot bouw-delen en dat handelt over wat moet worden bewaard en verbeterd. Op basis van het programma kunnen dan *verbeterstrategieën* worden ontwikkeld, zoals:

- verdunnen of verdichten, waarbij stedenbouwkundige kwaliteiten worden verbeterd;
- nieuwe woning- en bouwtypen, waarbij vooral de maat van bestaande bouwblokken wordt benut;
- cascoverbetering, waarbij het casco op woning- en blokniveau wordt verbeterd;
- vernieuwing, waarbij een deel wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw;
- conservering, dit is de traditionele renovatie of groot onderhoud, waarbij het bestaande wordt gehandhaafd met verbetering van de schil en interne woning.

Deze verbeterstrategieën, en daarmee de potentie van de bestaande voorraad, worden hierna geïllustreerd.

Vijf voorbeelden om waarden te behouden

Kwaliteit is als belangrijke waarde aangegeven. Verbetering van die kwaliteit zal leiden tot bestaande woningen die een hoge mate van kwaliteit bezitten. Voordat we echter tot verbetering van de kwaliteit kunnen komen, moeten we eerst helder hebben wat onder kwaliteit wordt verstaan. Hiervoor kunnen *kwaliteitsprofielen* worden opgesteld. Deze profielen beschrijven vijftien kwaliteiten van woningen, variërend van veiligheid tot aanwezigheid van voorzieningen en van woninggrootte tot binnenklimaat (zie kader).

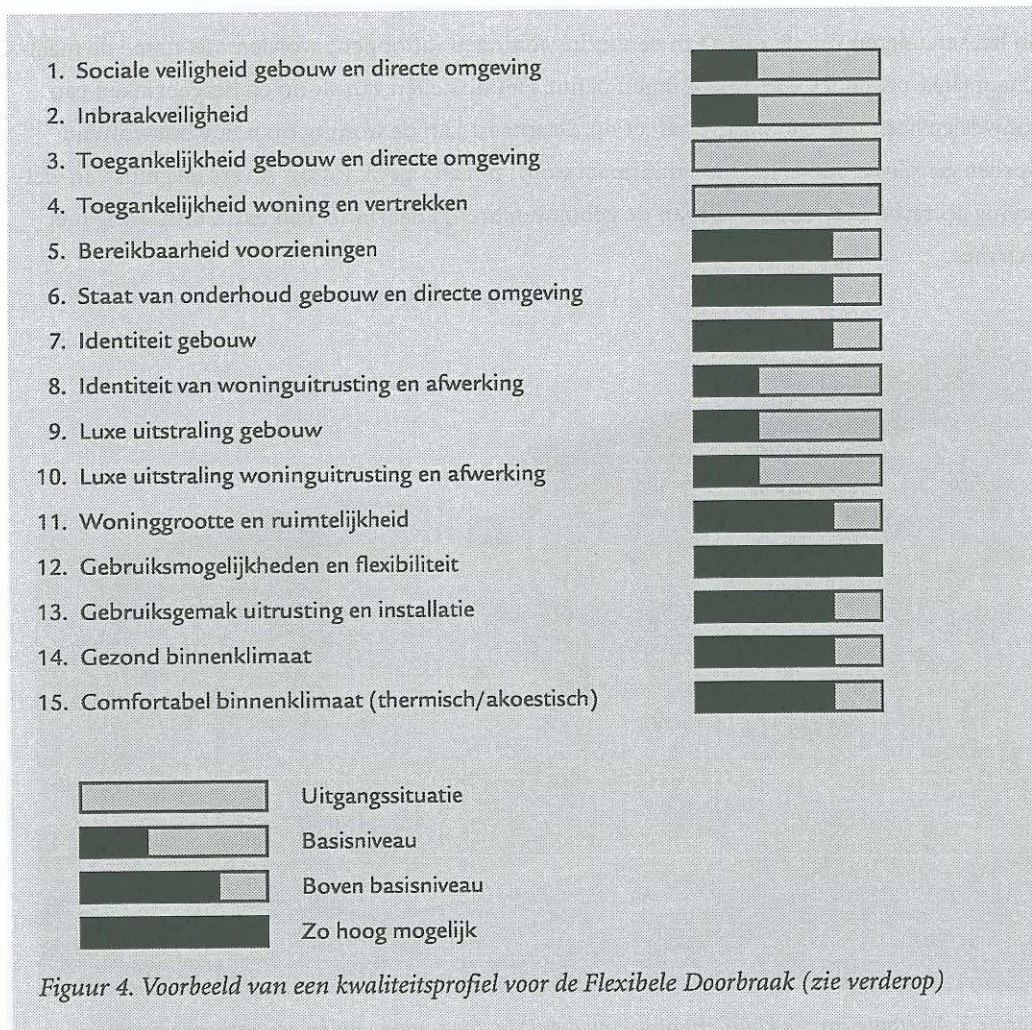
De vijftien kwaliteitsaspecten zijn door Bouwhulp Groep opgesteld in opdracht voor Novem. Het betreft het onderzoek Strategische Woonkwaliteit, waarbij algemene kwaliteiten benadrukt worden. De koppeling tussen deze algemene woonkwaliteiten en energetische verbeteringen moet de toepassing van energiebesparende maatregelen vergroten.

Kwaliteitsprofielen

In het kwaliteitsprofiel zijn vijftien kwaliteiten opgenomen die samen de (woon)kwaliteit van een woning aangeven.

1. Sociale veiligheid gebouw en directe omgeving
2. Inbraakveiligheid
3. Toegankelijkheid gebouw en directe omgeving
4. Toegankelijkheid woning en vertrekken
5. Bereikbaarheid voorzieningen
6. Staat van onderhoud gebouw en directe omgeving
7. Identiteit gebouw
8. Identiteit woninguitrusting en afwerking
9. Luxe uitstraling gebouw
10. Luxe uitstraling woning uitrusting en afwerking
11. Woninggrootte en ruimtelijkheid
12. Gebruiksmogelijkheid en flexibiliteit
13. Gebruiksgemak uitrusting en installatie
14. Gezond binnenklimaat
15. Comfortabel binnenklimaat (thermisch/akoestisch)

Deze kwaliteiten worden op drie niveaus ingeschaald. Het basisniveau is het niveau dat het bouwbesluit aangeeft. Bij een ingreep moet een woning hier minimaal aan voldoen. Het tweede niveau ligt boven het bouwbesluit en het derde niveau is het hoogst haalbare niveau voor de desbetreffende kwaliteit. Voor de kwaliteit 'comfortabel binnenklimaat' kan dit bijvoorbeeld het verschil zijn tussen radiatoren (basisniveau), vloerverwarming (boven basisniveau) en warmtepompen (zo hoog mogelijk). Door voor deze vijftien kwaliteiten een invulling te geven, kunnen we de (verwachte) resultaten van een aanpak duidelijk communiceren. Doordat voor iedere kwaliteit wordt aangegeven op welk niveau de huidige situatie zich bevindt, kan een ingreep worden voorgesteld die een bepaalde waarde toevoegt. De waarde van het bestaande wordt op die manier gehandhaafd.

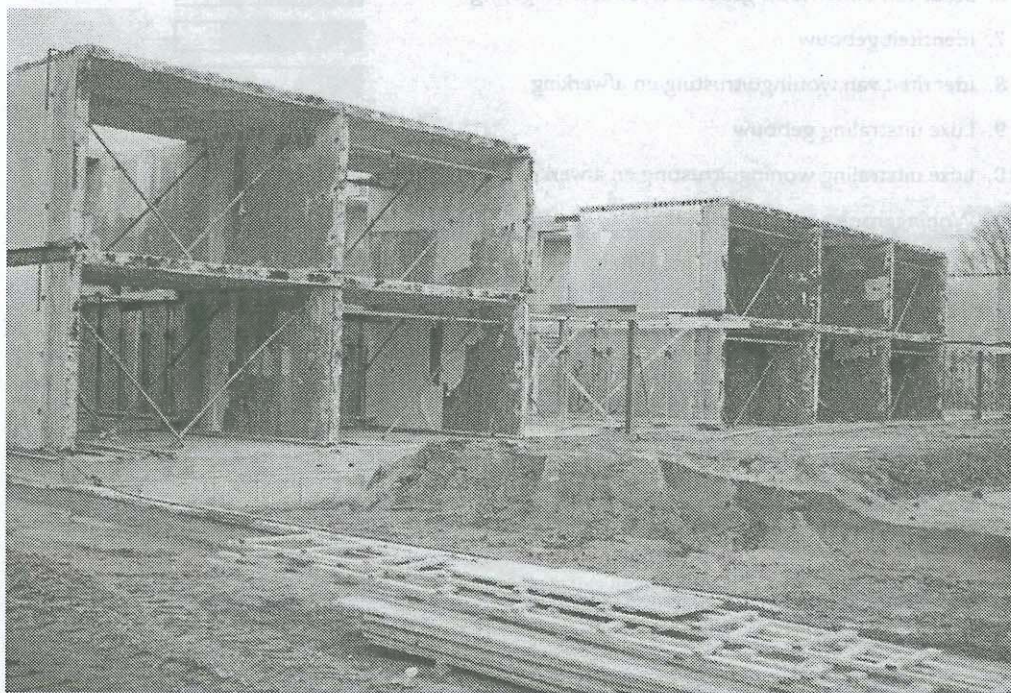


De eerdergenoemde vijf verbeterstrategieën worden nu kort toegelicht. Ieder voorbeeld laat zien op welke wijze de verbeterstrategie wordt uitgevoerd en op welke manier de waarde van het bestaande er een plaats in krijgt. Het laatste voorbeeld wordt verder uitgewerkt om meer achtergronden duidelijk te maken.

Nieuwe woning- en gebouwtypen

In Maassluis staan Elementumflats, naoorlogse systeembouwflats van vier lagen op een onderbouw. De verhuurbaarheid van deze woningen liep terug vanwege de gebrekkige woonkwaliteit. Sloop met vervangende nieuwbouw was de oplossing, maar uiteindelijk bleek dat het nieuwe stedenbouwkundige plan grote overeenkomsten vertoonde met de oude verkavelingsstructuur. Toen is het idee naar voren gekomen om de fundering en infrastructuur te hergebruiken. Uiteindelijk zijn zelfs grote delen van het casco hergebruikt en is men met het casco als uitgangspunt verder gaan bouwen. Het resultaat is dat daar waar voorheen flatgebouwen stonden, nu eengezinswoningen staan.

Bij het veranderen van de casco's in eengezinswoningen (aftoppen) worden met name de maatschappelijke prestaties van de woningen benut. Het uitstellen van sloop en hergebruiken van bouwdelen heeft hier een positief effect op. Daarnaast kan de woning op nieuwbouwniveau worden gerealiseerd, dus het binnenklimaat wordt in ieder geval tot op (over) de grens van wetgeving gebracht. Het hergebruik van de gebouwen brengt daarnaast een extra uitstraling met zich mee.



Figuur 5. Afgetopte casco's klaar om opnieuw dienst te doen, maar nu in eengezinswoningen

Verdunnen/verdichten in combinatie met conservering

In Bergen op Zoom is de wijk Langeweg gesitueerd. Deze wijk werd gekenmerkt door grote leegstand en een onplezierig woonklimaat. Debet hieraan waren de onduidelijke structuur van de wijk, het stenen karakter en de eenzijdigheid van het woningaanbod. Er is hier voor gekozen om delen te slopen en andere delen te renoveren. Door het slopen van rijtjeswoningen wordt het woningblok geopend, waardoor de toegankelijkheid van het gebouw en de directe omgeving wordt vergroot. Door het aanleggen van groen wordt een ander beeld geschapen. Daar komt nog bij dat de eentonige woningen op verschillende manieren (kleur en vorm) worden aangepast, dusdanig dat er diversiteit ontstaat. De woningen krijgen hierdoor een eigen identiteit en uitstraling. Het resultaat van deze aanpak is dat de woningen momenteel goed verhuurd worden.

De verandering die optreedt, vindt onder meer plaats op het maatschappelijke vlak en bij het binnenklimaat. Met name de visuele verbetering van de gehele wijk heeft, doordat onder meer de sociale veiligheid is verbeterd, ervoor gezorgd dat de bestaande waarde beter kan worden benut.



Figuur 6. Aanpassing van het imago van de wijk door selectieve sloop en door de resterende woningen een eigen kleur en identiteit te geven

Verdunnen of verdichten

Dit is een variant die al vaker (met succes) is toegepast. Toevoeging van een extra verdieping biedt vaak meer financiële speelruimte voor (de rest van) een project. Daar komt nog bij dat door optopping een flat een luxe uitstraling kan krijgen. In Vlaardingen is het optoppen van een flat in de Westwijk gecombineerd met het invullen van de tussenruimte van twee flatblokken. Het resultaat is dat de verdichting van dat deel van het plan ervoor heeft gezorgd dat het een aparte plek in het ontwerp geworden is. De onderbouw wordt in de meeste gevallen (traditioneel) gerenoveerd. Met het optoppen wordt een volledig nieuwe woning toegevoegd aan het bestaande. Meestal is dit voor het onderliggende gebouw een verbetering. Toepassing van gevelisolatie, constructieherstel en verbetering van voorzieningen zijn voorbeelden van verbetering van bouwprestaties. Het gebouw wordt op alle aspecten verbeterd en de waarde van het bestaande is danig verhoogd.



Figuur 7. Een lege plek tussen twee flats is opgevuld; oud en nieuw vormen zo samen één geheel, waarbij de voorzieningen voor beide gebouwen te gebruiken zijn

Vernieuwen

IFD-bouwen (Industrieel, Flexibel en Demontabel bouwen) heeft een aantal initiatieven naar voren gebracht die vernieuwend zijn. IFD-today is een van deze projecten. Bestaande flats worden afgebroken tot op de fundering. Op deze fundering wordt volgens een nieuw (staal)constructieprincipe een flatgebouw gerealiseerd. De voormalige vier verdiepingen hoge flats kunnen nu, omdat ze van staal gebouwd worden, tot zes verdiepingen hoog worden gebouwd. De indeling van deze flats is aanpasbaar, zodat niet het probleem ontstaat dat er momenteel met de bestaande voorraad is: te klein en niet kunnen voldoen aan de vraag.

IFD-today is een nieuwbouwproject dat gebruikmaakt van bestaande onderdelen. De verbetering van de kwaliteit gebeurt dan ook op alle gebieden, maar met een accent op het maatschappelijke vlak. Gebruiksmogelijkheden en flexibiliteit zijn de kwaliteiten waar men zich hier op richt. Dit zal niet altijd volledig binnen de bestaande bouwvoorraad kunnen worden gerealiseerd, maar zelfs in een dergelijke situatie kan het bestaande nog een waarde hebben.



Figuur 8. Hergebruik van bepaalde (lastige) onderdelen van het gebouw, zoals de fundering, is hier een van de uitgangspunten geweest; snel en flexibel bouwen is cruciaal

Cascoverbetering

De verhuurbaarheid van (kleine) portieketagewoningen in Amsterdam laat te wensen over, net als in de rest van Nederland. Deze woningen bieden weinig gebruiksmogelijkheden. De wens van de woningcorporaties is om voor deze groep woningen een oplossing te bedenken waarmee de verhuurbaarheid toeneemt, zonder het gebouw te slopen, daar is immers geen capaciteit voor. De oplossing is in dit geval gezocht in het verwijderen van de dragende wand in de woning, zodat het woonoppervlak vrij indeelbaar wordt. In plaats van de dragende wand wordt een stalen portaal geplaatst, dat de vloeren ondersteunt en tevens ruimte biedt voor leidingen. Het resultaat is een vrij indeelbare ruimte, voorzien van leidingvloeren en naar eigen inzicht indeelbaar. Met deze maatregelen vinden verbeteringen op verschillende gebieden plaats, maar met name de maatschappelijke kant en het binnenklimaat worden verbeterd. Gebruiksveiligheid en functionaliteit nemen toe, alsmede de uitstraling van het gebouw.

Een voorbeeld nader bekeken: de Flexibele Doorbraak

Het gaat te ver om alle voorbeelden uit te werken. Daarom is ervoor gekozen om een van de voorbeelden wat gedetailleerder te bekijken, namelijk het project de Flexibele Doorbraak. Dat idee gaat namelijk verder dan de reguliere renovatiepraktijk.



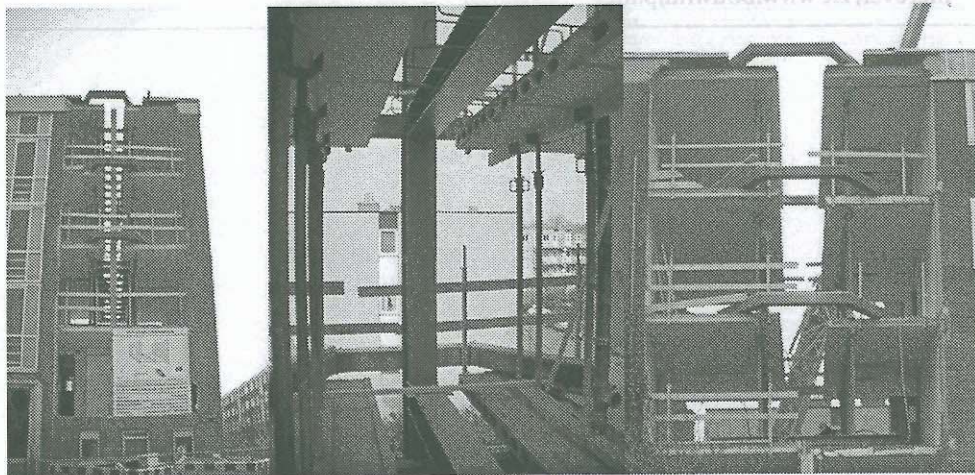
Figuur 9. De Flexibele Doorbraak: een woningscheidende wand wordt vervangen door een stalen portaal teneinde meer flexibiliteit te krijgen

In het voorgaande zijn drie waardeaspecten genoemd voor de bestaande bouw: voorzien in de woonbehoefte, het geïnvesteerde vermogen en de waarde van de locatie. Deze waarden gelden ook voor de naoorlogse portiekwoningen. Nederland bezit veel van deze woningen, gebouwd tussen 1960 en 1970. Deze woningen voorzien in een groot deel van de woningvoorraad van corporaties. Het is niet mogelijk deze woningen in een keer te slopen en vervangen omdat de huisvestingscapaciteit er niet is. Bovendien is er een tekort in de bouwproductie om de locaties opnieuw in te vullen. Daar komt nog bij dat de woningen tussen de 35 en 45 jaar oud zijn en woningen hebben een veel langere levensduur. Die levensduur is afhankelijk van de kwaliteit, maar een woning moet zeker 75 jaar mee kunnen gaan. Het slopen van deze woningen op dit moment zou financieel gezien zonde zijn. Daarnaast is het vanuit het oogpunt van het milieu geen goede stap om zulke jonge woningen te slopen. Het derde waardeaspect is de locatie van de portiekwoningen. Ze zijn vaak gelegen aan de rand van het centrum, met een goede stedenbouwkundige structuur, en kunnen daarom mooie plekken zijn om te wonen. Om er aantrekkelijke woningen van te maken, is het nodig de kwaliteit ervan te verbeteren. Het casco van de woningen heeft zijn beperkingen. Het zijn kleine ruimten, die niet optimaal benut kunnen worden. Daarnaast zijn de bouwfysische en bouwtechnische prestaties niet van het gewenste niveau. Een oplossing hiervoor wordt geboden door de Flexibele Doorbraak.

Bij de Flexibele Doorbraak is een van de vijf verbeterstrategieën uitgevoerd, namelijk cascoverbetering. Het bestaande casco van de woning wordt aangepast, zodat een flexibele indeling te realiseren is. Dit alles gebeurt binnen een Industrieel Flexibele en Demontabele (IFD) aanpak, zodat de werkzaamheden snel en doeltreffend kunnen plaatsvinden. Hierdoor hoeven bewoners slechts een korte periode uit huis en kan de woning weer snel worden ingezet op de markt. Om zo snel te kunnen werken, wordt een vernieuwend renovatieproces gevolgd. Vanaf de bovenzijde van het dak worden sleuven gezaagd, waarna de wanden als elementen door de ontstane sleuf kunnen worden gehesen. Daar waar eens wanden stonden, komen nu stalen portalen te staan. Gelijktijdig met de constructie kunnen ook nieuwe onderdelen zoals de installatie worden aangebracht, allemaal geprefabriceerd. De installatie wordt overigens aangebracht in een verhoogde vloer, waardoor ook hiervoor een hoge mate van flexibiliteit wordt bereikt. De inbouw van de vernieuwde woning wordt gerealiseerd door middel van metal stud-wanden, die eenvoudig aan te brengen zijn. Natuurlijk komen er bij dit vernieuwende renovatieproces meer dingen kijken, zoals veiligheid, uitvoering en detailoplossingen.

De Flexibele Doorbraak biedt goede mogelijkheden om tot verbeteringen te komen binnen een bestaand casco. Het feit dat met de Flexibele Doorbraak een renovatie buiten het vaste kader kan worden gerealiseerd, opent nieuwe mogelijkheden voor de bestaande bouw. Uiteindelijk zijn met deze ingreep verschillende niveaus te bereiken, variërend van huurwoningen voor kleine huishoudens tot luxe koopappartementen voor tweeverdieners. Het geeft in ieder geval aan dat er binnen de bestaande voorraad nog voldoende mogelijkheden zijn zonder aan sloop te

denken. De Flexibele Doorbraak is overigens niet de enige manier om tot cascoverbetering te komen en cascoverbetering is niet de enige strategie die resultaten biedt.



Figuur 10. De Flexibele Doorbraak in uitvoering: door het verwijderen van elementen en plaatsen van een stalen portaal is een flexibele indeling mogelijk, waardoor de woning voor langere tijd een plek in de markt krijgt

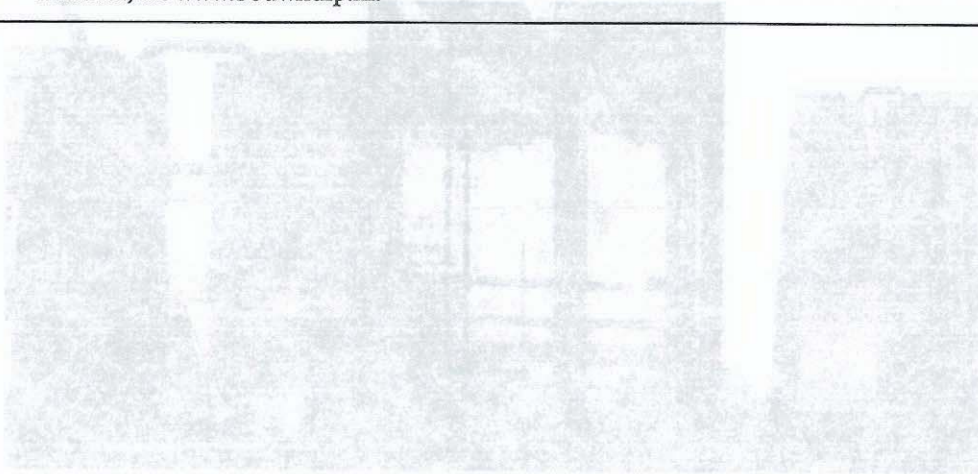
Praktijk

Het is niet de bedoeling de hele Nederlandse voorraad door middel van aftoppen, optoppen of flexibel doorbreken te verbeteren; het zijn andere manieren om te kijken naar renovatie. Het in beeld brengen van de prestaties en de veranderingen van die prestaties, kan al verhelderend werken bij het opstellen van nieuwe plannen. Nieuwe initiatieven kunnen hier moeiteloos ingepast worden. Het gaat erom oplossingen te vinden voor de renovatievraag door verruiming van het blikveld. Handhaving van (delen van) het bestaande biedt een mogelijkheid om de waarde van het bestaande positief te benutten.

Samenvatting en conclusie

Herstructurering van wijken omvat niet alleen sloop en nieuwbouw. Er worden ook verschillende herstructureringsprojecten uitgevoerd waarbij juist de waarde van het bestaande wordt benut. Deze tegenbewegingen zijn in drie aanpakken samen te vatten: ontvinexen, onvolkshuisvesten en verduurzamen. Bestaande bouw heeft drie waardeaspecten, namelijk voorzien in de woonbehoefte, het geïnvesteerde vermogen en de waarde van de locatie. Er zijn vijf verbeterstrategieën voor het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen, te weten verdunnen of verdichten, nieuwe woning- en bouwtypen, cascoverbetering, vernieuwing en conservering. Een voorbeeld van cascoverbetering is de Flexibele Doorbraak.

-
- De genoemde projecten zijn in meerdere of mindere mate onderdeel geweest van een onderzoek of uitvoeringsproject van Bouwhulp Groep. Voor een nadere toelichting hierover, zie www.bouwhulp.nl.
-



De afbeelding toont een modern gebouw met grote ramen en een opvallende verticale structuur. Het gebouw is gefotografeerd vanuit een laag standpunt, wat de hoogte en de architectonische details benadrukt.

Project 1

In dit project is de realisatie van een nieuwbouwwijk in een voorstad van Amsterdam beschreven. Het project omvatte de ontwerpfase, de aanbesteding en de uitvoering van de bouw. De afbeelding toont een van de gebouwen in de wijk, die kenmerkend is voor de moderne architectuur van de regio.

Project 2

Dit project richtte zich op de renovatie van een bestaand gebouw in het centrum van Amsterdam. Het doel was om de historische waarde van het gebouw te behouden, terwijl het modern en functioneel werd gemaakt. De afbeelding toont het gebouw na de renovatie, met de nieuwe indeling en de verbeterde infrastructuur.