



VOORWOORD

IN BEELD is de nieuwe periodiek van de Bouwhulp-Groep. Zij vervangt Reflectie, waarin tien jaar van beschouwingen over thema's binnen 'bouwen en wonen' aan bod zijn gekomen, geïllustreerd met projecten van Bouwhulp. IN BEELD zal twee keer per jaar verschijnen, met een overzicht van de actuele adviespraktijk. In andere publicaties zal door Bouwhulp de specifieke verdieping gegeven worden.

Veel kijk- en leesplezier,
Martin Liebrechts



ONDERZOEK PANAGRO 2D-EN 3D-GEVELS

In opdracht van Panagro en in samenwerking met Cauberg-Huygen wordt een onderzoek uitgevoerd naar de integratie van extra kwaliteit bij de aanpak van de gevel bij naoorlogse renovatie. Kenmerkend voor de traditionele naoorlogse renovatie is dat ca. 40% van de kosten in de gevel gaat zitten. Structurele kwaliteitsverbetering vindt beperkt plaats en het uitbreiden van de woning is een incident.

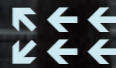
De studie 'Plug&Play 2D-gevel' heeft tot doel de haalbaarheid te onderzoeken van een geïndustrialiseerde en geavanceerde gevel, waarin aanvullende functies en kwaliteiten worden toegevoegd (variërend van zonnepanelen tot verwarming). Plug&Play verwijst naar het gewenste montageprincipe (plaatsen en aansluiten).

Bij de 3D-gevel ligt het accent op de extra ruimte. De vergroting van de woning en de buitenruimte komt in de huidige aanpak bijna niet aan bod, vanwege de hoge kosten en de onbekendheid met de technische mogelijkheden en consequenties.

In de negentiger jaren is de aanpak van de gevel in een aantal gevallen gecombineerd met toevoegingen van andere kwaliteiten, zoals het aanbrengen van een vliesgevel i.v.m. geluid of vergroting/beschutting galerijen en de wijziging van de balkons in serres. Om de woningen te vergroten (eventueel in combinatie met het aanbrengen van volwaardige buitenruimte), is het zinvol nader te bekijken wat de technische en financiële mogelijkheden zijn om de gevel 1,5 à 2,0 m² naar buiten te plaatsen.

4. Staat van onderhoud gebouwen in diverse omgeving

toestand	probleem	mogelijke aanpak
aanbouw	toegevoegde buitenruimte	aanbouw van balkons, galerijen, serres, etc.
aanbouw	toegevoegde buitenruimte	aanbouw van balkons, galerijen, serres, etc.
aanbouw	toegevoegde buitenruimte	aanbouw van balkons, galerijen, serres, etc.



TOEKOMSTVISIE

GAGELDONK-WEST BERGEN OP ZOOM

Het grootste probleem van de wijk wordt gevormd door de eenzijdigheid in bevolking en woningvoorraad; beide op een laag niveau en gevangen in de verval-spiraal: elke mutatie verlaagt het gemiddelde. Het aandeel allochtonen in de wijk is met bijna 40% hoog, maar gespreid over de sociale huurvoorraad. Het weggetrokken autochtonen kader en de op nationaliteit georiënteerde allochtonen zorgen voor het ontbreken van sociale verbanden op blok-, buurt- of wijkniveau. Gelukkig is de stedenbouwkundige structuur en architectuur meer divers en van een hogere kwaliteit. En verder is de ligging van de wijk naar alle kanten goed te noemen. Deze kwaliteiten maken het mogelijk om 'zichtbaar te maken dat de wijk niet afgeschreven is en - met behoud van het goede - de wijk een nieuwe toekomst te geven'.

Op zich is het onderhouden, verbeteren of vervangen van de woningvoorraad niet het grootste probleem, als daarmee ook de sociaal-economische bevolkings-samenstelling van de wijk wordt verhoogd. Uitgangspunt

AANTAL WONINGEN 1161 SOCIALE HUURWONINGEN OP EEN TOTAAL VAN CA. 2500 WONINGEN EIGENAAR WONEN WEST BRABANT BOUWJAAR VIJFTIGER EN ZEVENTIGER JAREN PLAN RENOVATIEPLAN ONDERWERP TOEKOMSTVISIE OP WIJKNIVEAU

daarbij is wel dat de wijk een multiculturele wijk is en zal blijven. En dit betekent dat wonen, zorg en welzijn van de allochtonen aandacht behoeft.

Stimuleren van een (allochtone) middenstand (winkels, theehuizen, steunpunten op hoeken van straten), grondgebonden woningen in eigendom en activiteiten in de buurt zijn maatregelen, die aan een gezonde multiculturele samenleving zullen bijdragen. Daarnaast zullen ook andere sociaal-economische klassen verleid moeten worden om in de wijk te komen wonen. Locaties bij de entree van de wijk, respectievelijk vlak bij het centrum (en station), zijn daar geschikt voor. De straat daartussen kan als belangrijkste verbindingssas een rol vervullen als ontmoetingsplaats met winkels en voorzieningen.

Een aantal thema's zullen in de visie een belangrijke rol spelen:

- Een multiculturele landing;
- De middenstand als ruggengraat;
- Een volkswijk plus.

Colofon

teksten en fotografie: BouwhulpGroep
vormgeving en ontwerp: Volle-Kracht grafisch ontwerp

BouwhulpGroep Postbus 2133, 5600 CC Eindhoven
telefoon 040 - 244 57 58, fax 040 - 244 11 90
email info@bouwhulp.nl, internet www.bouwhulp.nl

IN BEELD

IN BEELD verschijnt periodiek als nieuwsbrief van de BouwhulpGroep september 2004



ARCHITEKTEN
WITTE WIJK, HEERLEN
VAN BREESTRAT, TILBURG
TROMPSTRAAT, DELFT

ONDERZOEK
SENTERNOVEM, KWALITEITSPROFIELEN
PANAGRO, 2D EN 3D

TOEKOMSTVISIE
GAGELDONK-WEST, BERGEN OP ZOOM
VLAARDINGEN, HOLY-ZUIDOOST

01



VAN BREESTRAAT TILBURG

AANTAL WONINGEN 211 (WAARVAN RIJN 20% KOOPWONINGEN) EIGENAAR
WONEN BREBURG BOUWJAAR 1973 PLAN VERBETERINGSPLAN PLANVOORBEREIDING
MAART 2004 - OKTOBER 2004 PLANUITVOERING EIND 2004 - EIND 2005

Naast de periodieke onderhoudsbeurt spelen drie kwaliteitsverhogende aspecten:

- Verluchten van het uiterlijk. De kleurstelling wordt gewijzigd, de treets krijgen een extra individueel accent;
- Modernisering van keuken, douche en toilet op maat. De afwerking en uitrusting worden aangepast aan de individuele wensen van de bewoner;
- Meer comfort door verbetering van de woninginstallatie. De huidige installatie wordt aangepast aan de eisen van de tijd.



HOLY-ZUIDOOST VLAARDINGEN

TOEKOMSTVISIE

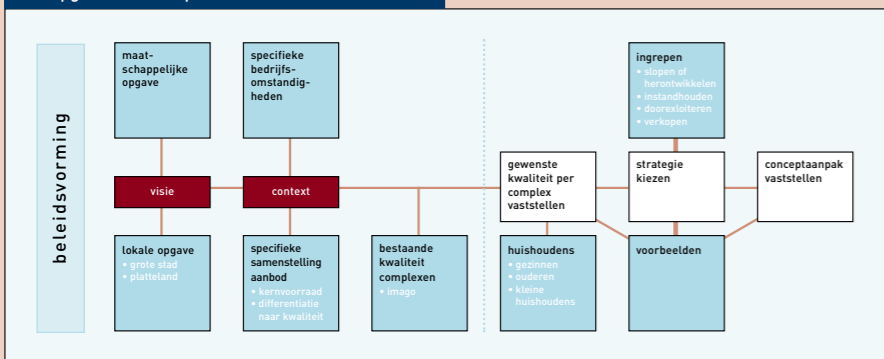
In Holy-Zuidoost bezit Waterweg Wonen bijna 2000 woningen, gebouwd in de jaren 1964-1971. In de periode 2002 t/m 2004 zijn er door de Bouwgroep uitenlopende studies verricht, in samenwerking met alle betrokkenen. Het doel was om de bestaande bouw- en woontechnische kwaliteit in beeld te brengen en dit in combinatie met visie op de toekomst te vertalen in een programma. Voor elke fase heeft voorop gestaan draagvlak te ontwikkelen over de toekomst van de afzonderlijke complexen en van het totaal. Nu de programma's en het erbij behorende investeringsplan duidelijk zijn, gaat het erom deze procesmatig te vertalen in plannen.



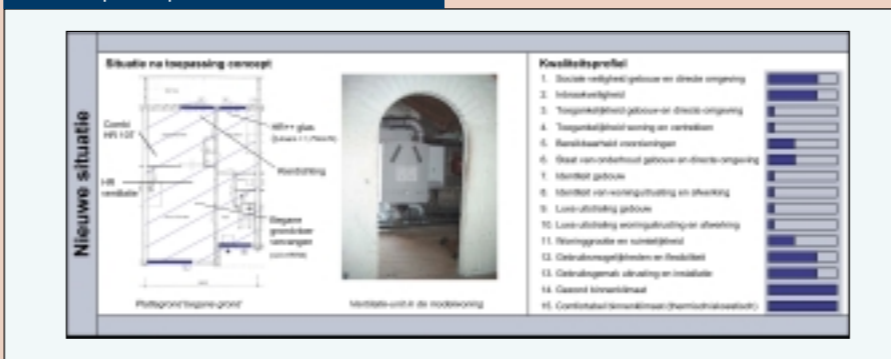
© Beelding 23

ONDERZOEK SENTERNOVEM

Van opgave naar aanpak



Voorbeeld planaanpak



'Strategische woonkwaliteit, meer waarde door energiebesparende maatregelen', Bouwgroep B.V., februari 2004, in opdracht van SenterNovem

Strategisch voorraadbeleid is prioriteit nummer één voor de directeurs van woningbouwcorporaties. In de praktijk is er echter veelal sprake van ad-hoc beleid. In opdracht van SenterNovem heeft de Bouwgroep instrumenten ontwikkeld, die bijdragen aan een rationeel en klantgericht kwaliteitsbeleid. Voor de renovatie en upgrading van veelvoorkomende woningtypen in de na-

oorlogse voorraad zijn doelgroepgerichte uitvoeringsconcepten ontwikkeld. Deze concepten zijn als tools voor het management te gebruiken. Energie en duurzaamheid vormen daarvan een integraal onderdeel. Meer transparantie in de black box van het strategisch voorraadbeleid is goed voor de corporatie, goed voor de klant en ook nog eens goed voor het milieu.

In de studie vormen negen taakvelden van corporaties, zoals onder meer in de nota Wonen beschreven, het vertrekpunt. Deze taakvelden vallen te beschouwen als

een clustering van de vraag uit de markt én van toekomstige maatschappelijke behoeften. Bij de invulling van die maatschappelijke vraag hebben de woningcorporaties vanuit hun missie een bijzondere verantwoordelijkheid. Om hieraan invulling te geven, zijn negen marktsegmenten benoemd. Deze marktsegmenten vormen de vertaling van de maatschappelijke opgave van corporaties naar de huisvesting van doelgroepen.

Elk marktsegment kent een specifieke woonkwaliteit,

uitgedrukt in een kwaliteitsprofiel. Dit betreft zaken als woninggrootte, flexibiliteit, inbraakbeveiliging, binnenklimaat, afwerking en identiteit van het gebouw. Maar ook omgevingskwaliteiten als de sociale veiligheid in de buurt en de bereikbaarheid van voorzieningen. Door bij de strategiekeuze voor complexen te verwijzen naar het te bedienen marktsegment wordt de gewenste kwaliteit in hoofdlijnen vastgesteld.



WITTE WIJK HEERLEN

AANTAL WONINGEN 224 EENGEZINSWONINGEN EIGENAAR WONEN ZUID,
REGIO PARKSTAD WONEN LIMBURG BOUWJAAR 1950 PLAN VERBETERINGS-
/RENOVATIEPLAN PLANVOORBEREIDING EIND 2002 - MEDIO 2004
UITVOERING TWEEDE HELFT 2004 - EIND 2005

Het meest karakteristieke van de wijk is de stedenbouwkundige opzet, die te typeren is als parkachtig in een glooiend landschap. Het beeldkwaliteitsplan dat door Bouwgroep is opgesteld, moet er voor zorgen dat deze kwaliteit ook in de toekomst na verkoop gehandhaafd blijft. In het kader van de renovatie worden de volgende verbeteringen aangebracht:

- Ofrissen uiterlijk met behoud van oorspronkelijke beeldkwaliteit;
- Verhogen wooncomfort.

De woningen worden - met renovatieplan - tegen marktprijs aan de zittende bewoners verkocht of bij mutatie. Naast architect is Bouwgroep ook procesmanager.