

Jaargang
1999

nummer:

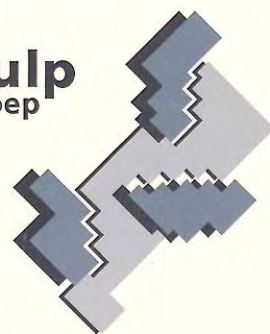
Oktober

REFLECTIE

Basis voor veelzijdige vernieuwing

Bouwen en wonen à la carte

Bouwhulp
Groep



“BOUWEN EN WONEN À LA CARTE”

Om extra zekerheid te verkrijgen, die nodig is bij oplossingen met toekomstwaarde voor huidige problemen, schakelen opdrachtgevers de Bouwhulp Groep in.

De synergie van de Bouwhulp Groep, gevoed vanuit verschillende disciplines: voorraadbeheer, architectuur, technisch advies en procesmanagement, staat garant voor een innovatieve aanpak. Bouwen en wonen met toekomstwaarde is de paraplu waaronder de Bouwhulp Groep alle activiteiten en diensten plaatst. Een breed netwerk binnen het gehele huisvestingsproces en de combinatie van advies en onderzoek, stellen de Bouwhulp Groep in staat in te spelen op de veranderingen in de markt en tegemoet te komen aan de specifieke wensen van de opdrachtgever. De Bouwhulp Groep kan u als hulsadviseur bijstaan bij al uw vragen. De uitgave van Reflectie geeft u dan ook een beeld van ons aanbod.

In deze Reflectie staat het werkkterrein van een van onze disciplines centraal: Technisch Advies, ook wel aangeduid met *archineering*. Zij legt zich erop toe oplossingen op maat te ontwikkelen voor kwaliteitsproblemen met betrekking tot de woningvoorraad. Maatwerk is hierbij de lijfspreuk. In de maatschappij waar comfort steeds dominanter wordt, moet maatwerk ook een vertaling krijgen naar de techniek en de organisatie. Deze Reflectie staat in het teken van bouwen en wonen à la carte. Om dit in de praktijk ook mogelijk te maken, maakt de Bouwhulp Groep gebruik van een aantal ingrediënten:

- Flexibel ten aanzien van eisen nu en in de toekomst van bewoners en gebruikers
- Energiebesparing
- Gezond en comfortabel binnenklimaat
- Duurzaam materiaalgebruik
- Kwaliteitsborging.

Pagina 2	INLEIDING
Pagina 4	GEZOND WONEN KENT MEERDERE SMAKEN
Pagina 6	GOED, BETER, BEST MILIEU
Pagina 8	VOORUITKIJKEN VRAAGT OM ONDERZOEK
Pagina 10	WONEN NAAR EIGEN INZICHT
Pagina 12	STRATEGIE ADVIES
Pagina 15	ORGANISATIE ADVIES
Pagina 18	ARCHITEKTEN
Pagina 20	PROJECT-EXCURSIE WIPPOLDER TE DELFT

Uitgave BOUWHULP GROEP BV
POSTBUS 2133
5600 CC EINDHOVEN
TEL: 040 - 244 57 58
FAX: 040 - 244 11 90
E-MAIL BOUWHULP@IAEHV.NL

Teksten en
illustraties BOUWHULP GROEP BV

Redactie MARTIN LIEBREGTS
SANDRA ARTS

Binnenmilieu en energie

Vanaf de tachtiger jaren is er veel aandacht besteed aan energiebesparing. Na-isolatie en kierdichting bij bestaande woningen waren de eerste acties. Daarna kreeg de installatie meer aandacht: hogere rendementen voor warmteopwekking werden gerealiseerd. Echter vocht- en tochtproblemen namen hierdoor in ernstige mate toe. De constructie van vooral etagewoningen uit de zestiger jaren was niet zonder meer geschikt voor na-isolatie. De koudebrugproblematiek van die woningen en gebrekkige ventilatie zijn menigeen nu wel bekend.

De kierenjacht maakte ook duidelijk hoe belangrijk ventilatievoorzieningen zijn en dat open verbrandings-toestellen dan gevaarlijk worden. Uit onderzoek blijkt dat men zo rond 1995 de problemen wat onder controle kreeg. Maar toch zijn vanaf 1995 vocht- en tochtoverlast de belangrijkste klachten in woningen.

*Energiebewust, Milieubewust,
Maar vooral gezond*

Vanaf de 80-er jaren worden maatregelen getroffen om energiebesparing in de bestaande bouw te realiseren. Dit dreigde voor een groot aantal woningen ten koste te gaan van het wooncomfort. Vocht- en luchtproblemen namen toe. Milieu-eisen en wensen nemen toe, ook voor de bestaande woningen. Of deze eisen en wensen worden gerealiseerd, zal afhangen van in hoeverre men erin slaagt om een gezond binnenmilieu te handhaven. Gezond wonen zal meer en meer een sleutelbegrip worden.



Vanuit de overheid wordt een nieuwe golf van energiebesparende maatregelen gestimuleerd. Het is van belang om de lessen uit het verleden hierbij niet uit het oog te verliezen.

Binnenmilieu wordt bovendien een steeds belangrijker kwaliteitsaspect. De kwaliteit van het binnenmilieu is een bepalende factor voor wooncomfort en gezondheid. Beide aspecten staan nu zeer in de belangstelling.

De opgave voor de bestaande bouw is complex en omvangrijk. Enerzijds zit daar het grootste energiebesparingspotentieel voor de woningbouw, anderzijds worden er hoge eisen gesteld aan gebouw en installatie, om een comfortabel en gezond binnenmilieu te waarborgen. Wil een woning op de markt een concurrerende positie innemen, zal deze kwaliteit niet verwaarloosd mogen worden.

Het alleen vervangen van installaties geeft nog geen garantie voor een beter binnenmilieu

Het vervangen van bijvoorbeeld mechanische ventilatie biedt kansen om het comfort te verbeteren. Extra aandacht voor de regelbaarheid en optimale afstemming van de installatie op het gebouw zijn hier de middelen om dit te realiseren.



Er is per situatie een samenhangende oplossing nodig, bestaande uit bouwkundige en installatietechnische maatregelen, voor de bestaande voorraad.

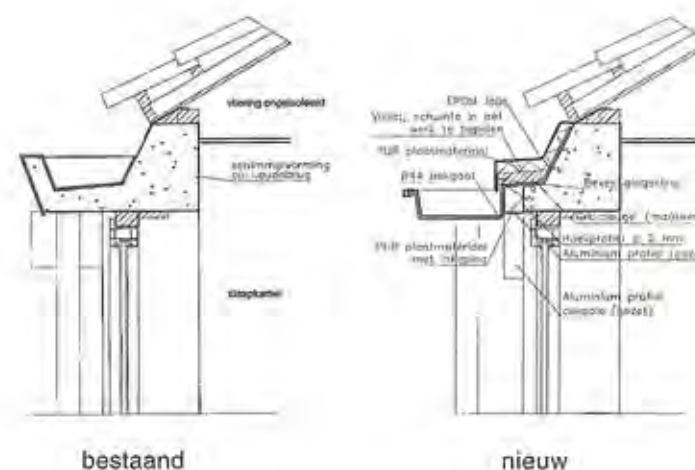
Om die maatregelen verantwoord te nemen, is kennis nodig. Niet alleen specifiek bouwkundige, installatietechnische of bouw fysieke kennis, maar het gaat vooral om de oplossing die past bij het probleem en de gewenste kwaliteit van het binnenmilieu.

Naast kennis is het ook van belang dat er een (geoevend) oog is voor de gebruiker. Uiteindelijk bepaalt afstemming op het gebruik voor een groot deel de kwaliteit van het binnenmilieu.

De Bouwhulp Groep kan hiermee niet alleen complexe binnenmilieuproblemen analyseren en oplossen, maar ook de oplossing realiseren in samenspraak met alle betrokkenen.

Oplossing voor lastige problemen

Veel woningen van voor 1965 zijn er niet op gebouwd om na te isoleren. Wanneer men de woningen wil opwaarderen en energetisch aan de tijd aanpassen, dient men de aanwezige koudebruggen aan te pakken. Zorgvuldige detaillering is hierbij geboden.



PROJECTEN:

1. Vervanging en verbetering van installaties complex te Rijswijk

In het hoogbouwcomplex uit begin '70 van 12 en 6 hoog, zijn collectieve c.v., m.v. en riolering aan vervanging toe. Na een haalbaarheidstudie naar de verbetermogelijkheden van de installaties zijn de gekozen oplossingen uitgewerkt in bestekken.
(1998/2000)

Opdrachtgever: Woningbouwvereniging Arbeidersbelang te Rijswijk

2. Vochtmaatregelen complex eengezinswoningen te Amsterdam

Al jaren kent dit complex vochtproblemen. Na de diagnose zijn de oplossingen tot een bestek uitgewerkt. De uitvoering is na de bouwvak gestart. De oplossing is gericht in het opheffen van koudbruggen, toepassen van locale mechanische ventilatie en het toepassen van schimmelvrije materialen. (1999/...)

Opdrachtgever: Woningbedrijf Amsterdam, vestiging Noord

3. Ventilatieproblemen in de Euterpeflat te Heerlen

De 16-hoog flat is 10 jaar geleden gerenoveerd. Bij deze renovatie zijn ventilatoren op bestaande smuutkanalen aangebracht. Het systeem functioneerde niet. Diverse oplossingen zijn afgewezen, waarbij optimale regelbaarheid, beperking overlast en nette afwerking doorslaggevend argumenten waren voor de gekozen oplossing. Bij de oplossing zijn in een ongebruikte stookkoker nieuwe kanalen aangebracht.

(1997/1998)

Opdrachtgever: Vesteda Beheer te Heerlen

4. Vochtproblemen in eengezinswoningen Leerdam

Incidenteel komen in een aantal complexen vochtproblemen voor. Na onderzoek naar de oorzaken is een pakket van maatregelen voorgesteld, toegepast en ook geëvalueerd. Hiermee is een standaard-aanpak bij dergelijke problemen nader vormgegeven.
(1998/...)

Opdrachtgever: CWL Leerdam

5. Verbetering ventilatie flats in Heerlen

In een toerenflat van 9 verdiepingen wordt stapsgewijs het ventilatiesysteem verbeterd.

Het bij de bouw (begin '80) toegepaste ventilatiesysteem veroorzaakte ernstige behaagheidsproblemen (tocht, koude en lekkages).

In nauw overleg met beheerder en bewoners is voor de oplossing van dit complexe ventilatieprobleem een stappenplan opgesteld. Na verbetering van het ventilatiesysteem van de woning wordt nu de verbetering van de gemeenschappelijke hallen aangepakt.

(1998/1999)

Opdrachtgever: Grootenk Daelmans te
Maastricht

Duurzaam bouwen en beheren

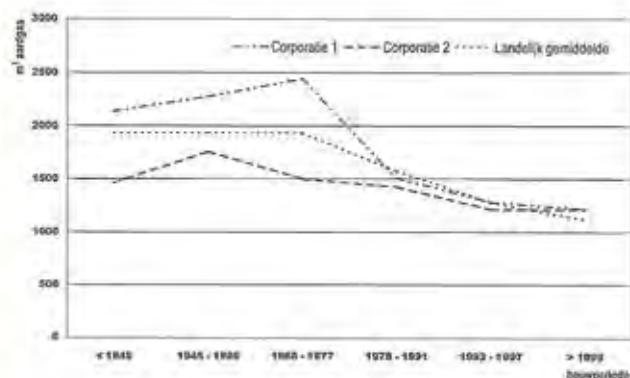
Veel beheerders worstelen met de milieuvragen, die voortdurend terugkeren op de maatschappelijke agenda, en die vervolgens in het onderhoud en beheer een plaats moeten krijgen.

Milieu is niet de enige eis. Aanpasbaar bouwen, meer differentiatie, comfort en gewijzigde verhuur-verhoudingen zijn maatschappelijke thema's die ook om aandacht vragen. Tegelijkertijd is en blijft investeren in woningen (onroerend goed) toekomstgericht bezig zijn. Verschillende wensen die de toekomstwaarde versterken, moeten een plaats krijgen.

In de woningbouw gaat het om het benutten van de marges. De financiële middelen moeten zo goed mogelijk aangewend worden voor het doel: huisvesten van de primaire doelgroep en van specifieke aandachtsgroepen. Geld is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Een gulden kan nu eenmaal maar een keer uitgegeven worden. Juist vanuit deze optiek is een kosten-kwaliteitsafweging essentieel. Startpunt bij elke discussie en afweging over milieu-investeringen is: waarom zou ik het doen en zo ja, in welke mate?

Vergelijking milieupraktijk

In de figuur is het gemiddelde energiegebruik voor verwarming en warmtapwater per woning, per bouwjaar-klasse weergegeven van twee beheerders en van het landelijk woningbestand. De vergelijking laat zien hoe de afzonderlijke beheerders ervoor staan.



Om hierop een antwoord te kunnen geven, is het van belang om de eigen milieupraktijk te kennen en te spiegelen aan de maatschappelijke praktijk, regionaal of landelijk. Een inventarisatie van het woningbestand op voor het milieu belangrijke kwaliteiten is dan noodzakelijk. De Bouwhulp Groep heeft in haar milieu-advisering hiervoor hulpmiddelen ontwikkeld waardoor de eigen milieupraktijk getypeerd kan worden t.o.v. bijvoorbeeld de landelijke praktijk. Met behulp hiervan kan men het eigen ambitieniveau nader vaststellen en kiezen voor een positie in de woningmarkt.

Verder adviseert de Bouwhulp Groep bij de volgende vragen:

- Hoe zijn doelstellingen hanteerbaar te maken, m.a.w. hoe is de stap van doelen naar gerichte activiteiten te zetten?
- Hoe is een milieuaanpak te vertalen naar meetbare prestaties voor de verschillende onderdelen van de organisatie?
- Hoe zijn de kosten, die verband houden met de milieuaanpak, te beoordelen?
- Hoe is milieu te koppelen aan het overige beleid?

Milieu, meer dan papier

Milieu krijgt in de praktijk zijn betekenis. Vooral nieuwe technieken, die gewenst zijn vanuit het oogpunt van milieu en arbeidsomstandigheden zoals de toepassing van anhydriet gietvloeren, vragen om een kwaliteitsborging.



Bij de milieu-advisering wordt de Duwon-methodiek gehanteerd: een afwegingsmethode van milieu-maatregelen voor de bestaande bouw. Beheerders worden ondersteund om zich die werkwijze eigen te maken en verder te implementeren binnen de organisatie.

Een belangrijk onderdeel bij duurzaam beheren is de optimalisering van het energiegebruik. De overheid stelt vanaf januari 2000 gratis advies beschikbaar met betrekking tot energieprestatie en verbeteringsmogelijkheden van de bestaande bouw: EPA (Energie Prestatie Advies). Naast andere berekeningsmethoden heeft de Bouwhulp Groep ook kennis van de voor EPA gebruikte methode.

Sloop voorafgaand aan kozijnrenovatie

Vanuit milieu-oogpunt wordt het steeds belangrijker om de bestaande voorraad of onderdelen ervan te hergebruiken. Herbestemmen en/of selectief slopen bieden nieuwe mogelijkheden.



PROJECTEN:

1. Implementatie Duwon-methodiek bij woningbouwbeheerders uit Landgraaf e.o. (1998/1999)

Opdrachtgever: Woningstichting Schaesberg (Landgraaf)

2. Implementatie Duwon-methodiek bij Stichting Woonbedrijf Uithoorn (1999)

Opdrachtgever: Stichting Woningbedrijf Uithoorn (Uithoorn)

3. Milieu- en energieplan
Opstellen en monitoring milieu- en energieplan voor Verzorgingscentrum den Herdgang in het kader van regionale meerjarenovereenkomst DREES.
(vanaf 1998)

Opdrachtgever: Verzorgingscentrum den Herdgang (Tilburg)

4. Milieu- en energieplan
Opstellen en monitoring milieu- en energieplan voor Stichting Bejaardencentrum Gagelbosch in het kader van regionale meerjarenovereenkomst DREES.
(vanaf 1998)

Opdrachtgever: Stichting Bejaardencentrum Gagelbosch (Eindhoven)

5. Sloopplan Wippolder (Delft)
Opstellen van een selectief sloopplan voor Wippolder te Delft. In de wijk Wippolder wordt duurzaam gerenoveerd. Een deel van de wijk wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Voor dit deel is een sloopbestek opgesteld waarbij zo selectief mogelijk wordt gesloopt, zodat zowel voor renovatie als voor nieuwbouw beschikbare materialen ter beschikking komen.
(1997)

Opdrachtgever: Vestia Delft

Research & Development

De toekomst van het wonen wordt mede bepaald door de kwaliteit van de bestaande voorraad. De doelstellingen met betrekking tot milieu worden steeds verder aangescherpt. In hoeverre men deze doelstellingen haalt is in hoge mate afhankelijk van in hoeverre men maatregelen kan doorvoeren in de bestaande bouw. Gemiste kansen hier kunnen grote gevolgen hebben. Al gauw zijn we 15 jaar verder.

Wanneer men woningen goed isoleert en vervolgens toch kiest voor een traditionele cv-installatie, kan men weliswaar een laag energiegebruik realiseren, maar men blokkeert ook voor 15 tot 30 jaar de mogelijkheden voor verregaande energiebesparing. Toepassing van zonne-energie en warmtepompen is alleen mogelijk als de woningen ook geschikt zijn voor een verwarming met lage warmtetemperatuur.

Is een traditionele c.v. ontworpen op een warmte-temperatuur van 90°C aanvoer en 70°C retour, voor de genoemde alternatieven is een ontwerp-temperatuur van 60°C-30°C vereist. Wanneer men nu in de bestaande bouw een verwarmingssysteem aanbrengt of vervangt, maar men houdt geen rekening met de mogelijkheid om nu of in de toekomst op lagere temperatuursystemen over te gaan, dan mist men kansen voor een verregaande energiebesparing in de toekomst.

Instellingen zoals Novem, SBR en SEV richten zich steeds meer op de mogelijkheden in de bestaande bouw met betrekking tot energiebesparing, verbetering binnenmilieu en meer in het algemeen op duurzaam woningbeheer. Om hun programma's te kunnen realiseren is niet alleen specialistische kennis nodig van nieuwe technieken zoals warmtepompen e.d., maar vooral kennis van de woningmarkt. Belangrijke vragen hierbij zijn: Hoe ziet het huidige woningaanbod eruit en wat zijn de mogelijkheden hier?

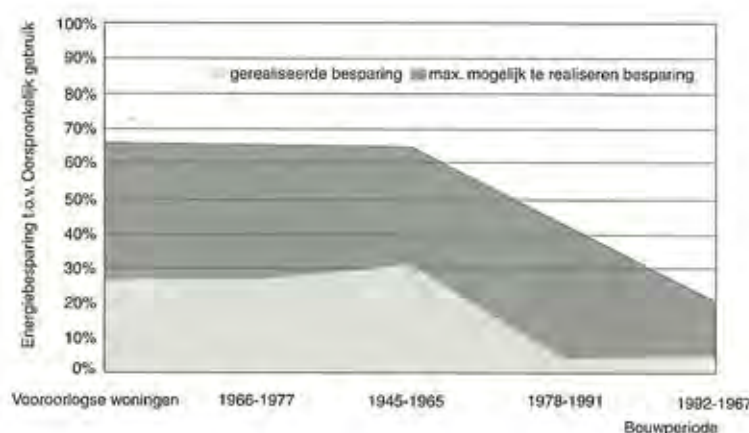
Ophangstelsel verbeterde keuken

Om keukenkast, cv-unit en unit mechanische ventilatie in één component onder te brengen, is de belangrijkste toevoeging geweest de afstemming van de ophanging voor de verschillende eenheden.



Te benutten energiebesparingspotentie in de bestaande bouw

De grootste besparingmogelijkheden zijn met 'traditionele' technieken in de oudere woningvoorraad van voor 1980 te realiseren. Daarnaast liggen er nog ingrijpende besparingsmogelijkheden voor de totale voorraad in het verschiel.



Op welke ontwikkelingen binnen de woningmarkt kan men aansluiten? Met name de kennis over de kwaliteit van de bestaande voorraad en de kennis over ontwikkeling op de woningmarkt wordt door de Bouwhulp Groep geleverd. Daarnaast hebben we een netwerk van woningbeheerders die geïnteresseerd zijn in nieuwe ontwikkelingen en mee willen werken aan pilotprojecten of experimenten.

De Bouwhulp Groep verricht niet alleen onderzoek naar implementatiemogelijkheden van nieuwe technieken of oplossingen, maar ontwikkelt ook nieuwe concepten met marktpartijen. Concepten voor nieuwe oplossingen, waarbij gewenste (woning)kwaliteit en milieu-eisen hun plaats krijgen.

De voorraad getypeerd

De ontwikkeling van de kwaliteit in de stedenbouw, woningtypologie (gebouwtype, plattegrondtype) en de bouwtechniek is in de naoorlogse woningbouw zeer divers. Juist deze uiteenlopende kwaliteiten vormen de basis voor de aanpassingsmogelijkheden.



PROJECTEN:

- Onderzoek 'Keuken als verbeterunit'**
Integratie van keuken- en installatierinnovatie (mede in opdracht van toeleverende industrie).
(1993/1994)
Opdrachtgever: Stichting Bouwresearch
- Duwo: implementatie van duurzaam woningbeheer**
Het coördineren en mede vormgeven aan het Duwo-programma van SEV en Novem, wat geresulteerd heeft in een handboek.
(1995/1997)
Opdrachtgever: SEV/Novem
- Duurzame en flexibele doucherenovatie**
Concept voor doucherenovatie: haalbaarheidsonderzoek, ontwerpen van het concept en het realiseren van voorbeelden.
(1997/1999)
Opdrachtgever: Stichting Bouwresearch
- Implementatietraject LTS in de bestaande bouw**
Activiteitenprogramma voor 5 jaar met als doel verwarmingssystemen met lage watertemperatuur in de bestaande bouw te implementeren.
(1998/1999)
Opdrachtgever: Novem
- Optimale Energie Infrastructuur (OEI) in de bestaande bouw**
Er is in kaart gebracht wat de potentiële besparing kan zijn van een OEI-aanpak in de bestaande bouw, waarbij ruimte wordt geschapen voor alternatieve energieopwekking en distributie.
(1999)
Opdrachtgever: Novem
- Praktijkonderzoek onderhoud mechanische ventilatie**
In dit onderzoek is via enquêtes de onderhoudspraktijk van corporaties geïnventariseerd. In de tweede helft van 1999 wordt een onderzoek gestart om die onderhoudspraktijk te verbeteren met behulp van de op de praktijk afgestemde onderhoudsscenario's.
(1996/1999)
Opdrachtgever: Novem/ISSO
- Implementatiemogelijkheden warmtepompen in de bestaande bouw**
(zomer 1999 afgerond)
Opdrachtgever: Novem
- De consumentenkeuken met keuze**
In opdracht van Bruynzeel is een concept ontwikkeld om de keuken(fronten) op eenvoudige wijze aan de behoefte van de consument aan te kunnen passen.
(1997)
Opdrachtgever: Bruynzeel keukens en kasten B.V.

Eigen douche, comfortabele keukens, herkenbare gevel

Het denken over kwaliteit van woningen en eventuele verbetering daarvan is sterk aan het wijzigen: van aanbodgericht naar vraaggericht. De klant en zijn wensen komen centraler te staan. Comfort is uitgangspunt geworden.

Vanuit deze meer marktgerichte benadering wordt ook anders tegen onderhoud en verbetering aangekeken. Niet de technische kwaliteiten van 200 à 300 elementen afzonderlijk sturen het onderhoud, maar samenhangende bouwdeelen die voor het gebruik een bepaalde kwaliteit leveren. In die zin gaan de gedachten eerder uit naar keukens, douche, woninginstallatie, gemeenschappelijke entree, etc. Onderdelen van een woning of gebouw, die herkenbare kwaliteit of identiteit uitstralen.

De vraag ontwikkelt zich volgens 'componenten' en richt zich vooral op meer comfort en meer aandacht aan de afwerking en de individuele wensen van de bewoners. De 'vraag' is echter geen statisch begrip. Bewonerswensen veranderen en aanpassingen in de tijd, los van technische levensduur, zullen altijd mogelijk moeten blijven.

In de praktijk blijkt het echter niet zo eenvoudig om aan die vraag te voldoen. Sloop- en hakwerk, natte bouwtechnieken, lange bouwtijd e.d. staan de component-aanpak nog in de weg. In haar adviespraktijk combineert de Bouwhulp Groep bestaande technieken en bouwproducten zodanig, dat componenten optimaal verbeterd kunnen worden. Bewonerswensen vormen hierbij de belangrijkste ingrediënten.

Recent is een concept voor doucherenovatie ontwikkeld. In Vlaardingen is dit bij mutatie in de praktijk uitgevoerd. In dit concept worden snelle en droge montagemethoden toegepast.

Essentie van de oplossing is het toepassen van een polyester douchevloer, waarbij de aansluiting met de wanden en de vloer één geheel vormen, en het toepassen van een installatiwand, waarbij alle leidingen en aansluitingen van toestellen zijn weggewerkt. Daarnaast kan gekozen worden voor een afwerking met tegels of hoogwaardig plaatmateriaal (volkerenplaten).

Met deze ingrediënten is een douche gecreëerd waarbij de bewoners maximaal inbreng hebben in indeling en afwerking. Bij nieuwe bewoners kan relatief gemakkelijk de douche afgestemd worden op hun eisen met betrekking tot afwerking en sanitair.

Keukens als verbeterunit

Door summiere aanpassingen aan de keukenkasten, cv-ketel en afzuigunit is een oplossing gecreëerd voor keukens- en installatieverbetering, waarbij de bouwtijd met 25% is ingekort en de kosten met 5% zijn verlaagd ten opzichte van een traditionele gelijkwaardige oplossing. Het belangrijkste echter is dat bewoners over het resultaat zeer tevreden zijn.



Douchekoncept in de praktijk

Het voorbeeld laat een van de vele toepassingsmogelijkheden zien. De ophangconstructie is hier zichtbaar.



Gevelrenovatie

Door de Bouwhulp Groep zijn duizenden woningen gerenoveerd. De aanpak van de gevel vormt een beeldbepalend onderdeel. Deze praktijk heeft ertoe geleid om in samenspraak met derden tot product vernieuwing te komen. Doel is een betere kosten-kwaliteitsverhouding.



PROJECTEN:

1. Doucherenovatie

Voor ca. 13 complexen in Heerlen zijn voor de doucherenovatie oplossingsconcepten ontwikkeld en besteksklaar uitgevoerd. (1998)

Opdrachtgever: Vesteda (Heerlen)

2. Een nieuw doucheconcept toegepast

In Vlaardingen is ten behoeve van mutaties het doucheconcept, dat door Bouwhulp Groep ontwikkeld is, nader uitgewerkt. Dit is in zeer nauw overleg met IBC/Mirni Rotterdam gerealiseerd, tot volle tevredenheid van de bewoners. (1999)

Opdrachtgever: Stichting Bouwresearch/Woningsichting de Samenwerking (Vlaardingen)

3. De keukens als verbeterunit: componentrenovatie als onderdeel

In complex 5 in Best is al tijdens de renovatie de keukens als verbeterunit toegepast. Ondanks kinderziektes is een goed resultaat bereikt. (1996)

Opdrachtgever: Domein (voorheen Woningstichting Best Wonen)

4. Voorbeeldcomplexen; keukens als verbeterunit

Na het ontwikkelen van de keukens als verbeterunit zijn 5 voorbeeldcomplexen gerealiseerd en geëvalueerd. (1996/1998)

Opdrachtgever: Stichting Bouwresearch/SEV

5. SBR-publicatie; doucherenovatie

Na het ontwikkelen van het doucheconcept wordt nu een SBR-publicatie afgerond. (1999)

Opdrachtgever: Stichting Bouwresearch

Strategie Advies – Revisited

Door de Bouwhulp Groep is ten aanzien van de herontwikkeling van wijken een uitgebalanceerde aanpak ontwikkeld. Door fasering van het proces en de toepassing van geëigende methoden en technieken wordt het gewenste resultaat bereikt. Ook bij Strategie Advies is het meer dan alleen techniek. In de afgelopen jaren zijn onze opvattingen, die in het adviestraject gehanteerd worden, expliciet gemaakt. Een vijftal items komt in alle projecten terug.

Draagvlak is een voorwaarde

Bij herstructurering, respectievelijk herpositionering gaat het om wijzigingen in de bestaande fysieke en/of sociale structuur. Om dit te realiseren is de medewerking op (deel-)aspecten van uiteenlopende belanghebbenden vereist, die qua tijdsperspectief, belang en mogelijkheden sterk (kunnen) verschillen. Een open communicatie is naar onze mening de sleutel, die per fase en per thema gespecificeerd en vormgegeven moet worden. In de praktijk zijn hiervoor uiteenlopende vormen gekozen, toegesneden op de betreffende context.

Bodegraven Noord: grenzen van het dorp opnieuw gedefinieerd

Voor de herontwikkeling van een aantal locaties in de wijk Bodegraven Noord was het eerst nodig een visie op de ontwikkeling van de hele wijk te verkrijgen. Door in overleg met Bodegraafse sleutelfiguren de gewenste ontwikkeling van Bodegraven en van de wijk Noord te beschouwen, is er een nieuw programma voor de herontwikkeling van locaties geformuleerd, dat bijdraagt aan de gewenste toekomst van Noord. Daarnaast biedt een dergelijke overall visie de mogelijkheid allerlei wijk- en voorraadbeheeractiviteiten te toetsen.



Middelen hiervoor zijn:

- Diverse overlegvormen, waarin opdrachtgever en adviseurs tot een afstemming komen;
- Studiedagen of rondetafelgesprekken. Het accent hierbij ligt op het realiseren van consensus over knelpunten of oplossingsrichtingen;
- Spiegeldeskundigen. Naast de deskundigen/adviseurs van de opdrachtgever wordt gekeken wie de betreffende deskundigen zijn van de andere participanten (in het bijzonder de gemeente). Juist het bilateraal overleg moet ervoor zorgdragen dat er consensus ontstaat over de feitelijkheden;
- Diverse communicatietechnieken (publicaties/video).

Benutten van de aanwezige kennis

In de praktijk blijkt de benodigde kennis en informatie meestal al grotendeels voorhanden te zijn. De rol van de adviseur/procesbegeleider is o.a. deze kennis zo goed mogelijk te mobiliseren en te ordenen conform de vraagstelling.

Organisatorisch kader afstemmen op het doel

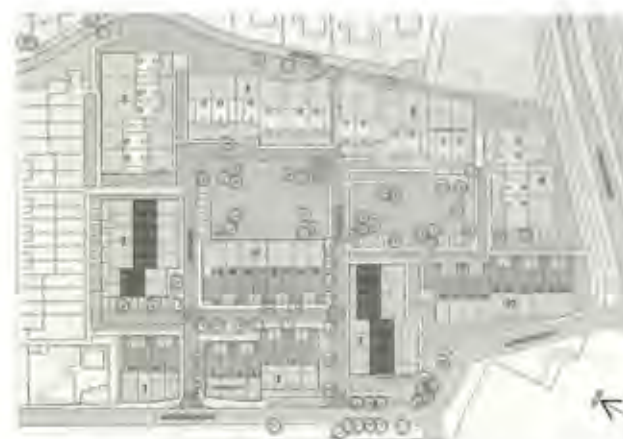
In overleg met de opdrachtgever wordt per fase (resp. stap) bekeken wat de meest geëigende organisatorische invulling is. Een en ander binnen de geldende uitgangspunten en opzet van wijk-/buurtontwikkelingsstrategieën.

Een leesbare, gedifferentieerde wijk

De kwaliteit van de stedenbouwkundige opzet vormt de basis van een ontwikkelingsplan. Pas dan komen de andere schaalniveaus om de hoek kijken. Differentiatie kent vele aspecten: woonomgeving, woongebouwtype, woning, culturele achtergrond, eigendom, voorzieningen etc.

Nieuwe Langeweg: een complete metamorfose

Met een deel van de metamorfose van de Nieuwe Langeweg in Bergen op Zoom is een begin gemaakt. Gestart is met het slopen van 26 woningen. De verkoop van de resterende 66 woningen heeft zijn beslag gekregen. Zo verandert het eerste deel van de wijk van een doolhof van steen in wonen in het groen langs de zoom.



PROJECTEN:

1. **Bodegraven: Een nieuwe toekomst voor Noord**
Voor de wijk Noord is een toekomstvisie ontwikkeld.
(1999)
Opdrachtgever: Woningstichting Bodegraven
2. **Bergen op Zoom: De 'Nieuwe Langeweg'**
De toekomstvisie die voor de wijk De Langeweg in Bergen op Zoom is ontwikkeld, is in het afgelopen jaar vertaald in een plan. De uitvoering van de 1^e fase is nu in volle gang. Dan zullen de huurwoningen worden gewijzigd in koopwoningen, waarbij rijtjeswoningen tweekappers zijn geworden en de wijk voorzien is van een ruime buitenruimte.
(1997/1999)
Opdrachtgever: Woningstichting Spectrum
3. **Gouda: Oud Goverwelle, Wonen in een polder**
In de afgelopen jaren is een toekomstvisie voor 375 flatwoningen ontwikkeld. De trieste aannemersbouw uit de 70-er jaren wordt gewijzigd in wonen 2000.
(1997/1999)
Opdrachtgever: Woningbouwvereniging Ter Gouw
4. **Capelle: Buurtaandeelhouderschap**
In samenwerking met Stichting Woningpartners is een nieuwe vorm van huurdersbetrokkenheid ontwikkeld met de naam BAS (Buurtaandeelhouderschap). De start is nu alweer meer dan een jaar geleden. Inmiddels is in opdracht van de SEV met de evaluatie van dit instrument gestart.
(1998/2000)
Opdrachtgever: Stichting Woningpartners en de SEV
5. **Deurne: Strategisch voorraadbeheer op maat**
Een opzet is ontwikkeld voor strategisch voorraadbeheer, dat verankerd is in de organisatie en aansluit op de processen van de Woningbouwvereniging.
(1998/1999)
Opdrachtgever: Woningbouwvereniging Bergopwaarts
6. **Oisterwijk: Herontwikkelingsmogelijkheden voor een oudercomplex**
De herontwikkelingsmogelijkheid is onderzocht van een complex met een verzorgingshuis en aanleunwoningen.
(1999)
Opdrachtgever: Woonzorg Nederland
7. **Brunssum Noord: Parkwonen in parkstad**
Er is een begin gemaakt met de opstelling van een wijk-volkshuisvestingsplan voor de wijk Brunssum Noord met ca. 4000 woningen. Medio 2000 moet het plan gereed zijn.
(1999/2000)
Opdrachtgever: Wonen Brunssum
8. **Haarlem: Herbestemming schoolterrein**
Advies over de aankoop van een terrein en projectontwikkeling van seniorenwoningen.
(1999)
Opdrachtgever: Woonzorg Nederland

Criteria

Criteria ten aanzien van kwaliteit, kosten en proces formuleren is essentiëler dan vastomlijnde plannen. Te vaak staat aan het begin van het proces een plan centraal, terwijl het moment van realisatie nog ver weg is en de voorwaarden nog niet bekend zijn. Herstructurering of herpositionering is een langlopend proces, dat zo nodig jaren kan beslaan. De opgave en de omstandigheden kunnen in de tijd wijzigen. De realisatie vindt uiteindelijk plaats in meerdere projecten. De criteria moeten ervoor zorgen dat de samenhang bewaard blijft en dat er voor de uitwerking van de afzonderlijke projecten een beoordeling gegeven kan worden.

Revisited

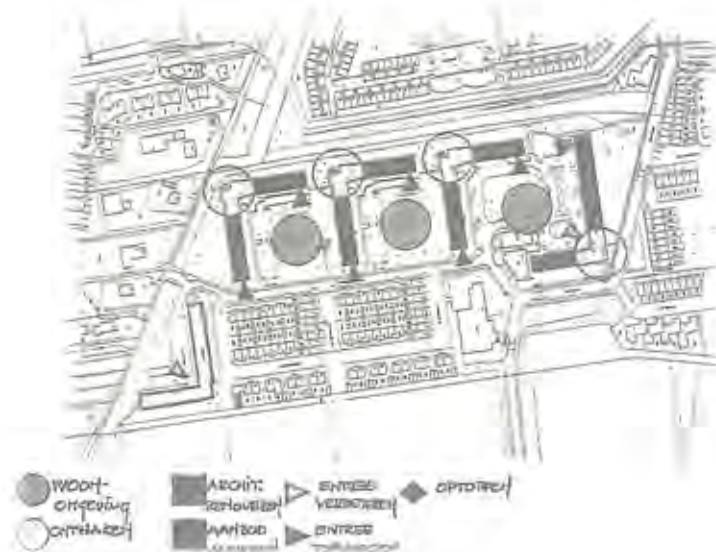
De wijken in Nederland worden opnieuw bezocht en op hun waarden en mogelijkheden beoordeeld. Het gebouw of complex is als eenheid verlaten wanneer er over de toekomst gesproken wordt. Regio, stad/dorp, wijk zijn de bepalende geografische eenheden die de aantrekkelijkheid van het wonen bepalen.

Het zijn ook de grootheden die de structuur geven aan strategisch voorraadbeheer en het huurbeleid. In eerste instantie woont men in een wijk of buurt, dan pas komt de woning. Deze benadering heeft ook een plaats gekregen in de methode en de technieken die door de Bouwhulp Groep voor strategisch voorraadbeheer en huurbeleid zijn ontwikkeld.

Tot slot nog enkele opmerkingen over de titel 'revisited'. De positieve kwaliteiten van de bestaande woonwijken moeten niet uit het oog verloren worden. Zij leveren ons historische relictten (kwaliteiten) uit het verleden die de wijk, het dorp of de stad hun identiteit geven. Verder beschikken de bestaande wijken over een sociale structuur. En tenslotte is er groen aanwezig, dat door de omvang en leeftijd een autonome kwaliteit is geworden, die te vaak vergeten wordt. Wie kent niet het spreekwoord 'boompje groot, plantje dood'. De aanwezige kwaliteit in de bestaande wijken rechtvaardigt en vereist een zorgvuldige benadering van de herontwikkeling.

Oud Goverwelle: herpositionering met uiteenlopende middelen

De stad breidt zich voortdurend uit. Wonen met uitzicht op de polder verandert zo in een binnenstedelijk gebied. Uniformiteit in het wonen wordt ingehaald door de toenemende individualiteit. Om aan de toekomstvisie handen en voeten te geven, wordt gebruik gemaakt van typering van maatregelen op hoofdlijnen. Daarmee is inzicht te verschaffen in de financiële en volkshuisvestelijke consequenties van de gewenste herontwikkeling.



Organisatie Advies, klant- en resultaatgericht

Succes is niet alleen afhankelijk van techniek. De organisatie van het proces is zeker zo belangrijk. Meer dan 10 jaar geleden heeft de Bouwhulp Groep gemeend deze adviespraktijk op te pakken. Niet zonder succes, zoals de praktijk hier laat zien.

Organisatie Advies ondersteunt haar relaties bij het (opnieuw) vormgeven van de in- en externe processen. Dit kan gewenst zijn omdat er nieuwe (deel)processen bijkomen - bijvoorbeeld het verkopen van woningen door woningcorporaties - of omdat bestaande processen effectiever moeten, bijvoorbeeld ten gevolge van het samenvoegen van bedrijven door een fusie of verregaande samenwerking. Maar uiteraard kan ook de behoefte aan kostenreductie middels een efficiënter procesverloop de motor tot herstructurering van processen zijn.

Om een concreet beeld te geven van het Organisatie Advieswerk, wordt hier een beknopte beschrijving gegeven van een aantal actuele structureringsvraagstukken, waarbij Organisatie Advies betrokken is.

ISO Certificering

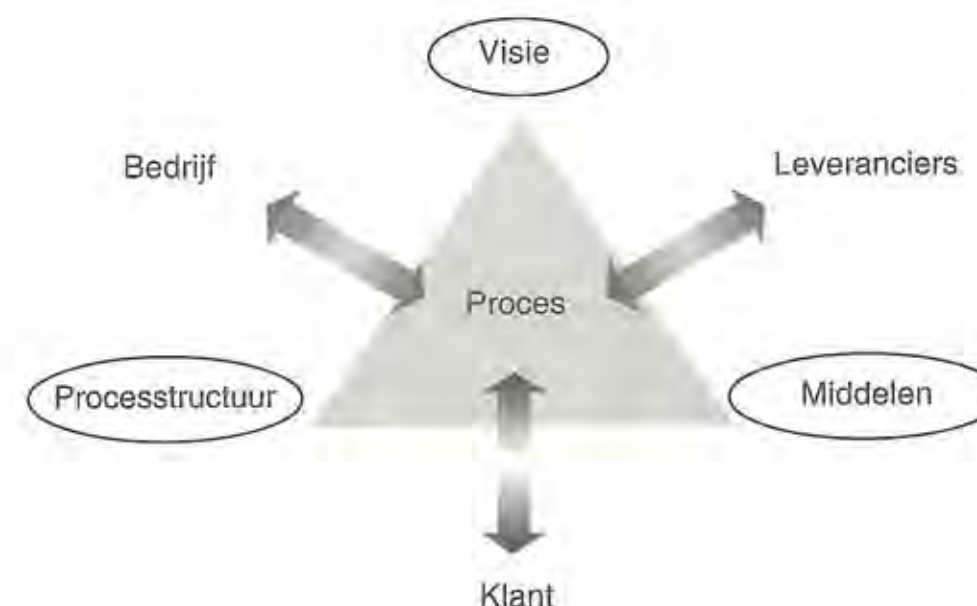
Meerdere bedrijven zijn begeleid naar een ISO 9001 certificaat. Reeds in 1993 behaalde onze eerste klant op dit gebied zijn certificaat. Onze insteek daarbij is het opbouwen van een organisatie die voortdurend werkt aan verbeteringen. Het vermijden van ongewenste bureaucratische effecten is een ander belangrijk thema.

Risico- en kennismanagement

Het leren van ervaringen leidt tot minder fouten en daarmee tot minder faalkosten. Voor zo'n leerproces moet in een bedrijf een kennispiraal georganiseerd worden, die ervoor zorgt dat ervaringen uit de praktijk zo snel mogelijk weer benut kunnen worden in nieuwe situaties. Deze lessen moeten dan op het juiste moment bij de juiste persoon weer beschikbaar zijn. De benodigde informatie moet met een minimale inspanning gevonden kunnen worden. Organisatie Advies ontwikkelde hiervoor een werkmethode die kennismanagement en risicomanagement aan elkaar koppelt. Deze methode, *Estafette* genaamd, wordt bij meerdere bedrijven momenteel ingevoerd.

Hoe kijk je naar processen

Een succesvol proces begint met een duidelijke visie en is goed afgestemd op zijn context. Een heldere processtructuur en goede hulpmiddelen (incl. kennis en kunde van de medewerkers) geven de meeste garantie op een effectief en efficiënt procesverloop.



Technisch Beheer

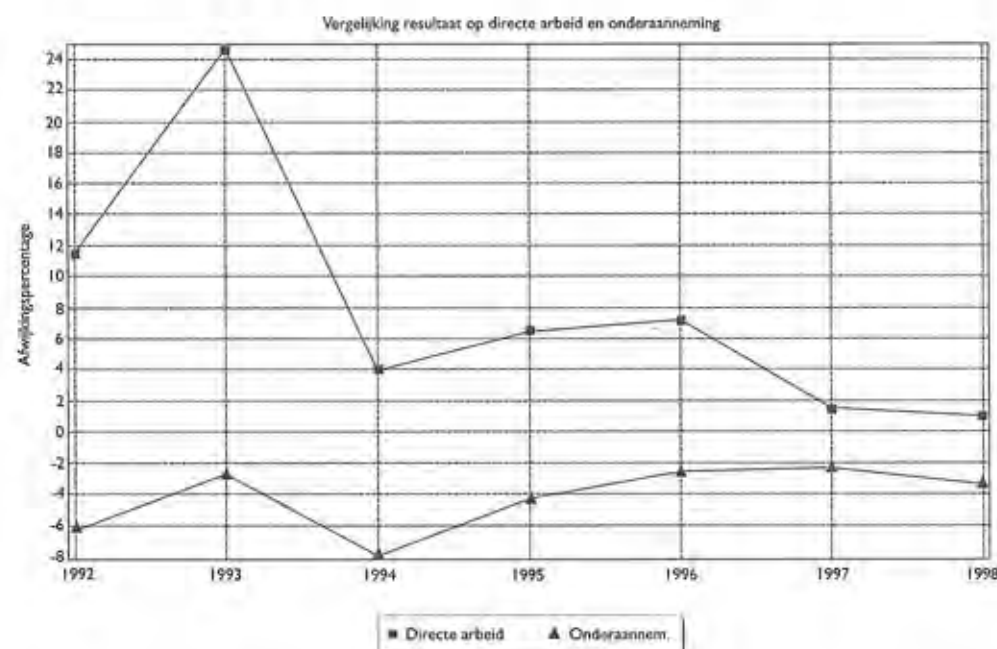
Het professioneel exploiteren van onroerend goed vraagt om goed georganiseerd technisch beheer. Het onderhoudsbeleid moet afgeleid zijn van de marktvisie en vertaald naar een goede meerjaren onderhouds-planning. Het goed inpassen van strategisch planmatig onderhoud in de organisatie vraagt om integratie van reeds lang bestaande, meer geïsoleerd lopende proces-sen. Meerdere corporaties werden geholpen bij het vernieuwen van hun procedures voor zowel planmatig als niet-planmatig onderhoud. Ook bouwbedrijven werden op dit terrein geadviseerd.

Projectontwikkeling

In de ontwikkeling van projecten worden steeds meer partijen betrokken. Het goed afstemmen van ieders inbreng en betrokkenheid wordt almaar belangrijker. Zowel de corporaties als bouwers met een project-ontwikkelingspoot werden bij het verhelderen van hun processen terzijde gestaan. Bij bouwers gold als extra aandachtspunt de afstemming tussen de project-ontwikkeling en het bouwbedrijf.

Trends geven inzicht

Op eigen uren wordt (nog) altijd geld toegelegd. Op onderaanneming wordt verdiend. Wel is de beheersing van directe arbeid fors verbeterd. Deze cijfers zijn ontleend aan analyses voor een vijftal bouwbedrijven, met een gezamenlijke jaarlijkse omzet van ca. 400 miljoen. De analyses zijn gemaakt met behulp van IVET. Een programma dat Organisatie Advies ontwikkelde in opdracht van de SBR.



Marketing/strategisch voorraadbeheer

Je producten of diensten afstemmen op de behoeften in de markt heet bij bouwbedrijven 'marketing' en bij corporaties 'strategisch voorraadbeheer'. In deze tijd blijkt het goed organiseren van deze proces-sen van levensbelang te worden. Enkele van deze bedrijven werden door Organisatie Advies geholpen met het opzetten en invoeren van hun marketingsysteem.

Werkvoorbereiding en (kopers) meer- en minderwerk

Kopers en gebruikers willen steeds meer de ruimte krijgen om hun wensen in het bouwplan in te voegen. Dit maakt het er niet eenvoudiger op om een bouwproces vlekkeloos te laten verlopen. Het stelt extra eisen aan de organisatie van de werkvoorbereiding. Een perfecte informatiebeheersing is een voorwaarde. Organisatie Advies ontwikkelde hiervoor nieuwe hulp-middelen, andere processtructuren en assisteerde om die te implementeren.

De verkoop van woningen

Het verkopen van woningen is de laatste jaren een belang-rijk volkshuisvestingsinstrument voor corporaties geworden. Het op maatschappelijke verantwoorde wijze vormgeven van zo'n verkoopproces is een nieuwe opgave waar velen zich voor gesteld zien. Het ontwerpen van zo'n verkoop-proces werd voor enkele van onze relaties gedaan.

Projectbewaking en sturing

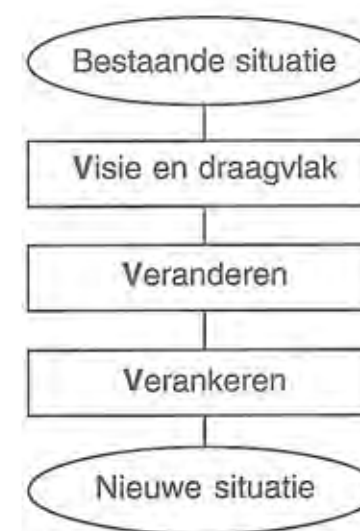
Voor succesvolle projecten is goede informatie over kwaliteit, kosten en voortgang essentieel. Het opzetten en begeleiden van zo'n bewakings- en sturingsproces is bij meerdere klanten doeltreffend gebleken.

'Management Informatie Systeem'

Naast advieswerk verricht Organisatie Advies ook onderzoeks- en ontwikkelingswerk. Zo werd in opdracht van Stichting Bouwresearch (SBR) het computerpro-gramma IVET ontwikkeld, waarmee het verbeter-potentieel van bouwbedrijven gemeten kan worden.

Procesaanpak in 3 V's

Organisatie Advies heeft een stapsgewijze aanpak van verbeterprojecten, met een maximale garantie op succes. Er is voor gekozen de aanpak te typeren met de 3 V's van Victory. Een combinatie van klant- en resultaat-gerichtheid.



Ken uw verbeterpotentieel

De toekomst is aan bouwbedrijven die een slagen hun faalkosten terug te dringen en goed in beeld te hebben welke hun sterke en welke hun zwakke eigenschappen zijn. Dit is de visie van de Stichting Bouwresearch (SBR). SBR heeft daarom aan Bouwhulp de opdracht gegeven een instrument voor meting van het verbeterpotentieel te ontwikkelen. Dit is het computerpro-gramma IVET geworden.



Ger Mars

Ger Mars, projectmanager van SBR, heeft het ontwerpproces begeleid. In de begeleidingsgroep waren naast bouwbedrijven ook IMR-advies en het Ministerie van VROM betrokken. Mars: 'Het is belangrijk dat deskundigen uit de praktijk dichtbij een dergelijke ontwikkeling blijven. We streven als SBR naar een sterke integratie van onderzoek en praktijk'.

SBR brengt in september 1999 IVET op de markt. Dit programma vergelijkt bedrijfsgegevens met referenties. De aard van die laatste categorie kan een bedrijf zelf bepalen. Ger Mars: 'Mijn idee is dat het belangrijkste voor een bedrijf is zichzelf te verbeteren en dus zou je er het liefst je eigen bedrijfsgegevens van de laatste vijf jaar in moeten stoppen. Maar, er zullen ook bedrijven zijn die er streefcijfers inzetten, of de cijfers van belangrijke concurrenten'.

Mars verwacht dat veel bouwbedrijven tot de conclusie zullen komen dat er veel potentieel zit in verbetering van de informatielogistiek en de communicatie. Tussen initiatief en oplevering ligt een veelheid aan mogelijkheden om slecht of onvoldoende te communiceren en die worden in de bouw helaas allemaal bemet. Tijdens de bouw zou bijvoorbeeld meer gebruik gemaakt kunnen worden van on-lineverbindingen waarmee tekeningen op afstand bekeken kunnen worden. Dan is altijd de laatste versie beschikbaar. Mars: 'De sturing wordt dan nog directer en daar is rendement te behalen, wat ook de kwaliteit van het product ten goede komt. Er zijn natuurlijk nog andere wegen naar verbetering van het rendement. Het analyseprogramma van SBR en Bouwhulp is hiervoor een goed routeboek'.

Bron: Verhoeven Kwaliteitskrant, Jaargang 2, editie 6, april 1999

De Verhoeven Bouwgroep is een van de bouwbedrijven die betrokken was bij de ontwikkeling van IVET. Verhoeven heeft IVET inmiddels in haar bedrijfsvoering opgenomen.

Na zeven beelden, drie gezichten

Bij de totstandkoming van de plannen van Bouwhulp Architecten zijn diverse medewerkers betrokken. Bij plannen maken gaat het niet alleen om kennis en kunde, maar ook om benaderingen.

In de vorige Reflectie zijn zeven projecten gepresenteerd, in dit nummer presenteren zich drie projectleiders van Bouwhulp Architecten. Uiteindelijk gaat het om de mens achter de organisatie.



Bert Zijlema

Renovatie stelt hoge eisen aan het proces

'Om een renovatie tot een succes te maken is het volgens mij een voorwaarde dat het voorbereidingstraject helder en eenduidig is. Bij de start van een nieuw project zorg ik er voor dat het procesverloop vooraf in een draaiboek wordt vastgelegd. Hierin leg ik zaken vast als het benoemen van de verschillende participanten, hun taken en verantwoordelijkheden en de te nemen stappen, onderverdeeld naar fasen: voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, bouwvoorbereiding etc. Ook geef ik per fase aan op welke momenten essentiële beslissingen genomen moeten worden en wanneer de resultaten moeten worden gepresenteerd. Ik vind het belangrijk aan het einde van iedere fase het verloop te evalueren en de aandachtspunten voor de volgende fase te inventariseren'.



Kees ten Bouwhuijs

Techniek moet maakbaar zijn

'Renovatie is een totaal andere discipline dan nieuwbouw. De bestaande kwaliteit bepaalt in grote mate de mogelijkheden. Goede kennis van de bouwtechniek uit het verleden beschouw ik daarom als essentieel om voor renovatie geschikte oplossingen te bedenken. Aansluitdetails en maattoleranties verdienen bij de ontwikkeling van details en werktekeningen alle aandacht. Aangezien materiaalkeuze van grote invloed is op de details, besteed ik veel aandacht aan deze keuze.'



Sandra Arts

Het zoeken naar nuances

'Bij het renoveren, verbouwen of herbestemmen van een gebouw vind ik het belangrijk dat de karakteristieke elementen en de karakteristieke vormgeving van het gebouw behouden blijven. Een gebouw heeft een geschiedenis en is een geschiedenis. Deze laatste geschiedenis is vaak uniek en daardoor zeer waardevol. Het vertelt een verhaal over bouwgeschiedenis, bouwstijlen en bouwmaterialen en geeft een gebouw een eigen identiteit.

Het renoveren, verbouwen of herbestemmen van een gebouw biedt wel de mogelijkheid om de armoede uit het verleden te corrigeren. Het te sober materiaalgebruik of een ondeugdelijke detaillering kan verbeterd worden zonder de oorspronkelijke karakteristieke uitstraling van een gebouw aan te tasten.

Startpunt voor een renovatie, verbouwing of herbestemming van een gebouw is dan ook een goed onderzoek naar de architectonische en stedenbouwkundige uitgangspunten en de cultuur-historische waarde van het gebouw'.



PROJECTEN:

- 1. Veghel nieuwbouw: seniorencomplex**
De 80 seniorenwoningen zijn bewoond. Eind 1999 wordt er door Bouwhulp Architecten, in samenwerking met Woonbelang te Veghel, een studiedag georganiseerd. Het thema is 'seniorenhuisvesting tussen 1975 en 2025'.
Opdrachtgever: Woonbelang Veghel
- 2. Capelle De Volharding: grootonderhoudsplan**
Een grootonderhoudsplan in ontwikkeling.
(1999/2000)
Opdrachtgever: Woonwijkvereniging De Volharding
- 3. Delft Wippolder: in de steigers**
De uitvoering van de renovatie van ca. 200 woningen in de wijk de Wippolder is halverwege. Begin 2000 zal het project afgerond zijn. Centrale thema is duurzaam renoveren.
(1997/2000)
Opdrachtgever: Vestia Delft
- 4. Vlaardingen: renovatie bijna gereed, nieuwbouw in voorbereiding**
De laatste hand wordt gelegd aan de renovatie van 520 galerijflats. Eind 1999 is het project gereed. Er wordt nu een begin gemaakt met de nieuwbouw.
(1995/2000)
Opdrachtgever: Waterweg Wonen
- 5. Voerendaal: een nieuwe toekomst voor een mijnwerkerskolonie**
Voor een mijnwerkerskolonie uit de jaren 1915-1921 is een nieuwe toekomst ontwikkeld. Gezocht is naar een evenwicht tussen handhaving van het historisch reliëf en de vraag.
(1998/...)
Opdrachtgever: Woningvereniging Voerendaal
- 6. Gouda: Oud Goverwelle**
In samenwerking met Splinter Architecten wordt de komende jaren gewerkt aan de renovatie/nieuwbouw van 375 flatwoningen.
Opdrachtgever: Woningbouwvereniging Ter Gouw
- 7. Tilburg: nieuwe lift en entree maakt seniorenwoning toegankelijk**
Bestaande portiekwoningen voor senioren worden voorzien van een nieuwe entree en lift.
(1999/2000)
Opdrachtgever: Stichting TBV
- 8. Deurne: schilrenovatie geeft woningen een facelift**
Voor 120 eengezinswoningen is een plan ontwikkeld om naast noodzakelijke onderhoudsmaatregelen de woningen 'een nieuw gezicht' te geven.
(1997/1999)
Opdrachtgever: Woningbouwvereniging Bergopwaarts
- 9. Dordrecht: aanpak vooroorlogse woningen**
In een haalbaarheidsonderzoek worden de mogelijkheden bekeken om voor een complex van 54 eengezins- en gestapelde woningen de exploitatietermijn met 15 jaar te verlengen.
(1999)
Opdrachtgever: Woningstichting Progrex



Gemiste kans!

Op donderdag 17 juni jl. is door Bouwhulp Architecten een excursie georganiseerd naar de Wippolder in Delft. De strekking van deze dag bestond uit een presentatie gehouden door Vestia Delft, een presentatie van de Bouwhulp Groep zelf, gevolgd door een rondgang door de Wippolder.

De volgende onderwerpen zijn aan bod gekomen:

- Voorgeschiedenis.
- De visie op de Wippolder (schaalniveaus en tijdsperspectieven)
- Herontwikkeling in zijn verschillende vormen (schaal/stedenbouw/woningtype en sociaal)
- Renovatie of nieuwbouw (technische tekortkomingen, onzekerheid over de toekomstwaarde en relicten uit het verleden)
- Renovatieplan (casco met ontwikkelingsmogelijkheden en beschrijving van het plan)
- De brede praktijk van Bouwhulp Architecten en andere praktijken van de Bouwhulp Groep.

Bestellijst

De volgende recente artikelen/brochures kunt u bij ons opvragen:

Technisch Advies

1. 'De eerste stap naar verdergaande energiebesparing is: weten waar je staat', Nieuwsbrief Duurzaam Bouwen, jaargang 2, nr. 1, februari 1999
2. 'Binnenmilieu: van vocht en tocht naar gezond wonen?', Nieuwsbrief Duurzaam Bouwen, jaargang 2, nr. 3, juni 1999
3. 'Duurzaam materiaalgebruik: een kwestie van techniek?', Nieuwsbrief Duurzaam Bouwen, jaargang 2, nr. 4, augustus 1999
4. 'Keuken als verbeterunit', eindverslag van een praktijkonderzoek ter verbetering van de integratie van de keukenkasten en woninginstallaties bij naoorlogse woningrenovatie
5. 'Doucherenovatie', Standaardisatie met optimale vrijheid, maart 1999

Strategie Advies

1. Brochure 'Huurbeleidsplan'
2. Brochure 'Strategisch voorraadbeheer'
3. Rapportages diverse projecten: wijk- en locatieontwikkeling, voorraadbeheer, leefbaarheid

Organisatie Advies

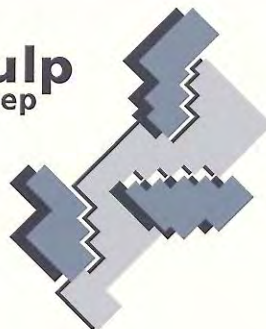
1. 'Een eenvoudig bruikbaar bedrijfs- of kwaliteitshandboek', brochure
2. 'Organisatie Bouwbedrijven verandert', Bouwhulp 2/1998
3. 'Rendement omhoog door kennismanagement', Bouwwereld, oktober 1996
4. 'Verbetersysteem scoort bij voorbereiding', Bouwwereld, december 1996
5. 'Nieuw informatiesysteem stroomlijnt kwaliteitszorg', Cobouw, juni 1997
6. 'Leer van dingen die beter gaan dan verwacht', Cobouw, oktober 1997
7. 'Risicomanagement ook voor kleine projecten', Cobouw, december 1997
8. 'Evalueren van projecten... uit op het uitdelen van de zwarte piet', Cobouw, februari 1998
9. 'Word ik bouwstroomleider of bedrijfsleider?', Cobouw, juli 1998

Architecten

Recente projectpublicaties:

1. 'Leegstand versnelt renovatie appartementen' (Nellestein te Amsterdam), Gebouwbeheer, nr. 10, oktober 1998
2. 'Facelift met respect voor de leeftijd' (van Heutszflat te Vlaardingen), Gebouwbeheer, nr. 11, november 1998
3. 'Renovatie geeft woningen en wijk kwaliteit en aanzien' (PLN te Vlaardingen), Gebouwbeheer, nr. 12, december 1998
4. 'Flexibel renoveren' (Torenflats te Delft), Gebouwbeheer, nr. 3, maart 1999
5. 'Renoveren voor beperkte duur' (Portieklats te Kerkrade), Gebouwbeheer, nr. 4, april 1999
6. 'Voor de tweede maal renoveren' (Wippolder te Delft), Gebouwbeheer, nr. 5, mei 1999
7. 'Zeer diverse woningen renoveren in één bouwstroom', Gebouwbeheer, nr. 8/9, augustus 1999

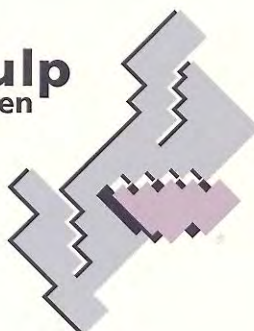
Bouwhulp
Groep



Bouwhulp
Beheeradvies



Bouwhulp
Architekten



Bouwhulp
Management en Techniek



Kantooradres:
Insulindelaan 124
Eindhoven

Postadres:
Postbus 2133
5600 CC Eindhoven

Telefoon 040 - 244 57 58
Fax 040 - 244 11 90
E-mail Bouwhulp@iaehv.nl