



BUURT/WIJK RIVIERENBUURT AANTAL WONINGEN 76
EIGENAAR/OPDRACHTGEVER STICHTING BO-EX '91
PERIODE 2005

UTRECHT HOF VAN HERKENNING

In opdracht van Stichting BO-EX '91 en bewonersorganisatie is onderzoek gedaan naar de toekomstmogelijkheden van een complex. De kwaliteiten op verschillende schaalniveaus zijn hierbij op hun waarde beoordeeld: stedenbouwkundig, architectonisch, woontechnisch, bouwtechnisch, onderhoudstechnisch en verhuurtechnisch. Een aspect dat bijna niet te benoemen is, is dat de bestaande woningbouw ook een rol speelt bij ons maatschappelijk geheugen. Zij vormt een hof van herkenning als sporen uit het verleden.



VOORWOORD

'Wie het ziet, moet het zeggen'. Een veelgemaakte opmerking bij een zoektocht. De adviespraktijk van BouwhulpGroep is hier de beeldende illustratie van.

Als bureau zijn we voortdurend bezig in het spanningsveld tussen verleden en toekomst van de bestaande woningvoorraad te opereren. De kwaliteit, die in het verleden is gerealiseerd, wordt in eerste instantie opnieuw gewaardeerd met het oog op de verwachtingen in de toekomst. In dit nummer van IN BEELD laten we zien hoe

we als bureau via uiteenlopende vormen van onderzoeken het verleden en de toekomst in een visie of plan proberen te verbinden. Dit onderzoek moet uiteindelijk nieuwe mogelijkheden blootleggen.

Ook in 2006 willen we u graag opnieuw adviseren om de nieuwe perspectieven in beeld te brengen. Indien u meer wilt weten over BouwhulpGroep, kunt u altijd contact opnemen. De nieuwe website biedt u een verfrissend beeld van ons bureau.

Groeten en veel kijkplezier,

Martin Liebrechts



BUURT/WIJK BABBERSPOLDER AANTAL WONINGEN
NU 48 WONINGEN, TOEKOMST 66 EIGENAAR/ OPDRACHT-
GEVER WONINGSTICHTING SAMENWERKING VLAARDINGEN
PERIODE 2003-2005

VLAARDINGEN HET GEHEUGEN VAN EEN LOCATIE

Drie flatblokken met achtenveertig portiekflats worden gesloopt omdat ze niet geschikt zijn te maken voor de doelgroep senioren. De buurt en locatie hebben vooral behoefte aan woningen voor deze groep.

Uiteenlopende oplossingen zijn in beeld gebracht om hier invulling aan te geven. Voortdurend is hierbij gepoogd de oorspronkelijke stedenbouwkundige kwaliteit met respect te behandelen. Nieuwbouw moet een toegevoegde kwaliteit zijn.



BUURT/WIJK TENELENWEG/SPEKHOUWERSTRAAT
AANTAL WONINGEN 20 OPDRACHTGEVER WONING-
STICHTING VOERENDAAL PERIODE 2004-2005



VOERENDAAL ONTWERPEN IN TRADITIE

Na de succesvolle herstructurering van het Laurentiusplein is het van belang het aangrenzende gebied opnieuw te waarderen. Onderzocht is hoe een verbrokkelde locatie voor nu en in de toekomst ingevuld kan worden met ruimte voor verandering in de tijd. Bij het ontwerp is ruimschoots geciteerd uit de architectonische traditie.



IN BEELD

december 2005 - IN BEELD verschijnt periodiek als nieuwsbrief van de BouwhulpGroep



ARCHITECTEN • ONTWERPONDERZOEK

- VLAARDINGEN, VAN HOGENDORPLAAN
- VOERENDAAL, TENELENWEG
- UTRECHT, RIVIERENBUURT

ONDERZOEK • TOEKOMSTBEELD VOOR DE BESTAANDE VOORRAAD

- QUICK-SCAN; KWALITEIT IN BEELD
- CONCEPTEN ALS SPIEGEL VOOR VERNIEUWING
- BUSINESSPLAN BESTAANDE BOUW

TOEKOMSTVISIE • VAN GEBIEDSVISIES NAAR LOCATIESTUDIES

- WEST-BRABANT, GEBIEDSVISIES
- HEERLEN, BEELDKWALITEITSPLAN
- VLAARDINGEN, LOCATIESTUDIE

04



Colofon > TEKSTEN EN FOTOGRAFIE: BouwhulpGroep - GRAFISCH ONTWERP: Volle-Kracht
BouwhulpGroep Postbus 2133, 5600 CC Eindhoven, telefoon 040-244 57 58, fax 040-244 11 90
email info@bouwhulp.nl, internet www.bouwhulp.nl



BUURT/WIJK INDISCHE BUURT, FLORESLAAN AANTAL WONINGEN CA. 1.500 WONINGEN RESP. 56 WONINGEN OPDRACHTGEVER WATERWEG WONEN PERIODE 2005

VLAARDINGEN VAN GEBIEDSVISIE NAAR HERONTWIKKELING LOCATIE

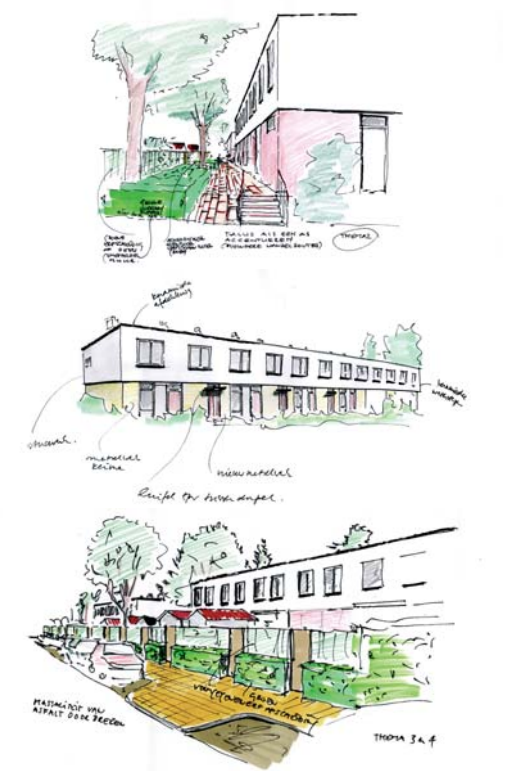
De mogelijkheden voor herontwikkeling van straat of bouwblok hangen mede samen met de kwaliteit en potentie van de wijk. De kwaliteit van de locatie in brede zin moet hiervoor in beeld gebracht worden.



BUURT/WIJK DE WIEËR AANTAL WONINGEN 396 OPDRACHTGEVER WELLER PERIODE 2005

HEERLEN GEDIFFERENTIEERDER WONEN IN UNIFORMITEIT

Vooruitlopend op een grootonderhoudsplan resp. renovatieplan, is voor de gehele wijk een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld. In dit plan worden de sterke en zwakke punten op ruimtelijk gebied vastgelegd. Via geformuleerde ambities worden de kansen en mogelijkheden voor de toekomst in beeld gebracht.



WEST-BRABANT GEBIEDSVISIES



Met fusies verandert niet alleen het aantal woningen, maar ook het karakter van het werkgebied van de corporatie. Een dergelijke nieuwe situatie behoeft verduidelijking, zowel intern als extern.

Natuurlijk geeft het ondernemingsplan de gekozen richting aan, maar daarmee bent u er niet. De gebieden waar de corporaties werkzaam zijn, verschillen teveel van karakter om daaraan voorbij te gaan. En verder zorgt de roep om meer maatschappelijke verantwoording ervoor dat niet alleen intern maar ook extern steeds nadrukkelijker de vraag geuit wordt om een meer gedetailleerde visie op wonen en alles wat daarmee samenhangt. En natuurlijk de inbreng van de corporatie daarbij.

Een dergelijke visie gaat verder dan het beheren en ontwikkelen van woningen. Naast wonen speelt dienstverlening op het terrein van zorg en welzijn een steeds belangrijker rol. Met name de potentiële en gebiedsgerichte samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen is een voorwaarde. Een dergelijke visie zal niet in het hele werkgebied hetzelfde zijn. Gebieden verschillen in problematiek en in kansen en mogelijkheden voor een corporatie. Zonder voor elk gebied een ontwikkelingsplan op te stellen (taak gemeente), is het zinvol voor elk gebied een

visie te formuleren op de ontwikkeling ten aanzien van wonen, welzijn en zorg en de positie die de corporatie daarin kiest.

Die visie kan extern gecommuniceerd worden en tegelijkertijd intern worden geoperationaliseerd, middels beheer- en ontwikkelingsplannen. Voor en met Wonen West Brabant (9.000 woningen) heeft BouwhulpGroep in korte tijd gebiedsvisies voor het hele werkgebied opgesteld.



QUICK-SCAN; KWALITEIT IN BEELD

Het woningbestand per corporatie is met name door de fusiegolf flink toegenomen. Voor het management wordt het moeilijker om hun woningvoorraad ook op het netvlies te hebben. Een belangrijk hulpmiddel bij het inschatten van wat extra aandacht nodig heeft. De door BouwhulpGroep ontwikkelde kwaliteits-scan van het woningbestand maakt de kwaliteit (weer) zichtbaar. Dit beeld wordt vanuit meerdere invalshoeken opgebouwd: kwaliteit woonomgeving, gebruik woningen en gebouw, onderhoudsstaat. Bijsturing kan plaatsvinden op onderhoud en technisch beheer, op bewonerszaken of op buurt- en wijkbeheer.



CONCEPTEN ALS SPIEGELS VOOR VERNIEUWING

BouwhulpGroep formuleert in samenwerking met verschillende partijen concepten, die een relatie leggen tussen woningtype, leefstijl en gewenste kwaliteiten. De beschrijving en verbeelding in de vorm van referenties vormen voor betrokken partijen een onderlegger voor ambities en gezamenlijke innovaties. Het moet innoveren, niet dicteren.

BUSINESSPLAN BESTAANDE BOUW

In samenwerking met andere partijen wordt door de Projectgroep Duurzame Energie Projectontwikkeling Woningbouw een Businessplan Bestaande Bouw ontwikkeld. Dit is een plan van en voor partijen in de markt om een versnelde kwaliteitssprong in de bestaande bouw te realiseren. Het legt hanteerbare doelen vast voor de bestaande bouw, die in de praktijk leiden en uitnodigen tot versterking van de samenwerking van de spelers in het veld: projectontwikkelaars - profit en non-profit -, opdrachtgevers en bouwers.

De core business van die partijen is niet 'energie besparen', maar het bieden van huisvesting, die zowel qua kwaliteiten als qua woonlasten aansluiten bij wensen en mogelijkheden van de huidige en toekomstige bewoners. Essentieel is dat de duurzaamheidsaspecten als energiegebruik, gezondheid en milieukwaliteit van materialen een integraal onderdeel zijn van de kwaliteit met toekomst.

