

## Boeken en publicaties

- **'Alles heeft zijn maat'**, Martin Liebrechts, kennisbank 'Bestaande Woning Bouw', 12 januari 2010
- **'Levensduurdenken voorkomt kortzichtigheid'**, Martin Liebrechts, kennisbank 'Bestaande Woning Bouw', 18 januari 2010 en Renovatie 1 2010
- **'De toekomst ligt besloten in het verleden'**, Martin Liebrechts en Arie Verheij, kennisbank 'Bestaande Woning Bouw', 29 januari 2010
- **'Woonpatronen van herkenning'**, Martin Liebrechts, Renovatie 1 2010
- **'Kwaliteitsaanpassing bestaande voorraad vereist extra kennis'**, Martin Liebrechts en Jelle Persoon, kennisbank 'Bestaande Woning Bouw', 10 februari 2010
- **'Van bewonersinspraak naar klanttevredenheid'**, Martin Liebrechts, kennisbank 'Bestaande Woning Bouw', 16 februari 2010 en Renovatie 2 2010
- **'Waarom gaan renovatieprocessen soms mis?'**, Georges Herders en Martin Liebrechts, kennisbank 'Bestaande Woning Bouw', 24 februari 2010

### postadres

Postbus 2133, 5600 CC Eindhoven

### kantooradres

Insulindelaan 124, Eindhoven

### telefoonnummer

040 244 57 58

- **'Waarde(n)ontwikkeling woningvoorraad'**, Martin Liebrechts en Arie Verheij, kennisbank 'Bestaande Woning Bouw', 8 maart 2010
- **'De eenvoud van duurzaamheid'**, Martin Liebrechts en Haico van Nunen, kennisbank 'Bestaande Woning Bouw', 16 maart 2010 en Renovatie 2 2010
- **'Voorschot op de krimp'**, Martin Liebrechts, kennisbank 'Bestaande Woning Bouw', 23 maart 2010
- **'De innovaties voor de bestaande bouw beginnen pas'**, Martin Liebrechts en Yuri van Bergen, kennisbank 'Bestaande Woning Bouw', 30 maart 2010
- **'Op zoek naar nieuwe vormen van onderhoud en renovatie'**, Martin Liebrechts en Yuri van Bergen, Renovatiespecial maart 2010
- **'Bouwers op zoek naar de bestaande voorraad'**, Martin Liebrechts en Yuri van Bergen, kennisbank 'Bestaande Woning Bouw', 8 april 2010

### faxnummer

040 244 11 90

### e-mail

info@bouwhulp.nl

### internet

www.bouwhulp.nl

## De digitale wereld

- Binnenkort verschijnt er een nieuwe blog die bij het vakblad Renovatie hoort (uitgever Aeneas), opgezet door Haico van Nunen (BouwhulpGroep), met als thema 'levensduurdenken'
- De weblog [www.hollands-ontwerp.nl](http://www.hollands-ontwerp.nl) is volop in de lucht. Nieuwe initiatieven ten aanzien van proces- en productinnovatie krijgen zo geleidelijk een bedding
- De weblog [www.bestaandewijk.nl](http://www.bestaandewijk.nl) is online. Deze site is een laboratorium om nieuwe visies of concepten te ontwikkelen voor de problemen in de bestaande woonwijken
- De weblog [www.bestaandewoningbouw.nl](http://www.bestaandewoningbouw.nl) zal eind dit jaar 500 abonnees hebben. Dus sluit je aan
- De Blog 'Het gebouw en zijn duizend vaders' is nog steeds te volgen op [www.bouwiqonline.nl](http://www.bouwiqonline.nl)

### teksten

BouwhulpGroep

### fotografie

BouwhulpGroep

### grafisch ontwerp

Volle-Kracht

# INZICHT-05

juli 2010 → dit is een periodieke uitgave van BouwhulpGroep

## IN DEZE UITGAVE

### Gebiedsvisie: een kijk op wonen

Het nut van gebiedsvisies op voorraadbeleid wordt geïllustreerd aan de hand van drie verschillende wijken (gebieden) in één stad

### Veroudering tegengaan en potenties gebruiken

Een voorbeeld van een ruime, groene naoorlogse uitbreidingswijk met verouderd corporatiebezit

### Herontwikkelen en differentiëren met behoud van karakter

Een voorbeeld van een grote jaren vijftig wijk met veel corporatiebezit

### Verscheidenheid benutten en positie versterken

Een voorbeeld van een centrumgebied met een grote verscheidenheid aan woningbouw



# Woord vooraf

Dit nummer van INZICHT geeft een beeld van de samenhang tussen gebiedsvisies voor buurten en wijken, toekomstvisies voor complexen en strategisch voorraad- en energiebeleid voor corporaties. Gebieds- of wijkvisie vormt de schakel tussen het wonen van alle dag en het gewenste aanbod op de langere termijn. Dit voorbeeld geeft inzicht in hoe deze samenhang in de praktijk vorm krijgt.

*Veel leesplezier, Martin Liebrechts*

## Brabantpark

# Veroudering tegengaan en potenties gebruiken



Gebiedsvisies zijn een belangrijk intermediair bij (strategisch) voorraadbeleid. Wonen doe je immers niet alleen in een woning maar ook in een straat, buurt of wijk. En dat niveau wordt vaak nog gemist in de totstandkoming van strategisch voorraadbeleid.

Gebieden zijn meer dan een optelsom van complexen. Structuur, karakter en leeftijd van een gebied zijn van belang voor de toekomst van complexen woningen, maar ook (gemeentelijk) beleid en het beleid van collega corporaties.

En niet te vergeten de historie van het gebied, die altijd meegenomen wordt naar de toekomst.

Bij WonenBreda in Breda is in korte tijd voor drie wijken een dergelijke werkwijze ontwikkeld. Enerzijds heeft dat voor de corporatie een ingrepenplanning opgeleverd die hout snijdt. Daarmee wordt voorkomen dat voor elk voorgenomen grootonderhoudsproject een haalbaarheidsstudie nodig is, die minimaal tot budgetaanpassing leidt, met alle gevolgen voor de

planning en organisatie van dien. Anderzijds geeft het niet alleen een welkome aanvulling op de bestaande strategiebepaling (door bijvoorbeeld portfolio-analyses), maar creëert het ook de mogelijkheid om het plaatselijke volkshuisvestingsbeleid voor de corporatie instrumenteel en interactief te maken. En dat maakt strategie tot een levend iets, zowel binnen als buiten de organisatie.



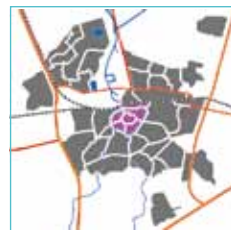
**Brabantpark is een ruime, groene naoorlogse woonwijk met veel jonge inwoners. In de wijk staan veel huurwoningen en met name etagewoningen van verschillende corporaties. Het voorzieningenniveau is goed.**

WonenBreda heeft in de wijk de meeste eengezinswoningen in de sociale huur en de meeste etagewoningen

zonder lift. De bewoners zijn vooral gezinnen en jonge 1- en 2 persoons-huishoudens.

De woningen van de corporatie zijn veelal verouderd, waarbij vooral de energetische kwaliteit erg laag is. De beheerproblematiek in de wijk neemt toe (aandachtsgebied).

Voor Brabantpark is een gebiedsvisie gemaakt. De belangrijkste doelstelling voor de corporatie is meer differentiatie in de wijk te realiseren in prijs, kwaliteit en eigendom, gelet op de grootschaligheid van het bezit.

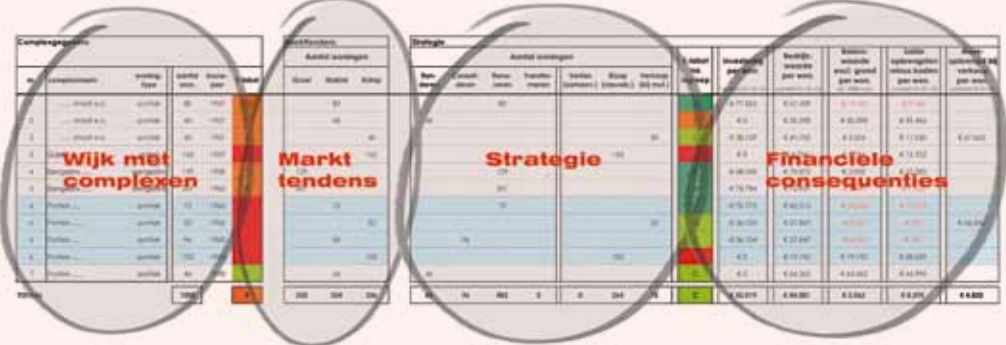


Stad/dorp Breda  
Buurt/wijk Brabantpark  
Aantal woningen jaren '60/'70 (uitbreidingswijk)  
Aantal woningen 4.000 woningen, waarvan 1.000 van WonenBreda  
Opdrachtgever WonenBreda  
Periode 2009 - 2010

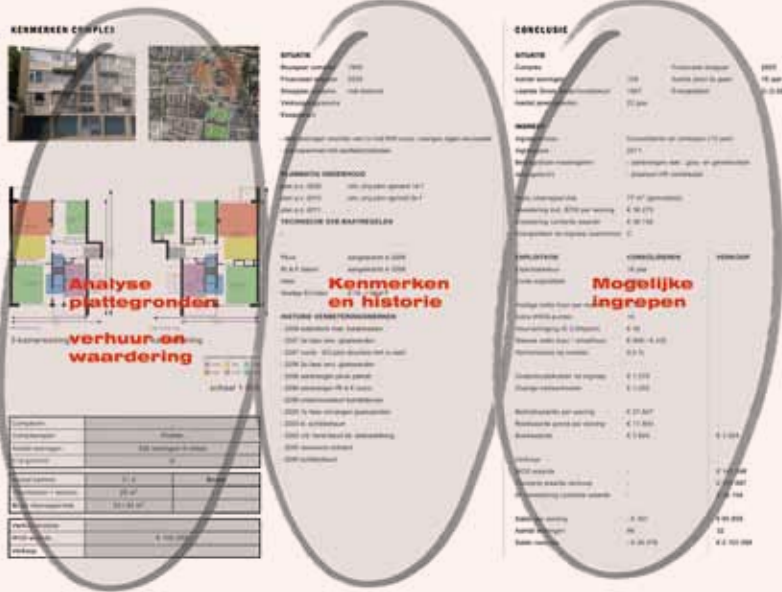
# Gebiedsvisie: een kijk op wonen

Gebiedsvisies maak je niet alleen en volgen niet één-op-één uit cijfermatige analyses of uitvoerige beschrijvingen. Kennis, kunde en inzicht van mensen is nodig om de juiste informatie (kwantitatief en kwalitatief) te selecteren, de benodigde instrumenten te ontwikkelen en de noodzakelijke besluiten over richtingen en keuzes te nemen. Niet alleen ten aanzien van de voorraad, maar ook voor wat betreft doelgroepen, energie (duurzaamheid) en financiën.

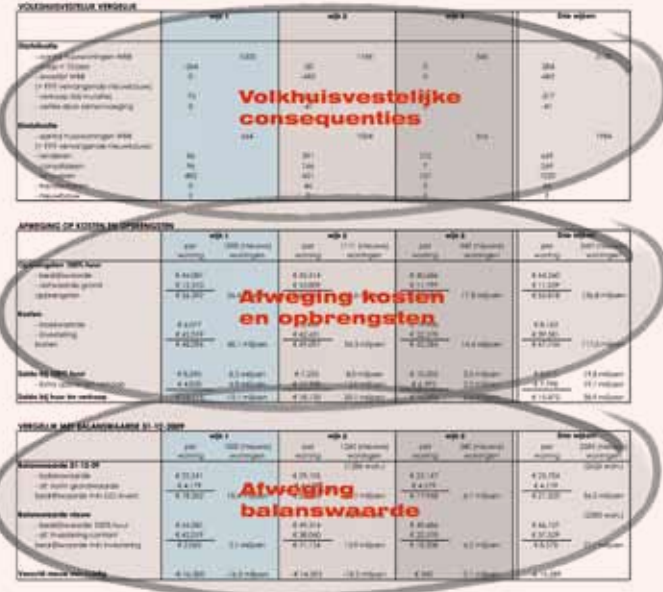
Gebiedsvisie - wijkniveau



Vastgoedanalyse - complexniveau



Strategisch voorraad- en energiebeleid - stad of corporatie



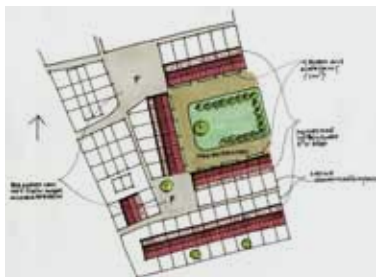
Aspecten van het corporatiebeleid

- Onderhoud (mjpg)
- Energie (energielabel)
- Doelgroepen (primair; tot modaal)
- Voorraad (waardeontwikkeling)
- Financiën (kasstromen; solvabiliteit)

## Heuvel

# Herontwikkelen en differentiëren met behoud van karakter

Heuvel is een jaren vijftig wijk met twee gezichten: omgeving Mgr. Nolensplein, met overwegend eengezinswoningen, en omgeving Dr. Struyckenplein, met overwegend etagewoningen (Peutz-flats).



Stad/dorp Breda  
Buurt/wijk Heuvel  
Bouwjaar jaren '50 (herstructureringswijk)  
Aantal woningen 3.400 woningen,  
waarvan 1.800 van WonenBredburg  
Opdrachtgever WonenBredburg  
Periode 2009 - 2010



Het zijn twee verschillende buurten, maar toch één wijk. Sinds 2001 is het een herstructureringswijk. Met name in de omgeving Mgr. Nolensplein is al veel gedaan. In omgeving Dr. Struyckenplein is nog veel te doen.

In de wijk staan relatief veel huurwoningen waarvan veel in het bezit van de corporatie. De helft is grondgebonden en de andere helft is middelhoogbouw. Hierdoor is het aandeel etagewoningen hoger dan gemiddeld in Breda.

Heuvel is qua bevolking geen gemiddelde Bredase wijk. Ze kent meer alleenstaanden en meer allochtonen dan gemiddeld. Het woningbezit is deels nog verouderd, maar aantrekkelijk voor (koop)starters op de woningmarkt.

Het doel van de gebiedsvisie is om in aansluiting op het (gemeentelijk) herstructureringsbeleid de ingrepenplanning van de corporatie te herijken en te differentiëren.

## Centrum

# Verscheidenheid benutten en positie versterken

Het mooie, historische centrum van Breda is een aantrekkelijke plek om te wonen. Niettemin bestaat Centrum uit zes deelgebieden met ieder een eigen karakter.

Stad/dorp Breda  
Buurt/wijk Centrum  
Bouwjaar Divers (veelal kleinschalige bouw)  
Aantal woningen 6.000 woningen,  
waarvan 400 van WonenBredburg  
Opdrachtgever WonenBredburg  
Periode 2009 - 2010

WonenBredburg bezit in Centrum relatief weinig zelfstandige woningen, maar wel veel onzelfstandige woonruimte (studentenhuishouding). De complexen zijn klein van omvang en de ligging ervan is gespreid. De zelfstandige woningen zijn niet groot en met name geschikt voor (jongere) 1- en 2-persoonshuishoudens. Voor oudere 1- en 2-persoonshuishoudens is het woningaanbod beperkt geschikt (te maken). Er zijn geen verhuur-

problemen. Het bezit bestaat voornamelijk uit historische panden of jaren tachtig portiek-etagewoningen.

Er is een gebiedsvisie op Centrum ontwikkeld en van daaruit een visie op het bezit van de corporatie, met als belangrijkste doel de ingrepenplanning te herijken.

