

Hoe zonnig is de toekomst?

Heerlijk om door de straten te lopen en al die mensen te zien die zich haasten in hun verkeer tussen huis, hun werk, de school, de buurtsuper, de bus.

Bijna spannend om zelf een keer geen haast te hebben, maar gewoon tussen die mensen te lopen, tussen hun woningen, hun straat, in de regen, de wind en de zon. Wonen is beleven gemaakt door mensenhanden, maar ook door de tijd. Als je zo loopt, met je handen in je zakken, heb je niet eens in de gaten dat er zo'n groot tekort aan woningen is. Wetende dat de nieuwbouw ver, heel ver achterblijft bij wat eigenlijk moet en ook wetende dat in de toekomst maar een heel klein deel van wat er nu staat kan worden opgeknapt of vervangen, loop je eigenlijk zomaar de toekomst in. Want wat er nu staat loopt grote kans de komende tijd zo te blijven. Is dat een zonnig beeld? Dat hangt natuurlijk af van jou en mij. Dat lukt alleen als we

in die samenleving willen wonen en daarin willen samenleven. In de toekomst zullen die mensen de gemeenschap weer moeten gaan ontdekken als iets wat niet goed gaat als ze zich er niet persoonlijk mee bemoeien. Anders kan je beter achter je televisie blijven zitten. Het gaat immers om jouw kind, jouw partner, jouw huis en jouw straat. Daar zullen rijk, gemeenten, corporaties, verenigingen van eigenaren, eigenaren, huurders, bewoners zich weer voor moeten gaan inzetten. Schoon, veilig en heel is het motto van het Opzoomeren. Ik voeg er aan toe: tijdig onderhouden, tijdig verbeteren en tijdig vernieuwen. Lopen in de zon is het lekkerst als de lucht geklaard is en de rommel opgeruimd. Lopen in de toekomst wordt dan een zonnige ervaring.

Arie Warnaar

Algemeen directeur ICP+Group bv



[COLUMN]



Onderhoud chique?

Tijdens het symposium van ICP+ werd de stelling verkondigd; "onderhoud is niet chique". Hiermee werd bedoeld dat met name, de leidinggevenden van corporaties, veel meer geïnteresseerd zijn in projectontwikkeling dan in het goed onderhouden van de woningen.

Heel dom aangezien het goed onderhouden van het bestaande bezit van eminent belang is voor het fatsoenlijk huisvesten van onze bewoners. De nieuwbouwproductie zal onvoldoende blijken om de bestaande woningen in het gewenste tempo te vervangen. Een afschrijvingstermijn van 40/50 jaar zal onzin blijken. Veel van onze woningen zullen een dubbele levensduur krijgen. Laat ik dus een poging doen om van onderhoud dus een buitengewoon chique onderwerp te maken.

Werken aan het onderhouden van corporatiewoningen is meer dan een technische aangelegenheid. Kortweg: "Onderhoud is meer dan techniek". Onderhoud is vooral ook een organisatorisch vraagstuk: veel jaarplannen van corporaties worden op het punt van onderhoud niet gerealiseerd. De oorzaak hiervoor ligt veel meer op het organisatorische dan op het technische vlak. Zo kan het zijn dat de organisatie niet in staat is om het werk weg te zetten. Of de activiteitenbegroting blijkt voor dat jaar van onvoldoende kwaliteit te zijn. Tenslotte kan de oorzaak liggen in het feit dat de organisatie afwachtend is omdat het niet duidelijk is welke delen van het bezit op enig moment grootschalig zullen worden aangepakt. Zo kunnen we nog wel een tijdje doorgaan.

Allemaal zaken die vragen om aandacht van de leiding van het bedrijf. Doordat onderhoud zo veelzijdig is, heb je het niet één-twee-drie geregeld. Het is een zaak van de lange adem en behoeft constante managementaandacht. Hulpmiddelen zoals de ConditieMeting helpen daarbij. Maar pas wanneer de ConditieMeting wordt gezien als vehikel voor communicatie en cultuurverandering, wordt onderhoud chique.

Karin van Dreven

Directeur Woonplus Schiedam





Gemeente Rotterdam

Stadstoezicht krijgt dankzij StraVIS inzicht in prijs en kwaliteit van onderhoud

*“Het is de bedoeling dat de afdeling Vastgoed van Stadstoezicht in 2008 budgettair neutraal gaat werken. Dat lijkt nog ver weg, maar we zijn nu al hard aan het werk om die doelstelling te behalen. StraVIS is voor ons een uitstekend en uniek hulpmiddel om inzicht te krijgen in de onderhoudskosten op de korte en de lange termijn. We kunnen nu op een heel eenvoudige manier het kwaliteitsniveau bewaken en de nodige diversiteit in onderhoud aanbrengen. We werken al enige tijd met ICP*Consult en de samenwerking verloopt uitstekend.”*

Dat is de mening van Carl Fontijne, hoofd technisch beheer van de afdeling Vastgoed van Stadstoezicht in Rotterdam. Wie ‘Stadstoezicht’ zegt, denkt direct aan de bekende toezichthouders, weet Carl Fontijne. Minder bekend bij het grote publiek is het feit dat Stadstoezicht ook het Rotterdamse parkeerbeleid uitvoert en als zodanig de gemeentelijke parkeergarages beheert en exploiteert. Daaronder zijn de overbekende

parkeergarage onder het Schouwburgplein, aan de Jacobsplaats en de Kiphof, maar ook wijkparkeergarages onder complexen van woningcorporaties.

De komende twee jaar gaat Stadstoezicht alle 40 gemeentelijke garages renoveren. Wegwerken van achterstallig onderhoud staat daarbij voorop, maar onder het motto ‘schoon, heel en veilig’ wordt ook intensief gewerkt aan de manier waarop de bezoeker de parkeergarage ervaart. Bovendien moeten de medewerkers van de garages na de renovatie beschikken over een werkplek die aan de Arbo-eisen voldoet.

Grote opknabbeurt

Er staat heel wat te gebeuren. De vloeren worden opgeknapt en er worden vele duizenden liters verf gebruikt om de garages een beter uiterlijk te geven. Dankzij het kleurgebruik weten de bezoekers straks ook direct waar ze zich bevinden en waar ze hun auto terug kunnen vinden. Voor de bewegwijzering werd samengewerkt met het bureau dat die diensten ook leverde aan luchthaven Schiphol. In drukbezochte parkeergarages komen openbare toiletten. Er worden duidelijke looproutes aangebracht, en ook de apparatuur (zoals betaalautomaten) is aan vervanging toe. Op termijn zullen ook moderne communicatiemiddelen als intercoms en videosystemen



worden geïnstalleerd. Fontijne: "We gaan een geheel nieuw beheersysteem installeren, dat fabrikaatonafhankelijk is. Daarmee wordt beheer op afstand mogelijk. En – ook heel belangrijk – we gaan ons imago versterken. De bezoeker moet direct zien dat hij zich in een parkeergarage van Stadtoezicht bevindt, net zoals dat het geval is bij particuliere exploitanten."

Kwaliteit en ervaring

ICP+Consult werd direct bij aanvang van de renovatie bij het project betrokken. De resultaten van de inspectie die door ICP+ werd uitgevoerd, werden getoetst aan de renovatieplannen. Dat leverde een goed doortimmerd meerjarenplan op, waarmee Stadtoezicht aan de klus kon beginnen.



Fontijne en zijn medewerkers kozen voor StraVIS omdat ze al eerder goede ervaringen met deze programmatuur hadden opgedaan: "We weten dankzij dit systeem exact welke kwaliteit we

StraVIS is voor ons een uitstekend en uniek hulpmiddel

krijgen tegen welke prijs. Op die manier is het mogelijk om een rationele beslissing te nemen, want we hebben goed zicht op alle aspecten van onderhoud. We kunnen nu snel de link leggen tussen het meerjarenonderhoudsplan en de realisatie van de diverse werkzaamheden. Strategisch voorraadbeheer dus, want net als bij woningbouw geldt dat wij het moeten hebben

van de bestaande voorraad. We zijn natuurlijk betrokken bij plannen voor nieuwbouw van parkeergarages, maar de bestaande garages zijn van het grootste belang voor een goede

parkeervoorziening in de stad. We hebben gekozen voor een online verbinding met de StraVIS-server bij ICP+: hiermee zijn we verzekerd van een systeem dat voortdurend up-to-date is. Overigens: voor ICP+ biedt de samenwerking ook voordelen: zij zijn met name actief in de woningbouw, en doen op deze manier ook een schat aan ervaring op in de utiliteitsbouw. Zo profiteren we beiden van de samenwerking."

Carl Fontijne

Hoofd technisch beheer afdeling Vastgoed



VERSLAG ICP⁺Symposium

'Werk in uitvoering' was dit jaar het thema van het ICP⁺Symposium Dynamisch vastgoed, dat gehouden werd in de sfeervolle Rotterdamse Citrusveiling en dat dit jaar zijn eerste lustrum beleefde. Geen wollige verhalen, maar de praktijk stond vandaag centraal bij de vraag hoe beleid omgezet kan worden naar de uitvoering. Het uitgangspunt daarbij was dat we het in de toekomst niet moeten hebben van de nieuwbouw, maar vooral van een optimale inzet van de bestaande voorraad.

Dagvoorzitter ir. H. Westra startte het symposium met de stelling dat woningeigenaren voor een volstrekt nieuwe uitdaging staan voor een hernieuwde verhouding tussen "de klant, het pand en de poen". Prof. ing. André Thomsen illustreerde dat met aansprekende cijfers, waaruit met name het belang bleek van een langetermijnvisie en van de cyclusverlenging van de bestaande voorraad. Al jaren wordt nog niet eens 1% van de voorraad aangevuld met nieuwbouw. Tevens blijkt dat nog niet eens een vijfde procent van de voorraad wordt gesloopt. Dat betekent dat de veroudering van de voorraad buitengewoon snel toeneemt. Daarbij neemt de behoefte aan meer gebruiksoppervlak per persoon enorm toe. De taakstelling voor sociale en particuliere verhuurders is daarom enorm, zo bleek uit het betoog van Thomsen. Ing.

Arie Warnaar gaf hiervoor praktische voorbeelden: de Dorchtselaan in Rotterdam en de Wenslauerstraat in Amsterdam. Deze voorbeelden geven – elk op hun eigen wijze – aan hoe belangrijk samenwerking tussen gemeente, diensten, particulieren en woningcorporaties is bij de aanpak van de differente binnenstedse wijken. Warnaar wees ook op de bittere noodzaak dat in het Bouwbesluit de technische kwaliteit van de bestaande gebouwen beter wordt omschreven en hierin een basis moet worden gelegd voor goed planmatig onderhoud.



Hiermee kan het aanschrijvingsinstrument door Woningtoezicht eindelijk beter en objectiever worden gehanteerd.

Drs. Ton van Welie, directeur van ORTEC, toonde aan dat ook voor woningcorporaties inzicht in de marktwaarde van het bezit naar Aedex uiterst relevant is. Anders worden de

“Niets staat vast, alles is mogelijk”

koppelingen tussen de doelstellingen en middelen op corporatieniveau en de vertaling van doelstellingen naar strategieën op complexniveau een groot struikelblok in de besluitvorming. Van Welie gaf met voorbeelden aan hoe de besluitvorming op ingrepen, in relatie met het vrijspelen van voldoende vrij vermogen, helder en inzichtelijk kan worden gemaakt.

Ir. Martin Liebrechts, directeur van Bouwhulp bv, gaf aan welke mogelijkheden er zijn om de stedenbouwkundige en de gebruikskwaliteit in de bestaande voorraad in beeld kan

worden gebracht en gaf aan de hand van voorbeelden aan hoe kwaliteit van die voorraad is te verbeteren of op zijn minst goed in stand is te houden. Liebrechts liet ons zien hoe we de woongebouwen op het gebied van uitrusting en afwerking, maar ook uitstraling en toegankelijkheid naar diverse doelgroepen weer geschikt kunnen maken voor een nieuwe exploitatieperiode. Zijn lijfspreuk voor de bestaande woningbouw is: *“Niets staat vast, alles is mogelijk”*. Dat vereist innovaties op het gebied van cascoverbetering, componentenrenovatie en reparatietechnieken.

Henk Westra sloot het symposium af met een aantal conclusies, die opnieuw duidelijk maakten dat voor de bestaande gebouwen het tijdperk van ‘doen’ nu is aangebroken.

“Werk in uitvoering dus!”

- *De presentaties van deze dag kunt u nalezen of downloaden van onze website.*



Voorwoord

Hoe zonnig is de toekomst?
Arie Warnaar

Column

Onderhoud chique?
Karin van Dreven

Interview Dienst Stadstoezicht

“Stadstoezicht krijgt dankzij StraVIS inzicht in prijs en kwaliteit van onderhoud”
Carl Fontijne

Verslag ICP+Symposium

Verslag van 22 januari 2004

Mededelingen

NIEUW Produkt: Vast-Goed-Personeel
Deelname BouwRAI Amsterdam
2^e gebruikerskring StraVIS

AGENDA

24 maart 2004

2^e Gebruikerskring StraVIS

30 maart t/m 2 april 2004

Deelname Bouwrai 2004
te Amsterdam



[COLOFON]

ICP+GROUP BV

Postadres
Postbus 11132
3004 EC Rotterdam

Bezoekadres
Vlaardingweg 62
3044 CK Rotterdam

Telefoon
010 – 245 77 77

Fax
010 – 245 77 00

Internet
www.icp-group.nl

Email
info@icp-group.nl

Tekst
Codex Public Relation & Publiciteit

Vormgeving
WinKracht bv

[MEDEDELINGEN]

Financials en technici samen in interim vastgoed management.

Samen met partner Alterim Support introduceren wij het nieuwe label Vast-Goed-Personeel (VGP). Een naam die staat voor een vastgoedconcept dat ondersteuning biedt op alle terreinen van financiële diensten en technisch beheer. Want nergens zijn techniek en finance zo onlosmakelijk met elkaar verbonden als in dynamisch vastgoedbeheer. De vastgoedbeheerder die tijdelijke ondersteuning zoekt, is gebaat bij een concept waarin technische- en financiële expertise hand in hand gaan.



® ICP+Consult bv
dynamisch vastgoedbeheer



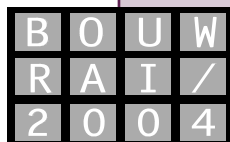
ALTERIM SUPPORT

Hiervoor hebben Alterim Financial Management en ICP+Consult hun kwaliteiten gebundeld. Beide hebben roots in de Volkshuisvesting en hebben meer dan 30 mensen beschikbaar om u binnen de markt van vastgoed en wonen ondersteuning te verlenen. Zo kunnen wij u uitstekend ondersteunen op alle terreinen van technisch beheer en financiële diensten.

Wilt u meer weten over de techniek & finance oplossingen van Vast-Goed-Personeel vraag dan de VGP-brochure aan of kijk op onze website www.icp-consult.nl.

2^e gebruikerskring StraVIS

Op 24 maart vind de 2^e gebruikerskring StraVIS plaats. Deze gebruikerskring bestaat uit (potentiële) StraVIS-gebruikers en is bedoeld ter informatie en om op de hoogte te blijven van nieuwe ontwikkelingen. Tijdens de 2^e gebruikerskring wordt het plan van aanpak, welke besproken is tijdens een eerdere gebruikersdag (20 november 2003), doorgenomen. Tevens is er o.a. de mogelijkheid om ervaringen tussen de huidige StraVIS-gebruikers uit te wisselen en zal er inhoudelijk worden ingegaan op nieuwe ontwikkelingen binnen StraVIS.



Deelname BouwRAI van 30 maart t/m 2 april 2004

BouwRAI 2004: Inspiratie voor de ontwikkeling van woningprojecten

Eens in de twee jaar organiseert de RAI een Beurs vooral gericht op de sociale huisvesting. Vroeger samen met de Nationale Woningraad, nu zelfstandig. Voor ons een uitgelezen kans om ons aan de woning-corporatiewereld te tonen. ICP+Consult staat er samen met SKW, Btb (buro toezicht bouw), en buro Nieman (ingenieursburo).

Via onze website www.icp-group.nl kunt u gratis toegangskaarten verkrijgen en meer informatie rondom de BouwRAI inwinnen.