

ICP+Symposium 2004

Verslag van het 5^e jaarlijkse ICP+Symposium **DYNAMISCH VASTGOEDBEHEER: "Werk in uitvoering"**

ICP+Symposium

Praktijk staat centraal tijdens eerste lustrum ICP+Symposium: Werk in uitvoering!

'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, algemeen directeur van de ICP+Group, gaf hiervoor praktische voorbeelden: de Dordtselaan 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 is 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 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".