VASTGOED JOURNAAL

‘We zijn allemaal gebaat bij een goede oplossing voor het woningtekort’

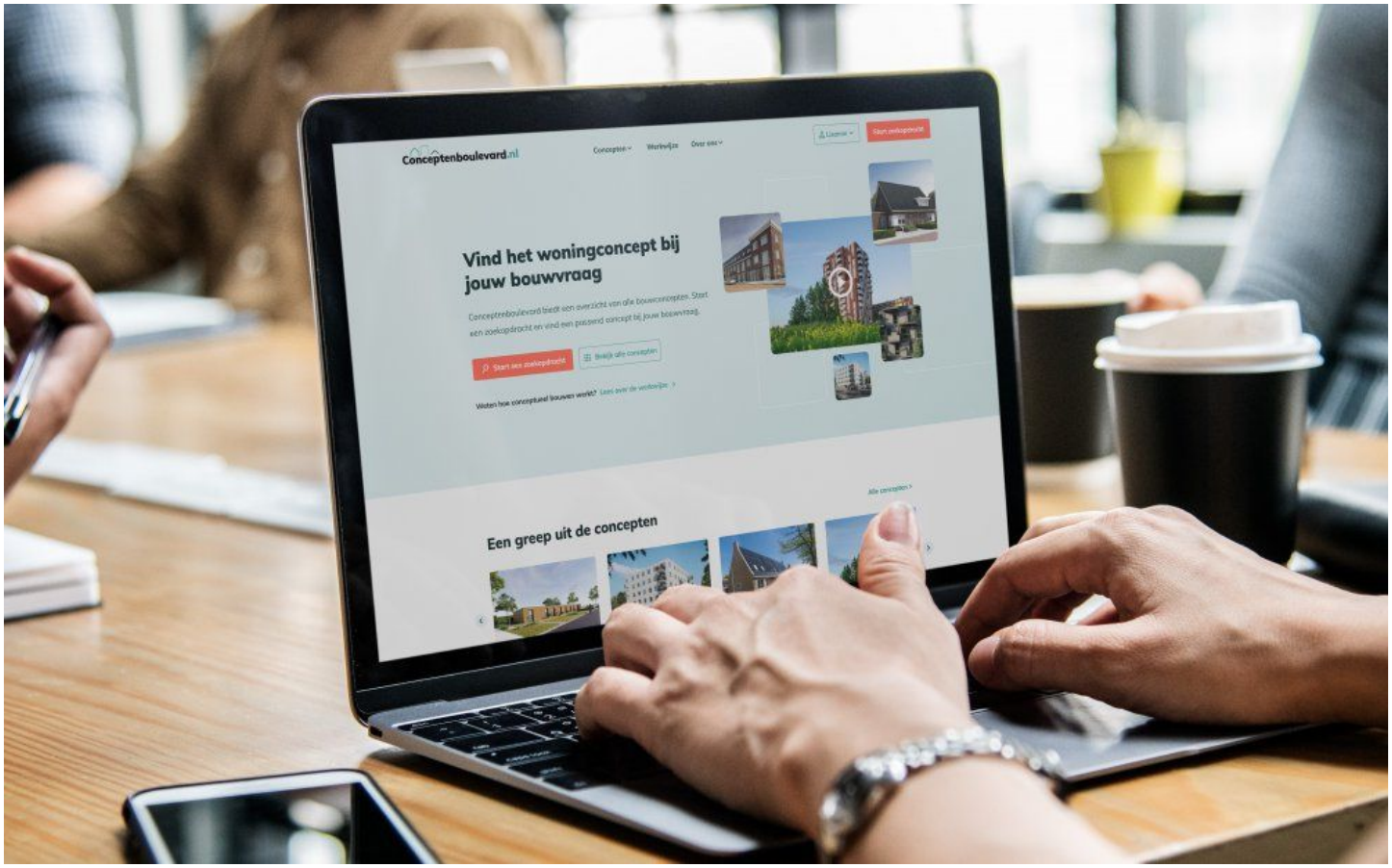
22-05-2024 15:11



Woningbouw kan slimmer, sneller en schoner, en dat ook nog voor een betere prijs-kwaliteitverhouding. Dat bewijst het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB). De stichting deelt kennis en vaardigheden over conceptueel bouwen en stimuleert samenwerking. ‘Conceptueel bouwen biedt een belangrijke oplossing voor het woningtekort’, vertelt directeur Olga Görts-van de Pas. ‘Goede woningconcepten bestaan al, het bouwproces werkt; het vraagt vooral een organisatie- en cultuurverandering. Bovenal hebben we de tijd, ruimte en handen niet meer om het anders te doen.’

Conceptueel bouwen is het werken vanuit herhaalbare, innovatieve, integrale en flexibele bouwoplossingen, die per project kunnen inspelen op de eigenheid van de bewoners, de locatie en de opdrachtgever. Er bestaan in dit kader al talloze woningconcepten en het worden er steeds meer. ‘Het zijn oplossingen die door bouwers - wij noemen ze conceptaanbieders - ontwikkeld en geëngineerd worden in samenwerking met toeleveranciers’, legt Görts-van de Pas uit. ‘Ze zijn geënt op een maakproces dat steeds wordt herhaald. Ondanks de standaardisatie is er vaak een hoge mate van variatie mogelijk. Alle concepten en variaties bij elkaar maken de keuze enorm. Eenheidsworst wordt het nooit.’

VASTGOED JOURNAAL



Juiste ‘wat-vraag’ formuleren
Om duurzaam en betaalbaar wonen haalbaar te maken, is goede samenwerking tussen opdrachtgevers (ontwikkelaars, beleggers en woningcorporaties) en conceptaanbieders essentieel. Dat begint volgens Görts-van de Pas met het formuleren van de juiste ‘wat-vraag’. ‘In de traditionele bouw zie je vaak dat een opdrachtgever telkens opnieuw een specifiek woonproduct bedenkt en dit vervolgens voorlegt aan een bouwer. De vraag is dan: is het haalbaar en zo ja, wat kost het? Daarna moet je eigenlijk altijd terug naar de tekentafel. Met conceptueel bouwen kun je al deze tijd, kosten en arbeid besparen door eerst breed te formuleren wat je nou eigenlijk nodig hebt en daarna te bekijken welke mogelijkheden er binnen die kaders zijn.’

In dezelfde taal spreken

VASTGOED JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Om vraag en aanbod van woningconcepten goed op elkaar af te stemmen, is De Woonstandaard door NCB ontwikkeld. Een belangrijk instrument dat helpt bij het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. De Woonstandaard onderscheidt een aantal woningtypes en prijsklassen. De combinaties hiervan heten product-marktcombinaties (PMC's) en voor elke PMC zijn prestatie-eisen gedefinieerd, in samenspraak met de markt. Dit geldt voor grondgebonden, gestapelde en flexibele woningen. Er wordt momenteel ook gewerkt aan prestatie-eisen voor woningconcepten voor wonen met zorg.

'We maken onderscheid tussen basisprestatie-eisen en aanvullende prestaties', legt Görts-van de Pas uit. 'Aan eerstgenoemde moeten de concepten te allen tijde voldoen. Deze volgen het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL). Ze gaan bewust niet tot op het detailniveau van spijkers en schroeven, maar juist over allerlei kwaliteitseisen die linksom of rechtsom geleverd moeten worden. Dat biedt veel meer manoeuvreerruimte voor bouwers. De aanvullende prestaties zijn toevoegingen die kunnen verschillen per locatie, opdrachtgever of bewoner. Zo hebben we recent prestatie-eisen voor circulair bouwen toegevoegd.'

Eenvoudig woonconcepten vergelijken
Het NCB biedt nog veel meer tools om opdrachtgevers, conceptaanbieders en toeleveranciers bij elkaar te brengen en samenwerking te vereenvoudigen, zoals standaarddocumenten voor uitvragen en modelovereenkomsten. Een andere waardevolle tool is Conceptenboulevard.nl. Dat is een online platform waarop opdrachtgevers en gemeenten eenvoudig woningconcepten kunnen vinden en vergelijken. Görts-van de Pas vergelijkt het met de aanschaf van een auto. 'Vooraf maak je een wensenlijstje over grootte, kracht, uiterlijk en interieur. Daarna vergelijk je merken, modellen en dealers en maak je uiteindelijk een keuze. Zo maken we het ook met Conceptenboulevard.nl mogelijk dat je een woningconcept op bepaalde wensen en eisen kunt selecteren.'

Leren van elkaar
Met de NCB Academy deelt de stichting kennis over conceptueel bouwen in themabijeenkomsten, trainingen, webinars en fabrieks- en locatiebezoeken. Ook om ontmoeting en verbinding tussen betrokken partijen te faciliteren. 'We willen onze leden laten leren van elkaar; dat ze elkaars doelen en bedoelingen begrijpen. Vaak liggen die veel dichter bij elkaar dan gedacht. Dat is cruciaal om succesvol samen te werken op deze nieuwe manier. Samen met onze leden en partners kijken we voortdurend hoe we het (gebieds)ontwikkel- en bouwproces van begin tot eind slimmer kunnen inrichten. Bijvoorbeeld hoe we participatie beter kunnen integreren en draagvlak kunnen creëren om gebiedsontwikkelingen te versnellen.'

Rol van de architect
Een veelvoorkomend misverstand is dat er bij conceptueel bouwen geen architect meer aan te pas komt. Dat is niet zo, maar deze krijgt volgens Görts-van de Pas wel een andere rol. 'De architect gaat werken in opdracht van de conceptaanbieder in plaats van de opdrachtgever, en draagt meer verantwoordelijkheid voor het integrale ontwerp. Op de traditionele manier wordt een architect door een opdrachtgever ingeschakeld om een programma van eisen als het ware naar 3D te vertalen. Bij conceptueel bouwen werkt de architect als integraal ontwerper aan de producten, en speelt het productieproces van de conceptaanbieder een grote rol. Architecten hebben daarnaast een belangrijkere rol bij het locatiespecifiek maken van het woningconcept.'

VASTGOED JOURNAAL



Gedragsverandering noodzakelijk
Doordat de traditionele rollen - zoals die van de architect - veranderen, is de omslag naar conceptueel bouwen vooral een cultuur- en organisatievraagstuk. Er zijn de afgelopen jaren al grote stappen gezet in deze transitie, maar om tot echt grote aantallen te komen is een gedragsverandering volgens NCB noodzakelijk. ‘Veranderen is heel moeilijk’, zegt Görts-van de Pas. ‘Dat geldt voor individuen al, laat staan voor een hele sector. Het gaat over leiderschap, samenwerking en waardecreatie. Daarom zetten wij met onze stichting vol in op inspireren, activeren en implementeren van onze leden en hun stakeholders.’

Grootste aanjager van verandering is volgens Görts-van de Pas het alsmaar oplopende woningtekort, een groot maatschappelijk probleem dat individueel voelbaar is. Veel Nederlanders vinden geen betaalbaar huis meer. ‘Onder druk wordt alles vloeibaar. Er is een groot arbeidstekort, dus we móeten het slimmer aanpakken. Conceptueel bouwen biedt daarvoor een oplossing. Ik roep de sector op om traditioneel denken los te laten, te durven vertrouwen op de ander en verbinding met elkaar te zoeken. We zijn allemaal gebaat bij een goede en snelle oplossing, niet bij een ellenlang proces. Zorg dat je bij blijft, kennis en kunde hebt, en met elkaar gaat samenwerken. Wij zijn er om daarbij te helpen.’