Auteur: **Peter Fraanje**

PROJECT MORGEN WONEN, DERTIG WONINGEN IN HOLTEN. MET HET WONINGBOUWCONCEPT MOGEN WONEN, VAN VOLKERWESSELS, IS DE BOUWTIJD VAN DE DERTIG NIEUWE WONINGEN TERUGGEBRACHT VAN ÉÉN JAAR NAAR ÉÉN DAG. FOTOGRAFIE: RUUD PLOEG.

MORGEN WONEN

'MORGEN WONEN' IS VOOR VEEL STARTERS VOORLOPIG NOG EEN DROOM. DOOR DE STERKE TOENAME VAN HET AANTAL HUISHOUDENS EN DE LAGE BOUWPRODUCTIE ALS GEVOLG VAN DE ECONOMISCHE CRISIS LOOPT HET TEKORT AAN PASSENDE WOONRUIMTE OP. TOT 2030 GROEIT DE VRAAG NAAR WOONRUIMTE MET 50.000 WONINGEN PER JAAR, TERWIJL DE NIEUWBOUWPRODUCTIE DIT JAAR NOG VERDER ZAL DALEN. WAT DOEN WE NU DE VRAAG VERDER AANTREKT?

'Morgen wonen' is de treffende naam van het concept waarmee VolkerWessels ons in mei van dit jaar heeft verrast. De bouwtijd, of liever gezegd de montagetijd van dertig nieuwe woningen werd in Holten teruggebracht van één jaar naar één dag. Het bouwbedrijf heeft zelf geïnvesteerd in de bouw van deze duurzame energienota-0 huurwoningen waar mensen vanaf een kleine 900 euro per maand 'all inclusive' kunnen wonen. Dat is inclusief de vloerbedekking en keukenapparatuur. De huizen worden niet behangklaar, maar woonklaar opgeleverd. Zo wordt wonen in het huis van je dromen betaalbaar en bereikbaar voor starters. Ook doorstromers op de woningmarkt en pensionado's zullen belangstelling hebben voor dit concept.

TIJD = GELD

De korte bouwtijd op locatie scheelt duizenden euro's aan kosten per woning, zo liet ondernemer Dik Wessel optekenen in Cobouw. Natuurlijk gaat er meer geld zitten in een goede voorbereiding en in de productie in de fabriek, maar iedereen kan begrijpen dat tijdwinst geld oplevert. Tijd = geld en dan gaat het niet alleen om algemene bouwplaatskosten, maar ook om minimale rentelasten omdat woningen sneller worden verhuurd. Een korte *'Time to delivery'* is één van de belangrijke kenmerken van Het Nieuwe Bouwen. Klanten willen in deze tijden van vandaag besteld, morgen geleverd, niet een jaar wachten op de bouw. De nieuwe *I Want It Now* generatie heeft niet zelden een arbeidscontract van een jaar en wil zich niet binden voor langere perioden. Het kan zo maar zijn dat er naar twee jaar een nieuwe baan wordt gevonden elders in het land of buiten Nederland.

KANSEN VOOR KOPLOPERS

Bedrijven die investeren in het versnellen van bouwen en het verkorten van de bouwtijd hebben goede kansen op de nieuwe woningmarkt. Een goede voorbereiding begint natuurlijk met de klantenwens, die vanzelfsprekend eerst virtueel en digitaal wordt vormgegeven en vervolgens samen met partners in BIM wordt uitgewerkt. Die goede voorbereiding en verkorting van de bouwtijd brengen de (faal-)kosten omlaag. Door samen te werken als co-makers kan het proces en het product steeds verder worden verbeterd, waarmee we ons als bouwsector ontwikkelen tot een volwassen bouwindustrie.

VOLGENDE WEEK OPEN

Het lijkt er op dat Het Nieuwe Bouwen nu ook schaal gaat krijgen. Tal van bedrijven zijn vanuit de *lean*-filosofie actief met een verkorting van de productietijd en bouwtijd. Steeds meer bouwers en toeleveranciers hebben ervaring met vraaggestuurd produceren en verticaal bouwen in kleine batches. Elke zichzelf respecterende bouwer heeft minimaal een woningconcept. Ook dat biedt mogelijkheden voor versnelling.
Voor de bouw zou het een zegen zijn dat klanten niet alleen eisen gaan stellen in termen van geld, maar ook van tijd. Het gaat dan niet meer alleen om de laagste prijs, maar ook om het leveren van hoge kwaliteit op het afgesproken tijdstip.
In de retail, utiliteitsbouw en in de industrie zijn turn-key projecten en korte bouwtijden al meer ingeburgerd. Albert Heijn werkt voor de verbouwing van de winkels al decennia lang volgens het VWO-principe (Volgende Week Open). Elke dag dat de super gesloten is, telt, met als gevolg dat een consortium van bedrijven optimaal samenwerkt om de gevraagde bouwsnelheid en kwaliteit te leveren. TNO heeft in de jaren negentig van de vorige eeuw ook al eens een studie en proefprojecten gedaan in de woningbouw onder de titel *Half Time* voor HBG (later opgegaan in BAM).
De gemiddelde bouwtijd van woningen in Nederland is korter geworden en we kijken niet meer op van het bouwen van een woning binnen zes weken. Toch heeft het publiek nog niet altijd scherp dat men dit simpelweg kan vragen van de bouwindustrie.

Bouwen is niet moeilijk, en niet ingewikkeld en je hoeft er echt geen jaar voor vrij te nemen. Ook hoef je als klant niet per se een woning te kopen, huren of leasen kan ook, net als in de auto-industrie. Uit onderzoek blijkt dat de nieuwe generatie niet maalt om bezit, maar zich richt op gebruik en op ervaringen. We gaan van bezit naar gebruik. Het is een goede zaak dat er steeds meer bedrijven zijn die het aanbod in die richting aanpassen.

Er is behoefte aan woonruimte, er is een markt en als men de *match* kan maken is deze markt veel groter en concreter dan de huidige koopwoningen-markt. Als we dan samen met partners ook nog energie leveren (NiaNesto), LED verlichting, energiezuinig apparatuur (Powerhouse, Morgen Wonen) en wifi met supersnel internet gaan bijleveren maken we de taart nog groter.

VERVANGENDE NIEUWBOUW

Een snellere bouwtijd betekent ook dat we nieuwe mogelijkheden hebben in de bestaande woonomgeving. Nu duurt het volgens TNO gemiddeld ruim twee jaar voordat er na sloop van corporatiewoningen weer een nieuwbouwwoning kan worden betrokken. Uit ervaringen met IQ woningbouwprojecten blijkt dat vervanging van de oude woning door een nieuwe binnen enkele weken haalbaar is. Bewoners en omwonenden verbazen zich keer op keer over de snelheid en de mogelijkheden. In opdracht van het NVTB doet TNO momenteel onderzoek naar het potentieel van snelle duurzame vervangende nieuwbouw.

CONSTRUCTION 2025

In het Verenigd Koninkrijk denkt men ook na over sneller en beter bouwen. Eind vorig jaar hebben de bouwsector en de overheid *samen* een industriële strategiedocument opgesteld met de titel Construction 2025. Twee van de vier ambities hebben direct te maken met de factor tijd. In 2025 willen overheid en de bouwindustrie 33 procent besparen op de life cycle kosten van alle bouwwerken. De tweede ambitie is meteen ook een sleutel hiertoe: men streeft naar een reductie van 50 procent in de *'overall time from inception to completion for new build en refurbished assets'*. Twee keer zo snel bouwen en renoveren dus. Interessant is dat deze ambitie ook het hele voorbereidingstraject wordt meegenomen. We weten allemaal dat de aanloop tot een project van een beetje omvang zo twee tot tien jaar kan duren. Dat is echt niet meer van deze tijd.

DR. ING. PETER FRAANJE, directeur Nederlands Verbond Toelevering Bouw (NVTB).

'BOUWEN IS NIET ZO MAAR EEN ECONOMISCHE BEZIGHEID. EEN GOEDE WOONRUIMTE EN EEN VEILIGE LEEFOMGEVING MAKEN DEEL UIT VAN ONZE BASISBEHOEFTEN. WE BOUWEN VOOR MENSEN DIE MORGEN WILLEN WONEN.'

MEER LEZEN:

Wijnand Beemster: Sneller bouwen; S&A 2010
BAM: Van bezit naar gebruik - Construction 2025 **http://www.bamutiliteitsbouw.nl/lifecycle-magazine-editie-3**
Peter Fraanje: Het Nieuwe Bouwen S&A 2011
Peter Fraanje & Rogier Donkervoort: Bouwen wordt monteren; S&A 2006
Jeremy Rifkin: The Age of Access

REAGEREN

p.fraanje@nvtb.nl