



# Sneller conceptueel bouwen

Een miljoen nieuwe woningen erbij in tien jaar. Het is een van de ambitieuze plannen van de *Actieagenda Wonen* van Aedes en 33 andere organisaties. Conceptueel bouwen kan daarbij helpen. Dat vraagt om daadkracht en investering in professionaliteit van mensen en processen. Bij allerlei partijen. Thom de Wit, nieuwbouwontwikkelaar bij Woonwaard, illustreert wat dat in de praktijk betekent.

De Wit gelooft in conceptueel bouwen. “Door meer standaardisatie kunnen we woningen sneller en goedkoper produceren.” Woonwaard heeft in haar regio Alkmaar en Heerhugowaard al meerdere nieuwbouwprojecten gerealiseerd met concepten van verschillende marktpartijen. “Misschien lopen we iets voor de troepen uit”, zegt De Wit. Recentelijk nam hij deel aan het ‘Ontwikkelparcours conceptueel bouwen’. In deze training van Aedes, het Netwerk Conceptueel Bouwen en bouwopleidingscentrum Brickton zit een *serious game* waarin deelnemers de rol van gemeentebestuurder, projectleider bij een corporatie, architect of bouw innemen. Dat geeft een rake typering van de voordelen, vertelt De Wit. “We spelen eerst een traditioneel bouwproces na. De projectleider gaat naar de gemeente om het woningtype te bespreken, vervolgens vraagt hij de architect een schets. De aannemer vindt dat ontwerp veel te duur, er volgt gejojo met de prijs, de architect kleedt het plan weer wat uit. En zo zijn we nog wel even bezig zonder dat er een huis van de grond komt.” Als de deelnemers daarna een proces van conceptueel bouwen uitwerken, gaat alles veel sneller, zegt hij: “De aannemer laat de corporatie een bestaand woningconcept zien, inclusief de prijs. Vervolgens kan de projectleider de gemeente een concreet plan voorleggen. Daarna kan de vergunningaanvraag bij wijze van spreken al starten.”

## HAPERINGEN

In de praktijk gaat het natuurlijk niet altijd zo soepel als in dit rollenspel. De Wit signaleert tal van ‘haperingen’ die de mogelijke



Beeld: Simone-Michelle de Blouw

den van conceptueel bouwen belemmeren. Als opdrachtgevers zijn corporaties bijvoorbeeld erg afhankelijk van de gemeente. Het vergunningproces bij welstandscommissies en de bouwkundige toetsen verlopen vaak traag. “Die processen kunnen in de praktijk haaks staan op de versnelling die standaard-woningconcepten kunnen bieden.”

## STANDAARDISATIE

De corporatiesector moet de hand ook in eigen boezem steken, vindt hij. “We realiseren allemaal vergelijkbare woningen, maar corporaties maken nog graag hun eigen gedetailleerde programma’s van eisen. Aanbieders van woningconcepten moeten hun producten behoorlijk aanpassen om aan al die eisen te voldoen. Als sector moeten we ons gezamenlijk inspannen voor meer standaardisatie in de vraag.” Bij Woonwaard is geleidelijk aan een cultuur ontstaan van loslaten en niet meer alles willen voorschrijven. Dat ging gepaard met flinke discussies, erkent De Wit. “Voor een afdeling vastgoedbeheer is het echt wennen als de corporatie minder wensen kan formuleren. Ook Woonwaard kende PvE’s van meer dan dertig pagina’s met specifieke voor-

schriften. Variërend van eisen aan de dakbedekking en kozijnen tot het merk warmtepomp.” Mede dankzij de voortvarendheid van het corporatiebestuur ligt er nu voor drie woningtypes een PvE vast. “Anderhalve pagina met alleen outputgerichte prestatie-eisen. Bijvoorbeeld het aantal kamers en de levensduur van de warmtebron. Dat mag geen gas zijn, maar het is aan de aanbieder om met een goed alternatief te komen.”

## ACTIEAGENDA WONEN

Daadkracht tonen in besluitvorming. Investeren in professionaliteit van processen en mensen en in realisatie van plannen. Dat is nodig om sneller en goedkoper te bouwen, staat in de *Actieagenda Wonen*. “Daar spreken we elkaar op aan. Gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties”, vermeldt het manifest. Voor De Wit betekent dat onder meer erkennen dat corporaties standaardwoningen bouwen voor een standaardvraag. “Het is eigenlijk confectie.” ■

## MEER INFORMATIE:

Zoek op [aedes.nl](http://aedes.nl) naar *Actieagenda Wonen*.  
Kijk voor het *Ontwikkelparcours conceptueel bouwen* op [watdoeijmorgen.nl/opleidingen/het-fundament-conceptueel-bouwen](http://watdoeijmorgen.nl/opleidingen/het-fundament-conceptueel-bouwen).