

Conceptueel bouwen sneller en goedkoper

Conceptueel woningen bouwen gaat veel sneller en is aanzienlijk goedkoper dan een traditioneel (woning)bouwproces. Dat is de voornaamste conclusie uit het dit jaar verschenen rapport *De kosten in beeld conceptueel bouwen vs traditioneel bouwen* van IGG Bouweconomie. Bouwonderneming Stout uit Sliedrecht legt zich bij voorkeur toe op conceptuele woningbouw. Komen de conclusies uit het rapport overeen met de praktijkervaringen van Stout? “Conceptuele bouwprojecten gaan geruisloos door de organisatie en de efficiëntere aanpak drukt de kostprijs”, aldus commercieel directeur Jan Korevaar.

Op de bouwplaats in Sommelsdijk op het eiland Goeree-Overflakkee realiseert Bouwonderneming Stout de laatste fase van een wijk met koop- en huurwoningen die volgens het Stout HUISmerk worden gebouwd. In de bouwkeet knikt commercieel directeur Jan Korevaar, als hij met de uitkomst van het rapport van IGG Bouweconomie wordt geconfronteerd. “Dat had ik wel verwacht. Het meest herkenbare uit het rapport vond ik de hoge mate van efficiency in de ontwikkelfase van een conceptwoning. Vorig jaar leverden wij in Gouda 91 woningen van ons HUISmerk op en dat proces ging geruisloos door de organisatie heen. Hoe dat komt? Omdat je integraal met alle ketenpartners het concept hebt ontwikkeld en technisch uitgewerkt, zodat iedereen weet wat er van hem of haar verwacht wordt tijdens het bouwproces.”

Product-marktcombinaties

Het Sliedrechtse bouw- en ontwikkelingsbedrijf is sinds 2014 actief met conceptuele woningbouw. In het begin diende het Stout HUISmerk alleen voor rijtjeswoningen, maar daar zijn in de loop der tijd allerlei woningtypen bijgekomen,

zodat Stout alle veelvoorkomende product-marktcombinaties kan aanbieden. “Als ontwikkelende bouwer begrijpen we heel snel aan welke woningtypes onze opdrachtgevers behoefte hebben”, weet Korevaar. Zo is recentelijk het eerste woningbouwproject met het Stout HOUTmerk opgeleverd; deze conceptmatige woningen bestaan volledig uit een CLT-casco met biobased isolatiematerialen. Er waren voldoende redenen voor Stout om de transformatie te maken van traditioneel bouwen naar conceptmatig,

**Conceptuele
woningbouw in
Gouda door
Bouwonderneming
Stout.
(Foto: Bouw-
onderneming Stout)**





hoewel de bouwonderneming eerstgenoemde methodiek nog wel toepast, maar een andere voorkeur heeft.

“Wij merkten dat voor elk project het wiel opnieuw werd uitgevonden. Elke keer een nieuwe plattegrond ontwerpen en elke keer bedenken: hoe gaan we die woningen nu weer maken? Met de engineering tussen de projectpartners en het maken van bestekken gaan enorm veel tijd en energie verloren. We zagen in dat het anders moest door onder andere woningplattegronden te standaardiseren en het

woningconcept integraal met alle projectpartners te ontwerpen en te engineeren en af te stemmen op de marktvraag.”

Stout houdt als principe aan dat twaalf weken voor de start van een conceptueel bouwproject alle gesprekken met de opdrachtgever zijn afgerond. Dit betekent dat alle integrale ontwerp- en uitvoeringsdetails vaststaan: alle mogelijke clashes zijn er uitgehaald, zodat de opdrachtgever de *as-built* situatie krijgt zoals die hem is gepresenteerd. Aan de kostprijs van het project wordt niet meer getornd.

Voordelen

Conceptueel bouwen biedt onder meer de volgende voordelen ten opzichte van traditioneel bouwen:

- Meer grip van projectpartners op het gehele realisatieproces.
- Minder kans op faalkosten door integrale werk- en planvoorbereiding.
- Grotere winstmarges voor alle projectpartners.
- Snellere doorlooptijd van ontwerp tot en met oplevering.
- Vaste bouwsom, geen verrassingen mogelijk.
- Met verdere ontwikkeling van het bouwconcept kan kostprijs omlaag.

Ook de bouwmethode staat vast, hoewel die per project flexibel invulbaar is, afhankelijk van materiaalprijzen en wensen van de opdrachtgever. Verder is de doorlooptijd van de bouw gegarandeerd; alle ketenpartners en toeleveranciers weten wanneer en hoe ze hun input moeten leveren en wanneer de controlerondes worden uitgevoerd. “We merken dat de lengte van de bouwtijd heel erg bepalend is voor de kostprijs. Als je die tijd weet te verkorten door standaardisaties toe te passen, kun je die kostprijs steeds meer drukken”, aldus Korevaar.

‘Realisatie van 91 conceptwoningen ging geruisloos door onze organisatie heen’

disaties toe te passen, kun je die kostprijs steeds meer drukken”, aldus Korevaar.

Meer conceptmatige bouwers

Bouwonderneming Stout is niet de enige van oudsher traditionele aannemer die meer conceptgericht opereert en product-marktcombinaties aanbiedt. Directeur Olga Görts-van de Pas van het Netwerk Conceptueel Bouwen ziet het aantal conceptmatige woningbouwbedrijven toenemen. “Veel grote bouwers voeren inmiddels hun eigen woningconcepten en het mkb begint er ook steeds meer mee. Concepten worden voortdurend verder ontwikkeld naar bijvoorbeeld biobased en circulaire conceptwoningen.”

Herhaalbaar en opschaalbaar produceren

Het onderzoek van IGG Bouweconomie is op initiatief van het Netwerk Conceptueel Bouwen uitgevoerd. Görts kreeg regelmatig van opdrachtgevers, zoals woningcorporaties, de vraag of en zo ja waarom conceptueel bouwen goedkoper is en sneller gaat dan het traditionele proces. De directeur is



Commercieel directeur Jan Korevaar van Bouwonderneming Stout: “Als je de bouwtijd weet te verkorten door standaardisaties toe te passen, kun je de kostprijs steeds meer drukken.”
(Foto: Bouwonderneming Stout)

gaarne bereid om antwoorden te geven: "De conceptuele aanpak gaat ervan uit dat het bouwbedrijf samen met een architect, installatieadviseur en eventueel constructeur een integraal woningconcept heeft ontwikkeld en geëngineerd en deze aanbiedt op basis van gevraagde prestatie-eisen van de opdrachtgever. Het concept kan herhaalbaar en opschaalbaar worden geproduceerd. De conceptaanbieder maakt strategische keuzes: voor welke doelgroep en voor welk marktsegment is het woningconcept bestemd? Hoeveel woningen wil ik afzetten op jaarbasis? Herhaalbare oplossingen schelen enorm veel tijd en energie in de werkvoorbereiding en uitvoering in vergelijking met een traditioneel bouwproces. Eigenlijk hoeft een woningconcept alleen nog maar locatiespecifiek te worden gemaakt."

Tools

De kennisorganisatie voor conceptueel bouwen biedt diverse tools om de transitie van traditioneel naar conceptueel bouwen soepel(er) te laten verlopen. De Woonstandaard onderscheidt een aantal woningtypes (grondgebonden, gestapeld, etc.) en huurklassen. Die combinatie wordt een product-marktcombinatie genoemd. De Woonstandaard wordt gebruikt om vraag en aanbod van woningconcepten op elkaar af te stemmen en verder te ontwikkelen c.q. te standaardiseren. Daarnaast is Conceptenboulevard.nl ontwikkeld, waarop de conceptaanbieder zijn concept kan pre-



Olga Görts-van de Pas, directeur Netwerk Conceptueel Bouwen: "Herhaalbare oplossingen schelen enorm veel tijd en energie in de werkvoorbereiding en uitvoering." (Bron: NCB)

senteren en de opdrachtgever het passende woningconcept kan vinden. Verder heeft het Netwerk Conceptueel Bouwen een modelovereenkomst opgesteld voor opdrachtgevers en conceptaanbieders om makkelijk tot zaken te komen.

Bouwconcepten gaan uit van product-marktcombinaties. (Bron: Netwerk Conceptueel Bouwen)

DE WOONSTANDAARD
Basis prestatie-eisen en veelgevraagde aanvullende prestatie-eisen per product-marktcombinatie

Handleiding voor ordening vraag en aanbod

PRODUCT MARKT COMBINATIES (PMC)		Grondgebonden	Gestapeld	Tijdelijk	Grondgebonden levensloopbestendig
Kwaliteitskortingsgrens		PMC 1	PMC 6 PMC 6 LLB	PMC 11	
					PMC 16
Eerste aftoppingsgrens		PMC 2	PMC 7 PMC 7 LLB	PMC 12	
Tweede aftoppingsgrens		PMC 3	PMC 8	PMC 13	
Liberalisatiegrens		PMC 4	PMC 9	PMC 14	
Vrije sector		PMC 5	PMC 10	PMC 15	