

COLUMN/ Industrieel bouwen

Door [Peter Fraanje](#) - Den Haag, 23 mei 2016



Je gaat het pas zien als je het doorhebt. In de woningbouw is een stille revolutie aan de gang: de productie verplaatst zich onmiskenbaar van de bouwplaats naar de fabriek. Seriematige woningbouw is nu bijna altijd conceptueel van aard, aanbieders werken steeds vaker om totaaloplossingen voor de klant te leveren. De manifeste, aanhoudende (inhaal)vraag naar binnenstedelijke woonruimte zet bouwbedrijven aan de bouwtijd te bekorten. Duurzaamheidseisen en de vraag naar betaalbare variatie en keuzemogelijkheden stimuleren klantgericht en vraaggestuurd aanbod. Klantgericht industrieel bouwen komt nu echt van de grond in Nederland.

In de jaren 60 en 70 kende de Nederlandse woningbouw natuurlijk al een eerste industriële golf toen de woningnood hoog was en het er om draaide in korte tijd de snel groeiende bevolking van betaalbare woonruimte te voorzien. In die periode zijn honderdduizenden industriële systeemwoningen zoals MUWI gebouwd. Na de vorige woningbouwcrisis - begin jaren tachtig van de vorige eeuw - verdween de industriële aanpak weer naar de achtergrond, hoewel er ook toen nog op kleinere schaal min-of-meer industrieel werd gebouwd, onder meer in de houtskeletbouw. De belangstelling voor industrieel en klantgericht bouwen bleef, ook omdat men constateerde dat de productiviteit in de bouw slechts beperkt verbeterde. Van 1999 tot 2005 stimuleerde het Ministerie van Economische Zaken in samenwerking met het Ministerie van VROM industrieel flexibel demontabel bouwen. In het kader van dit IFD-programma zijn 92 demonstratieprojecten gerealiseerd in zowel de woning- als utiliteitsbouw. Elementen en onderdelen uit deze projecten hebben ook de 'gangbare' bouwstroom beïnvloed; zo kwam in de afgelopen jaren meer belangstelling voor conceptueel bouwen.

Ballast Nedam startte als eerste grote bouwbedrijf in Nederland met een grote woningfabriek in Weert in 2012. Nieuwe woningen konden vanaf dat moment binnen zes weken worden gebouwd ter vervanging van bestaande gedateerde woningen. VolkerWessels volgde in 2014 met het MorgenWonen-concept. Natuurlijk waren er eerder al in staal, hout en beton al eerder MKB-aanbieders van industriële woningbouwconcepten; zij konden echter alleen het verschil nog niet maken. Beide industrieel vervaardigde woningen kunnen geheel naar de wens van de klant met opties en variaties worden geleverd op het afgesproken tijdstip.

Nieuwe bouwstandaard

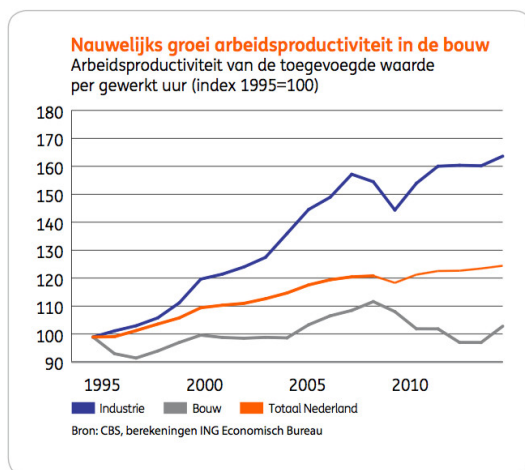
Zonder te overdrijven noemt VolkerWessels MorgenWonen de nieuwe bouwstandaard. Alleen al de naam helpt de traditionele aanbodgedreven bouwsector zich te richten op waar het om draait in de woningbouw: het leveren van betaalbare en fijne woonruimte. De stap naar het leveren van een energieprestatie in combinatie met de korte levertijd, beperking van de overlast voor de omgeving en goede kwaliteit/prijsverhouding, maakt dat 'de concurrentie' nu ook serieuze stappen zet. Andere woningbouwbedrijven investeren ook in

productiecapaciteit in fabrieken en loodsen of bouwen nu veel conceptueler, lean en ‘verticaal’ (woningen per batch). Inmiddels zijn er uit de toeleverende bouwindustrie ook concepten ontwikkeld voor de woningbouw, zoals CascoTotaal van de Hoop Terneuzen en BlueCasco van CRH/Ruwbouwgroep. Bedrijven als Jan Snel, de Meeuw en Neptunus – vroeger wel weggezet als containerboeren - vanuit hun logistieke en klantgerichte expertise ook steeds hogere industriële woonkwaliteit aanbieden.

Industriële doorbraak

De twee grote aanbieders hebben inmiddels honderden woningen uit de fabriek geassembleerd op diverse locaties. Dit jaar worden zeker meer dan duizend woningen uit de fabriek geleverd. Nog eens enkele duizenden woningen worden in hoge mate conceptueel en industrieel gefabriceerd. VolkerWessels investeert in nieuwe productielijnen; IQ-woningen worden geëxporteerd naar Duitsland en Engeland. Ook andere aanbieders investeren volop. Badkamers, keukens, gevels, daken, toiletunits, meterkasten en dakkapellen worden steeds vaker in de productiehal gemaakt en op de bouwplaats geassembleerd. Leidingen, installaties en zonnepanelen worden in bouwdelen geïntegreerd. Ondernemers zien dat het industrieel vervaardigen van woningen inclusief het voorbereiden en samenwerken in BIM niet alleen goedkoper en sneller is, maar ook nog eens leidt tot een hogere kwaliteit. We staan aan de vooravond van een doorbraak van een klantgerichte industriële woningbouw.

Begin dit jaar stelde het economisch bureau van ING nog vast dat de arbeidsproductiviteit in de bouw sterk achter bleef bij die van de industrie. ABN Amro stelde eind 2015 in haar rapportage over de bouw vast dat industrialisatie niet alleen maar nuttig, maar inmiddels noodzakelijk is geworden om aan de moderne vraag naar woonruimte te voldoen. Met de overstap naar industrieel bouwen kunnen we het rendement sterk verbeteren.



We bevinden ons nu midden in overgang van een traditionele bouwsector naar een moderne, klantgerichte bouwindustrie. Door als aanbieders goed samen te werken kunnen we de productiviteit verhogen en onze toegevoegde waarde voor de klant sterk verbeteren. Hoe chill is dat?

Peter Fraanje is directeur van het Nederlands Verbond Toelevering Bouw