

Grote, urgente woningbehoefte vraagt om versnelde woningbouw aanpak

Voor bijna heel Nederland geldt dat er dringend behoefte is aan woningen. Ook voor Zuid-Oost Brabant ligt er een flinke woningbouwopgave. Probleem is echter dat nieuwbouwprojecten per definitie een vrije lange adem vergen. Tussen ontwikkelinitiatief en moment waarop een woning sleutelklaar is, hebben heel wat partijen een inbreng gehad en dat kost veel tijd. 'Het woningbouwproces moet en kan sneller', vinden enkele toonaangevende marktpartijen. Gezamenlijk ontwikkelden zij 'Versneld Bouwen', een integrale manier van werken waarbij een multidisciplinair team het werk verricht, de gemeente de regie houdt, kopers maximale keuzemogelijkheden hebben en er toch tot veertig procent sneller gebouwd kan worden dan normaal.

Het klinkt bijna te mooi om waar te zijn, maar het kan echt: die forse tijdswinst in het traject van gebiedsontwikkeling tot oplevering. Om dit te kunnen verwezenlijken hebben gebiedsontwikkelaar Arcadis, Hendriks Coppelmanns Ontwikkeling BV, Willems van den Brink Architecten en softwareontwikkelaar iBuild de handen ineen geslagen. Het eindproduct 'Versneld Bouwen' is een aanpak geworden die versnelling realiseert door alle fasen te verkorten: gebiedsontwikkeling, ontwerp, ontwikkeling en bouw.

INTEGRALE AANPAK

Het geheim schuilt in een integrale aanpak, het zoveel mogelijk gelijktijdig laten verlopen van processen en 'last but not least' teamwork door innovatieve vakspecialisten. 'In de dagelijkse praktijk zie je toch vaak dat stedenbouwkundigen, ontwerkers en architecten elkaar opvolgen in het proces waardoor veel tijd verloren gaat', aldus Bob Langendoen van Arcadis. 'Ook blijkt verderop in het proces geregeld dat zaken niet haalbaar blijken, omdat in het voortraject niet alle invalshoeken op elkaar afgestemd zijn. Wat dan resteert is een bouwplan dat niet optimaal is en dat is niet alleen een gemiste kans maar vooral ook onnodig.'



Versneld Bouwen toepasbaar bij groot- en kleinschalige gebiedsontwikkelingen.

VLOTTER BOUWEN

René Beks, huisvestingsadviseur gemeenten bij Hendriks Coppelmanns is initiator van de Stuurgroep Versneld Bouwen. 'De behoefte aan kwalitatief goede en betaalbare woningen is al lange tijd onverminderd groot. Als bouwende ontwikkelaar spelen wij daarop in, onder andere met betaalbare starterswoningen en collectief particulier opdrachtgeverschap. Wat je dan ziet is dat de procedures en processen rondom het verwerven, vergunnen en bebouwen van gebieden veel tijd vergen en dat komt natuurlijk niet ten goede aan het bouwtempo', vindt Beks.

GEMEENTE REGISSEUR

De Versneld Bouwen-aanpak van de Stuurgroep is gestoeld op een duidelijke rolverdeling tussen gemeente en de Stuurgroep. Eisen en randvoorwaarden rondom tijd, geld en kwaliteit worden vastgelegd in prestatieafspraken. René Beks: 'Deze afspraken bieden gemeenten zekerheid. Zekerheid

over woningaantallen, voor welke doelgroep gebouwd wordt, op welk kwaliteitsniveau en tegen welke verkoopprijzen. Gemeenten houden op deze manier zelf de regie in handen, terwijl de verantwoordelijkheden bij de Stuurgroep liggen.'

WONEN NAAR WENS

Sneller woningen realiseren is natuurlijk mooi, maar de Stuurgroep legt ook veel nadruk op de kwaliteit. 'Kwaliteit moet je dan ruim zien: bijvoorbeeld aandacht voor beeldkwaliteit, architectuur en diversiteit', verduidelijkt Beks. 'Niemand is er bij gebaat als we weer dezelfde fout maken als in de jaren zestig en zeventig, toen er wijken uit de grond werden gestampt die één grote eenheidsworst bleken te zijn.' Aandacht voor die individualiteit krijgt bijzondere aandacht bij 'Versneld Bouwen' via het integreren van het Wonen naar Wens van Hendriks Coppelmanns. Dit concept komt erop neer dat huizenkopers uitgaand van een betaalbare basiswoning vanaf € 75.000,- (incl. BTW, excl. grondkosten) in een vroeg stadium wensmodules aangeboden krijgen, van waaruit ze een woning kunnen samenstellen die past bij hun wensen. Binnen deze modules kunnen keuzes gemaakt worden uit woningindelingen, gevelvarianten, installaties, afwerking en (toekomstige) woninguitbreidingsopties. De wensmodules worden aangeboden en gevisualiseerd via een gebruiksvriendelijke softwaretoepassing van iBuild, dat op dit gebied toonaangevend is. Architect Jan van den Brink: 'De toepassing van iBuild zorgt ervoor dat

consequenties van keuzes direct duidelijk zijn. Een consument kan op zijn pc dus zelf zijn woning ontwerpen. Omdat de programmatuur ook de werkvoorbereiding aanstuurt, verloopt niet alleen het ontwerpproces sneller, maar ook de beginfase van het bouwproces. Door het Wonen naar Wens erin te brengen, slaat de Stuurgroep als het ware drie vliegen in één klap. Processen verlopen sneller. De aanstaande bewoner krijgt een huis dat geheel naar wens is. En de gemeente krijgt diversiteit en een gevarieerd straatbeeld volgens de gewenste beeldkwaliteit.

PILOT SEV

Versneld Bouwen, dat door de provincie Noord-Brabant met belangstelling gevolgd wordt, bleek ook precies in het straatje te passen van de SEV, een onafhankelijk innovatieplatform van VROM, dat werkt aan grensverleggende, praktische toepassingen oplossingen voor maatschappelijke woonvraagstukken. SEV is met name gearmeerd van de regierol voor de gemeente, het in een vroegtijdig stadium betrekken van consumenten bij de ontwikkeling van woningen en het in elkaar schuiven van processen.

CONTACT:

Stuurgroep Versneld Bouwen
René Beks, huisvestingsadviseur gemeenten
Telefoon: 040-262 22 55
e-mail: info@versneldbouwen.nl
www.versneldbouwen.nl



Starterswoningen als Wonen Naar Wens.

gemeente een pilotproject aangemeld. Zij kunnen bij het uitvoeren van het project rekenen op steun van SEV. Nieuwe projecten kunnen in een tweede ronde nog aangemeld worden via de website. Meer informatie over Versneld Bouwen en de aangemelde projecten zijn te vinden op de website.