

Het Living Building Concept, Conceptueel Bouwen of Slimbouwen?

▶ Concepten vergeleken

Er komt in de bouwwereld steeds meer aandacht voor de conceptuele benaderingen. De meest bekende benaderingen zijn het Living Building Concept, Conceptueel Bouwen, en Slimbouwen. Tijdens het Congres bouwIQ 2007 (onderdeel van Architect '07) gingen de geestelijke vaders Hennes de Ridder, Pieter Huijbregts en Jos Lichtenberg met elkaar in discussie. In dit artikel lichten ze elk nog een keer hun eigen benadering toe.

Living Building Concept

▶ Hennes de Ridder



Eén van de meest karakteristieke eigenschappen van de bouw is dat degenen die iets produceren dat niet zelf verzinnen. Vraagsturing *optima forma* zou je zeggen, maar dat met een maximum aan fragmentatie en een minimum aan structuur. In de 'normale wereld' is de maker bijna altijd ook de verzinner en zijn het product en het productieapparaat helemaal doorgedacht en uitgekauwd. De grootste ellende in de bouw is echter de scheiding tussen ontwerp en realisatie en de ad hoc productie in projecten. Dat heeft tot gevolg dat aanbieders geen alomvattend verstand hebben van hun uiteindelijk leverantie, niet van de totale kosten, noch van de toegevoegde waarde voor de klant. Het belangrijkste gevolg is dat over de hele keten de vragers waarde mislopen en dat de aanbieders nauwelijks winst maken. Omdat er puur op projectbasis wordt gewerkt in de bouw ontbreekt een structurele basis voor innovatie omdat dat simpelweg niet loont.

De bedoeling van het Living Building Concept (LBC) is dat de bouw net zo gaat werken als de 'normale wereld'. Toegegeven, de manier van werken in de bouw is wat ingewikkelder dan in de normale consumentenmarkt, omdat bouwwerken wat langer leven dan auto's, mobieltjes en computers, en altijd in een ruimtelijke context staan. Het lastige is daarmee ook dat de wereld in en rondom een bouwwerk constant aan verandering onderhevig is. Het gebouw zou moeten kunnen veranderen, als het ware meebewegen met de veranderende gebruikerswensen, technologie, regelgeving, klimaat, et cetera.



Van links naar rechts: Hennes de Ridder, Pieter Huijbregts en Jos Lichtenberg

Daartoe wordt in het LBC de keten omgedraaid, waarbij geïntegreerde aanbieder ketens ontstaan, die op gelijkwaardige basis met elkaar concurreren met door hen ontwikkelde geïntegreerde producten. De ketens onderscheiden zich door uitgekende aanbodstrategieën, marketing en branding. Aanbieders luisteren goed naar hun klanten, maar doen nooit exact wat klanten zeggen, maar leveren altijd wel wat diezelfde klanten willen. De creativiteit die momenteel nog aan de vraagkant wordt gemobiliseerd verschuift daarmee dus naar de aanbieder. De specificaties voor een te leveren product worden ook niet meer door een vrager gemaakt maar door de aanbieder. Dit betekent het einde van het klassieke meerpartijensysteem waarbij niemand meer weet of hij aan de vraag- of aanbieder zit. Er blijven slechts twee soorten spelers over: waardeconsumenten die geïnteresseerd zijn in *value for money*, en waardeproducenten die geïnteresseerd zijn in *money for value*. Net zoals in de 'normale wereld'.

Literatuur

- ▶ 'Werkboek Living Building Concept', te bestellen via www.livingbuildingconcept.nl;
- ▶ 'Conceptueel Bouwen – Denken in doelgroepen' (ISBN: 90-5367-491-8) te bestellen via www.sbr.nl;
- ▶ 'Slimbouwen' te bestellen via www.aeneas.nl.

Conceptueel Bouwen

▶ Pieter Huijbregts

Een beter beheersbaar proces, meer zekerheid over het eindresultaat en een gunstiger prijs/kwaliteitsverhouding: dat is waar Conceptueel Bouwen voor staat. Bij traditioneel bouwen brengt een opdrachtgever een aantal partijen bij elkaar om een unieke oplossing te realiseren. Die manier van bouwen voldoet niet langer om verschillende redenen. De bouw is te complex geworden, het aantal participanten is enorm toegenomen, het aantal keuzemogelijkheden is verveelvoudigd en het is ondoenlijk om ieders expertise zodanig in te brengen dat een optimale oplossing ontstaat. Het gevolg: een inefficiënt proces, hoge faalkosten en een oplossing die niet volledig voldoet. Er is al meermalen geprobeerd om dit probleem aan te pakken, maar altijd binnen de bestaande kaders. Omdat de wijze waarop de bouw is georganiseerd *in essentie* niet meer werkt, leidt dat hooguit tot kleine verbeteringen. Kortom: het is tijd om op een fundamenteel andere manier naar de bouw te kijken. Zo is Conceptueel Bouwen ontstaan.



Bij Conceptueel Bouwen maakt de klant een keuze uit een aantal concepten. Deze zijn vooraf ontwikkeld door ontwikkelaars, architecten, bouwbedrijven of toeleveranciers. Afzonderlijk of (nog beter) in samenhang. Elk concept speelt in op de behoeften van een specifieke doelgroep. Daarna volgt maatwerk om ervoor te zorgen dat de gekozen oplossing volledig tegemoet komt aan de verwachtingen. Er zijn veel verschillende vormen van Conceptueel Bouwen. Voorbeelden ervan zijn Slimbouwen en het Living Building Concept. Conceptueel Bouwen wordt toegepast in alle sectoren van de bouw. Er zijn concepten voor elk schaalniveau. Zo zijn er concepten om gebieden te ontwikkelen, om bouwwerken te ontwikkelen en om bouwdelen mee te produceren.

Conceptueel Bouwen krijgt bij steeds meer bedrijven vorm en inhoud. Er zijn al enkele honderden concepten beschikbaar. De slag naar de praktijk is dus gemaakt. Nu is het zaak om te zorgen dat Conceptueel Bouwen de hoofdstroom van de bouw bereikt. Dat lukt alleen als er nog veel meer concepten komen. Klanten moeten immers voldoende keuze hebben.

Om te zorgen voor de broodnodige versnelling is het Netwerk Conceptueel Bouwen opgericht waarin bedrijven hun kennis en ervaring delen. Dat werkt eraan dat het aanbod toegankelijker wordt en bij opdrachtgevers beter bekend raakt. Ook opdrachtgevers zijn van harte welkom om zich aan te sluiten.

Slimbouwen

▶ Jos Lichtenberg

Door veel milieuschade (grote bijdrage in transport, CO₂-uitstoot, energiegebruik en bouw- en sloopafval) is het maatschappelijk gezien dringend noodzakelijk de bouw te *resetten*. Bovendien valt te constateren dat gebouwen bouwtechnisch lang meekunnen, maar functioneel niet. Denk maar aan de leegstand in kantorenland en de sloop van relatief jonge gebouwen. Dat kan eigenlijk niet doorgaan.



Ook om economische redenen is het nodig te veranderen. Door versnippering, faalkosten, *inefficiency* en optelinnovaties zijn de rendementen in de bouw ongezond laag. Er bestaat dus een dringende behoefte aan herbezinning om uiteindelijk tot een integraal duurzaam en flexibel resultaat te komen. Dat kan met Slimbouwen bovendien op een economische basis en dat is ook nodig, want anders gebeurt het niet.

Slimbouwen is een visie op conceptueel niveau, die door marktpartijen wordt gematerialiseerd. In essentie gaat het om het ontkoppelen van leidingen van de bouwkundige delen. En wel op een zodanige wijze dat er een afzonderlijke stap in het proces ontstaat waarin de installatie in één keer kan worden aangebracht. Dat gaat niet zomaar, dus moet je dat met nieuwe bouwtechniek faciliteren. Door de leidingen bovendien bereikbaar te houden wordt ook een goede basis voor flexibiliteit gelegd. Door leidingen in de constructiezone (bijvoorbeeld in leidingvloeren) te leggen, wordt ruimte bespaard en ontstaan dubbelschalige constructies die licht zijn en tegelijk zeer hoge geluidsisolaties halen.

Er zijn inmiddels circa 25 projecten volgens het Slimbouwen concept gerealiseerd. Grote aansprekende projecten zijn La Fenêtre (appartementen) in Den Haag, De Rode Haan (brandweer en kantoren) in Delft, Het Funen (wonen en werken) in Amsterdam en momenteel Kraanspoor (kantoren) in Amsterdam. De meeste projecten beginnen niet als een Slimbouwen project, maar eindigen wel op die manier, bijvoorbeeld omdat er vanwege gewichtbesparing voor de Infra+ vloer wordt gekozen. Vervolgens worden de flexibiliteits- en procesvoordelen ontdekt. Nu al wordt aanzienlijke bouw-tijdswinst en/of aanpasbaarheid tijdens het proces geboekt, maar de potentie is natuurlijk veel groter. Marktpartijen hebben het Slimbouwen ondertussen ontdekt. Men wil trainingen, begeleiding en *tools*. Een inmiddels opgerichte Stichting Slimbouwen kan hierin voorzien. ◀