

## 100.000 woningen per jaar wel haalbaar

Om alle Nederlanders te kunnen huisvesten, moeten er tot 2015 jaarlijks 100.000 huizen worden gebouwd. Daarom heeft dit kabinet dan ook de ambitie om 80.000 tot 100.000 woningen per jaar te bouwen. Alleen is dat volgens de sector volstrekt onhaalbaar. Bouwend Nederland heeft er samen met bankverzekeraar ING aan gerekend. ING schrijft in het rapport 'Samen duurzaam bouwen aan innovatie' dat de woningproductie in werkelijkheid zal schommelen tussen 60.000 en 75.000 woningen per jaar. Naast hoge grondprijzen en ellenlange procedures wordt een tekort aan bouwvakkers als de belangrijkste oorzaak gezien: dit tekort wordt geschat op enkele tienduizenden mensen. Dergelijke beschouwingen over de factor arbeid worden vaker gemaakt. Ervaringen met het traditionele bouwen klinken daarin door. Maar is er wel oog voor belangrijke veranderingen die er gaande zijn bij de productiviteit in de bouw?

ING betoogt terecht dat de projectmatige manier van werken de grens van efficiency heeft bereikt en ziet projectoverstijgende samenwerking als hét thema voor de toekomst. Wat ING niet ziet, is dat dit type samenwerking zich in razend tempo ontwikkelt. Was tot voor enkele jaren Waarde & Riant van BAM Woningbouw ongeveer het enige bouwconcept, nu is er al keuze uit tientallen woningbouwconcepten. Ze komen niet alleen van bouwbedrijven maar ook van installateurs, architecten, adviseurs en de toeleverende industrie. Uit eigen onderzoek weet ik dat deze bedrijven kostenreducties bereiken variërend van 5 tot zelfs 25%. Die productiviteitsstijging is het gevolg van het wegsnijden van dubbel werk en van overbodig geworden communicatie en controle. Voortdurende procesoptimalisatie is mogelijk door een gezamenlijk leerproces. Na deze fase van rationalisatie stijgt de productiviteit verder door industrialisatie. De schaalgrootte daarvoor ontstaat omdat aanbieders van concepten hun deelconcepten onderling uitwisselbaar maken. Met zo'n productiviteitsverbetering wordt de gevraagde bouwopgave van 100.000 woningen zeker haalbaar, al wordt het wel de volgende kabinetsperiode.

Daarvoor moet dit conceptuele bouwen beter in beeld komen bij beleidsmakers. Ministeries, gemeenten en corporaties zien nog onvoldoende de potenties van deze nieuwe praktijk. Hoewel...de gemeente Breda heeft als eerste gemeente een speciaal fonds in het leven geroepen. Door beleidsaandacht stijgt de vraag en daarmee weer het aanbod. De concurrentie tussen de conceptaanbieders zal toenemen, waardoor niet alleen de productiviteit verder zal stijgen, maar ook de prijs/kwaliteit verhouding zal verbeteren.

Pieter Huijbregts

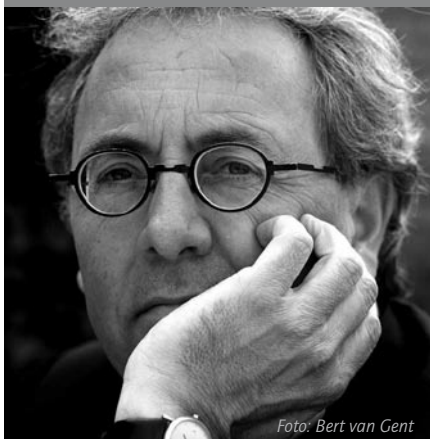


Foto: Bert van Gent

Pieter Huijbregts is directeur van Coficient BV, adviseur voor innovatie en samenwerking in de bouw (website | [www.coficient.nl](http://www.coficient.nl)) en initiatiefnemer van het Netwerk Conceptueel Bouwen (website | [www.conceptueelbouwen.nl](http://www.conceptueelbouwen.nl))