



Bart Verschure, projectleider Estrade Projecten

“Sterke waardetoevoeging via Conceptueel Bouwen”



“Conceptueel Bouwen betekent: het standaardiseren van de bouw, met daarbij de keuze uit een groot aantal opties. De locatie is weliswaar vooraf vastgesteld, maar voor de buitengevel behoudt de koper zijn volledige architectonische vrijheid. Daarmee bereik je een hogere efficiency in bouwen, minder faalkosten en verhoog je de bouwsnelheid. Op die manier heeft conceptueel bouwen in mijn ogen absoluut de toekomst”, zegt Bart Verschure, projectleider bij Estrade Projecten in Rotterdam.

Estrade Projecten maakt als projectontwikkelaar, evenals Ceres projecten, onderdeel uit van de woningcorporatie Vestia. Waarbij Ceres zich concentreert op de ontwikkelingen in de regio Haaglanden en Estrade Projecten zich richt op de ontwikkelingen in de regio Rotterdam en midden Nederland. Estrade Projecten voert, samen met Coficient, een pilot uit in Conceptueel Bouwen bij de ontwikkeling van het Deelgebied II en Smeetsveld te Hordijkerveld in Rotterdam. Een project van in totaal ca. 200 koopwoningen.

In de ontwikkelingsfase maakt Estrade Projecten gebruik van een door Coficient samengestelde ‘handleiding voor opdrachtgevers bij Conceptueel Bouwen’. In deze handleiding wordt een overzicht gegeven van het te doorlopen traject, met o.a. een beschrijving van de selectieprocedure van



aanbieders in conceptueel bouwen. Om te komen tot een verantwoorde keuze, wordt tevens gebruik gemaakt van een methode om het aanbod aan concepten te kunnen vergelijken en beoordelen.

Leerschool

Bart Verschure: “Het is voor ons de eerste keer, maar een perfecte leerschool. Onze ervaring is dat de huidige concepten lastig te vergelijken zijn omdat er met verschillende uitgangspunten gewerkt wordt. Tevens blijkt dat je als ontwikkelaar snel dreigt terug te vallen in het traditionele selectieproces. Je moet de oude manier van ontwikkelen volledig loslaten en vertrouwen hebben in het goede product en de juiste prijs. Met name vanuit de kant van de aanbieders dient er veel gedaan te worden, om het vertrouwen in de concepten te versterken. Als opdrachtgever is het belangrijk dat je het gevoel hebt een goede deal te doen. Ook hebben we de conceptontwikkelaars een oordeel laten geven over hun eigen concepten, waarbij ze konden kiezen of het concept gelijk aan traditionele bouw(ontwikkeling) is, 5 tot 15% beter, of is meer dan 15% beter dan traditioneel bouwen. Dan zie je dat bij hen de realiteit van conceptbouw nog niet altijd geheel duidelijk is, een concept kan praktisch gezien niet op alle vlakken 15% beter zijn dan traditioneel. Hierbij is wel van belang het referentiekader van traditioneel bouwen goed met elkaar af te spreken.

Om echt de waarde van hun concept in beeld te krijgen, is het belangrijk door toepassing meer ervaring te krijgen. Maar daarvoor is het weer belangrijk, dat de concepten meer bekendheid genieten. Het is een vicieuze cirkel waar we ons met z'n allen in bevinden en waarbij we van gevoelswetenschap de stap dienen te maken naar ervaringswetenschap. Die toepassing en ervaring is er nog te weinig.”

Sneller en efficiënter

“Het is uiteindelijk ons doel om in een vroegtijdig stadium de zekerheid te hebben van een goede prijs, en te komen tot een sneller proces van ontwikkeling en uitvoering. Zodat bouwen beter en goedkoper wordt. Gelukkig zien we al duidelijke veranderingen binnen de bouwwereld. Er komt steeds meer aandacht voor concepten en er komen ook steeds meer concepten op de markt. Maar ze hebben nog te weinig bekendheid of genieten te weinig vertrouwen in de markt. Daar is nog een grote zeer belangrijke taak te doen”, aldus Bart Verschure. “Ik geloof dan ook absoluut in Conceptueel Bouwen, waarbij ik de angst dat straks alles eenheidsworst wordt absoluut niet deel. Want waar je het casco standaardiseert met de toevoeging van opties, kun je de buitenschil nog steeds een eigen identiteit geven. Je voegt kwaliteit toe maar behoudt de verscheidenheid,.Uiteindelijk voeg je waarde toe aan de woning en dat is waar het om gaat.”