



Hans Krabbe, directeur woningcorporatie Wonen Limburg

“Bouw wordt eens wakker” wat wil onze klant?



wonen limburg

Ruimte voor jezelf!



“Als Wonen Limburg hebben we een pilot gedaan in conceptueel bouwen, volgens een door Coficient opgestelde handleiding. Het betrof een woningbouwproject in Helden, bestaande uit 25 huur- en 25 koopwoningen. We hebben er veel van opgestoken, wat betreft conceptueel bouwen. Het was boeiend en leerzaam. Maar de belangrijkste constatering was, dat er nog heel veel dient te gebeuren alvorens conceptueel bouwen in Nederland echt van de grond komt. Want wanneer we een keuze hadden moeten maken uit de reeds bestaande concepten, hadden we niets gevonden”, zegt Hans Krabbe, directeur woningcorporatie Wonen Limburg.

“Ik zou bijna zeggen: Bouw wordt eens wakker”, aldus Krabbe. “Blijf niet bij elk project het wiel opnieuw uitvinden. Als woningcorporaties willen wij in het belang van onze continuïteit, graag



kiezen voor een aannemer die een 'maatconcept' levert. Waarbij we aan de hand van ons Programma van Eisen kiezen wat we willen. Een bouwer die een economische prestatie levert in relatie tot de kosten. Maar dan blijft er niet één bedrijf over", aldus Hans Krabbe.

Eindeloos vergaderen

Wonen Limburg is een woningcorporatie die ontstaan is uit meerdere fusies in Noord-, Midden- en een deel van Zuid-Limburg. De corporatie bestrijkt het gebied tussen het Noord-Limburgse Venray en het zuidelijke Sittard / Geleen en telt zes zelfstandige vestigingen, waar in totaal 250 mensen werken. Wonen Limburg bezit in totaal 25.000 woningen en is naast verhuurder, ook actief als ontwikkelaar en verkoper van woningen. Krabbe: "Onze visie is breed binnen de woningmarkt actief te zijn, waarbij we graag 'matchen' met andere stakeholders en tevens alle ontwikkelingen binnen bouw- en vastgoed op de voet volgen. Die visie sluit aan bij onze gedachten over conceptueel bouwen. Samen met Pieter Huijbregts praten we over 'beter en slimmer bouwen vandaag en morgen'. Waarbij we sterk geïnteresseerd zijn in nieuwe ontwikkelingen en kijken op welke manier we daar voordeel in efficiency uit kunnen halen of hoe we mee kunnen werken aan nieuwe ontwikkelingen. We zien binnen de bouw- en vastgoedbranche, dat kosten en budgetten onder zware druk staan. Ook zien we veel te lange doorlooptijden van projecten; de hoge faalkosten en dat er nog steeds op de oude vertrouwde traditionele manier wordt gebouwd. Als laatste belangrijke factor zien we het steeds groter wordende gebrek aan geschoolde vakmensen. Die complexiteit legt een enorme druk op onze organisatie, van ellenlang vergaderen, veel overleg, en een moeizaam bouwproces. In mijn ogen moet dat allemaal niet nodig zijn. Als woningcorporatie zijn we de 'inkopende partij' en dan moeten we toch simpel vanuit het aanbod onze keuzes kunnen maken? Maar nee, wat doen we nu? We gaan bij elk project weer opnieuw het wiel uitvinden. De bouw heeft te weinig oog voor de klant. We zijn te nadrukkelijk bezig met het technisch proces. Maar wat interesseert het die klant, hoe we het technisch regelen? Helemaal niets! De klant maakt een keuze gebaseerd op gebruikersgemak, luxe, comfort en woongenot. Het is onze taak daar optimaal invulling aan te geven. Hoe we dat doen zal hem verder een zorg zijn."

Inkoper

"Onze inkopers zijn nu te veel bezig met het technische proces, terwijl ze eigenlijk gewoon vanuit het Programma van Eisen hun keuze zouden moeten maken. Zoals dat ook gaat in de auto-industrie, die kiezen voor een aantal standaardmodellen met een groot aantal opties. Op die manier krijgt iedere liefhebber toch maatwerk. Maar in de bouw zijn we schijnbaar nog steeds niet in staat te zorgen voor afgeronde producten met tal van opties waar je uit kunt kiezen. En als we ze al hebben, zijn we niet in staat deze te vermarkten. Wat wij als corporatie willen: zijn hapklare



nieuwsbrief

Nummer 2 november 2007

conceptueel bouwen www.coficient.nl
phuijbregts@coficient.nl 040 29 13 596

aan- of afmeldingen nieuwsbrief:
nieuwsbrief@coficient.nl

brokken en daar onze keuze uit maken vanuit het Programma van Eisen. Dat wil niet zeggen dat de bouw dan eenheidsworsten gaat maken. Dat is absoluut niet nodig. Elk project kan vanuit haar maatwerk toch een eigen jasje dragen en een mooie woning of een mooie woonwijk worden met haar eigen beleving, uitstraling, gebruik, comfort, duurzaam, veiligheid, gezond milieu. Gebouwd met snelheid, zekerheid en als maatwerk. Nu hebben we ook slechts de keuze uit 6 tot 8 plattegronden, meer verschillen zijn er niet. Desondanks gaan we bij elke bouw toch weer de architect, de constructeur en met alle partijen opnieuw ontwikkelen.”

Conceptueel Bouwen

“Het is mijn wens”, aldus Hans Krabbe: “te komen tot standaardisatie. Waardoor we komen tot een beter product, een betere kwaliteit-/ prijsverhouding. Daarom geloof ik in conceptueel bouwen. Ik zou zeggen: “Bouw wordt eens wakker” en kijk eens naar het belang van de klant.”