



conceptueel bouwen

**WET KWALITEITSBORGING EN
CONCEPTUEEL BOUWEN**

Whitepaper

Inhoudsopgave

- Inleiding
- Naar aantoonbare bouwkwiteit
- Ontwikkel-, ontwerp- en bouwproces onder de Wkb
- Wkb vliegwiel voor conceptueel bouwen
- Interview met Monique Kwaak, manager vastgoed Parteon
- Interview met Mikel Segers, manager vastgoed bij Woonpartners
- Over deze Whitepaper

Inleiding: Een nieuw tijdperk in bouwregelgeving

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) treedt definitief vanaf 1 januari 2024 in. De wet beoogt een betere bouwkwaliteit te bereiken door strenger toezicht en een betere aansprakelijkheidsregeling.

Dit moet ervoor zorgen dat de opdrachtgever aantoonbaar geleverd krijgt wat zij hebben gekocht en waarvoor zij hebben betaald. De Wkb heeft twee hoofddoelen:

1. Aantoonbaar verbeteren van de bouwkwaliteit.
2. Verbeteren van de rechtspositie van de opdrachtgever.

Met de komst van de Wkb worden bouwers, meer dan nu, geconfronteerd met risico's en aansprakelijkheden bij het niet voldoen aan de Bouwbesluiten (straks Besluit Bouwwerken Leefomgeving), bouwfouten die na oplevering worden geconstateerd en tegenvallende (energie)prestaties.

Conceptueel bouwen is dé oplossing om risico's te beperken en hoogwaardige woningen te realiseren. In deze whitepaper leggen wij uit wat er verandert met de komst van de Wkb en wat de toegevoegde waarde is van conceptueel bouwen voor u als woningcorporatie/opdrachtgever. Bovendien delen wij onze praktijkervaringen en spreken we met twee corporatiedirecteuren over hun verwachtingen van de Wkb.

1. Naar aantoonbare bouw kwaliteit

Het ontwikkelen, ontwerpen en bouwen van betaalbare nieuwbouwwoningen is de afgelopen jaren steeds complexer geworden. Dit komt mede door strengere wet- en regelgeving, zoals hoge eisen aan de energieprestatie van woningen.

Maar ondanks de strengere regels en hogere kosten weet vrijwel niemand of traditioneel gebouwde woningen bij oplevering ook echt aan de gestelde eisen en prestaties voldoen. Met de introductie van de Wkb moet hier verandering in komen. De Wkb beoogt u en uw huurders of kopers zekerheid te bieden over de opleverkwaliteit van uw woningen. In dit hoofdstuk leggen wij de belangrijkste verschillen uit tussen de huidige situatie en de Wkb.

1.1 Einde van de papieren werkelijkheid

In het huidige stelsel controleert de gemeente of bouwplannen voldoen aan het bestemmingsplan, de welstandseisen en aan de eisen van het Besluit Bouwwerken Leegomgeving (Bbl). Deze toetsing gebeurt meestal op basis van de ontwerpstukken.

In de praktijk blijkt echter dat veel bouwplannen na vergunningsverlening nog worden aangepast. Dit kunnen kleine aanpassingen zijn, zoals het verschuiven van binnenwanden of grote wijzigingen, zoals de keuze voor andere materialen en installaties. De consequenties van deze aanpassingen worden zelden integraal vastgelegd en objectief beoordeeld. Dit leidt ertoe dat veel bouwplannen bij oplevering afwijken van de ontwerpstukken waarop de vergunning is verleend.

De papieren werkelijkheid van de vergunningsverlening komt zodoende niet overeen met de daadwerkelijk gebouwde woning. De Wkb brengt hier verandering in.

1.2 Ruimtelijke toets en technische borging van wettelijke eisen

De Wkb maakt een knip tussen de ruimtelijke toets en de technische borging. Net als nu blijft het bevoegd gezag (de gemeente) bouwplannen toetsen aan het bestemmingsplan, de welstandscriteria en aan lokale eisen en risico's. De term bestemmingsplan wordt hierbij vanaf 1 januari 2023 vervangen door 'omgevingsplan'.

Voor de aanvraag van de omgevingsplanactiviteit hoeft uw bouwplan nog niet volledig technisch te zijn uitgewerkt. Een architectonisch ontwerp van de zogenaamde ruimtelijke jas is voldoende.

Bij akkoord van de gemeente krijgt u een vergunning voor uw omgevingsplanactiviteit. Naast de vergunning op het ruimtelijk plan hoort ook een overzicht van de lokale omstandigheden met de bijbehorende risico's en aandachtspunten die u moet meenemen in de verdere uitwerking en realisatie van uw bouwplan.

De technische toets door de gemeente vervalt bij de Wkb. In plaats daarvan toets een onafhankelijke kwaliteitsborger of uw bouwplannen voldoen aan de eisen van het Bbl. Tijdens de bouw ziet de kwaliteitsborger erop toe dat de aannemer ook daadwerkelijk bouwt wat er is ontworpen. Bewijsstukken hiervoor, zoals tekeningen, berekeningen en foto's worden toegevoegd aan het dossier. Dit proces noemen we kwaliteitsborging.

Om conflicterende belangen te voorkomen mag de kwaliteitsborger, behoudens de afspraken en werkzaamheden die voortvloeien uit het borgingsproces, niet op een andere wijze (organisatorisch, financieel of juridisch) betrokken zijn bij het project. De kwaliteitsborger mag zodoende niet als bouwfysisch adviseur, constructeur of investeerder optreden.

1.3 Private eisen en fysieke gebreken

Naast de wettelijke eisen zijn er ook nog private prestatie-eisen die u kan overeenkomen met de aanbieder/aannemer. Denk hier bijvoorbeeld aan de Energieprestatievergoeding (EPV) voor uw Nul op de meter-woningen. Of aan comfortmaatregelen zoals minimaal haalbare ruimtetemperaturen en een minimaal beschikbare hoeveelheid warm tapwater.

Ook gelden voorwaarden aan het voorkomen en oplossen van

fysieke gebreken. Denk hierbij aan een knellend raam, een gebroken tegel in de badkamer of aan een afwijkend model dakpan ten opzichte van het omschreven model in de verkoopbrochure, verkoopstukken of aanbiedingsstukken.

De Wkb voorziet erin dat de aanbieder de verplichtingen naleeft die voortkomen uit de overeenkomst en de daarin genoemde prestatie-eisen en voorwaarden. Bovendien voorziet de Wkb erin dat de aanbieder goed en deugdelijk werk levert, waarmee fysieke gebreken worden voorkomen of moeten zijn hersteld.

In tegenstelling tot de publieke prestatie-eisen is het voor de private prestatie-eisen niet verplicht om hier een onafhankelijke kwaliteitsborger voor in te schakelen. Maar, dit is wel aan te bevelen als u grip wilt houden op de gerealiseerde bouwkwaliteit van uw project.

RUIMTELIJKE TOETS

- Omgevingsplan
- Welstand
- Omgevingseisen



BEVOEGD GEZAG (GEMEENTE)

TECHNISCHE TOETS

- Publieke prestatie-eisen →
Besluit bouwwerken
leefomgeving



KWALITEITSBORGER

TOETS NALEVING OVEREENKOMST

- Private prestatie-eisen
- Voorkomen van fysieke gebreken

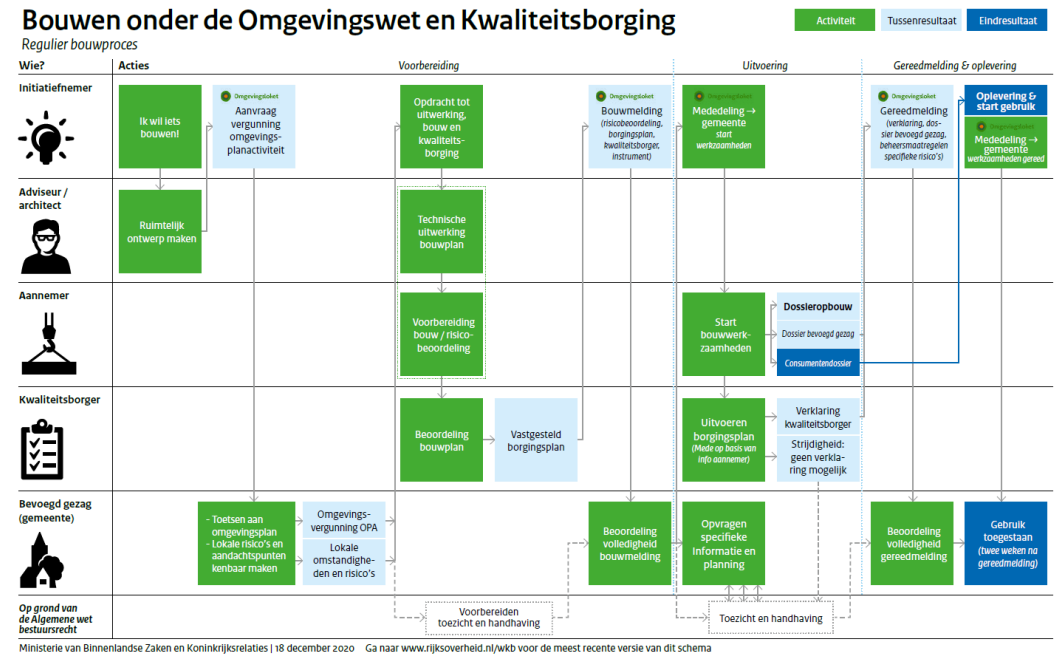


AANBIEDER

2. Ontwikkel-, ontwerp- en bouwproces onder de WKB

In het vorige hoofdstuk hebben wij laten zien wat op hoofdlijnen de verschillen zijn tussen het huidige vergunningsproces en het proces onder de Wkb. In dit hoofdstuk gaan we de verdieping in en kijken we per processtap wat de verwachtingen en verantwoordelijkheden zijn van de betrokken bouwpartners. Hierbij laten wij zien welke voordelen conceptueel bouwen u biedt als het gaat om aantoonbare kwaliteit, betaalbaarheid en risicobeheersing.

Als leidraad gebruiken we het hier weergegeven schema.



2.1 Initiatieffase – Programma van Prestatie-Eisen

Om aantoonbare bouwkwaliteit bij de oplevering van woningen te bereiken is het van belang om in de initiatieffase de juiste uitvraag te doen. Immers, de meeste bouwfouten komen voort uit ontwerpfouten, die in veel gevallen zijn te herleiden naar ontwerpwijziging die naderhand zijn doorgevoerd door een onvolledig Programma van Prestatie-Eisen (PvPE).

Juist bij het opstellen van een concreet pakket met prestatie-eisen zijn conceptwoningen en -bouwmethoden een ideaal vertrekpunt. Bij gebruik van concepten vertrekt u immers niet vanuit een blanco situatie, maar vanuit vooraf uitgekende oplossingen. Dit helpt u om het concept te kiezen dat past bij uw prestatie-eisen en wensen.

Belangrijke kwaliteitseisen om vast te leggen zijn:

- **Functioneel:** soort woning, grootte van de woning, aantal slaapkamers, grootte en indeling van de ruimtes, rolstoel-toegankelijkheid.
- **Esthetiek en materiaalkwaliteit:** gewenste architectonische uitstraling, kwaliteit en materialisatie van gevelafwerking, kozijnen, dakafwerking en binnenafbouw.
- **Energie en duurzaamheid:** BENG, Energieneutraal, NOM, EPV, isolatiegraad, duurzaamheid materialen, circulariteit, gewenste GPR- of MPG-score.
- **Comfort en gezondheid:** instelbaarheid temperatuurniveau binnenruimtes in zomer en winter, ventilatiecapaciteit, ventilatiesturing, aangeboden hoeveelheid warm tapwater.
- **Financieel:** maximale investeringskosten, beoogde verhuurprijs, toelaatbare TCO/exploitatiekosten.

Om u te helpen bij het vaststellen van de basis prestatie-eisen en veelgevraagde aanvullende prestatie-eisen per Product Markt Combinatie (PMC) hebben wij 'DE WOONSTANDAARD 2.0' ontwikkeld. Hierbij heeft u een ideaal handvat voor het vaststellen van de PMC, basisprestatie-eisen, aanvullende prestatie-eisen, locatiespecifieke prestatie-eisen en uw beschikbare budget.

Kijk voor meer informatie op:

<https://www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard>

2.2 Selectiefase aanbieder

Op basis van de door u opgestelde prestatie-eisen kunt u een of meerdere aanbieders selecteren die kunnen voldoen aan uw eisen en wensen. Deze aanbieder doen een concreet aanbod voor uw project met inbegrip van de door u gestelde prestatie-

eisen. De aanbieder met de meest waardevolle aanbieding krijgt de kans het project met u als opdrachtgever en de andere stakeholders verder uit te werken.

Om u en uw aanbieder te helpen bij het opstellen van de overeenkomst hebben wij de 'Modelovereenkomst Conceptueel Bouwen' ontwikkeld. Hiermee heeft u de zekerheid van een solide basis voor het opstellen en aangaan van de overeenkomst tussen u en uw aanbieder. Ook worden daarin de proceskwaliteit en de verantwoordelijkheden vastgelegd. Kijk voor meer informatie op:

<https://www.conceptueelbouwen.nl/toolbox>

2.2 Initiatiefase – Ruimtelijk ontwerp

Als uw basis- en aanvullende prestatie-eisen zijn opgesteld en uw aanbieder is geselecteerd kan het ruimtelijke ontwerp gemaakt worden, voor zover dit nog niet gedaan is tijdens de selectiefase. Het is mogelijk dat de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte zijn vastgelegd in een Beeldkwaliteitsplan (BKP). In dat geval moet het ruimtelijk ontwerp aansluiten bij de randvoorwaarden van het BKP.

Het ruimtelijk ontwerp hoeft (nog) niet volledig technisch uitgewerkt te zijn. Echter, kiest u voor Conceptueel Bouwen, dan kiest u ook voor bestaande en doorontwikkelde technische oplossingen. Daarmee is de basis voor de technische uitwerking al gemaakt door uw conceptaanbieder. Doorgaans hoeft deze technische uitwerking, bestaande uit een set tekeningen en berekeningen, alleen nog projectspecifiek te worden gemaakt.

Het bevoegd gezag toetst uw ruimtelijk ontwerp aan het omgevingsplan en maakt lokale risico's en aandachtspunten kenbaar. Wanneer een BKP is afgegeven toetst de gemeente of het ruimtelijk ontwerp aansluit bij het BKP. Indien uw plan voldoet aan de gestelde eisen en voorwaarden ontvangt u een vergunning voor de omgevingsplanactiviteit. De gemeente toetst niet langer of u voldoet aan de technische prestatie-eisen.

2.3 Voorbereiding

Samen met uw (woningconcept)aanbieder maakt de kwaliteitsborger een risicobeoordeling van het plan. Hierbij kijkt de kwaliteitsborger of het projectspecifieke plan en de bijbehorende technische uitwerking op alle onderdelen voldoet aan het Bbl. De kwaliteitsborger benoemt de uitvoeringsrisico's en aandachtspunten. Hierna stelt de kwaliteitsborger het borgingsplan op.

Daarin staat duidelijk aangegeven wie welke onderdelen controleert tijdens de uitvoering en op welke momenten.

Met het borgingsplan inclusief de risicobeoordeling, de naam van de kwaliteitsborger en het te gebruiken borgingsinstrument doet u de bouwmelding bij het bevoegd gezag.

Deze beoordeelt de bouwmelding op volledigheid. Indien het bevoegd gezag akkoord is met de inhoud van de bouwmelding kunt u gaan starten met de bouw. Daarbij is het nog wel van belang dat u twee dagen voor de feitelijke start van de bouw een melding doet bij het bevoegd gezag dat de werkzaamheden gaan beginnen.

2.4 Uitvoering

Wanneer uw (woningconcept)aanbieder start met de uitvoering

van het project bouwt hij gelijk een dossier op. In dit dossier verzamelt de aanbieder bewijsstukken waarmee hij aantoont dat hij bouwt volgens de gestelde eisen en voorwaarden van de overeenkomst. Deze bewijsstukken bestaan uit tekeningen, berekeningen, foto's, kwaliteitsverklaringen en aanverwante stukken waaruit de gebouwde kwaliteit blijkt.

De kwaliteitsborger ziet op gestructureerde wijze toe dat de afgesproken controles en controlemomenten uit het borgingsplan worden nageleefd. Dit geeft u een onafhankelijk en objectief oordeel van de daadwerkelijk gerealiseerde kwaliteit.



Wat gebeurt er als plannen tijdens de werkvoorbereiding of uitvoering wijzigen?

Wijzigingen kunnen optreden door een veelvoud aan redenen. In de koopsector komt het regelmatig voor dat kopersopties laat in het proces worden gekozen, wat doorgaans leidt tot ontwerpwijzigingen tijdens de uitvoeringsfase.

Ook kan het voorkomen dat materialen en installaties worden gewijzigd. Dit gebeurt vaak door een gebrek aan beschikbaarheid of doordat de aanbieder bij andere keuzes betere inkoopvoorwaarden heeft.

In dat geval moet de aanbieder zorgen voor een geactualiseerde

en complete set aan tekeningen en berekeningen waarmee hij aantoont ook na de wijzigingen aan het Bbl en de voorwaarden uit de overeenkomst wordt voldaan.

Vooraf bij traditionele processen leidt zelfs een kleine aanpassing in de praktijk tot een grote hoeveelheid engineeringwerk om de aanpassingen integraal te verwerken en de kwaliteit daarvan aan te tonen. Verschuift u bijvoorbeeld een binnenwand, dan kan dit invloed hebben op de haalbaarheid van de daglichteisen en op de verhouding tussen verblijfsgebied en gebruiksoppervlakte. Juist deze aanpassingen achteraf leiden tot extra kosten.

Bouwt u conceptmatig, dan liggen materiaalkeuzes en de impact van kopersopties al van tevoren vast. Dit verkleint de hoeveelheid engineeringwerk en verlaagt de kosten. Bovendien zorgt conceptueel bouwen voor minder risico's en een betere bouwkwaliteit.

Niet herstelbare afwijkingen die ertoe leiden dat de woning bij oplevering niet aantoonbaar voldoet aan het Bbl, moeten door de kwaliteitsborger worden gemeld bij het bevoegd gezag. Denk hierbij aan het overschrijden van de BENG-eisen bij oplevering of aan het niet voldoen aan de MPG-score.

Afhankelijk de aard van de afwijking kan de gemeente handhavend optreden en zelfs besluiten dat de woning niet in gebruik kan worden genomen. Zoals vanzelfsprekend kan de kwaliteitsborger dan geen verklaring Bbl afgeven. Dergelijke risico's worden beperkt door de inzet van conceptueel bouwen.

Als blijkt dat bijvoorbeeld de BENG-eisen of hogere ambities zoals Energieneutraal of NOM bij oplevering niet gehaald worden, dan kan dit leiden tot verplichte herstelmaatregelen of tot een schadeloosstelling.

2.5 Gereedmelding

Na het afronding van de bouwwerkzaamheden moet er een gereedmelding plaatsvinden bij het bevoegd gezag. Deze gereedmelding moet 14 dagen voor de daadwerkelijke ingebruikname van de woning worden gedaan.

Bij de gereedmelding moet het dossier bevoegd worden overlegd. Hierin moeten de volgende stukken zitten:

- De verklaring van de kwaliteitsborger en zijn eindrapportage;
- Plattegrondtekening met daarop verblijfsgebieden, verblijfsruimten, maatvoering, een totaaloverzicht van alle gebruiksfuncties; de brandveiligheidsvoorzieningen en de draairichting van deuren;

- Constructietekeningen en -berekeningen, inclusief de uitgangspunten, de gewichts- en stabiliteitsberekening, schematisering en het grondonderzoek van de gerealiseerde situatie.
- Detailtekeningen en -berekeningen van de gerealiseerde situatie: onderliggende documenten voor de draagconstructie en op basis van de risicobeoordeling;
- Ventilatiegegevens: tekening met systeem en aan- en afvoerpunten in de gerealiseerde situatie. Berekeningen met de capaciteit. Alternatief voor de berekening is het aanleveren van inregelstaten of inregelrapportages;
- De BENG-berekening van de gerealiseerde situatie, waaronder de principes voor energiezuinigheid;
- De Milieuprestatieberekening van de gerealiseerde situatie;
- Gegevens over de toegepaste gelijkwaardige oplossingen.

2.6 Oplevering

Naast de gereedmelding bij het bevoegd gezag worden de woningen opgeleverd aan de opdrachtgever. Bij de oplevering ontvangt u als opdrachtgever het consumentendossier. Tenzij u als professionele opdrachtgever (woningcorporatie) met de aanbieder bent overeengekomen dat u geen consumentendossier wilt te ontvangen. Het consumentendossier is immers vooral bedoeld voor de koopsector, waarbij de koper (de consument) bij de oplevering van de woning het consumentendossier ontvangt.

Over de inhoud van het consumentendossier kunnen afspraken zijn gemaakt bij het afsluiten van de overeenkomst. Als leidraad kunt u de NPR 8092 aanhouden. Hierin staat vermeld welke informatie er logischerwijs opgenomen moet worden in het consumentendossier.

3. 'Wkb vliegwiel voor conceptueel bouwen'

Arno Kleisterlee, directielid Heijmans Woningbouw en Daan Schellevis, medewerker bedrijfsbureau Roosdom Tijhuis aan het woord over succesvol samenwerken.

Op 1 oktober 2022 of 1 januari 2023 treedt de Wet Kwaliteitsborging (Wkb) naar verwachting eindelijk in werking. Een externe, private kwaliteitsborger moet er dan op toezien dat bouwprojecten – in eerste instantie vooral grondgebonden woningen – voldoen aan het Bouwbesluit. We praten erover met Arno Kleisterlee, directielid Heijmans Woningbouw en Daan Schellevis, medewerker bedrijfsbureau Roosdom Tijhuis. In het NCB-project Kwaliteitsborging bij conceptuele bouw onderzoeken zij samen met andere leden hoe we woningconcepten WKb-proof kunnen maken.

Ze zijn er klaar voor. Arno heeft de Wkb onder meer uitgeplozen in de landelijke Heijmans Stuurgroep, waarin inmiddels ook alle procesaanpassingen voor het bedrijf zijn uitgewerkt. Daan is bij Roosdom Tijhuis verantwoordelijk voor het project kwaliteitsborging en ook al een dikke twee jaar bezig met de herhaaldelijk uitgestelde wet. 'Voor mij is inmiddels wel helder wat er gaat gebeuren', zegt Arno: 'Met de inwerkingtreding van de nieuwe wet verandert er veel en tegelijkertijd ook weer niet.'

Aantoonbaar

'We moeten straks aantoonbaar maken dat wat we bouwen, voldoet aan het Bouwbesluit. Zodat de kwaliteitsborger "met gerechtvaardigd vertrouwen" kan verklaren dat ons product aan de voorschriften voldoet.'

De crux zit volgens Arno in het woord “aantoonbaar”. ‘Voor ons is nieuw dat we moeten aantonen dat wat we hebben gemaakt goed is. Dat zijn we niet gewend. Onze eigen kwaliteitscontroleurs leggen nu ook dingen vast, maar vooral als er iets fout is gegaan. Dan maken we een herstelplan en vervolgens leggen we vast hoe het opgelost is. Straks moeten we juist de goede dingen uit ons bouwproces gaan vastleggen. En dat zal vooral tijd kosten van de uitvoerder op de bouwplaats en die heeft het al behoorlijk druk.’

‘Bij elke herhaling verbeteren wij ons product’

Een van de ideeën achter de Wkb is dat de nieuwe vorm van toezicht leidt tot minder faalkosten. Voor conceptbouwers gaat die vlieger echter in veel mindere mate op, stellen Daan en Arno. Heijmans bouwt jaarlijks zo’n 1.000 conceptuele woningen,

Roosdom Tijhuis rond de 800. Daan: ‘De faalkosten hebben wij er al voor een groot deel uitgehaald. Omdat conceptbouwers gestandaardiseerde en herhaalbare producten op de markt brengen, leren wij van snel van fouten. Bij elke herhaling kunnen wij ons concept verder verbeteren.’ Arno knikt: ‘De meeste conceptbouwers hebben daardoor de interne kwaliteitsborging meer geïmplementeerd in hun bedrijf dan traditionele bouwers.’

Overlap voorkomen

Het is zonde als die interne kwaliteitsborging overlap heeft met de wettelijk verplichte externe kwaliteitsborging door de kwaliteitsborger. Dat leidt tot onnodig dubbel werk en vermijdbare kosten. Daarom hebben Roosdom Tijhuis en Heijmans zich met enthousiasme aangesloten bij het NCB-project Kwaliteitsborging bij conceptuele bouw (lees verder onderaan dit artikel onder 'meer weten').

De projectdeelnemers delen kennis met elkaar en onderzoeken hoe ze de interne kwaliteitsborging van hun woningconcepten Wkb-proof kunnen maken. Zodat de inzet van een externe kwaliteitsborger beperkt kan blijven. 'Dat scheelt ons tijd en geld', zegt Arno.

Rust in het bedrijf

Binnen het project ontwikkelt het NCB met de deelnemers onder meer een objectieve ladder voor interne kwaliteitsborging die alle NCB-leden kunnen gaan gebruiken. Een conceptaanbieder kan hiermee laten zien hoever het bedrijf is met de eigen kwaliteitsborging: hoe borgt het dat het concept in zowel ontwerp als uitvoering voldoet? Is er bijvoorbeeld een goede omschrijving van het concept? 'Het instrument fungeert als een maatlat', legt Arno uit. 'Een hogere classificatie van je woonconcept op die ladder is voor een kwaliteitsborger een

signaal dat de kwaliteit grotendeels al geborgd is. En dan zijn er dus minder toezichtsmomenten op de bouwplaats nodig.' Daan: 'Op deze manier kunnen we zelf grip op onze kwaliteit houden en dat levert rust in het bedrijf op.'

'Het is mooi als er meer uniformiteit komt'

Het is natuurlijk belangrijk dat de maatlat in 'kwaliteitsborgend Nederland' overal geaccepteerd wordt, vervolgen de heren. Daarvoor zijn volgens hen nog wel wat stappen te zetten. Beide bedrijven draaien mee met verschillende proefprojecten in het land waarin bouwers, gemeenten en kwaliteitsborgers met de nieuwe wet oefenen. 'We zien dat vooral de borgers en de gemeenten nog erg zoekende zijn', zegt Daan. 'Iedereen heeft zo zijn eigen visie en stokpaardjes', knikt Arno.

'Het zou mooi zijn als er meer uniformiteit komt. En het is ook aan ons om de borgers te overtuigen dat wij en onze co-makers onze processen beheersen.'

Eerlijk is eerlijk: Arno en Daan zaten niet te wachten op de Wet Kwaliteitsborging. Ze vreesden hogere kosten, extra werk en overbodige controles. Maar nu de wet eraan komt, zijn ze goed voorbereid. En ze zijn ervan overtuigd dat de Wkb een vliegwiel is voor het verder aanjagen van conceptueel bouwen. 'Conceptueel bouwen biedt de beste kansen voor private kwaliteitsborging.'



Interview met Monique Kwaak, manager vastgoed Parteon

*“Conceptueel bouwen verhoogt
kwaliteit én versnelt woninginnovatie”*

Monique kwaak is verantwoordelijk voor het vastgoed van Parteon. Deze corporatie is actief in de Zaanstreek en kent een grote woningbouwopgave. Parteon richt zich op innovatie en nieuwe bouwtechnieken die bijdragen aan de betaalbaarheid van wonen en aan een duurzame woningvoorraad. Monique: “Conceptueel bouwen biedt grote voordelen voor onze huurders en voor stakeholders. De doorlooptijd van sloop naar nieuwbouw is bijvoorbeeld veel korter. Dat kan zelfs maanden schelen en betekent voor onze huurders dat ze veel sneller hun nieuwe woning in kunnen. De woning is bovendien vaak al te bezichtigen. Is het niet in 3-D, dan wel in 2-D.”

Kwaliteit voorspelbaar

“Ook voor de corporatie en overheden bieden conceptwoningen ontegenzeggelijk voordelen. Deze woningen zijn namelijk al ontwikkeld en de kwaliteit en de prestaties zijn daarmee voorspelbaar. Dat is goed voor onze huurders maar ook voor de stakeholders.

We kunnen eerder vergunnen, sneller bouwen, de overlast minimaliseren en we besparen op het gehele traject ook nog eens kosten. Ook in het kader van de komende Wkb is conceptueel bouwen een uitkomst. Toetsen begint al in de fabriek, waar alle componenten van de woning in principe van een constante kwaliteit horen te zijn. Ik zie daarom ook veel kansen voor een keurmerk op modulaire bouw.”

Innovatieversneller

“Het proces van conceptueel bouwen is een absolute innovatieversneller. In de woningfabriek kunnen we gezamenlijk werken aan andere bouwmethoden, verduurzaming en nieuwe vormen van materialisatie. Ook kunnen we procesmatig kijken hoe we dingen beter en ook meer gecontroleerd kunnen realiseren. Dat komt de bouwkwaliteit en prestatie van de woning, bijvoorbeeld op het gebied van energie, ten goede. In het kader van de borging van de bouwkwaliteit is dat natuurlijk ook een zeer interessante ontwikkeling.”

Interview met Mikel Segers, manager vastgoed bij Woonpartners

*“Conceptueel bouwen: niets steeds opnieuw
het wiel uitvinden”*



Mikel Segers is manager vastgoed bij de Helmondse woningcorporatie Woonpartners. Hij is enthousiast over conceptueel bouwen en vindt deze benaderingswijze van woningbouw niet alleen nuttig maar ook noodzakelijk. De aanzienlijke nieuwbouwopgave in combinatie met het gebrek aan vakmensen maakt betaalbaar en duurzaam wonen erg lastig zonder uitontwikkelde woonconcepten.

Onder de motorkap, achter de gevel

“De metafoor met de auto-industrie is snel gemaakt. Ook daar kun je kiezen uit een vast aantal modellen en vastgestelde kleuren en accessoires. Die modellen zijn allemaal doorontwikkeld en bestaan uit een vastgesteld set onderdelen. De spoiler 1 centimeter groter gaat nou eenmaal niet en niemand die daar ook om vraagt. Dat geldt ook voor woningen. We hebben een basisconcept met een aantal opties. That's it. Het is belangrijk dat de woning qua uiterlijk in de omgeving past. Maar onder de motorkap, achter de gevel, moet een woning volledig doorontwikkeld zijn.

Een echt concept is daarmee ook bewezen en de kwaliteit ervan hoeft niet in iedere situatie weer geborgd te worden. Faalkosten en opleverpunten zijn toch aparte fenomenen? Auto's worden na productie toch ook niet continu gecontroleerd? We moeten niet steeds opnieuw het wiel uitvinden.”

Gewoon garanties

“Borging van de kwaliteit van woningen is belangrijk. Ik vind dat de leverancier van woningen gewoon garanties moet kunnen afleveren. Op zich apart dat woning voor woning door een externe moet worden gecontroleerd. Bij conceptuele woningen zou dat één keer goed moeten gebeuren en daarna steekproefsgewijs. Dat scheelt bouwers en overheden enorm veel toezicht en controle. Ik vind het mooi op te zien dat ook nieuwe concept-aanbieders de woningmarkt betreden. Hoe dan ook; conceptueel of modulair bouwen heeft ontegenzeggelijk toekomst. Geschoolde, schaarse, timmerlieden kunnen het gespecialiseerde vaktechnische werk op de bouw doen en anderen kunnen heel goed ingezet worden om het bouwpakket in elkaar te zetten.”

Over deze whitepaper

Deze whitepaper is opgesteld door PlanGarant en Develop Inc. in opdracht van Stichting Netwerk Conceptueel Bouwen.

