

# Tweede bijeenkomst over opschalen van industriële woningbouw

Op 27 februari vond de tweede bijeenkomst in het kader van de doorbraaktafel industriële woningbouw plaats, op initiatief van de Provincie Zuid-Holland en De Bouwcampus.

Deelnemers zijn professionals uit de hele bouwketen: ontwikkelaars, bouwbedrijven, ontwerpers, kennisinstituten, gemeenten en provincie. Op de tweede bijeenkomst van de doorbraaktafel opschalen industriële woningbouw gingen we verder met de vraag:

## ***'Hoe bereiken we een structurele versnelling en opschaling van industriële woningbouw?'***

Deze bijeenkomst was het vervolg in een traject over het opschalen van industriële woningbouw, waar we in de eerste bijeenkomst een start maakte in het definiëren van idealen, de hindernissen en mogelijke oplossingsrichtingen. Na deze bijeenkomst zijn we op 27 februari verder gegaan en hebben we verdieping gezocht in vijf hindernissen:

1. Gebrek aan gemeentelijk draagvlak, ontbreken van urgentie
2. Slecht imago industriële woonproducten
3. Gemeentelijke procedures
4. Versnipperde vraag – onvoldoende
5. Gebrek aan zekerheid in de vraag - discontinuïteit

Na een verdieping van de definitie van de hindernis hebben we nagedacht over mogelijke oplossingsrichtingen. Er zijn uiteenlopende concrete ideeën benoemd waarmee we in het vervolg aan de slag kunnen. Hieronder vind je het volledige verslag van de bijeenkomst.

We trappen af met een terugblik op dit traject. De Bouwcampus vertelt over de aanleiding, het doel en de scope.

Er is een groot woningtekort in Nederland; dit betekent dat er snel woningen gebouwd moeten worden. Een groot knelpunt is de bouwcapaciteit; er zijn te weinig mensen om al deze woningen te bouwen. Dit leidt tot prijsverhogingen (als gevolg van schaarste) en vertragingen. De prijsverhogingen zijn voor diverse ontwikkelende partijen de druppel (na de veelal dure grond, lange procedures en extra ambities) om projecten geheel te staken.

Het capaciteitsprobleem kan op verschillende manieren opgelost worden. Uit eerdere co-creatietrajecten bij DBC is voortgekomen dat de grootschalige inzet (afname) van industriële woningbouwssystemen een doorbraak kan betekenen. Woningen die off-site, onder geconditioneerde omstandigheden, industrieel worden geproduceerd en in componenten naar de bouwplaats worden vervoerd. Dit wordt ook onderschreven door het Ministerie van Binnenlandse Zaken (Motie van de leden Dik-Faber en Van Eijs over proeftuinen voor innovatie en een impuls voor prefab) en provincies (Coalitieakkoord Provincie Zuid-Holland). Het is geen nieuwe gedachte maar er is nu wel voldoende maatschappelijke druk en bestuurlijke bereidheid en regie om het te gaan doen. Vergaande industrialisatie draagt niet alleen bij aan het sneller bouwen van woningen maar heeft ook andere bijkomende voordelen: minder (stikstof) uitstoot op de bouwlocatie, reductie van arbeidsinzet per woning, efficiënter gebruik van materialen, circulair bouwen, verlaging van de faalkosten, kwaliteitsverbetering door procesbeheersing en verlaging van overlast op de bouwplaats. Omdat met industriële bouwmethoden + procesorganisatie deze voordelen bereikt kunnen worden, waar de traditionele en/of conceptuele bouw niet in kan voorzien, is gekozen om deze oplossingsrichting verder te verkennen. Dat is het uitgangspunt + opgave van deze doorbraaktafel.

De Provincie Zuid-Holland en De Bouwcampus hebben om die redenen de Doorbraaktafel Industriële Woningbouw ingericht met als hoofdvraag:

## **Hoe bereiken we een structurele versnelling en opschaling van industriële woningbouw?**

*Vanwege tekorten in de bouwcapaciteit stijgen de kosten voor bouwprojecten. Dit zet de haalbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid van binnenstedelijke projecten onder druk. Alle partijen in de bouwkolom hebben belang bij een continue bouwstroom. Gebiedsoverstijgende afspraken zijn daarom nodig aan zowel de vraag- als aanbodzijde. Daarnaast kunnen flexibele, hoogwaardige en industrieel vervaardigde woningbouwconcepten een belangrijke bijdrage leveren aan de continue bouwstroom omdat deze minder afhankelijk zijn van het personeelstekort. Bovendien hebben industrieel vervaardigde woningen een kortere productietijd en een stabielere marktprijs. Door voor een langere periode het gewenste productievolume en -typologie vast te leggen kan de aanbodzijde investeren in innovatie en opschaling van het productievolume.*

### **Definitie van industriële woningbouw;**

Industrialisatie in de woningbouw is het proces van veranderingen door automatisering en mechanisatie in het ontwerp- en productieproces, waarbij prefabricage en robotisering van handelingen in de fabriek of op de bouwplaats het gevolg zijn. Het betreft sociale- en technische veranderingen met als doel om met minder 'human capital' betaalbaarder en sneller te kunnen bouwen (verhogen productiviteit in de bouw) en te kunnen voldoen aan de bouwopgave van 2030 die aansluiten bij de veranderingen in de marktvraag.

**Woningbouw industrialisatie** betekent dat de woning als compleet seriematig product wordt gezien in plaats van traditioneel of conceptueel projectgebonden op de bouwplaats samengesteld bouwwerk. Vergaande industrialisatie draagt niet alleen bij aan de primaire doelstelling, het sneller woningen bouwen, maar heeft ook andere bijkomende voordelen: minder (stikstof) uitstoot op de bouwlocatie, reductie van arbeidsinzet per woning, efficiënter gebruik van materialen, circulair bouwen, verlaging faalkosten (waardoor reductie kostprijs,) kwaliteitsverbetering door procesbeheersing en verlaging van overlast op de bouwplaats. Er zijn meerdere aanbieders van geïndustrialiseerde woningbouwsystemen maar uiteindelijk wordt er Nederland op dit moment nog beperkt woningbouw via deze weg gerealiseerd. Het opschalingsperspectief voor de industrie ontbreekt (onder ander door de beperkte en sterk discontinue vraag) waardoor verdere investeringen niet worden gepleegd, zoals de uitbreiding en modernisering van de productiecapaciteit.

# TRANSITIE TRAJECT

## INDUSTRIALISATIE WONINGBOUW

Versnelling en opschaling bouw van geïndustrialiseerde nieuwbouwwoningen

**AANLEIDING**

- 1 miljoen nieuwbouwwoningen tekort
- Bouwcapaciteitsprobleem en lage arbeidsproductiviteit
- Te weinig volume door versnippering
- Geen continuïteit in vraag naar geïndustrialiseerde woningen

**AMBITIE**

Met vergaande industrialisatie structurele versnelling en kwaliteitsverbetering aanbrengen in de realisatie van nieuwbouwwoningen.

**MISSIE**

**NIEUWBOUW IN HEEL NEDERLAND**

- Betaalbare nieuwbouwwoningen
- Hogere bouwsnelheid
- Hogere kwaliteit van woningen (= betrouwbaarheid)
- Circulaire en aanpasbare woningen
- CO<sub>2</sub>-neutraal

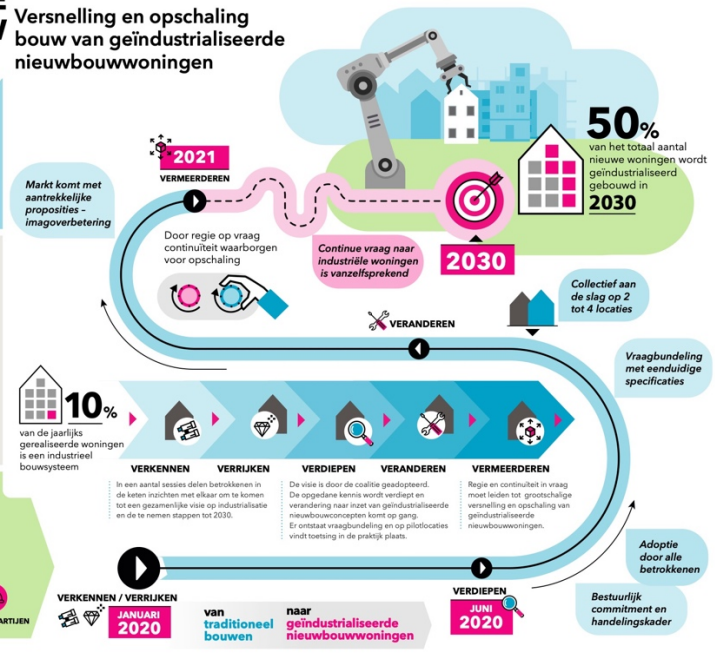
**AANPAK**

Dit transitietraject is opgezet in samenwerking met de Provincie Zuid-Holland en de Verstedelijkingsalliantie. De deelnemers binnen de coalitie komen uit de gehele keten.

**OVERHEDEN**

Gelijkwaardigheid van betrokkenen uit de gehele keten

**KENNISINSTELLINGEN**      **MARKTPARTIJEN**



Afbakening:

**Traditioneel Bouwen      Conceptueel Bouwen      Industrieel Bouwen**

Tussen vergaande prefabricage zoals gebruikelijk bij conceptueel bouwen en werkelijke industriële woonproducten ligt een grijs gebied. Die zullen we in dit traject verder duiden en afbakenen zodat we allemaal wel een eenduidig beeld hebben van hetgeen op te schalen.

Uit de eerdere bijeenkomsten is gebleken dat het een complex lastig af te bakenen opgave is. Er zijn heel veel raakvlakken met andere oplossingsrichtingen en problemen op de woningmarkt. Er zijn heel veel dingen zijn belangrijk, maar we gaan niet alle problemen oplossen, we focussen ons op dit doel. Afbakening is bepaald door de vraag te stellen: is dit van belang voor de gehele bouwsector of specifiek voor industriële woningbouw?

De afbakening van dit traject;



We gingen verder met een terugblik op de vorige sessie en wat het programma is voor de dag. We verdeelden ons in kleine groepen en gingen het gesprek aan om verdieping te zoeken in de hindernissen. Naar aanleiding van de vorige bijeenkomst zijn er vijf hindernissen benoemd waar we vandaag mee aan de slag gaan:

1. Gebrek aan gemeentelijk draagvlak
2. Gemeentelijke procedures
3. Slecht imago
4. Versnipperde vraag
5. Gebrek aan zekerheid in de vraag

In vijf rondes gingen we aan de slag om de hindernissen te verdiepen. We begonnen met een kennismaking, waarna we met de eerste opdracht van start gingen.

- Maak een mind map van de hindernis. Wat is de hindernis? Wat heeft er allemaal mee te maken? Wie moeten er overheen en hoe?
- Kom tot een definitie van de hindernis
- Waarom bestaat de hindernis? Is het wenselijk om dit te behouden? Zo ja, hoe kunnen we dit behouden? Zo nee, wat zijn de alternatieven?
- Welke mogelijkheden zijn er om over hindernis te komen of er omheen te gaan? Bedenk meerdere oplossingsrichtingen vanuit meerdere probleemeigenaren. We moeten allemaal over de hindernisbaan!
- Maak de oplossing concreter. Wie gaat de hindernis anders nemen? Wie verandert? Wie helpen elkaar om over de hindernis te komen? Wanneer tijdens het ontwikkelingsproces zouden we de hindernis moeten nemen? Aan de hand van deze oplossingsrichtingen moesten de deelnemers kiezen welke het meest interessant is.

We sloten de dag af met een plenaire terugkoppeling van de uitkomsten van de gesprekken over de hindernissen. In het onderstaande stuk vind je een samenvatting van iedere hindernis.

## 1. Gebrek aan gemeentelijk draagvlak

*Een gebrek aan gemeentelijk draagvlak vermindert de kans op slagen van opschalen van industriële woningbouw. De toegangswegen tot de politiek en gemeenten zijn erg gesloten.*

*Zien en voelen zij wel de urgentie van het woningtekort? Nee, "Er is geen tractor die naar het gemeentehuis rijdt" #ikwileenhuis "Een wethouder wil een paal in de grond slaan"*

*Waar verwachten zij dat de oplossing ligt? "Het maakt voor de gemeente niet uit hoe de versnelling tot stand komt. Een bepaalde methode gaan ze niet aanmoedigen. De meeste snelheid in de bouw gaat verloren in de voorbereiding. Als je die kan verminderen heb je veel winst. Soms wordt er in een voorbereiding van wel 9 jaar geprutst. Circulair bouwen kan ook op de traditionele manier.*

*Bouwkosten en mantekort is iets dat bij de bouwers ligt, en niet bij de gemeente. Dus de gemeente denkt: we moeten focussen op de 90% (voorbereidingstijd) i.p.v. 10% (bouwtijd). Mogelijke verbetering is stappen in de voorbereidingsfase in elkaar te laten schuiven: dus stappen gelijktijdig te laten lopen. Nu is alles chronologisch en volgt elkaar op. Waar ik zelf in mijn praktijk tegen aan loop is dat bouwers vaak zeggen: 'Ja, dat is niet financieel haalbaar', maar als ik ze dan vraag of ze dat inzichtelijk kunnen maken, krabbelen ze terug, willen ze niet. Om te kunnen versnellen moeten we veel transparanter met elkaar om kunnen gaan. Oude rollen moeten we los laten".*

*Wordt industriële woningbouw als oplossing gezien van het woningvraagstuk? "Er is geen vertrouwen tussen de partijen" "Er is een gebrek aan financiële transparantie"*

Dit is een samengestelde hindernis; naast het ontbreken van het werkelijke urgentiegevoel bij meerdere gemeentelijke diensten, tegengestelde of strijdige belangen is speelt ook het gevoelde onvermogen om iets aan de situatie te kunnen veranderen en daarbij het ontbreken van de juiste kennis mee in het gebrek aan draagvlak. Er wordt niet ingezien dat industriële woningbouw een bijdrage kan leveren aan het oplossen van het woningbouwvraagstuk. Dit is een cruciaal gemis. En daaraan gekoppeld zijn de heersende oude vooroordelen over de kwaliteit en vermeende eenvormigheid van het eindproduct (verder behandeld bij Imago).

Volgens ons heeft het te maken met de slagkracht van de overheid. De markt kan best snel leveren. Het lange traject voor de uitvoering van de bouw, wat samen doorlopen moet worden is breder dan alleen het bouwen. Op het moment dat echt integraal ontwikkeld gaat worden, dienen alle afdelingen en lagen van de overheden betrokken te zijn. Telkens merken we dat er geen een persoon is die het loket wil zijn. Ofwel die zich verantwoordelijk maakt voor de bewaker van de voortgang.

Dit gaat over de volgende onderwerpen:

- Intern tegengestelde belangen en doelstellingen
- Industrieel bouwen niet als oplossing zien,
- Niet weten hoe industrieel bouwen vanuit een gemeentelijke overheid zou kunnen worden bevorderd
- Geen zicht op de belemmeringen die door de eigen organisatie en procedures worden opgeworpen (nader uitgewerkt in 2)
- Geen integrale visie en benadering van de huidige woningbouw opgave en knelpunten.
- De naam; flexibel bouwen zou een beter kunnen werken. Bij industrieel bouwen denken mensen aan containerwoningen.

### De voorgestelde oplossingsrichtingen:

A. Heldere visie en beleid over industrieel bouwen en het collectief stimuleren ervan.

a. Wat betekent dat voor de volledige organisatie?

Gewoon durven en doen, de kwaliteitseisen zo formuleren dat flexibel bouwen erin past. Deze kwaliteitseisen ook samen met marktpartijen formuleren, samen aan een mooie wij kontwerpen.

- b. Hoe gaan we dat uitdragen en borgen in aanvullende maatregelen?
  - c. Welke procedurele knelpunten kunnen waar worden weggenomen?
- B. Zorg voor een integraal ontwerpteam, waarbij overheden en marktpartijen met elkaar aan tafel zitten en het gesprek voeren. Het gaat om mooie wijk/mooie straat (en daar horen huizen bij);
- C. Zorg voor een goede positionering van industrieel bouwen; het kan leiden tot een mooi product. Het is belangrijk om goede beelden daarvan te hebben.

## 2. Gemeentelijke procedures

Afkeuring van industrieel gebouwde woningen bij gemeentelijke procedures vormt een hindernis in het opschalen van industriële woningbouw.

Waar in het proces zit de afkeuring? *“De invulling van stedenbouwkundige plannen: de plots zijn van dergelijke grootte dat het niet goedkoop kan” “De randvoorwaarden sluiten niet aan op industriële woningbouw” “Er wordt kunstmatige schaarste gecreëerd door bestemmingsplannen: alles zit vast”*

Waarom wordt het afgekeurd en dus geen vergunning gegeven? *“Overheden hebben onderling verschil in opzet van beeld -en kwaliteitsplannen” “Belemmeringen in huidige wet- en regelgeving”*

“ Waar worstelen gemeenten mee en wat gaat goed?”

### Voorbeeld project vanuit de welstand

Bouwbedrijven hebben zichzelf gebundeld om gestandaardiseerde pakketten (industrieel) toe te passen op bestaande woningen. Meerdere welstandcommissies van grote gemeentes en overkoepelende regionale zijn vertegenwoordigd in de een federatie. Zij gingen in gesprek. Vanuit de productie was variaties **niet** mogelijk: omdat het dan niet **betaalbaar** is. Maar vanuit de federatie van ruimtelijke kwaliteit; is de **eigenheid** van een plek van belang.

De welstandorganisaties realiseren ook wel dat de energietransitie van groot belang is. Dus ze zijn niet moedwillig. Maar ze zijn benieuwd waar de **speelruimte in de standaardisering** zit om de eigenheid van de plek te behouden. Waar zit de rek? De welstand ziet industrialisering als interessant onderwerp waar ze ook wat mee moeten; waar ze vragen bij hebben, over nadenken en niet per se tegen zijn.

Wat wel kan: (voorbeeld) bij een traject waarbij ze kleine windmolens van 20 meter plaatsen hebben ze de afspraak dat welstand standaard mee kijkt naar de inpassing (dus op welke plek kan het het beste staan). Hierbij wordt het niet standaard goedgekeurd, maar heb je wel een standaard advies van dezelfde partij; een samenwerking/medewerking die continuïteit in advies oplevert.

### **Extra**

Partijen moeten zich bewust zijn van de veranderingen door de omgevingswet. Er zullen per gemeente specifieke maatregelen komen.

Als het over versnellen gaat zit hier waarschijnlijk de grootste bottleneck. De doorlooptijd die nu nodig is voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Dat is stap 1 en vervolgens de mate van rigiditeit (hoe strak is alles omschreven) binnen het bestemmingsplan\* + daarbinnen mogelijk het beeldkwaliteitsplan. Want ook daar lopen industriële toeleveranciers vaak tegenaan. Maatvoeringen die niet corresponderen met hun producten of traditionele beeldkwaliteitsplannen met esthetische, vorm en/of materiaalvereisten. Allemaal zaken waardoor industriële woonproducten op achterstand kunnen komen.

Als de Gemeente de gronduitgifte doet en ook de grondwaarde vaststelt (minimaal grondbod bepaald) ligt daar natuurlijk ook een belangrijke sleutel tot hetgeen er op die grond wordt gebouwd. Zo kunnen er naast financiële afspraken ook extra eisen worden bepaald die voor de koper gelden waaronder maximale realisatie- en voorrang voor industrieel bouwen. Zie verder hindernis – grondexploitatie.

Een ander groot probleem omtrent de gemeentelijke procedures is dat de procedures bij iedere gemeente verschillen. Daarnaast zijn deze procedures niet transparant en moet je, als marktpartij, ze bij iedere gemeente gaan uitpluizen. Dit betekent dat 'de wedstrijd die je speelt' bij iedere gemeente anders is.

\* Zou goed zijn dit nog eens voor te leggen aan 1-2 bureaus die de bestemmingsplannen schrijven waaronder Kuiper compagnons, bureau RO, e.d.

Onze oplossingsrichtingen:

1. Projectcoach (een oliemannetje) die binnen gemeente weet hoe het moet lopen en helpt het project verder te brengen
2. Meer uniformiteit in de werkwijze binnen gemeentes ("Zou de provincie daar een rol in kunnen spelen? Er moet een anders proces opgetuigd worden");
3. De Rode loper om initiatieven te toetsen (Zoetermeer). De Rode loper is een kort overleg waarbij wordt getoetst of een plan slagingskans heeft. Daarna moet men wel de andere procedures door, dus dit is nog niet een volledige oplossing. Let op: er is daarvoor ook meer capaciteit nodig bij de gemeenten (afdeling RO, stedenbouw).
4. Fast lane (Dordrecht). Dordrecht is een goed voorbeeld van versnelling. Daar moeten woningen gerealiseerd worden. Er zijn capaciteiten vrijgemaakt om dit voor elkaar te krijgen. Je moet wel nog steeds wel een omgevingsvergunning maar ze hebben een ander proces om dit sneller voor elkaar te krijgen. Wekelijks is er overleg met allerlei partijen. Er wordt parallel gewerkt en dan krijg je veel voor elkaar.
5. Versnellen van de bouwvergunning – certificaat bouwvergunning in één dag
6. Toetsen van bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen, welstandnota's op blokkades voor industriële woonproducten

### 3. Slecht imago

Een slecht imago weerhoudt investeerders om voor industriële woningen te gaan.

Waarom is dit?

*"Iedere stad streeft naar zijn eigen identiteit; de stad wil uniek zijn. Industrieel bouwen lijkt als allemaal hetzelfde" "De gemeente wilde niet een gevel met baksteen eruitziende gevels" "De belegger ziet industriële woningen als mindere kwaliteit; het traditioneel stapelen levert meer kwaliteit"*

Waar komt het imago vandaan?

*"De grootste vijand is het idee dat industrieel bouwen voornamelijk grove blokken oplevert" "Huidige beeldvorming van industrieel wonen is bij heel veel mensen nog negatief, men heeft er een oud Oost-Europees beeld bij"*

Wat is de wens van de kopers? *"De klant wil de perceptie hebben dat hij het persoonlijk kan maken. Balans tussen klant meenemen en standaard product"*

Hoe kijken architecten hier tegenaan?

*van... "Met industrieel bouwen wordt de architect 'uitgeschakeld'! tot..." Architecten hebben een heel belangrijke rol om tot een maximale kwaliteit van de stedenbouw en architectuur te komen.*

Bij deze tafel werd heel sterk ervaren, dat een deel van deze hindernis vooral ook bij iedereen zelf zit. Iedereen wil zijn eigen verhaal vertellen en blijft daaraan vasthouden. Het is lastig met deze groep om door de stappen in de 'opdracht' heen te gaan. Op verschillende vlakken, bij verschillende gebieden, is dit het slechte imago;

### De consument

Industrieel bouwen moet juist laten zien dat één enkel huis precies op wens kan worden gemaakt, zonder dat daar de schaalgrootte van een hele straat voor nodig is om betaalbaar te blijven. De woonwens kan voorop staan als er met industrieel bouwen wordt gewerkt.

Oplossing: Er is wel een inzet nodig om het imago op te poetsen, en de misverstanden te adresseren. (NB: een praktijkvoorbeeld toonde aan dat bewoners en masse voor de ene voorbeeldwoning koos die als eerste werd neergezet, terwijl er nog vele andere opties waren. Tot zover de perceptie dat mensen denken unieke wensen te hebben).

### De stedenbouwers/wethouders/welstandscommissie

Deze partijen werden overigens gemist in de gehele bijeenkomst, en een industrieel bouwer die alle wethouders in de omgeving heeft aangeschreven heeft nog geen 1% reactie gekregen. Is het wel belangrijk genoeg voor ze, zien ze het niet als probleem? Als er uit deze hoek geen interesse is, een slecht imago, wat moeten we dan in de etalage zetten om die interesse te wekken?

Oplossing: Hier lijkt het slechte imago voortgekomen uit de geschiedenis: wijken die heel snel uit de grond zijn gestampt en die later slechte buurten zijn geworden. En nu is het proces véél te lang. Het gevoel dat het proces te lang is, heeft ook te maken met de integratie van het hele proces: de ontwikkelaar is grondeigenaar en de bouwer. Daarbij zou de manier van aanbesteden, met de standaard clausule over 'meerwerk', aangepakt moeten worden.

### De sector zelf

De bouwsector is een erg conservatieve sector, weinig veranderingsgezind. Ook heeft dit weer te maken met de verwevenheid van bouw(ers) met grondposities, en de hele lange termijnen die daar doorlopen. De reactie op de vorige crisis: om te voorkomen dat de bouw ging stilvallen werden projecten gefaseerd. Nu is dat faseren een enorme vertrager terwijl we snelheid nodig hebben.

Oplossing: Voor verandering is misschien een uitdager van buiten de traditionele sector nodig? Kan deze partij extra podium krijgen van de voorstanders? En /of er moet ingezet worden op het tonen van voorbeelden, en voordelen van industrieel bouwen; verandering van binnenuit (Bouwend Nederland). Daarbij lijkt het nodig om te onderzoeken (en daarmee het tegendeel te bewijzen) waarom bouwers liever een gewonnen aanbesteding met eigen handjes en duurder bouwen, dan een huis dat in 1 dag kan worden gezet inkopen en verkopen (waar ze méér op verdienen)

## **4. Versnipperde vraag**

Momenteel is er een versnipperde vraag, er zijn specifieke eisen per project waardoor het moeilijk is om te standaardiseren. De vraag is vaak heel context specifiek (beeldkwaliteitsplan per ontwikkellocatie) en de opdracht specifiek waardoor de investeringskosten hoog zijn. Bovendien zit er nog een gat tussen het ideaal en de productie; op dit moment kan nog niet alles gemaakt worden waar behoefte aan is. Welk concept voldoet aan de vraag (die is variabel) maar is ook realiseerbaar?

*“Er moeten minder en makkelijkere keuzes zijn; nu moet je zelfs nadenken over hoe je doucheputje eruit ziet”*

*“Durf je als woningcorporatie een standaard product door te voeren? Woningcorporaties hebben versnipperde vraag”*

*“Iedere corporatie heeft weer eigen leveranciers waar ze al jaren zaken mee doen, door standaardisering raakt dit de relaties met de leveranciers”*

Bij deze tafel zaten vooral mensen van de aanbod kant, terwijl bij hun positie in het proces, alle beslissingen al genomen zijn. “Hoe verder je in de realisatie zit, hoe minder inzicht je krijgt in de oorzaken.” Indien je begint bij hoe bouwgrond ‘geproduceerd’ wordt, dan zie je al dat dit niet transparant is. Er wordt zelfs gesteld, dat de schaarste op bouwgrond kunstmatig gecreëerd wordt.



Corporaties zijn tot nu toe vooral ingericht geweest vanuit een sociaal maatschappelijk ideaal. Om met elkaar tot grotere ontwikkelingen te komen dienen zij te professionaliseren op het gebied van de inkoop van vastgoed. Standaarden zijn er wel, zijn zelfs vrij in detail uitgewerkt, maar worden door de betrokkenen niet gebruikt.

Dit zou wel alle 'banen' veranderen, het business model is ook gericht op zoveel mogelijk materiaal en mensuren. Zo kopen ze allen hun eigen doucheputjes zelfs anders in. Indien ze komen tot een proces waarbij de helft van de mensen nodig zijn, heb je ander type ondernemingen nodig. Dan ga je meer investeren in uitgaven voor fabriek, dit is heel anders ondernemen.

De versnipperde vraag, komt voort uit het in stand willen houden van alle afzonderlijke bedrijfsmodellen. Mogelijke oplossingen:

1. Vraagconsolidatie of vraagbundeling: samenwerking door partijen aan de vraagkant. Bijvoorbeeld bundeling van vraag door woningcorporaties (let op dat is wat anders dan gezamenlijk inkopen!). Gedeelde vraag/behoefte/ gedeeld probleem/ gedeeld risico gedeeld resultaat;
2. Standaardisatieslag maken van componenten of product marktcombinaties
3. Innovatieslag maken; samenwerking tussen vraag en aanbod zoeken. We hebben een gedeeld probleem en gedeeld risico.

### **Gebrek aan zekerheid in de vraag**

Er is geen continuïteit in de bouwstroom, waardoor investeringen door bouwers minder snel worden gedaan. Dit vormt een barrière in het opschalen van industriële woningbouw. Maar: Moeten die risico's niet genomen worden als bedrijf zijnde?

*"De investering is nu te hoog"*

*"Als je naar de auto-industrie kijkt; zij weten dat ze volume kunnen maken. Als je voor de komende 5 jaar kan inkopen dan ga je wel"*

*"De fabriek moet draaien"*

*"Als ik nu weet dat ik de komende jaar het kwijt kan dan begin ik direct"*

Er is een onrendabele top in alle plannen. Zolang de begroting niet sluit is er geen project. Dit komt mede doordat de grondprijs stijgt na elke grondtransactie. En de grond wordt soms meerdere keren doorverkocht voordat er gebouwd wordt. Iedereen wil hieraan verdienen. Zelfs de sociale woningen staan als marktwaarde in de boeken. Eigenlijk zou een oude portiekflat na 50 jaar helemaal afgeschreven moeten zijn en kon deze gratis gesloopt worden. Maar om de bedrijfsmodellen op orde te houden mochten ook deze flats nog volgens de boekwaarde in de boeken. Het gevolg is dat de sloop weer een stuk duurder is geworden.

Is er wel transparantie in dit spel bij alle partijen. Je kan een gemeente niet vragen de aanbestedingsregels te negeren. Je kan bouwers net vragen met verlies te gaan bouwen. Ondertussen is er een eindeloze discussie gaande over de woonbehoefte en of we wel de juiste woningen bouwen. Er zijn grote aantallen nodig, netjes gepland in de tijd. Hiervoor ontbreken langjarige plannen of beleidsinstrumenten zoals de Vinex-nota. En sinds er ook nog vooral binnenstedelijk gebouwd moet worden zijn bovenstaande punten helemaal ingewikkeld geworden. Daar bovenop komen dan nog alle duurzaamheidsmaatregelen die de woning nog minimaal 10% duurder maken.

Hierbij vond de groep het belangrijk om twee punten verder uit te diepen

Het geld/ de onrendabele top:

- Duurzaamheideisen zijn nu vooral extra rekeningen en de verhuurdersheffing beperkt daarin de investeringsruimte voor corporatie. We hebben wel huursubsidie maar ondertussen zijn de woonlasten: huur + energie. Daarvoor zijn andere verrekeningsmechanismen nodig.
- Kunnen we er eerlijk over worden dat we geld rond pompen? Bijvoorbeeld ook door de 21% btw op de bouw. En omdat er worden te veel kosten toegerekend worden aan de bouwgrond. Destijds werkte de 'Premie ABC woningen' best goed, vooral omdat de overheid profiteert van de waardeverhoging van de woning.

Vertrouwen en actoren

- Stop met tenderen: het kost veel tijd en geld en de overheid kiest toch altijd de goedkoopste partij. Het is belangrijk om ervan uit te gaan dat we een gemeenschappelijk belang hebben, ook op het gebied van de kwaliteit en duurzaamheid.
- Overheid gaat zorgen voor continuïteit in afspraken, ook over de verkiezingen heen. Dat kan niet gegarandeerd worden maar het is wel een streven. Als we dat van elkaar snappen en accepteren dan krijg je vertrouwen. We moeten gratis wachten voor beide partijen afschaffen, dat voelt niet als vertrouwen opbouwen. Zorg ervoor dat niets doen meer geld kost.

**Buiten de (voor deze sessie) gebaande paden ontstond ook een eigen initiatief**

#### **De verrassingstafel;**

Aan deze tafel werd besproken dat de aanpak voor de woningbouwopgave niet alleen gereduceerd moet worden tot techniek. Er is een open systeembenadering nodig in plaats van een gesloten systeembenadering. Een belangrijke hindernis om dit te bereiken is de neiging om alleen naar het eigen belang te kijken. Kunnen we elkaar gaan vertrouwen?

