

VERSLAG DOORBRAAKTAFEL OPSCHALEN INDUSTRIËLE WONINGBOUW



In de Zuidelijke Randstad moeten tot 2025 100.000 woningen worden bijgebouwd en op de middellange termijn loopt dat op tot 230.000 woningen. De opgave waar we nu voor staan is 'Hoe realiseren we die woningen snel?'.

Uit een eerder co-creatietraject kwam als belangrijke voorwaarde voor het snel realiseren van woningen: het opschalen van de industriële woningbouw. 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). Geen nieuwe gedachte, maar er is nu wel voldoende maatschappelijke druk en bestuurlijke bereidheid om het ook werkelijk te gaan doen. De Provincie Zuid-Holland en De Bouwcampus hebben om die redenen de Doorbraaktafel Opschalen Industriële Woningbouw ingericht met als hoofdvraag:

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

Met deze vraag gingen we aan de slag op dinsdag 28 januari tijdens de eerste doorbraaktafel opschaling industriële woningbouw. Met een grote groep geïnteresseerden verkenden we het vraagstuk. Tijdens de sessie besprak de groep idealen, barrières en oplossingsrichtingen voor dit vraagstuk.

De opdracht 'Ga in 7 minuten op zoek naar zoveel mogelijk overeenkomsten!' – gaf het startschot van de middag. Vertegenwoordigers vanuit gemeentes, provincie Zuid-Holland, het rijk, bouwers, ontwerpers, ontwikkelaars en kennisinstututen gingen samen op zoek naar persoonlijke en gedeelde idealen, barrières en oplossingen rondom het vraagstuk.

VERSCHILLENDE BRILLEN OPZETTEN

Bas Holten, initiatiefnemer vanuit de provincie Zuid-Holland, start met 'de bril' op zijn hoofd waarbij hij zijn perspectief op het vraagstuk en de middag uitlegt. Marjet Rutten neemt het over en licht de ontwikkelingen toe die in de bouw spelen: de energietransitie, circulariteit, natuurinclusief bouwen, stikstof en PFAS, het toepassen van sensors in gebouwen, monitoring van onderhoud op afstand, nieuwe eisen rondom kwaliteitsborging, het arbeidstekort en vermindering van betaalbaarheid.

Marjet ziet oplossingsmogelijkheden in het bevorderen van een productintegratie waarbij

interdisciplinair gebouwd wordt. Dit vraagt om standaardisering en industrialisatie van bouwonderdelen. Een barrière om dit te bereiken, is de grote investering die nodig is om een industriële bouwfabriek op te zetten terwijl er geen duidelijke continuïteit vanuit de bouwstroom is. Tot slot stipt Marjet aan dat modulair industrieel bouwen niet eentonig hoeft te zijn, want als je uit 30 onderdelen 10 keuzemogelijkheden hebt, kun je 100.000.000.000.000.000.000.000.000.000.000.000.000.000.000.000.000.000 mogelijke combinaties maken. De echte toekomst ligt volgens Rutten bij parametrisch ontwerpen, waarbij je alle context gerelateerde parameters aan kan geven en de computer het best passende ontwerp oplevert!

Na de 'twee brillen' van Bas en Marjet zetten andere deelnemers 'de bril' op en geven zij de volgende onderbelichte perspectieven mee:

1. Denk ook aan circulariteit als onderdeel van industriële bouw
2. Nieuw perspectief: denk na over variaties aan woningtypen
3. Het proces van bouwen is te moeilijk: er zijn veel te veel partijen op de markt, waardoor alles eerlijk verdeeld moet worden en we geen snelheid kunnen maken

IDEALEN

Na een uitleg van de co-creatieregels denken de deelnemers in stilte na over hun eigen idealen omtrent industriële woningbouw. "Stel je voor je bent Zeus ... Wat zie je als je vanaf je wolk naar Zuid-Holland kijkt als de opschaling van industriële woningbouw is voltooid?" Deelnemers schrijven hun idealen op roze post-its en plakken het op de wolken van Zeus, getekend op het grote schetsvel dat op de grond middenin de groep ligt. Hieronder vind je een overzicht van de idealen die zijn benoemd. Een veel voorkomend ideaal was bijvoorbeeld: Meer, betere en mooiere huizen. Iedereen is in staat een fijn huis te hebben.

OVER SAMENWERKEN:

- Verschillende partijen hebben goed samengewerkt om de opschaling te realiseren
- Er is een 'innovatieve club' bij de overheden aanwezig. Zij durven het voortouw te nemen, ontwikkelen concepten, veranderen het aanbestedingsproces. Er is sprake van een innovatieve overheidspartner die meer long-term partnerships aangaat.
- Dan is er sprake van vertrouwen. Een samenwerking start met vertrouwen in plaats van wantrouwen
- Iedereen is blij als mens: ook vanuit zijn bijdrage in de keten
- Minder disciplines los van elkaar
- Flow & rust in het proces

OVER DE WONING:

- Het bouwen en de gebouwen faciliteren wonen, waarbij een woonvorm een contravorm is van het gemoed
- Realisatie van drive-in woningen
- Nieuwe materialisatie is toegepast: industrie voor hout floreert
- Een betere aantoonbare kwaliteit van woningen
- Lagere totale kosten van woningen
- Keuzemogelijkheid zonder prijsverrassingen
- Nieuwe woningtypes volgens Plug & Play: aanpasbaar en demontabel
- Levensloopbestendige woningen; vanwege het adaptieve karakter (= kwaliteit) blijven woningen tot hoge leeftijd
- Nieuwe woonvormen waar werkelijk vraag naar is, geclusterde woonvormen voor de 45% alleenstaanden

OVER DE GEBOUWDE OMGEVING:

- De stad is groener; modulaire bouw als kans benut voor meer groene gevels en groene daken
- De gebouwde omgeving in balans met de natuur
- Diversiteit in de stedenbouw
- De randstad en Nederland als een duurzame delta. We moeten internationaal denken en de randstad als 1 grote stad zien waarbij de 'duurzame delta' een prettige plek is om te wonen
- Omgeving met decentrale energie
- Voldoende groen en voortdurende veranderende dorpen en steden / Compacte woningen in stedelijk gebied, parkachtige dorpen en open gebied

OVER DE TOTSTANDKOMING:

- Er is een constante bouwstroom zonder pieken en dalen
- Men kan makkelijk verkassen als men iets anders wil: verhuizen is geen probleem
- Bouwen is zo simpel als het spelletje 'mind craft': in no-time bouwen we een eigen stad
- Er is een ander begrip over de factor 'tijd'. Er is een fluïde bouwstroom
- Het kost de helft van de tijd om een gebouw te bouwen
- Er wordt functieloos gebouwd / flexibele functionele gebouwen
- Andere verwachtingen over woonkwaliteit. We zien huizen net als auto's die in de fabriek worden gebouwd.
- Sterke positie voor de koper: Als koper weinig invloed op de grootste aankoop van je leven, dus meer invloed van de koper op de woning
- Er is geen woningnood
- De bouwsector is innoverend: Fun & Sexy
- Een winkel met daarin kant-en-klare woningen / Kopen en huren in een virtuele woonwinkel

BARRIÈRES

Nadat de persoonlijke idealen zijn uitgesproken, gaan groepjes van vijf brainstormen over barrières die zij zien om een bepaald ideaal te realiseren. De barrières zijn op blauwe post-its geschreven, uitgelegd aan de groep en op het vel geplakt. Er ontstaat een blauwe zee aan gevonden post-its met barrières. De lijst laat een veelvoud zien aan ervaren barrières. Dit weerspiegelt de complexiteit van het vraagstuk.

IDEAAL: BETAALBAARHEID

- De invulling van stedenbouwkundige plannen: de plots zijn van een dergelijke grootte dat het niet goedkoop kan.
- Er zijn te weinig tijdelijke bouwlocaties beschikbaar. Men is in bezit van prima producten om woningen te realiseren.
- Men is traditioneel in materialisatie: van buiten is het vaak steen.
- Overheden hebben onderling veel verschil in de opzet van beeld- en kwaliteitsplannen.
- De bouw heeft ook wat te doen: ze maken gebruik van een gemiddeld aanneemmodel voor vraag. Men zou veel meer moeten luisteren naar de behoefte en daar het aanbod op aanpassen.
- Er wordt weinig in de keten samengewerkt, terwijl er een enorm gedeeld belang is en een schaarste aan mensen.
- De grootste vijand is het imago van industrieel bouwen. Het idee is dat industrieel bouwen voornamelijk grove blokken oplevert.
- Grondkosten zijn te hoog.

IDEAAL: DE GEBRUIKERS CENTRAAL STELLEN

- Er is nu nog geen massa om dit te kunnen faciliteren.
- Kosten zijn nog te hoog: het lukt nog niet om business cases rond te krijgen
- Er is nu voor kopers bijna geen tijd om zelf te kiezen. Idealiter heb je tijd om beslissingen te nemen als het gaat om de woning.
- Er is bijna geen plek waar de woningen kunnen komen te staan

IDEAAL: TOEKOMSTBESTENDIGE WONINGEN: ADAPTIEVE EN FLEXIBELE WONINGEN

- Belemmering is de huidige wetgeving / regelgeving
- Er wordt nu alleen nog maar geleverd wat er lokaal als vraag is
- Architecten zullen verdwijnen? De rol van de architect zal moeten veranderen: weerstand

IDEAAL: WONEN CENTRAAL STELLEN

- Er wordt nog te weinig naar de regionale woningvraag gekeken
- Lokale regelgeving

IDEAAL: MOOIE RODE & GROENE STAD

- Huidige beeldvorming voor industrieel wonen is bij heel veel mensen nog negatief. Men heeft er een oud, Oost-Europees beeld bij.
- Vanuit de belegger wordt industrialisatie gezien als een verminderde kwaliteit. Ze zien traditioneel stenen stapelen als iets met hogere kwaliteit: dit belemmert investeringen
- Het vergunningsproces duurt te lang. Het masterplan is vaak te nauw gedefinieerd. De randvoorwaarden sluiten niet aan op industriële woningbouw.
- We zijn nog niet goed in product-nadenken in de bouw. Bij de bouw is het ook gelukt om mooie auto's te maken qua vormgeving, maar het vraagt echt iets anders van een ontwerp.
- Iedere stad streeft naar een eigen identiteit, wil uniek zijn. Een stad (en stadsbestuur) wil niet dezelfde woningen als stad ernaast.

IDEAAL: WONEN BINNEN 1 DAG

- Er is nog onvoldoende inzicht in de consumentenbehoefte: het proces is niet zo ingericht.
- Welstand omgevingsvergunning duurt veel te lang.
- Er wordt kunstmatige schaarste gecreëerd door bestemmingsplannen: alles zit vast en duurt lang.
- Als je een huis bouwt, moet je nu over te veel zaken nadenken, zelfs over hoe je doucherichtje eruit moet zien. Keuzes kunnen makkelijker gemaakt worden – minder keuzes.
- Woningen moeten al op voorraad klaar liggen: in onderdelen zodat de assembly snel kan. Dit is nu nog niet zo.
- Er ontbreekt het vermogen om nieuwe materiaaltechnologieën te observeren.
- De investering is nu nog te hoog.
- Grond is vaak niet in eigendom

DISCUSSIE OVER BARRIÈRES VAN DE OPSCHALING

- We moeten meer hiërarchisch werken.
- We luisteren te veel naar elkaar om naar een ultieme probleemoplossing te gaan. We spreken over procesinnovatie, productinnovatie, techniekinnovatie. Maar daar gaat het niet om. Het probleem is de verdeel- en heersstructuur. Dit is het oude denken. We moeten gewoon vijf partijen aanwijzen: 'gaan jullie het product maar maken!'
- Dit gebeurt ook in Groningen. Daar zijn zes partijen aangewezen en wordt er gezegd: ga het maar gewoon doen!
- Er zitten nu nog zoveel schakels tussen: handelaars die grond opkopen
- Snelheid speelt altijd een rol. Snelheid in bouwen en snelheid in procedures is veel complexer. Er is geen flexibiliteit in regelgeving. Dit is een schijnzekerheid; alsof de wereld zich in regels laat optekenen.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

De barrières maakten het probleem inzichtelijk: tijd voor actie! Aan de hand van een groeps-brainstorm zijn mogelijke oplossingsrichtingen gedefinieerd. Deze vertegenwoordigen duidelijke acties. Daarnaast zijn er tijdens de sessie ook andere mogelijke oplossingsrichtingen benoemd die niet direct zijn opgeschreven, maar wel uit het gesprek zijn gekomen. Beide lijstjes vind je hieronder.

ACTIE-PROJECTEN VOORTKOMEND UIT DE BARRIÈRES

1. Een overheid die zijn nek uitsteekt en een bouwopgave over 10 bouwers verdeelt: ga maar aan de slag!
2. Een duidelijke bouwstroom waarbij opdrachtgevers zich gaan bundelen en samen inkopen doen
3. Het stedenbouwkundig plan vereenvoudigen
4. Een overheid met duidelijk perspectief voor het langere termijn, met een nieuwe vorm van bestemmingsplan. Werken met een raamwerk
5. Het opzetten van flexibele, tijdelijke woonprojecten voor de komende 20 jaar
6. Gezamenlijk werken aan het imago van industrieel bouwen
7. Argumentatie op een rij zetten die wethouders kunnen gebruiken om zowel bij de achterban te scoren als in te stemmen met industriële woningbouw.
8. Het bouwakkoord aanpassen
9. Zorgen voor meer continuïteit

Andere mogelijke oplossingsrichtingen die niet tijdens de sessie zijn opgeschreven, maar wel uit het gesprek zijn gekomen:

- a) Plan maken om vergroting biodiversiteit van de woonomgeving en opschaling industriële woningbouw te combineren
- b) Onderzoeken hoe de kennis, kunde en visies van architecten bij kan dragen in de industriële woningbouw. Verandert de rol? Hoe kan de architect bijdragen?
- c) Bouwers werken aan een standaard woningvoorraad, zodat er sneller gereageerd kan worden.
- d) Bij elkaar in de keukens gaan kijken! Voor meer begrip en kennis-uitdeling
- e) Lessons learned uit de jaren 50: toen is ook snel veel gebouwd. Wat kunnen we hieruit leren? En meenemen naar dit vraagstuk?
- f) Wat betekent het concept van circulair bouwen voor de bouwers? En wat zijn de opvattingen hierover vanuit de gemeente/overheden/kennisinstituten? Valt dit te verenigen en te implementeren tijdens de opschaling?
- g) Industrialisatie is geen doel maar een middel. We zouden meer de waarden moeten definiëren waar we voor staan, zodat we dat kunnen bereiken via de industrialisatie. Welke waarden worden door de ketens gedeeld en wat betekent dit precies voor de opschaling?
- h) Meer (maatschappelijke) waarde creëren in de gebiedsontwikkeling: opzetten van zoetzure projecten in combinatie met industriële (woning)bouw.
- i) In hoeverre kan je flexibel bouwen / toekomstbestendig bouwen; hoe voorkom je dat er straks een grote voorraad is die niet voldoet aan eisen en wijken die het niet goed doen (jaren 50). Bouwen we voor een korte tijd en hoe zorg je ervoor dat de tijdelijke panden daadwerkelijk ook worden weggehaald? Hoe realiseer je flexibele bouw?

OVERIGE OPMERKINGEN

Het was een energiek groepsgesprek met veel inbreng. Een overzicht van belangrijke punten die gezegd zijn, maar niet meteen pasten binnen de kopjes 'idealen, barrières en oplossingsrichtingen', vind je hieronder.

DUURZAAMHEID:

- We moeten wel aan duurzaamheid denken! Manhattan is heel duurzaam. Duurzaam bouwen is binnenstedelijk binnen de grens. Duurzaamheid op macroniveau.
- Verander weilanden in bouwplekken waarbij je zowel kan bouwen als de biodiversiteit verbetert.

OVERHEIDSPANNEN:

- Je ziet nu dat er plannen verschijnen voor de komende 5 à 10 jaar. Maar de wereld ziet er na 3 jaar weer anders uit. Omdat het zo ingekaderd is, kost het ongelofelijk veel tijd, om dat bespreekbaar te krijgen bij gemeentes. Scenariodenken wil je toevoegen ... Hoe kunnen we voor 50 locaties de uitvraag doen? Niet nu voor over 2 jaar, niet over 10 jaar – maar van nu tot 50 jaar later. Dan kan men er ook op grote schaal mee aan de slag.
- Bestemmingsplannen zijn weer meer gedetailleerd. Bestemmingsplan is verouderd. Er moeten raamafspraken komen.
- Een wethouder wil herkozen worden. Dit vraagstuk is echt een wethouders-dilemma. Industrieel bouwen geeft minder overlast dan traditioneel bouwen: dat moet je beprizen.

IMAGO:

- Imago moet verbeterd worden. We maken toch ook geen auto's van 100 jaar terug.
- De 'traditionele huizen' van nu zijn ook niet meer traditioneel; er wordt al heel veel gemaakt met kant-en-klare componenten.

METHODES / CREATIVITEIT:

- Industrialisatie is een breed concept: 3d-printtechnieken vallen er ook onder.
- Ik mis de creatieve industrie in dit verhaal!
- De architecten komen meer bij de bouwers te zitten: bij de bouwers in dienst.

JAREN 50:

- In de jaren 50 lukte het ook om aan de woningopgave te voldoen.
- De Jaren 50 lijkt me niet een goed voorbeeld: dit zijn precies de plekken waar we aan het worstelen zijn om her te structureren.
- Die woningen zijn nooit bedacht voor zo'n lange tijd!
- Systeem is veranderd; die woningen worden afgeschreven.
- De lessen kan je nu ook doortrekken van wat er toen mis is gegaan.

DRUK VANUIT TWEE KANTEN

- De druk moet zowel vanuit de overheid komen, als vanuit bouwers, als vanuit beleggers. Druk vanuit twee kanten.

VOORUITBLIK

Tijd om nieuwe stappen te zetten! De eerste doorbraaktafel was onderdeel van een reeks aan bijeenkomsten omtrent Opschalen Industriële Woningbouw. De tweede doorbraaktafel vindt plaats op donderdag 27 februari. Tijdens deze sessie focussen we op de opmerking achter de opmerking. Benoemde barrières uit de eerste sessie benaderen we als hindernissen waar je op verschillende manieren overheen of omheen kan. We gaan aan de slag om de hindernissen beter te begrijpen en we geven actiepunten verder vorm vanuit de nieuw opgedane inzichten.