

# Bouwen op een luchtkavel

In Den Haag werd onlangs de uitslag bekend gemaakt van een prijsvraag waarbij Slimbouwen in de persoon van Jos Lichtenberg als jury adviseur mocht optreden. De prijsvraag droeg de uitdagende naam: 'Bouwen op elkaar'.

Tekst: Jos Lichtenberg

Met de uitgifte van bouwterreinen wordt nog steeds voorzien in een enorme vraag. Nog steeds is het dringen als er vrije bouwkavels worden uitgegeven en dat is toch een signaal. In de Randstad is ruimte wel een heel schaars goed natuurlijk, vandaar dat het een intellectuele uitdaging is om te voorzien in deze basis behoefte. Den Haag schreef een prijsvraag uit en daagde creatief Nederland uit om te komen tot gestapelde bouwterreintjes. De opgave was om

gave werd aangevlogen, de redeneertrant, de worsteling met de vele ingrediënten. De één met complete vrijheid, de ander met een meer in mijn ogen (geconditioneerd in de oude architectenrol) te geregisseerde oplossing. Kennelijk helpt het om een afwijkende opgave te hebben om tot originele oplossingen te komen. Voor de deelnemers een nieuw speelveld waar zij frivoool doorheen dardelden. Tegelijkertijd merk je dat het



HOGE Vrijheid van Martijn van der Hijden architecten uit Amsterdam.

een concept te bedenken waarmee een hoogte van tenminste 30 meter invulling kon worden gegeven aan deze vraag om naar eigen wens een huis te realiseren. Maar liefst 125 inzenders voelden zich uitgedaagd en streden voor de eer en mogelijk de kans om hun innovatieve gedachten te realiseren. Er waren oplossingen met structuren als een soort rek, met units opgehangen aan een schacht (de verticale straat), jack block oplossingen (de bovenste verdieping wordt het eerst gebouwd en opgekrikt voor de op één na hoogste verdieping, et cetera), gestapelde 3D units, wikkelvormig geschakelde woningen, enzovoort. Slimbouwen is wel heel erg gemaakt voor dit soort opgaven. Nieuwe concepten en technieken maken een scheiding openbaar, collectief en privaat mogelijk.

## Alles op zijn kop

Bij de opgave ging het niet alleen om een conceptuele uitwerking, maar ook om het aandragen van ideeën om de overlast van



Tree of life, van E.A. Paymans, SYNarchi uit Roosendaal.

bouwende bovenburen te beperken, om duurzaamheid, om een juridisch kader te scheppen in een te verkavelen gebouw en om de financierbaarheid. Het ging niet om een ontwerp voor een gebouw, maar om een conceptontwikkeling waarbij alles op zijn kop lijkt te moeten worden gezet. Kortom, een heerlijke opgave met prachtige resultaten. Interessant met name hoe de op-

voor sommigen moeite kost om het oude denken helemaal los te laten. Wat opviel is dat op een enkele inzending na, de nadruk vooral lag op het scheppen van een visueel beeld. De andere aspecten, zoals duurzaamheid, business case en juridische scheiding, werden meestal besproken omdat de opgave het afdwong,

## Slimbouwen® Keurmerken op Milieulijst 2014

Vanaf januari 2014 zijn de keurmerken van Slimbouwen op de Milieulijst opgenomen. Met de opname op de milieulijst stimuleert te overheid de vraag naar Slimme oplossingen die voldoen aan de FRED-waarde. Bent u FRED?

Tekst: Monique Blacha

Een beter milieu komt de gehele samenleving ten goede. Daarom investeert de overheid in milieuvriendelijke apparatuur, producten en initiatieven. Er zijn daartoe vanuit het ministerie van Infrastructuur en Milieu en het ministerie van Financiën twee investeringsregelingen in het leven geroepen die het investeren in milieuvriendelijke oplossingen extra aantrekkelijk maken. Dit zijn:

- Regeling willekeurige afschrijving milieu-investeringen (Vamil);
- Regeling milieu-investeringsaftrek (MIA).

De bedrijfsmiddelen die in aanmerking komen voor deze regelingen staan vermeld op de milieulijst, die ieder jaar wordt ge-update. Het Slimbouwen® Keurmerk dat verleden jaar door middel van de prijsvraag Slimste item van 2013 is geïntro-



Licht-Lucht-Ruimte-Vrijheid van Studiohecht, in samenwerking met ABT bv uit Den Haag.

maar waren veelal onderbelicht. Ook de bouwtechniek bleef bij de meesten op een globaal niveau, waar die in Slimbouwen kringen toch direct uitdagingen oproept, zoals: waar zitten de leidingen, waar ligt de scheiding openbaar-privaat, hoe kan ik overal bij, hoe kan ik het contactgeluid (denk aan de constante bouwactiviteit) temmen, hoe gaan we met energie, ventilatie en comfort om en hoe richt ik mijn proces in? Slechts een enkeling gaf een nauwkeurig antwoord op een deel van dit soort zaken. Wellicht mag je ook niet meer verwachten van een ideeën prijsvraag, maar toch zegt het iets over de handicap van hedendaagse ontwerpers in de nieuwe wereld. De toe-

komstige opgave vereist veel meer kennis van bedrijfskundige processen en productietechnieken en je merkt dat die bij velen achterblijft.

## Drie winnaars

Dat neemt niet weg dat de prijsvraag veel nieuwe visies en ideeën opleverde. In Den Haag werden drie winnaars aangewezen (zie de illustraties). Zij kregen de opdracht om hun inzending verder uit te werken. Met name ook aangaande de ontbrekende aspecten. Binnenkort horen we meer en kijken we gespannen uit naar de Slimbouwen innovatie die dit project met zich meebrengt en waarmee Den Haag internationaal op de kaart zal worden gezet.



duceerd is niet onopgemerkt gebleven! Vanwege de grote bijdrage aan het verduurzamen van de gebouwde omgeving en producten die die proces ondersteunen is besloten zowel het Product Keurmerk als het Project Keurmerk op de lijst op te nemen. Dit betekent grote voordelen voor de Slimbouwen® participanten die overwegen een keurmerk aan te vragen en voor alle toekomstige opdrachtgevers.

## FRED-waarde

Alleen die producten en gebouwen die positief scoren op de FRED-waarden worden beloofd met het officiële Slimbouwen® Keurmerk. FRED staat voor: flexibiliteit, reductie van de footprint, efficiency en duurzaam. Producten met het Slimbouwen® Keurmerk worden door deze regeling interessanter om aan te schaffen, omdat de bedrijven die ze aanschaffen middels de MIA/Vamil fis-

caal voordeel kunnen opdoen (code A 1810 op de milieulijst). Projecten met het Slimbouwen® keurmerk komen in aanmerking voor de Vamil regeling (code C 6129 op de milieulijst). Dit betekent dat men 75% van het gebouw willekeurige en versneld mag afschrijven.

## Slimbouwen® keurmerk ook voor u!

Het keurmerk is zowel interessant voor opdrachtgevers als voor producerende bedrijven. Bent u van plan een utiliteitsgebouw te bouwen of te renoveren? Wilt u dat uw ontwikkeling toekomstbestendig en FRED is? Of heeft een product dat volgens u volledig voldoet aan de FRED-waarde? De kans bestaat dat uw ontwikkelingen in aanmerking kunnen komen voor het keurmerk en daarmee ook voor de MIA/Vamil. Wilt u meer inzicht in de kansen die er voor u liggen? Neem dan contact op met Slimbouwen via [info@slimbouwen.nl](mailto:info@slimbouwen.nl).

Wist u dat...

# De klant een andere taal spreekt?

Stelt u zich eens voor, dat u niet langer wordt uitgedaagd de laagste prijs te bieden, maar de hoogste kwaliteit te leveren?

Tekst: Monique Blacha

Duurzaamheid, energie en milieu in de bouwsector staan volop in de belangstelling. Er worden allerlei methodieken ontwikkeld en toegepast die vooral betrekking hebben op het bouwproces en het gebouw zelf. Uit onderzoek blijkt dat een hoge duurzaamheidsprestatie van een gebouw

proces en het gebouw. Dat leidt in een aantal gevallen na oplevering tot onnodige aanpassingen of toevoegingen aan het gebouw, verkeerd gebruik van technieken of installaties en zelfs tot leegstand en vroegtijdige sloop. De bouw staat voor de uitdaging om waarde te creëren voor gebruikers van gebouwen. Daarmee komen de wensen van gebruikers van het vastgoed centraal te staan.

## Klant centraal

De benadering van de gebruiker is tot voor kort nooit als belangrijk gezien. Er werd gebouwd en er werd verkocht, het ging perfect, dus waarom moeite doen om gebrui-

sing met zich mee brengt voor de gebruiker, blijft vaak achterwege. Deze omslag krijgt de bouwsector alleen voor elkaar als de sector zichzelf reorganiseert van een hiërarchisch gestructureerde logge sector met achtereenvolgende disciplines, naar een geïntegreerde, transparante en goed samenwerkende sector, waarin open kennis wordt gedeeld.

## Mythe of waarheid?

Er ligt er een enorme kans wanneer de partijen de competenties ontwikkelen om dezelfde taal te spreken en eenduidig te communiceren met klanten en gebruikers. Wat denkt u? Is de 'klant centraal' het nieuwe



Woning gericht op wensen rolstoelgebruikers, project Het Dorp, Fotograaf Mick Dorland.

niet betekent dat het gebouw ook voldoet aan de eisen en wensen van de gebruikers van het gebouw en de waarde van het gebouw voor die gebruiker. Daarmee wordt de gebruiker ondergeschikt aan het bouw-

kers te betrekken? De economische crisis en opkomst van de kennismaatschappij heeft deze machtspositie echter ter discussie gesteld. Veel bedrijven voelen deze kanteling aan. De laatste jaren wordt er daarom een duidelijke trend gespot, waarin bedrijven massaal praten over het centraal zetten van de klant en concepten ontwikkelen rond dit thema. Lettend op de wijze waarop de klant nu wordt betrokken, valt te betwisten in hoe verre de gebruiker in deze projecten en concepten daadwerkelijk een stem heeft. Met uitzonderingen als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) projecten; daarin staat de gebruiker namelijk automatisch centraal. Het betreft hier ook geen anonieme klant.

## Kloof overbruggen

Het centraal stellen van waarde en wensen van potentiële gebruikers, wordt gezien als een oplossing voor veel problematieken in de bouw. Om dit te kunnen realiseren, dienen de twee werelden van gebruikers en bouwsector echter dichter naar elkaar toe te worden gebracht. Het zijn nu twee vreemde werelden die elkaars taal onvoldoende of niet spreken. De bouw communiceert vanuit technische aspecten, U-waardes, LTA-waardes, EPC, allemaal begrippen waar de klant vaak geen weet van heeft. De waarde die de technische oplos-

modewoord, dat net als 'duurzaam bouwen' een containerbegrip begint te worden? Of brengt deze benadering daadwerkelijk verandering? Is het onderdeel van de nieuwe bouwsector?

Slimbouwen brengt graag bedrijven bijeen die betrokken willen worden bij een onderzoek gericht op dit het onderwerp: 'Bouw ontmoet bewoner'. Heeft u ideeën of wilt u graag onderdeel van het onderzoek uitmaken? Maak uw interesse dan kenbaar bij Slimbouwen via [info@slimbouwen.nl](mailto:info@slimbouwen.nl).

## Slimbouwen agenda 2014

- 15 april. Congres Reframe Housing.
- 4 juni. Slimbouwen Excursie.
- 24 september. Wie is de slimste van 2014?
- 12 november. Slimbouwen excursie.

Interesse om deel te nemen aan een van de bijeenkomsten? Meld u aan bij Slimbouwen via [info@slimbouwen.nl](mailto:info@slimbouwen.nl).



## Flexibel Bouwen

Gebouwen bouwen we voor de eeuwigheid, maar we ontwikkelen ze meestal slechts voor de eerste gebruiker en dan ook nog eens voor het eerste gebruik. Als gebouwen niet meer als een maatkostuum voelen zeggen we de huur en zoeken we wat anders. Het gebouw in leegstand achterlatend. Zo bouw je het trieste beeld op dat met name in de kantoren- en retail-sector nu werkelijkheid is geworden. Het kan zo niet langer. Niet qua (desolaat) gebied, niet qua duurzaamheid en ook financieel niet. Ik vind het opmerkelijk dat eigenaren van leegstaande gebouwen zo zorgeloos door het leven lijken te gaan. Of is het ook hier de schijn die bedriegt?

Het kan zo niet langer, maar het gaat ook niet langer zo. Eind februari voltooide een breed gedragen platform 'adaptief vermogen', met Brink Groep en de TU Delft als uitvoerende partij, een zoektocht naar een methode om gebouwen op flexibiliteit te kunnen beoordelen. Mogelijk een basis voor aankomende regelgeving. Ook de overheid is zich meer en meer bewust dat leegstaande gebouwen geen symbool van duurzaamheid kunnen zijn. Dat flexibiliteit een groot goed is in het kader van het vasthouden van gebruikers, de efficiëntie bij gebruikers, het tweede leven na het vertrek van de eerste gebruiker, et cetera. Waar economisch geld moet worden rondgepompt dient - ecologisch gezien - verwerkt bouw materiaal juist met rust te worden gelaten. Althans het meeste materiaal. Sommige toepassingen bestem je voor een kortere levensduur of om verplaatst te kunnen worden.

Flexibiliteit is een voor Slimbouwen essentiële indicator waarop we producten, concepten en gebouwen beoordelen. Belangrijk is dat de markt het nu omarmt. Opdrachtgevers zijn ook denkende wezens die wijzer worden van de recente leegstandservaringen. Hun wordt vaak verweten dat ze meestal monodisciplinair uit zijn op alleen maar rendement. Welnu ik kan u verzekeren dat leegstand helemaal niets met rendement heeft te maken. Van leegstand word je alleen maar armer. Enkele tientjes per m<sup>2</sup> per jaar om een gebouw in stand te houden tellen met veel vierkante meters en veel jaren lekker door. Ik voorspel dat 50% van de huidige leegstand na een flexibele ingreep weer verhuurd kan worden, meestal voor een andere functie. Tien procent wordt zonder ingreep alsnog verhuurd, de rest zal na mogelijk nog een periode van leegstand worden gesloopt. Eigenaren krijgen eenmaal tot sloop gedwongen spijt dat ze niet eerder hebben ingegrepen, verder ook dat ze destijds niet flexibel hebben gebouwd. Aannemers zijn meestal volgend, maar voor de proactieve bouwer die met visie opdrachtgevers tot een reddingsactie van het vacante OG weten te bewegen, liggen hier gouden kansen. Om gebouwen te herontwikkelen, ook om de gebouwen te beheren en onderhouden. Bedrijven zouden ook flexibeler kunnen zijn?

Jos Lichtenberg

*Prof. dr. ir. Jos Lichtenberg, hoogleraar productontwikkeling aan de TUE, consultant bij projecten productinnovatie en voorzitter stichting Slimbouwen.*

## Slimbouwen in BouwTotaal

Deze pagina's komen tot stand onder verantwoordelijkheid van de Stichting Slimbouwen. Deze stichting is een actief kennisplatform dat samen met de innovatoren in de bouwsector het bouwproces reset. Een platform voor kennis, expositie, innovatie en samenwerking, gebaseerd op een wetenschappelijk onderbouwde en bewezen methodiek van werken. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Monique Blacha van Slimbouwen.

Bezoekadres: Lichttoren 32, Eindhoven en Einsteinbaan 1, Nieuwegein  
Postbus 1127, 3430 BC Nieuwegein  
Tel. (030) 750 98 05  
Email: [monique@slimbouwen.nl](mailto:monique@slimbouwen.nl)  
Internet: [slimbouwen.nl](http://slimbouwen.nl)