

Kredietcrisis

▶ Noodzaak voor procesinnovatie in de bouw

De kredietcrisis zorgt voor onzekerheid in de bouwwereld: opdrachtgevers zijn voorzichtiger en kunnen kiezen uit vele opdrachtnemers. Reden te meer voor opdrachtnemers om zich positief te onderscheiden, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw.

Het Rijk blijft de ingeslagen koers van investeringen in energiebesparing en duurzame energie behouden, ook tijdens de kredietcrisis. Op lokaal niveau vertalen steeds meer gemeenten dit door naar ambities op het gebied van energieneutrale, duurzame utiliteitsbouw en verscherpte EPC-eisen in de woningbouw.

Bouwpartijen krijgen hierdoor met steeds complexere bouwopgaven te maken, die vragen om innovatieve oplossingen. Willen opdrachtnemers serieus in aanmerking komen om deze duurzame opgaven goed te realiseren, dan zijn ze genoodzaakt om het traditionele bouwproces los te laten en hun aanpak te vernieuwen. De realisatie van een, nog steeds, toonaangevend project als de Urban Villa in Amstelveen was bijvoorbeeld nooit mogelijk geweest zonder een innovatief, integraal bouwproces.

Integraal versus traditioneel

Binnen het traditionele proces heeft iedere partij haar eigen doelen, die in verschillende fasen aan de orde komen. Een architect is vaak gericht op de vormgeving, een installatieadviseur heeft voorkeur voor bekende systemen, de constructeur is vooral gericht op veiligheid. Bovendien zijn er bij een (duurzame) bouwopgave allerlei regelgeving en ambities op het gebied van milieu, gebruik, ruimtelijke kwaliteit en rentabiliteit waar rekening mee gehouden moet worden. De projectmanager heeft de taak het geheel aan te sturen op basis van kwaliteit, tijd en geld, met vaak de nadruk op de laatste twee.

Omdat keuzes in een traditioneel proces niet samen worden gemaakt en de keuze van een partij in een eerste fase dus bepalend is voor de uitvoerbaarheid van maatregelen van een andere partij in een volgende fase, is er een hoge kans op faalkosten. Bovendien wordt de eindgebruiker nauwelijks in het ontwerpproces betrokken, waardoor het gebouw niet altijd aansluit op de wensen van de gebruiker.



Bij een geïntegreerd ontwerpproces werken partijen van verschillende disciplines al vanaf het begin aan een gezamenlijk doel. Hierdoor is er meer ruimte voor flexibiliteit en ontstaan creatieve, functionele oplossingen. Het resultaat is een reductie van faalkosten en een verhoging van de gebruikswaarde.

Kosten versus besparing

Er heerst nog steeds een opvatting dat een geïntegreerd ontwerpproces kostbaar, tijdsintensief en moeilijk is. In de praktijk blijkt echter dat er kosten bespaard worden, de realisatiefase korter is en partijen het als inspirerend en leerzaam ervaren.

Bovendien zijn er aan de gebruikerskant nog bijkomende voordelen: TNO bewees jaren geleden al dat de werkprestaties van personeel in een duurzaam, goed geventileerd gebouw hoger zijn en het ziekteverzuim lager is. Ook in de woningbouw zijn er minder gezondheidsklachten en zorgen duur-

► Arjen Meijer

Arjen Meijer is managing consultant bij het cluster Woningbouw van BuildDesk Benelux en heeft in verschillende duurzame bouwprojecten ervaring opgedaan met integraal ontwerpen.



zame maatregelen voor meer wooncomfort. Energiebesparing of klimaatbeleid is daarmee niet meer het enige argument voor een duurzaam gebouw, het is bovendien een kwestie van gezondheid en 'value for money'.

De menselijke kant van integraal ontwerpen

Het integrale ontwerpproces is er een van 'learning by doing': het vergt lef en vertrouwen om op een dergelijke manier met elkaar samen te werken. Visievorming is daarom een van de belangrijkste onderdelen van het integrale ontwerpproces: naast de inhoud worden menselijke aspecten zoals taalgebruik, dialoog, openheid en welwillendheid vooral niet vergeten. Zo kan een architect de eis 'transparantie' in zijn schetsontwerp interpreteren als een glazen gevel, terwijl de gemeente dit anders interpreteert. Zij kan dit vertalen in een meer organisatorische invulling: het gebouw moet duidelijk zijn in welke functie het herbergt en waar deze zich bevinden, zodat bezoekers hun weg makkelijk kunnen vinden.

Partijen die regelmatig met een integrale aanpak werken, zien het als een verrijking: ze krijgen inzicht in de gehele bouwketen, in de onderlinge relaties en leren om te anticiperen.

Het is slechts een kwestie van tijd voordat de oude ontwerpproessen gewoonweg niet meer geaccepteerd worden: het huidige economische klimaat en de klimaatdoelstellingen van het rijk zullen dit alleen maar versnellen.

Het wordt daarom hoog tijd dat bouwpartijen verder kijken dan hun eigen disciplines: de wereld om hen heen verandert, dus in het kader van 'survival of the fittest' zullen ook zij zichzelf moeten aanpassen. Innovatie op het gebied van duurzaam en integraal ontwerpen is daarmee een noodzakelijke overlevingsstrategie voor bouwpartijen. ◀