

De laatste fase van conceptueel bouwen

Alleen maar blij gezichten...

Veronique Huijbregts, Tekstbureau Veronique Huijbregts

De laatste fasen van het conceptuele bouwproces - de uitvoering en de oplevering - zijn eigenlijk de minst interessante. Alle belangrijke beslissingen zijn dan genomen, de opdrachtgever kan achteroverleunen en de aannemer bouwt geheel volgens plan. Onvoorziene omstandigheden doen zich zelden of niet voor, en bij de oplevering zijn er vooral veel blij gezichten.

>> Een nadeel van de manier van conceptueel bouwen die zijn woningcorporatie heeft uitgekozen om nieuwbouw te realiseren in de Roosendaalse Televisiestraat en Radarstraat? Projectleider Wouter Elema van Aramis Allee Wonen denkt even na en zegt dan: 'Dat er nog drie maanden niet gebouwd werd terwijl alle lichten al op groen stonden. Dat was voor de omwonenden en de toekomstige bewoners lastig te begrijpen. "Waarom beginnen jullie nou niet?," vroegen ze me dan.' Maar toen ze later zagen dat die drie maanden bij de bouw zelf ruimschoots werden ingelopen en bovendien merkten dat het aantal fouten bij de oplevering minimaal was, waren er vooral blij verraste gezichten te zien. Want iedereen kent wel de treurige verhalen over tientallen fouten die na de oplevering nog hersteld moeten worden.

Die treurige verhalen hebben alles te maken met de traditionele manier van bouwen, verklaart directeur Jack Vromans van bouwbedrijf BVR. De Roosendaalse woningen zijn neergezet met



foto: Lex Broere

het concept dat zijn bedrijf heeft ontwikkeld: Inno Concept Bouwen (ICB). 'Als je een auto koopt, vertrouw je erop dat die goed geassembleerd is. Je ziet het resultaat voor je en je kunt zelfs een proefrit maken. In de bouw moet je maar afwachten. De mensen kopen hun huis vanaf tekening en letten vooral op de prijs. Daar zit het grote verschil tussen een industrieel product en een huis dat op de traditionele manier is gebouwd.'

Virtueel bouwen

Het concept dat zijn bedrijf heeft ontwikkeld, benadert die duidelijkheid vooraf over het te verwachte product in hoge mate. Toch ligt er op het moment dat de opdrachtgever voor ICB kiest nog geen tekening of plattegrond klaar. Net als anders begint een architect naar keuze van de opdrachtgever met het maken van een conceptontwerp. Is dit voorlopige ontwerp naar de zin van de opdrachtgever en geaccepteerd door de wettelijke instantie, dan houdt de gelijkheid met het traditionele bouwen op. Want waar de architect anders

ook de werktekeningen maakt als basis voor de eigen tekeningen van alle andere bij de bouw betrokken partijen, ligt de verantwoordelijkheid voor het hele bouwproces vanaf het geaccepteerde conceptontwerp bij BVR. Vromans: 'De tekeningen voor de bouwvergunning zijn onze werktekeningen. Voorheen moest ik op basis van de bestektekeningen van de architect nog mijn vloertekeningen, fundering, heiwerk, wanden, kappen, installatietekeningen, enzovoort maken. Dat gebeurde allemaal tijdens de bouw. In ons concept zijn alle tekeningen vóór de bouw klaar. Wij vertalen samen met onze vaste partners het ontwerp van de architect meteen naar uitvoeringstekeningen. Meerdere partners kunnen via internet in dezelfde tekening meekijken. Als BVR coördineren en adviseren wij tijdens het hele proces. Wij verwerken de resultaten van overleggen en besluiten meteen in de tekeningen. De woning wordt zo vooraf helemaal virtueel gebouwd, inclusief meerwerk, voordat er een schop de grond in gaat.' Dat verklaart waarom er de eerste drie maanden op de bouwplaats niets gebeurt.

Controle op hoofdlijnen

Dit was de eerste keer dat Aramis Allee Wonen met dit concept bouwde, vertelt Wouter Elema. De keuze van deze woningcorporatie was op ICB gevallen omdat het ontwerpproces bij dit concept helemaal vrij was. 'Pas nadat BVR het conceptontwerp had uitgewerkt tot een definitief ontwerp hebben we een prijs afgesproken. We hadden de garantie gekregen dat die 3 procent onder de traditionele bouwprejs zou liggen. Dat klopte. Dat is gecontroleerd.' Tijdens de bouw beperkte het toezicht van de opzichter van Aramis Allee Wonen zich tot hoofdlijnen, vertelt Elema. 'Voorheen controleerden we de ontwerpen en de tekeningen van de architect. Nu is de aannemer voor dat hele proces vanaf het definitieve ontwerp verantwoordelijk. Ons toezicht tijdens het bouwproces is een stuk teruggebracht. Het aantal uren dat we in het project hebben moeten steken voor de begeleiding is drastisch verminderd.' Hij had ook voor een 'turn key'-oplevering kunnen kiezen, bevestigt Elema. Maar de woningcorporatie gaf er de voorkeur aan de vinger nog wat steviger aan de pols te houden. 'Wij wilden zeker weten dat het goed gaat. Maar

met deze manier van werken kun je de controle op de kwaliteit steeds verder terugschroeven. Dagelijks toezicht is overbodig.'

De daadwerkelijke bouw van de vijftig woningen heeft zeven maanden geduurd. De oplevering was een maand eerder dan gepland. 'Die korte bouwperiode is voor de omgeving en de toekomstige bewoners erg prettig,' zegt Elema. 'Zeker in bestaande wijken, want je zit maar korte tijd met overlast en rommel.' Maar belangrijker nog vindt hij het geringe aantal fouten bij de oplevering. 'Door de goede voorbereiding is de kwaliteit bij oplevering veel beter. Bij de eerste 26 woningen werden er in totaal maar vijf fouten gevonden. Normaal zijn dat er gemiddeld per woning vijftien tot twintig.'

Goed verhaal

Of de oplevering daardoor maar een saai verhaal is? Elema: 'Nee, ik denk dat het voor de klanten een heel goed verhaal is. Het is altijd fijner om met blije mensen door een nieuw gebouw te lopen dan te moeten constateren dat er nog veel verbeterd moet worden. Ook de opzichter is blij, omdat die niet de boeman hoeft uit te hangen tijdens en na de bouw. De kwaliteit ligt hoger en dus zijn de klanten tevredener. Die hoeven minder vaak thuis te zijn voor reparaties.'

Voordelen genoeg dus. Daar staat tegenover dat bouwen met ICB om goede communicatie in het voortraject vraagt, met het bouwbedrijf, met toekomstige bewoners en met omwonenden. 'Maar', zegt Elema, 'ik vind dat geen nadeel. Het is meer een zoeken. Bouwen met een concept vraagt om een cultuurverandering, maar het concept is daar niet de oorzaak van. De geïntegreerde voorbereiding en eventueel zelfs turn key-oplevering heeft op zich geen nadelen. Als we weer dit type woningen bouwen, zullen we het waarschijnlijk opnieuw op deze manier doen.'

<<

Websites

www.aramis-alleewonen.nl

www.bvrgroep.nl

www.conceptueelbouwen.nl