

Werken aan nieuwe woonproducten

Woningbouw meer dan het bouwen van woningen

Denk je aan woningbouw, dan denk je aan Nederland. Woningbouw wordt vaak verward met 'het bouwen van een woning'. Op de architectuuropleiding heb je de klassieke opgave om de villa voor een beroemd persoon te ontwerpen. Doel is hierbij je te verdiepen in de perceptie en de wensen van een bepaald iemand. Dit heeft echter niets met woningbouw te maken.

Tekst
Reimar von Meding

Woningbouw gaat over de ontwikkeling van betaalbaar wonen in een relatief grote dichtheid, voor een gebruiker die voor de architect in de persoonlijke relatie per definitie onbekend is. Sterker nog: de architectonische opgave bestaat vaak uit het ontwerp voor een gebruikersgroep die nog helemaal niet is geboren. Het gaat over bruikbaarheid en acceptatie over meerdere generaties. Daarmee heeft woningbouw in aanleg veel meer verwantschap met productontwikkeling dan met de artistieke ontwerpogave.

Productiedenken

De Nederlandse woningbouw wordt gekenmerkt door productiedenken.

Deze gedachte stamt uit de periode van de eerste volkshuisvestingsvisionairs en viel op vruchtbare bodem in de naoorlogse periode. Schaarste aan woningen gecombineerd met grote economische voorspoed maakte van woningbouw een politiek item. Dit productiedenken bepaalt tot op de dag van vandaag de politieke keuzen en de algemene opinie over woningbouw. "De productie gaat weer omhoog" en "Binnenkort zal er weer woningnood zijn" zijn teksten die in 1950 niet hadden misstaan.

Toch staan ze anno 2015 weer in de krant, terwijl in de wereld om ons heen alles erop wijst dat het tijd is voor een radicale breuk met deze manier van denken.

Vier voorbeelden ter illustratie:

1. De Nederlandse bevolking krimpt – onder andere omdat wij immigratie niet meer willen toestaan.
 2. Er staan meer woningen leeg dan in nieuwbouw nodig zijn – en niet alleen op plekken waar niemand wil wonen maar structureel en overal.
 3. De woonconsument laat zich niet langer vangen door het Angelsaksische mantra van eigendom, maar baseert zijn keuzen meer op het gebruik van een woning.
 4. En tot slot kun je stellen dat het duale systeem met aan de ene kant sociale huur en de andere kant particulier eigendom een problematische en inflexibele woningmarkt heeft opgeleverd.
- Als de conclusie dan is, dat wij op zoek moeten gaan naar Nieuwe Woonproducten, wat zijn dat dan voor producten?

Productdenken

Als wij in discussie willen gaan over Nieuwe Woonproducten, moeten wij het product allereerst relateren aan reguliere consumentenproducten. Dat is namelijk wat mensen kunnen aanschaffen en gebruiken. In de bouw wordt een woonproduct direct verward met business-to-business producten, zoals bijvoorbeeld bouwelementen en halfabrikaten. Ook conceptbouw is geen voor consumenten herkenbaar product (al verkeren de meeste bouwbedrijven wel in die veronderstelling). Conceptbouw is de laatste uitwas van het naoorlogse productiedenken, echter nu gebaseerd op het Vinex-

Voor de flat Bilgaard in Leeuwarden vormde KAW een nieuw bedrijf (Het Wijkbedrijf Bilgaard) met als doel de flat te verduurzamen. De bewoners zijn hier zelf aandeelhouder van.



principe van uitleg met rijwoningen op de groene wei.

Een Nieuw Woonproduct kan natuurlijk een gebouw zijn. Het is dan een product dat een extreem hoge aanpasbaarheid aan context kent, meervoudig ruimtegebruik mogelijk maakt en uitvoerbaar is in een serie van één. Dit kan nieuwbouw betreffen, maar net zo goed een renovatie om een bestaand gebouw geschikt te maken voor nieuw woongebruik.

Anders betalen

Een Nieuw Woonproduct is op een andere manier betaalbaar dan woningen in de huidige situatie. Feitelijk heb je tegenwoordig twee keuzen: of je huurt de woning van een vastgoedeigenaar, of je betaalt een maandelijks bedrag aan de bank (dat noemen wij koopwoningen, maar feitelijk zouden we het leenwoningen moeten noemen). Maar in de toekomst moet het mogelijk zijn om via andere betaalmodi te kunnen wonen. Denk aan leaseconstructies of abonnementen. Je koopt of huurt dan geen huis, maar het recht op wonen. Ineens ontstaat er een compleet nieuwe woonwereld, omdat wonen niet meer per definitie plaatsgebonden hoeft te zijn. Stel je voor dat je een abonneert kunt afsluiten, dat je in staat stelt om doordeweeks een klein appartement in Amsterdam te bewonen en in het weekend een ruime, nu nog leegstaande rijwoning in Zeeland. En dat je niet de tijd betaalt, maar het woongenot dat je hebt.

Is dit interessant voor consumenten?

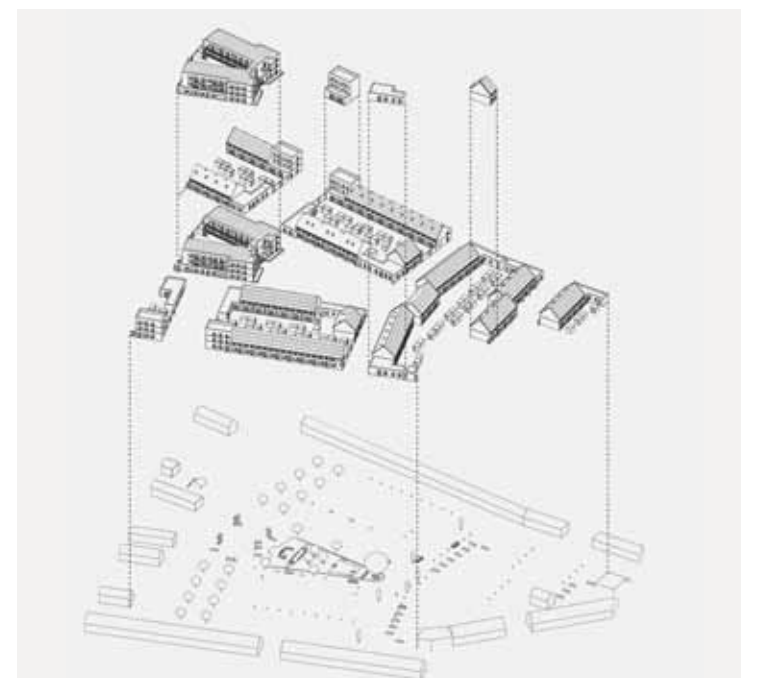
Ja, natuurlijk! Leef je bijvoorbeeld in het fenomeen van de 'nieuwe gezinnen' in: gescheiden ouders, kinderen die op meerdere plekken tegelijkertijd opgroeien, omdat ze om en om naar de ouders gaan. Stel je voor dat er een product is waardoor de kinderen op een plek vast kunnen wonen en ouders er



om en om kunnen komen wonen. Zo zijn er legio voorbeelden te bedenken, waarbij het afstappen van huur en koop ineens een wereld opent aan woonproducten die veel beter aansluiten bij de moderne maatschappij.

Geld anders aanwenden

Een andere manier om een Nieuw Woonproduct te betalen is het anders aanwenden van geld. Nu heb je globaal een driepoot die wordt gevormd door geld dat naar de huisbaas (bank of verhuurder) gaat, geld voor onderhoud en geld voor energie. Voor het laatste geldt dat wij het geld letterlijk door de schorsteen jagen en eigenlijk niet aanwenden voor ons woongenot. Als je een Nieuw Woonproduct ontwikkelt dat geen energie van buitenaf meer nodig heeft, kun je het geld dat voorheen naar het energiebedrijf ging, nu aanwenden om er wonen van te betalen. Nul-op-de-meter-proposities hebben iets van dit principe. En dat is nog maar het begin. Je kunt dit ook



De herstructurering van de Vogeltjesbuurt in Tilburg ontwierp KAW op basis van principes van productontwikkeling. De mooi ingepaste en contextuele architectuur bestaat uit sociale huur, nieuwbouw met EPC = 0, binnen drie jaar compleet ontwikkeld, per woning binnen 25 werkdagen gesloopt en gebouwd.

doortrekken naar de kosten voor mobiliteit, zorg of onderhoud.

Architectuur of product-ontwikkeling?

Al deze en nog veel meer aspecten bij elkaar laten de complexiteit van en de kansen voor deze opgave zien. De ontwerpende discipline heeft strikt genomen de grootste kansen, omdat de potentie voor integratie bij haar het grootst is. Architecten zien over het algemeen nog veel te veel bedreigingen. Dat is onnodig maar wel te begrijpen, gezien de concurrentie die op komst is.

De eerste productontwikkelaars melden zich op de markt en het zal de vraag zijn of woningbouw in de toekomst nog een architectonische opgave is.

Het is de vraag of dat erg is, als het tot kwalitatief hoogwaardige situaties gaat leiden. Maar het is ook duidelijk dat het een gemiste kans is, als architecten hun huidige positie en houding niet radicaal ter discussie gaan stellen. Productontwikkeling van woonproducten kan als architectonische opgave een grote reikwijdte krijgen. Dit vereist wel het vermogen om te denken in klantwaarde en productieprocessen.



Vanuit de behoefte aan nieuwe woonproducten ontwikkelde KAW de allereerste flat voor mantelzorg in sociale huur. Het toewijzingsbeleid van de corporatie is zodanig aangepast, dat die mensen in de stad bij elkaar kunnen wonen, die elkaar willen helpen.

Kaart van een klantproduct dat in Reimarkt aan mensen wordt verkocht die thuis oud willen worden. Inmiddels is gebleken dat dit meer betaalbaar is dan een plek in een verzorgingstehuis.

SAFE
★★★

LANGER WONEN
★★★★☆

Een nieuwe badkamer, keuken en slaapkamer

Nieuwe badkamer op de begane grond!

Wat zit in dit product?

Minder energie
Isolerende beglazing
Kierdichting
Ventilatieroosters
Geïsoleerde borstweringen
Vloerisolatie begane grond
Dakisolatie zolder
Spouwisolatie voor en achter

Wonen
Nieuwe uitbouw tegen achtergevel
Nieuwe keuken en slaapkamer
Badkamer op de begane grond

De grote toekomst van architectuur en woningbouw

Een productontwikkelaar als concurrent van de architect zal ongetwijfeld een veel beter vermogen hebben ontwikkeld. Er is echter één wezenlijk verschil met de gemiddelde consumentenproducten: deze zijn namelijk altijd één voor één op zichzelf staande producten zonder context. En auto kan overal rijden, een notebook overal staan, een horloge om elke arm. Als niemand ze wil hebben, worden ze niet verkocht en als ze uit de mode raken, verdwijnen ze weer. Maar woningen hebben de stad als context. Wat niet automatisch betekent dat architecten het alleenrecht hebben

om erover na te denken. Het is eerder andersom: in potentie hebben architecten vaardigheden om context onderdeel uit te laten maken van nieuwe vormen van productontwikkeling. Als het lukt om deze vaardigheden in te zetten in dienst van Nieuwe Woonproducten, kunnen productiemethoden worden ontwikkeld die andersom ook op reguliere consumentenproducten van toepassing zijn. Stel je voor, dat je straks geen nieuwe iPad koopt, maar dat je hem renoveert. Stel je voor, dat je als architect niet alleen een geduchte concurrent wordt van de aanemerij, het energiebedrijf, een woningbouwcorporatie – maar ook nog van Apple!