

Branchevervaging in de bouw: De expansie van de niche

BINNENLAND

Door: Jasper Dik

Bron: Building Business, 12 november 2014



Architecten worden projectontwikkelaars. Producenten van bouwmaterialen treden op als adviseurs. De vaste rollen in de bouwketen verschuiven. Bieden de experimenten in de marge van de sector het model voor de toekomst? BB-medewerker Jasper Dik schreef het verslag van de ontbijtsessie van het Genootschap voor Strategie en Visie in de Bouw (GSVB) die vorige week donderdag plaatsvond in Kasteel 't Kerckebosch te Zeist.

De door het Genootschap voor Strategie en Visie in de Bouw (GSVB) belegde ontbijtsessie begon met waarschuwende woorden. Brancheervaging was het thema van de bijeenkomst van ongeveer veertig directieleden van bedrijven en organisaties die in de bouw een rol van betekenis spelen. 'Ik kan u vertellen: over vijf jaar zitten we hier niet meer allemaal', zei presentator Ronald Provoost. 'Wie zich stil in zijn hoekje terugtrekt, redt het niet.' Onherroepelijk komt de traditionele arbeidsdeling in de bouwkolom onder druk te staan. De recessie en de impasse van de grootschalige gebiedsontwikkeling die daaruit voortkomt, hebben de impact van innovaties in de bouw- en communicatietechniek versterkt. 'De slechten kruipen in hun schulp', zei Provoost. De goeden, was ongezegd de boodschap, zoeken buiten het vaste patroon van hun specialisme naar een nieuwe rol binnen de bouwkolom.



Niet afgedaan

Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling en praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling in Delft, schetste de context van de brancheervaging. Het belang van de gebiedsontwikkeling heeft niet afgedaan. Bouwbedrijven richten zich op een paar grote projecten en zijn eigen Bouwfonds, dat nu 150 grondexploitaties beheert, 'wil oprukken'. 'Daarnaast zijn er nichespelers die zich nestelen in een nieuwe markt', zei De Zeeuw. 'Architecten zoeken bijvoorbeeld vanwege de opkomst van de conceptwoning naar een nieuwe rol.'

Het patroon in de bouwketen wordt gevarieerder. Maar de experimenterende niche zal niet de hoofdstroom zomaar verdringen. 'Er is daar veel creativiteit en weinig geld', aldus De Zeeuw. 'Veelal zie je mensen met innovatieve ideeën terechtkomen bij gevestigde bedrijven.' Als de winst van de crisis zag De Zeeuw de klantgerichtheid, waar in de marge van de sector nieuwe methoden voor worden ontwikkeld.

'Er waren bedrijven waar je een bandje kreeg als je belde na vijf uur, juist als de verkoop begint. Voor 2008 is de hele branche weggedreven van de klant. Dan treedt verslapping in.'

'Architect is communicator'

De eerste spreker van de ochtend was Marc Koehler, directeur van het architectenbureau dat zijn naam draagt, die beschreef hoe zijn bedrijf had ingespeeld op juist deze ontwikkeling. De architecten van Koehlers bureau zijn zich gaan toeleggen op een nauwe samenwerking met toekomstige bewoners en woongroepen. Zij, de kopers van een kavel, fungeren als de opdrachtgever voor Koehlers bureau. Een door hen geschreven verhaal over hun ideale dag vormt het uitgangspunt voor de architecten om de woning in te richten op een manier die bij de levensstijl van de gebruikers past. 'De architect is een communicator.'

Maar wie beschikken er over de wil en de mogelijkheid om zich zo in te richten als zijn klanten? 'Het is een nichemarkt van avonturiers', erkende Koehler. 'Onze klanten zijn 55-plussers die hun laatste huis koesteren als een ideaal, maar ook starters: kunstenaars, fotomodellen, mensen uit het onderwijs.' 1400 mensen mocht hij tot zijn klanten rekenen, zei hij. 'Dat is een flinke niche.'

Een paar keer verwees Koehler naar de wereld van de nieuwe media en de computertechnologie. Met een sterkere nadruk deed de laatste spreker, Stan Roestenberg van Bohemen, hetzelfde. 'De gamewereld gaat heel hard, en in sommige games wordt hoogtechnisch ontworpen. Stel dat we zo woningen gaan ontwikkelen. Er hoeft alleen maar iemand mee te beginnen, iemand die vermoedelijk eerder werkt uit hartstocht dan uit zakelijke overwegingen.'

Uit die ontwikkeling zal een nieuw concept voor de woningbouw voortkomen. De computertechniek belooft een verdere modernisering van het bouwproces: transparantie voor de klant. 'Dat leidt tot een beter product.' Roestenberg stelde deze ontwikkeling als een gestage en onafwendbare vooruitgang voor. 'Aangezien de bouwwereld zo strak georganiseerd is, mogen we blij zijn dat het nog zo langzaam gaat.'

Eindgebruiker is niet perse de eerste koper

In de bijdrage van Eduard van der Meer, directeur van de VBI Verkoop Maatschappij BV, stond duurzaamheid centraal. 'Jarenlang hebben we ons product (draagconstructies – *red.*) verkocht aan aannemers. We moeten meer richten op de eindgebruiker.' Maar die categorie valt niet samen met die van de eerste koper of huurder. 'We hebben veel data over de eerste gebruiker. Alleen: die bieden een blik in het verleden.' Gebouwen moeten hun kwaliteit behouden, ook als ze hun eerste functie als wooncomplex of school na een paar decennia verliezen. Daarom zijn min of meer tijdloze kwaliteitscriteria onontbeerlijk. 'Healing environments' was het begrip waarmee Van der Meer zijn maatstaf omschreef. 'Lichtval en akoestiek moeten een blijvend comfort bieden.'

Het publiek reageerde op de innovatieve vergezichten met geïntrigeerde vragen en sussende opmerkingen. Technisch kan een pand de flexibele structuur hebben die de ombouw van wooncomplex naar kantoor mogelijk maakt, maar de vergunningverlening ontbreekt het aan de flexibiliteit om zo'n transformatie ook werkelijkheid te laten worden. 'Maar als je een gebouw helemaal vastslaat in zijn functie', stelde Van der Meer daar tegenover, 'dan weet je zeker dat het onbruikbaar wordt.'

'Waarom wordt er zo veel gesloopt in de Bijlmer? Die wijk is gebouwd met de toen nieuwste industriële technieken, een stedenbouwkundige utopie. Maar mensen zijn veranderlijk.'

Vlucht naar voren

Zo was deze ontbijtsessie niet alleen een aansporing tot een vlucht naar voren. Gaat de innovatie de markt niet te ver vooruit? Zal de duurzaamheid van nu niet vlug verouderen? De blik in de toekomst bood ook inzicht in de onzekerheden van deze tijd.