

Volkshuisvesting Monitor 1998-1999



Colofon

Prepress en vormgeving:

A/Z grafische serviceburo b.v. te Den Haag

Op de omslag en in de monitor zijn foto's geplaatst van de buurt Knutteldorp in Deventer, een stedenbouwkundig juweel en woonplaats voor 1000 Deventenaren. Hoofdstuk 4 gaat in op de bijzondere renovatie van deze in 1921 gebouwde woningen.

De foto's zijn gemaakt door Tom de Rooy Fotografie in Moordrecht.

De illustraties zijn van de hand van Lex Olthof, kenmerkend voor zijn stijl (minimalisme) is de kunst van het weglaten. Hij brengt die in praktijk in voor industrieel vervaardigde gebruiksgoederen en in compositie's. Hij is verbonden aan reclame- en adviesbureau Olthof Sens te nieuw Heelen. De serie illustraties in deze publicatie is geïnspireerd op het circus. Acrobaten zijn op een cartoonachtige wijze met de thema's in verband gebracht.

Eerste druk, juli 1999

©1999, KPMG

Hoewel bij deze uitgave de uiterste zorg is nagestreefd, bestaat altijd de mogelijkheid dat bepaalde informatie onjuist of verouderd is. Auteurs, redacteuren en uitgever zijn dan ook niet aansprakelijk voor de gevolgen van de activiteiten die worden ondernomen op basis van deze uitgave. Ook het algemene karakter van de verstrekte informatie brengt mede dat deze uitgave niet als leidraad kan dienen bij het oplossen van concrete problemen. Het inwinnen van advies bij een deskundige blijft daarom altijd noodzakelijk.

4.2 Innovatiefonds nodig voor productontwikkeling bouw

De wereld verandert en wordt met de dag gecompliceerder. Bovendien volgen de veranderingen elkaar in een steeds hoger tempo op. Die ontwikkeling heeft grote gevolgen voor de samenleving en de manier waarop mensen en bedrijven daarop reageren. Niet mee (kunnen) komen heeft onverbidlijk gevolgen. Voor mensen betekent het dat de kans op een eigen inkomen met de dag afneemt en voor bedrijven wordt stilstand zichtbaar in afnemende omzetten. Ook de bouw wordt geplaatst voor nieuwe uitdagingen. Maatschappelijke ontwikkelingen met betrekking tot mobiliteit, ruimtelijke ordening en het milieu plaatsen de bouwsector voor nieuwe vraagstukken. De bestaande verhoudingen belemmeren echter adequate antwoorden. Een onlangs voor het ministerie van Economische Zaken uitgevoerd onderzoek doet aanbevelingen.

De constatering dat stilstand achteruitgang betekent, impliceert nog niet dat elke verandering ook een verandering in de goede richting is. Veranderen om te veranderen is niet het antwoord. Verandering moet sporen met visie en samenhang. Het vinden van het juiste antwoord is geen eenvoudige zaak. Het is al moeilijk voor één persoon of één bedrijf, laat staan als het een hele bedrijfstak betreft.

Innovatie

De bouwnijverheid kent klanten in vele verschijningsvormen (corporaties, individuele eigenaren, huurders, beleggers) en wordt in toenemende mate geconfronteerd met een groter wordend aanbod en een hoge mate van individualisering van de wensen van de bewoner. Deze ontwikkeling, die ook optreedt op de markt voor kantoren en bedrijfsgebouwen, wordt veroorzaakt door de vooruitgang in de informatietechnologie en de maatschappelijke ontwikkelingen die een steeds grotere mate van flexibiliteit eisen van de huisvesting. Uiteraard wordt in het aanbod ingespeeld op deze veranderende vraag. De mate waarop dat gebeurt, blijft echter achter bij de vraag naar aan de huidige tijd aangepaste gebouwen en woningen. Als voornaamste knelpunt van de langzame technologische aanpassing wordt de versnipperde aanbodmarkt gezien. Om daar verandering in aan te brengen, heeft het ministerie van Economische Zaken laten onderzoeken of een innovatiefonds voor de bouw (met een substantiële participatie van marktpartijen) een gewenst, haalbaar en effectief middel is.

Dit artikel van Aldert Dreimüller verscheen eerder in *Renovatie en onderhoud*, jaargang 23, mei 1998; *Innovatiefonds voor de Bouw*. Het artikel is gebaseerd op het Beleidsonderbouwend onderzoek 'Innovatiefonds voor de Bouw' in opdracht van het ministerie van Economische Zaken. Onderzoeksteam: ir. M van Dijk (WeLL Industrial Design BV), C.L.M. Hiddes (Aaneming-Maatschappij Panagro BV) en J.F. van Wagtenonk (Wijlre Holding BV).

1 Ten behoeve van het onderzoek zijn 110 beleidsbepalende personen verspreid over de hele bedrijfskolom met een enquête en diepte-interviews benaderd. Mede door de zeer hoge respons (bijna 80%) geven de uitkomsten van het onderzoek een goed beeld van de haalbaar-



Onderzoek

Het ministerie van Economische Zaken heeft het onderzoek in twee delen gesplitst. Het eerste deel¹ betreft een onderzoek naar wenselijkheid en haalbaarheid van een innovatiefonds voor de bouw. Aan de orde komt de positie van de overheid en de andere deelnemers met betrekking tot de participatie en de vraag of en onder welke voorwaarden het innovatiefonds export kan bevorderen. De verwachting is dat een innovatiefonds een impuls kan geven aan de ontwikkeling van de bouwnijverheid tot een innovatieve, internationaal geïntereerde bouw-industrie. Het tweede onderdeel behelst een onderzoek naar de structuur en opzet van dat innovatiefonds voor de bouw.

De onderzoekers zijn hun werkzaamheden gestart vanuit het gegeven dat de gebruikers van utiliteits- en woongebouwen steeds hogere eisen stellen aan de kwaliteit en de flexibiliteit van hun huisvesting. De consument redeneert vanuit comfort en individualisme en is bereid om vernieuwing snel toe te passen. De bestaande voorraad wordt continu door de consument beoordeeld en kritisch vergeleken met alternatieven in de nieuwbouw en de stedelijke herstructurering. Zijn die alternatieven er niet of zijn ze onvoldoende aanwezig, dan overweegt de consument om zijn bestaande huisvesting aan te passen.

Versnipperde bedrijfskolom

De vraag is nu: als de consument geen belemmering is voor vernieuwing, waarom verandert er dan zo weinig? Waarom stijgen de productiekosten en waarom wordt zo weinig gebruikgemaakt van de voordelen van een geïndustrialiseerd productieproces? Het antwoord is gelegen in de versnipperde bedrijfskolom in de bouw. De bouwnijverheid heeft een traditie van eeuwen. Zowel in de producten als in het

proces wordt gewerkt op basis van de verworvenheden van gisteren. Het is een systeem geworden waar alle toeleveranciers, productiebedrijven, financiers, beheerders, overheden en gebruikers hun plek in hebben gevonden. Het is ook een ingewikkeld en gecompliceerd systeem waar alles met alles samenhangt. Eenvoudige wijzigingen zijn nog door te voeren, maar zijn op zich hooguit van marginale betekenis. Een fundamentele transformatie van proces, produceren en producten stuit op het verzet van het onbekende. Zonder een centrale regie kan het systeem niet meer wijzigen.

Als de redenering juist is dat aanpassen moet en dat het systeem 'bouwnijverheid' te complex is geworden om vanuit zichzelf te veranderen, is de vraag opportuun welke maatregelen nodig zijn om een fundamenteel transformatieproces op gang te krijgen. De huidige stimulerende maatregelen van de overheid zijn blijkbaar onvoldoende. Ook vanuit de bouwindustrie werken de initiatieven om de innovatie in een versnelling te brengen niet. Een structureel nieuwe aanpak is daarom noodzakelijk.

Innovatiefonds

Die nieuwe aanpak moet gericht zijn op innovaties die de bestaande verhoudingen doorbreken en uitgaan van de vraag van de consument. Die innovaties kunnen onder meer worden gesteund met veranderingen in de regelgeving, het toestaan van experimenten, maar ook door gewone platte financiering. Noodzakelijk is dan een innovatiefonds dat verder gaat dan bijvoorbeeld de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). De ontwikkeling van nieuw product is duur. Een innovatiefonds dat risicodragend kan deelnemen is dan nodig. Een voorwaarde is wel dat bedrijfsleven en overheid gezamenlijk risicodragend participeren.

Als voornaamste conclusie van het onderzoek geldt dat het innovatiefonds noodzakelijk is om innovatie- en exportkansen voor de bouw- en vastgoedindustrie te entameren. Een tweede minstens zo belangrijke conclusie is dat private partijen in een innovatiefonds kunnen en willen participeren. De redenering waarop deze conclusie is gebaseerd, gaat uit van een aanpassing van het aanbod op de al veranderde vraag van de klant. Het innovatiefonds ondersteunt en versnelt hooguit de ontwikkeling die al gaande is.

Van kelderkast naar koelkast

Een voorbeeld. Een proces dat al decennia loopt, is de verschuiving van het vervaardigen van bouwproducten op de bouwplaats naar industrieel vervaardigde producten in de fabriek. Steeds opnieuw blijkt dat de industrie het voortouw neemt. Glas-in-loodramen werden prefab ramen/kozijnen. Kelderkasten werden koelkasten. Bedsteden werden bedden (meubels). Gemetselde opbergkasten werden 'losse' kasten. Pompstenen werden keukenmeubels. Het ligt voor de hand dat de industrie de producten die zij reeds ten dele industrieel vervaardigt, verder zal ontwikkelen. Overigens is het zeer wel denkbaar dat, als gevolg van de nieuwe wijze van functievervulling, zich nieuwe aanbieders zullen aandienen naar analogie met de meubelmakers uit het verleden. De ouderwetse ketelproducenten waren over het

constatering dat met de huidige bouwproducten alleen door middel van logistieke verbeteringen in het bouwproces, slechts beperkt voordeel is te behalen.

De rollen van de huidige bouwpartners in de bedrijfskolom zullen naar verwachting structureel veranderen. Een ver doorgevoerde scheiding van drager en inbouw zal marktinnovatie, de rol van de eindgebruiker en productinnovatie bevorderen. De trend naar industrieel, flexibel, duurzaam, demontabel en consumentgericht bouwen werkt synergetisch met scheiding drager/inbouw en product- en marktinnovatie.

Naast aandacht voor nieuwbouw zal vooral de bestaande voorraad aandacht krijgen waar het gaat om markt- en productinnovatie. De markt voor bestaande woningen (ruim zes miljoen) is immers veel groter dan die voor de nieuwbouw. Een innovatiefonds voor de bouw kan – indien gericht op het doorbreken van marktimperfecties – barrières inzake regelgeving wegnemen en de ontwikkeling stimuleren van ‘stekerklare’ bouwcomponenten. Een dergelijke toeleverende industrie – die zich ontwikkelt tot een industrie van ‘stekerklare’ bouwcomponenten gericht op doelgroepen in plaats van op bouwprojecten – zal zich ontwikkelen tot een sterke exportgerichte industrie. Een innovatiefonds kan die ontwikkeling bevorderen, mits het functioneert als een onderneming, risicodragend participeert en gericht is op een nieuwe ordening van de bedrijfskolom.

