

Bouwindustrialisatie levert ook winst op voor projectontwikkelaars in de residentiële bouw

Projectontwikkelaars van grote woning- en appartementencomplexen zullen een grote rol spelen in de snelheid waarmee bouwindustrialisatie in België zal doorbreken. Als zij vragende partij zijn om geïndustrialiseerde oplossingen toe te passen, is de kans immers veel groter dat veel partijen in de keten sneller hun processen en methodes zullen aanpassen.

Vandaag wordt ongeveer de helft van de Belgische residentiële nieuwbouw door promotoren gerealiseerd. Eén van de vele voorbeelden: het Janseniushof in Leuven.



Particulier bouwen boet elk jaar aan populariteit in ten voordele van grootschalige woningbouwprojecten die door projectontwikkelaars worden gebouwd. Het gemak van bouwen, de beschikbare terreinen, de beperkte kostprijs van dergelijke woningen: het zijn allemaal redenen die het succes van deze bouwformule in de hand werken. “Vandaag wordt al ongeveer de helft van de Belgische residentiële nieuwbouw door promotoren gerealiseerd”, vertelt Joerie Alderweireldt, Senior Consultant bij 3E en partner van het project Bouwindustrialisatie. “En dit percentage zal in de toekomst waarschijnlijk nog hoger komen te liggen. Kortom, bouwindustrialisatie biedt ook voor projectontwikkelaars heel wat opportuniteiten.”

Voordelen die het verschil maken

Om te weten te komen hoe projectontwikkelaars tegenover bouwindustrialisatie staan, voerde 3E een onderzoek bij een brede waaier van deze stakeholders. “De resultaten waren uiterst positief, hoewel het ene bedrijf natuurlijk verder in dit gedachtegoed staat dan het andere”, vertelt Joerie Alderweireldt. “Vooral het beter beheersen van het bouwproces en dus ook het respecteren van de gestelde deadlines door industrieel bouwen

toe te passen, zien ze als een enorme toegevoegde waarde. De meeste projectontwikkelaars die bouwindustrialisatie toepassen, vinden prijsstabiliteit en -competitiviteit eveneens positieve gevolgen. Vandaar dat ze wel oren hebben naar het inzetten van bouwteams, de toepassing van LEAN-planning, het maximaal vermijden van bouw- of ontwerpfouten door met BIM te werken, ...”

En er is nog meer...

Eenmaal bouwindustrialisatie zich volop manifesteert, zal dit voor de projectontwikkelaars nog andere deuren openen. “Denk aan het verkrijgen van vergunningen”, verduidelijkt Joerie Alderweireldt. “Bij complexe ontwerpen zijn er bijna altijd problemen op dit vlak. Maar door Augmented Reality aan BIM te koppelen, kan een ontwikkelaar de buurtbewoners tonen wat ze mogen verwachten. Op die manier krijgen ze op voorhand een beeld van hoe hun wijk eruit zal komen te zien, wat de kans op verzet tegen het project verkleint. Trouwens, Augmented Reality kan ook in andere domeinen veel voordelen bieden. Deze technologie kan de verkoopbaarheid van appartementen verhogen omdat potentiële kopers meer voeling met het pand krijgen. Of kopers vlotter beslissingen laten nemen op het vlak



van afwerking en inrichting. En dit zijn maar een paar voorbeelden van wat bouwindustrialisatie in petto heeft!”

Twee grote aandachtspunten

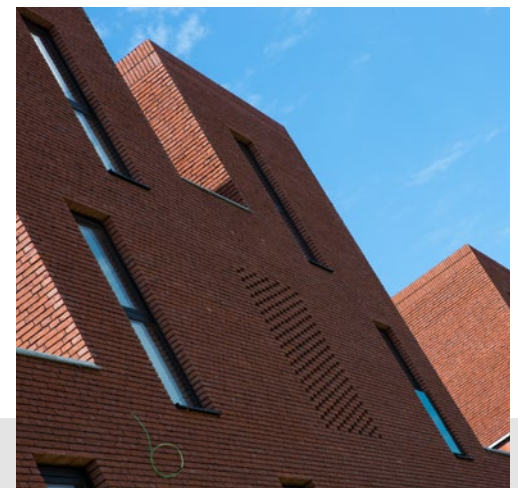
Toch zijn er enkele randvoorwaarden om de projectontwikkelaars volledig in het verhaal van bouwindustrialisatie mee te krijgen. “Het allerbelangrijkste is dat nieuwe processen hun businessmodel niet in het gedrang brengen”, waarschuwt Joerie Alderweireldt. “Zo staan de projectontwikkelaars niet meteen te springen om bij de bouw zeer korte doorlooptijden te bekomen, aangezien ze een bepaalde tijdspanne nodig hebben om een maximaal aantal appartementen voor de oplevering te verkopen. Zo niet moeten ze het project volledig zelf voorfinancieren. Wel interessant vinden ze het afstemmen van de doorlooptijd op de snelheid van verkoop. Met een verdoorgedreven bouwindustrialisatie wordt dit een reële optie, aangezien het bouwproces veel beheersbaarder is. Het tweede belangrijke aandachtspunt is dat bouwindustrialisatie de mogelijkheid tot personalisatie van de woningen niet in het gedrang mag brengen. Dat de toekomstige eigenaars zelf de afwerkingsmaterialen, keukens, badkamer, ... mogen kiezen, is immers een belangrijke troef om het project aan de man te brengen. De schrik slaat de ontwikkelaars om het hart als we

het over kostenreductie en prefab hebben. Het is dan ook belangrijk om aan te tonen dat hedendaags industrieel bouwen wel degelijk de mogelijkheid tot flexibiliteit en kostenefficiëntie biedt. En dat de prijsreductie het resultaat is van onder meer LEAN werken. Bovendien heeft de praktijk al vaak uitgewezen dat ook geïndustrialiseerd bouwen een esthetisch verantwoorde personalisatie toelaat!”

Onbekend maakt onbemind

Conclusie is dat de projectontwikkelaars wel degelijk interesse in bouwindustrialisering vertonen. “Momenteel bevinden we ons in een kantelfase”, legt Joerie Alderweireldt uit. “De projectontwikkelaars hebben wel oren naar slimme bouwprocessen, maar een algemene toepassing is nog niet aan de orde. Vooral omdat de term bouwindustrialisatie een negatieve connotatie met zich meedraagt. Er wordt een link naar massaproductie gelegd: hetzelfde woningtype herhaalt zich eindeloos in het landschap waardoor de bewoners de huizen moeten tellen om niet de verkeerde deur binnen te stappen. Het is absoluut noodzakelijk dat alle actoren beseffen dat bouwindustrialisatie een totaal ander doel voor ogen heeft, namelijk een betere beheersing van het bouwproces, het aanbieden van een reeks oplossingen via ‘mass customization’ en de professionalisering van de sector.”

▼ Bouwindustrialisering heeft een betere beheersing van het bouwproces voor ogen. Een bewijs dat het kan, is de Crutzenwijk in Kuringen-Hasselt.



▲ Projectontwikkelaars vinden het interessant om de doorlooptijd op de snelheid van verkoop te kunnen afstemmen. (foto Passtraat in Sint-Niklaas)