

# WONINGBOUWTEMPO OPVOEREN? DAT KAN ALLEEN ALS WE HET SAMEN EN ANDERS GAAN DOEN

Dit had een artikel kunnen worden over de MBS Groep in het algemeen of een van de innovaties van dé specialist in prefab beton in het bijzonder. Maar directielid Geert Nieuwenhuis wil iets anders voor het voetlicht brengen: het is zijn stellige overtuiging dat de enorme woningbouwopgave nooit wordt gerealiseerd, als de bouwwereld niet stopt met polariseren en op een andere manier gaat (samen)werken. 'In plaats van naar elkaar, moeten we naar de opgaven gaan kijken.'



Bodegraven; 25 woningen, project Parckweide

Het succes van het Prefab Plus-concept, dat de bouwtijd van woningen met 85 procent kan reduceren ten opzichte van traditioneel bouwen. De MBS-installatievloer, die al is voorzien van buizen, leidingen en bedrading en dankzij een kern van EPS en massieve zijkanten letterlijk en figuurlijk het fundament vormt van MBS Hybrid Casco. Of de productielocatie in Alphen aan den Rijn die eerder dit jaar in gebruik werd genomen, als duurzame fabriek van prefab betonproducten. Stuk voor stuk zijn het onderwerpen waar Nieuwenhuis dit artikel makkelijk mee had kunnen vullen. Maar de CCO, die binnen de directie van de MBS Groep verantwoordelijk is voor de commerciële zaken & marketing, heeft een ander plan. 'Stop de polarisatie!,' doet hij vanuit het kantoor van MBS Hybrid Casco in Rijssen een suggestie voor de kop boven dit artikel. 'Of: #HelpHugoBouwen.'

***Dus we gaan het niet hebben over recente projecten van MBS Hybrid Casco in Appingedam, Dodewaard, Geldermalsen, Ewijk, Zaandam en Poeldijk?***

'Nee, er moet me iets van het hart. Ik kan uren praten over het demontabele en mede daardoor circulaire karakter van onze betonnen casco's, maar ik wil het ergens anders over hebben: de polarisatie in de bouwwereld, die veel spanning en negativiteit met zich meebrengt. Meer dan ooit is het ieder voor zich. Een groepje zogenaamde specialisten dat nog nooit een woning heeft gebouwd, bepaalt de toon van de muziek. Er is niet alleen wrijving tussen bedrijven, maar ook tussen productgroepen. Het lijkt of ontwikkelaars en bouwers móeten kiezen tussen hout, staal en beton. En ondertussen is er een enorme

woningbouwopgave: 100.000 woningen per jaar, 900.000 woningen in 2030. Dat gaan we never nooit halen als we op de huidige voet blijven doorgaan.'

***Laten we met die wrijving tussen productgroepen beginnen. Wat moet er veranderen?***

'Biobased is goed, beton is slecht. Daar komen heel veel artikelen in vakbladen op neer. Natuurlijk zijn we op weg naar een honderd procent circulaire bouwconomie in 2050, maar we hebben nog een heel lange weg te gaan. Wij willen onze prefab betonnen gevels graag voorzien van isolatie van biobased materiaal, maar die markt moet zich nog ontwikkelen. Het is gewoon nog niet beschikbaar in grote volumes. Circulair beton idem dito: wij willen niets liever dan beton dat voor een

steeds groter deel uit granulaat bestaat, maar hoe duurzaam is het als het in de directe omgeving niet beschikbaar is en we het helemaal uit de andere kant van het land moeten halen? In de wetenschap dat er op korte termijn sprake is van een enorme woningbouwopgave, hoort het geen kwestie te zijn van hout óf beton maar van hout én beton. En honderd procent duurzaam of circulair is ook nog niet haalbaar: we moeten de handen ineens slaan en gaan bouwen met de materialen en systemen die nu beschikbaar zijn, in de wetenschap dat er hard wordt gewerkt om ze steeds duurzamer en circulairder te maken.'

***Je zei net ook dat we niet op de huidige voet kunnen doorgaan. Wat bedoel je daarmee?***

'De vijf grootste bouwbedrijven van Nederland zijn nu elk goed voor 2.500 à 3.000



Geert Nieuwenhuis, directielid



Noordwijk; 28 woningen, project Offem Zuid West



Oosterhout; 12 woningen, project Slotjes



Oosterhout; 12 woningen, project Slotjes



Noordwijk; 28 woningen, project Offem Zuid West

nieuwbouwwoningen per jaar. Als we naar 100.000 per jaar willen, moeten we de bouwwereld anders gaan organiseren. En anders betekent vooral: regionaler. Dat (onder)aannemers nu nog dag in dag uit heel Nederland doorcrossen om bij de bouwprojecten te komen die ze hebben binnengehaald, maakt de bouw er niet efficiënter en duurzamer op. Wat wij voor ons zien is een soort ‘Marktplaats voor de bouw’, waarop aan de hand van plaats, tijd en behoefte vraag en aanbod bij elkaar worden gebracht.’

***Dat klinkt nog een beetje abstract. Kun je een voorbeeld geven?***

‘Gevraagd: bouwbedrijf dat een wijk met 23 woningen kan bouwen in Leeuwarden. Bouwperiode: Q2 2024 tot en met Q4 2024. Als je Nederland onderverdeelt in regio’s en bijvoorbeeld met elkaar afsprekt dat alleen bouwbedrijven mogen reageren die zich in, ik noem maar wat, de regio Noordoost-Nederland bevinden, zou dat heel veel vervoersbewegingen schelen en ieder bouwproject meteen veel duurzamer en efficiënter maken. Dat geldt ook voor de bouwperiode: omdat er alleen bouwbedrijven reageren die in die periode kunnen worden vraag en aanbod gaandeweg steeds beter op

elkaar afgestemd. Het woningbouwtempo kan alleen worden opgeschroefd, als het alle ketenpartners lukt om veel langer vooruit te plannen. Een betere lange termijn voorspelbaarheid van de productie, zou woningen trouwens ook tientallen procenten goedkoper maken want over- en onderproductie brengt veel onnodige kosten met zich mee.’

***In het voorbeeld dat je hierboven noemt, zou MBS Hybrid Casco dus zelf niet mogen reageren?***

‘Nee, maar dat geeft niet, want als het systeem goed werkt, hebben wij meer dan genoeg werk in ons eigen verzorgingsgebied. Ik weet het, er zitten veel haken en ogen aan, maar dat geldt voor iedere systeemverandering. Hoe kijkt de Autoriteit Consument en Markt er bijvoorbeeld tegenaan? Bij deze werpen wij ons op als medeorganisator van een congres of symposium over dit onderwerp. Bel ons. Kom langs. Dan maken we er samen werk van.’

***Werktitel van het congres dan wel symposium: #HelpHugoBouwen?***

‘Ja. We hebben allemaal de mond vol van die 100.000 nieuwe woningen per jaar en die zijn ook echt heel hard nodig, als je naar de demografische

ontwikkelingen kijkt, maar we voegen de daad niet bij het woord. Als we niets doen slapen onze kinderen en Nieuwe Nederlanders straks in tenten, in plaats van in mooie, duurzame, remontabele en toekomstbestendige woningen. Als het niet kan zoals het moet, moet het maar zoals het kan. Als we de woningbouwopgave de topprioriteit geven die het verdient, weet ik zeker dat er binnen de Wet ruimtelijke ordening veel meer mogelijk is dan we denken, zonder dat het ten koste gaat van de natuur en het klimaat.’

**‘ALS WE NAAR 100.000 NIEUWE WONINGEN PER JAAR WILLEN, MOETEN WE DE BOUWWERELD ANDERS GAAN ORGANISEREN’**