

KENNISBANK 2013

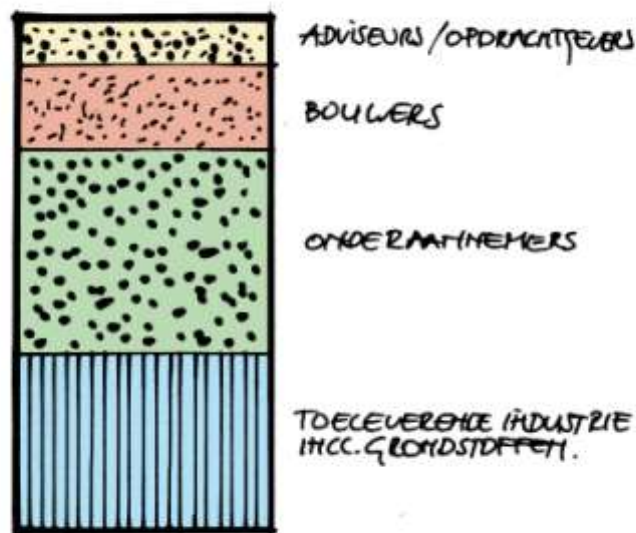
HET NATLAB VAN DE WONINGBOUW

Auteur: Martin Liebrechts, 24 september 2013

Het gebrek aan gezamenlijk onderzoek

Als de bouw zich ergens door onderscheidt, dan is dat door het structurele gebrek aan 'onderzoek en ontwikkeling'. Voor zover er iets gebeurt, is het bescheiden en is er vaak sprake van conjuncturele impulsen. Eén van de onzekerheden is de grote versnipperde markt, wat nog extra geldt voor de bestaande woningbouw. Tot de inzet van de liberalisatie begin jaren negentig van de vorige eeuw was er minimaal van overheidswege en van landelijke koepels van corporaties sprake van een gezamenlijke inzet, om via onderzoek de sector van de sociale woningbouw verder te ontwikkelen. Vanaf die tijd is het bijna stil geworden en is er slechts sprake van incidenten. De versplintering is nog extra versterkt door verdergaande autonomie van de corporaties. Niet alleen het aanbod bestaat uit zeer veel spelers, ook de vraagkant vertoont nu hetzelfde karakter. Wat overblijft van beide zijden is vaak belangenbehartiging voor de korte termijn.

ONDERHOUD EN REHOUWTE WONINGBOUW
TOEGEGROEGDE WAARDEH PARTIJEN



© BOUWHUURROEP, 2013

De verwijzing naar andere sectoren

In het verleden vormde de kennisontwikkeling, en het bijbehorende onderzoek, een krachtig sturingsmiddel in de verbetering van het aanbod. Hoewel het aanbod versplinterd was, werd er gestuurd vanuit de georganiseerde vraag. Maar dat is nu ook verleden tijd. Er is nu bijna geen corporatie in Nederland, hoe groot ook, die structureel onderzoek doet naar de kwaliteit van het aanbod, de waardering vanuit de vraag en de vraag op termijn.

Als verwijzing denk ik aan het NATLAB van Philips, dat de afgelopen honderd jaar door fundamenteel onderzoek een prominente rol heeft gespeeld in de nieuwe ontwikkeling en het aanbod van het elektronicaconcern. Als de beslissing over de inzet en de toekomst van het NATLAB bij de verschillende divisies en vestigingen in heel Nederland en de wereld had gelegen, dan was er nooit iets gebeurd. In alle gevallen had de korte termijn gedomineerd en de visie die daarbij hoort.

Nu terug naar de (bestaande) woningbouw. Ook daar gebeurt niets op het terrein van onderzoek en ontwikkeling, of het moet om aanbieders van producten gaan (toeleverende industrie).

De ontwrichtende technologische opkomst

De bestaande industrie en betrokken spelers zullen in de nabije toekomst snel overwoekerd worden door nieuwe ontwikkelingen. Hierover staat een interessante column van Jan Bouwens in de NRC van zaterdag 21 september 2013 (2). Hij geeft aan wat de nieuwe kansrijke sectoren zijn en hoe in het verleden de nieuwe ontwikkelingen door de zittende macht werden tegengehouden.

In die zin zullen op termijn, zowel op het terrein van beheer (verregaande automatisering) als van onderhoud/kwaliteitsaanpassing (verregaande industrialisering), nieuwe ontwikkelingen moeten voordoen. De wereld zal er totaal anders uitzien, en willen we hier sturing aan geven, dan zullen de krachten gebundeld moeten worden en zal er werkelijk sprake van professionalisering moeten zijn.

Bronnen/verwijzingen

(1) Als we naar de uitgaven voor onderhoud en renovatie in de sociale huursector kijken, dan gaat het jaarlijks om circa 3,2 miljard euro (circa 1.400 euro per woning). Dit bedrag is als volgt verdeeld over de verschillende partijen/participanten:

- Opdrachtgevers : 4%
- Adviseurs : 4%
- Bouwers/aannemers : 18%
- Onderaannemers : 40%
- Toeleverende industrie : 34%

Als van dit bedrag 1 procent besteed wordt aan R&O, dan gaat het om 32 miljoen euro en als 5 procent gehanteerd wordt, dat gangbaar is in andere sectoren, dan gaat het om 160 miljoen euro. En dan gaat het alleen nog om de sociale huursector

(2) 'Industrie wordt onder de voet gelopen', Jan Bouwens, NRC Handelsblad, 21 september 2013