



VERSNELLING WONINGBOUW DOOR TYPEGOEDKEURING FABRIEKSWONINGEN?

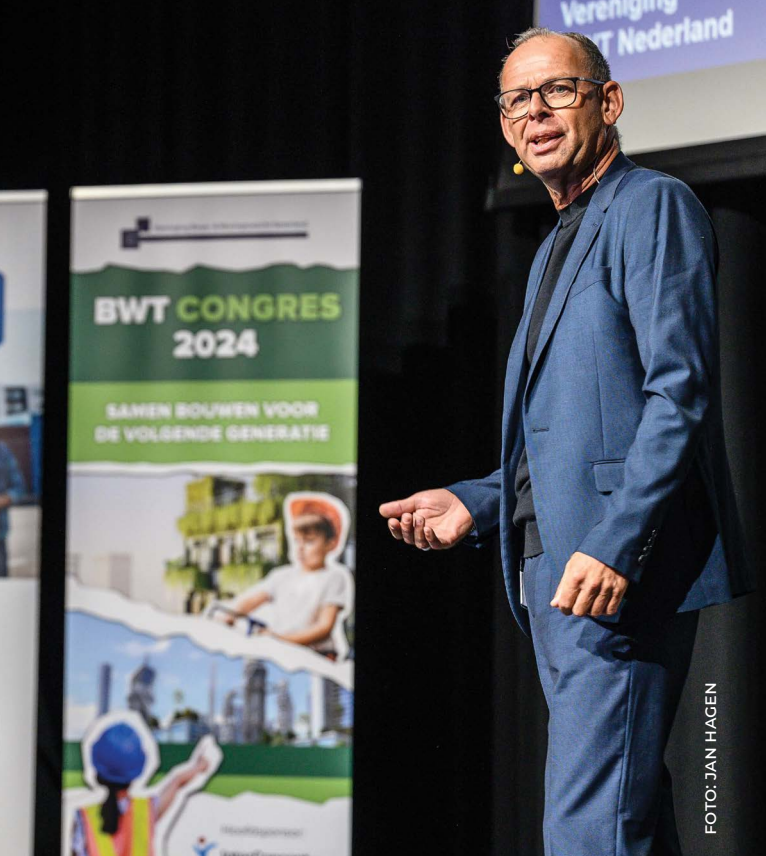
Medio 2023 heeft de Provincie Gelderland aan bouwinspectiebureau BouwQ opdracht gegeven onderzoek te doen naar de voor- en nadelen van de zogenoemde typegoedkeuring voor fabrieksmatig geproduceerde woningen. Henk van Rhijn, programmamanager Actieplan Wonen van de Provincie Gelderland, en Sue-Ellen de Nijs, jr. scientist bij BouwQ, deelden de resultaten op het jaarcongres van de Vereniging BWT Nederland op 10 oktober in Ermelo.

TEKST FRANK DE GROOT

Evenals de meeste provincies in ons land heeft ook Gelderland een ambitieuze woningbouwdoelstelling; tot 2030 wil de provincie ruim 104.000 nieuwe woningen bouwen. Fabrieksmatig produceren van woningen, ook wel prefab, industriële of conceptuele bouw genoemd, wordt ook hier gezien als de aangewezen methode om sneller en efficiënter woningen te kunnen bouwen. Immers, woningen seriematig op grote schaal en onder ideale omstandigheden in fabrieken produceren is minder arbeidsintensief, gaat sneller en is goedkoper dan traditioneel bouwen. Daarnaast zorgt woningen produceren in fabrieken voor minder milieupact dan bouwen op locatie.

WAAROM TYPEGOEDKEURING?

Volgens Henk van Rhijn vergt het traject van vergunningverlening door gemeenten veel tijd en aandacht van ambtenaren en bouwers. Met typegoedkeuring is er een mogelijkheid om te versnellen én ambtelijke capaciteit te besparen. De kostbare en tijdrovende vergunnings- en controleprocedures, die onder de Wkb voor elke woning opnieuw doorlopen moeten worden, kunnen door typegoedkeuring de zo gewenste versnelling van de woningbouw bevorderen. “Er moet één landelijke toelatingstoets komen voor conceptuele bouw”, zei Aedes-voorzitter Martin van Rijn in 2022 bij de opening van de woningfabriek van Barli, in het bijzijn van Koning Willem-Alexander. Mona Keijzer,



Henk van Rhijn, programmamanager Actieplan Wonen van de Provincie Gelderland: "In 2030 rolt een op de vier woningen uit de fabriek. Een landelijk erkende kwaliteitstoets voor fabrieksklare woningen, de zogenoemde typegoedkeuring, zou hier uitkomst kunnen bieden."

minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, vindt ook dat bouwondernemers worden verstikt door regelgeving: "We hebben een wooncrisis en moeten zorgen dat er maximale vrijheid is om te bouwen."

"We moeten dus sneller bouwen", zegt Henk. "In 2030 moeten er alleen al in Gelderland – gerekend vanaf 2022 – 100.000 woningen bijkomen. Dat is 12.500 per jaar. We moeten alles uit de kast halen om dit te halen! Conceptbouw is sneller, goedkoper en duurzamer. Als we niet steeds opnieuw het wiel hoeven uitvinden, gaat het nog veel sneller en hoeven we minder ambtenaren in te zetten. In 2030 rolt dan een op de vier woningen uit de fabriek. Een landelijk erkende kwaliteitstoets voor herhaalbare woningconcepten, de zogenoemde typegoedkeuring, zou hier uitkomst kunnen bieden. Typegoedkeuring houdt in dat de goedkeuring met betrekking tot de kwaliteit voor een bepaald seriematig en industrieel geproduceerd woningtype maar één keer afgegeven hoeft te worden in plaats van voor elke geplaatste woning afzonderlijk. Vergelijk het met een auto: als daar een typegoedkeuring op wordt afgegeven door RDW mag je er overal mee rijden. Dit zou de woningbouw in Nederland enorm kunnen versnellen. Vervolgens zullen jaarlijks steekproeven uitgevoerd worden om de kwaliteit van het woningconcept en daarmee de nieuwe woningen te blijven borgen."

De voor- en nadelen van typegoedkeuring op prefab woningbouwconcepten zijn nu door BouwQ onderzocht. Het onderzoek vond plaats in het kader van het 'Actieplan 2020-2025. Sneller, Betaalbaar, Flexibel' van de provincie Gelderland.

KLANKBORDGROEP

Het onderzoek werd uitgevoerd door een kernteam, bestaande uit BouwQ in samenwerking met TNO. Naast het kernteam

werd er voor het project een klankbordgroep samengesteld met stakeholders waaronder de Provincie Gelderland, het ministerie van Binnenlandse Zaken, NEPROM, Instituut voor Bouwrecht, vereniging voor woningcorporaties Aedes, Aannemers Federatie Nederland, Expertise Centrum Flexwonen, Vereniging BWT Nederland, TloKB en het Netwerk Conceptueel Bouwen.

"Het door BouwQ uitgevoerde onderzoek bestond uit twee fases. De eerste fase leidde tot een bepaling van voor- en nadelen van typegoedkeuring, een bepaling van stimulansen en barrières bij de invoering en een door de bouwpraktijk gedragen plan voor een verdere implementatie van typegoedkeuring van woningconcepten. In een tweede fase werden drie praktijkproeven in het Gelderse bestuursdomein uitgevoerd", legt Sue-Ellen uit, projectleider van het onderzoek typegoedkeuring.

CONCLUSIES DESKRESEARCH

In fase 1 van het onderzoek Typegoedkeuring woningconcepten zijn conclusies getrokken, gebaseerd op deskresearch. Hierin is naar voren gekomen dat de Erkende Kwaliteitsverklaring (EKV) de beste basis is voor typegoedkeuring. De samenvatting van de conclusies van fase 1 worden door Sue-Ellen op het scherm getoond.

Tijdwinst

Typegoedkeuring is een verklaring van gerechtvaardigd vertrouwen dat een woningconcept voldoet aan de bouwtechnische regelgeving. De onder de Wkb benodigde onderbouwing van dit gerechtvaardigd vertrouwen (risicobeoordeling, borgingsplan, dossier bevoegd gezag) is gestandaardiseerd onder de typegoedkeuring. Hierdoor hoeven kwaliteitsborgers en gemeenten voor grondgebonden en gestapelde woningconcepten met een typegoedkeuring geen inhoudelijke controles uit te voeren op de risicobeoordeling en het borgingsplan voor de melding bouwactiviteit en het dossier bevoegd gezag voor de gereedmelding. Sue-Ellen: "De doorlooptijd van deze meldingen voor grondgebonden woningconcepten met een typegoedkeuring kan hierdoor in een optimale situatie gereduceerd worden van minimaal zes weken naar maximaal vier dagen! Dat scheelt dus echt veel tijd."

"Naast de versnelling in het bouwtechnisch aspect, worden versnellingen verwacht in de omgevingsplanactiviteit. Hierbij moet gedacht worden aan interne processen binnen gemeenten, het voorkomen van conflicten bij veranderende eisen, en harmonisering/uniformiteit", aldus Sue-Ellen.

Minder werkdruk gemeenten

Sue-Ellen: "Typegoedkeuring zorgt ervoor dat gemeenten per conceptaanvraag met typegoedkeuring gemiddeld 55 procent minder capaciteit nodig hebben voor de beoordeling van vergunningaanvragen met grondgebonden woningconcepten. Daarnaast is 65 procent minder capaciteit nodig voor gestapelde woningconcepten."

Kostenbesparing

De kwaliteitsborgingskosten met typegoedkeuring zijn volgens Sue-Ellen tot vijf keer lager per grondgebonden woning: “De capaciteitsbesparing bij gemeenten voor gestapelde woningconcepten met typegoedkeuring kan omgezet worden naar significante legeskorting, door het niet hoeven uitvoeren van de technisch inhoudelijke toetsing!”

Synergieën

Naast het systeem voor typegoedkeuring wordt potentie gezien voor regionale samenwerkingsverbanden waarbij gemeenten samenwerken om een woningconcept slechts één keer te toetsen in een regio.

FIELDLABS

“De deskresearch heeft antwoord gegeven op de vraag hoe typegoedkeuring van woningconcepten kan bijdragen aan het realiseren van de woningbouwopgave. Om de getrokken conclusies nader te onderbouwen en aan de praktijk te toetsen is een vervolgonderzoek ingezet in de vorm van zogenoemde fieldlabs. Tijdens deze fieldlabs zijn door verschillende groepen, bestaande uit conceptaanbieders, kwaliteitsborgers, initiatiefnemers en gemeenten, de bouwprocessen van bestaande bouwprojecten ‘nagespeeld’ waarbij werd aangenomen dat de betreffende woningen een typegoedkeuring hebben.”

De volgende fieldlabs zijn opgesteld en uitgevoerd:

- Fieldlab 1: Validatie impact typegoedkeuring;
- Fieldlab 2: Randvoorwaarden voor omgevingseisen;
- Fieldlab 3: Potentie van regionale samenwerking.

Na afronding van de fieldlabs konden de volgende algemene conclusies worden getrokken.

- De kennis en bewustwording in de bouwwereld met betrekking tot typegoedkeuring en de Erkende Kwaliteitsverklaring is beperkt. Om typegoedkeuring op basis van een Erkende Kwaliteitsverklaring te laten slagen, dient de kennis en bewustwording vergroot te worden. Dit moet ervoor zorgdragen dat partijen vertrouwd raken met het werken met typegoedkeuring en er geen onnodige dubbele toetsingen worden uitgevoerd.
- Naast het vergroten van kennis en bewustwording over certificatie, Erkende Kwaliteitsverklaring en typegoedkeuring, zullen diverse partijen moeten samenwerken om de ontwikkelingen te blijven uitvoeren. Gedurende het onderzoek zijn diverse partijen naar voren gekomen die aangeven actief bezig te zijn op het gebied van conceptueel bouwen en typegoedkeuring.
- Vanuit de deskresearch was het niet mogelijk om op basis van bekende gegevens de kostenreductie te valideren. Door een te grote hoeveelheid aan onbekende gegevens kan geen betrouwbare analyse worden opgesteld.

- In de omgevingsplanactiviteit is een grote versnelling te behalen voor zowel conceptueel bouwen als voor de traditionele bouw. Deze versnelling is met name te behalen door het wijzigen van processen binnen de gemeenten/omgevingsdiensten en het vroegtijdig in gesprek gaan van gemeenten/omgevingsdiensten samen met conceptaanbieders/initiatiefnemers. Typegoedkeuring levert meer vertrouwen op en een lager risico op vertragingen door ontbrekende onderdelen. Dit kan een gunstige uitwerking hebben bij het versnellen van de processen binnen de gemeente.
- Er lijkt potentie te zijn voor regionale samenwerkingsverbanden. Het is echter ook duidelijk geworden dat voor het versnellen van het proces een stimulans vanuit de Provincie Gelderland kan helpen.



Sue-Ellen de Nijs, jr. scientist bij BouwQ: “De doorlooptijd van meldingen voor grondgebonden woningconcepten met een typegoedkeuring kan in een optimale situatie gereduceerd worden van minimaal zes weken naar maximaal vier dagen! Dat scheelt dus echt veel tijd.”

Henk van Rhijn besluit: “De doorlooptijd van de meldingen voor grondgebonden woningconcepten met een typegoedkeuring kan gereduceerd worden van minimaal zes weken naar maximaal vier dagen. We gaan deze rapportage dan ook officieel aanbieden bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.”

“Wat dit betekent voor Gelderland? We moeten jaarlijks 12.500 woningen bouwen. Het percentage industrieel gebouwde woningen is momenteel naar schatting 27 procent. Stel dat we daarvan de helft onder typegoedkeuring kunnen brengen. Dan levert dat ongeveer 100.000 uur winst op in de doorlooptijd per jaar. Voor heel Nederland is dat circa één miljoen uur! Dus het is de moeite waard om met typegoedkeuring te gaan werken.”

Op de overzichtssite www.conceptenboulevard.nl is een vrij compleet overzicht te vinden van woningconcepten in Nederland. Daarvan zijn er nu zeven die de eerste stap naar typegoedkeuring hebben gemaakt. ■