



Brouwerij De Zwarte Ruiters en meubelfabriek Artifort, nu een Maastrichts wooncomplex.

© LORAINÉ BODEWES

## Sterk staaltje, de toekomst is ‘hol’

We storten beton en stapelen stenen. „We bouwen nog altijd als de oude Romeinen.“ Ger van der Zanden uit Heel port, prikkelt en daagt de sector al jaren uit om te vernieuwen. „Maar de bouw leert slecht en houdt bovendien niet zo van verandering.“

**DOOR FRANS DREISSEN**

HEEL/ROERMOND

Een aantal corporaties geeft aan dat ze amper woningen kunnen bouwen voor de onderkant van de markt. Volgens Ger van der Zanden komt dat door een aantal zaken: „Onder meer de verhuurdersheffing, die contraproductief werkt. Maar ook het ‘oude denken’ van die corporaties. Wees dan creatief, bouw slim en vooral flexibel.“

Ger van der Zanden is al zo'n dertig jaar actief in de bouwwereld. Een visionair en warm pleitbezorger van duurzaam en demontabel ontwerpen en realiseren. De inzet van vooral holle vloeren en plafonds. „Die zijn nodig om een gebouw in een handomdraai te kunnen aanpassen of een nieuwe bestemming te geven. Van kantoor of school naar studentenappartementen en seniorenwoningen.”

## Knelpunten

---

We moeten werken aan een nieuwe bouwcultuur, om te voorkomen dat we blijven bouwen voor de leegstand.

GER VAN DER ZANDEN

---

Innoveren, nieuwe bouwideeën en concepten ontwikkelen. Dat is makkelijker gezegd dan gedaan. Vaak blijven innovaties hangen in een nichemarkt. Vaak ook gaat het slechts om kleine verbeteringen van het bouwproces. Dit heeft alles te maken met het grote aantal spelers in de bouw, met soms conflicterende belangen, het projectmatige karakter en de manier van aanbesteden. „In de praktijk doen zich knelpunten voor als gevolg van ingesleten gewoontes en tradities.”

„We moeten werken aan een nieuwe bouwcultuur, om te voorkomen dat we blijven bouwen voor de leegstand”, zegt Van der Zanden. „In het verleden zijn gebouwen neergezet voor slechts één bestemming: wonen of werken. We moeten op een radicaal andere manier nadenken over bouwen in de breedste zin van het woord.”

## Massief

---

We bouwen nog steeds als de oude Romeinen. Hoog tijd om met die traditie te breken.

GER VAN DER ZANDEN

---

In traditionele woningen liggen leidingen in massief gegoten beton in de vloer. „Daar kom je dus nooit meer bij. Met als gevolg dat het aanpassen van een pand veel duurder uitvalt dan strikt noodzakelijk. Afwaarderen of slopen is dan pure

kapitaalvernietiging.”

In kantoren hangen de installaties juist aan het plafond. De kantorenmarkt kenmerkt zich door een groot overschot, waar men vrijwel niks mee kan. „Omkatten naar betaalbare huureenheden gebeurt slechts sporadisch vanwege de hoge kosten. Had men tijdens de bouw alle leidingen onder een demontabele vloer gelegd, dan zou die transformatie een stuk makkelijker en aanzienlijk goedkoper kunnen zijn.”

Bouwmeesters van weleer hadden kennis van bouwtechnieken en processen. Het vak van de hedendaagse architect is echter uitgehold. Ger van der Zanden ziet met lede ogen toe hoe er gebouwd wordt, zonder daar goed bij na te denken. „De fout is gemaakt toen er een verschil kwam tussen een woon- en werkbestemming.”

Van der Zanden is de stuwende kracht achter Slimline Buildings, een unieke combinatie van demontabele en recyclebare vloeren, plafonds en installatieruimten. Dun, licht, flexibel in combinatie met uitstekende geluidsisolatie. „Het basiselement is een betonnen plaat met staalprofielen en voorzien van leidingen waarmee snel kan worden verwarmd of gekoeld.”

## Droogbouw

De kracht van holle vloeren ligt vooral in het feit dat ze gemakkelijk bereikbaar zijn. „Door zo min mogelijk dragende wanden te maken en te kiezen voor een skeletstructuur, wordt bovendien veel materiaal gespaard en neemt de flexibiliteit qua indeelbaarheid sterk toe.”

Stalen skeletbouw zou gepaard kunnen gaan met de prefabricage van buitenmuren. Met zogeheten ‘droogbouw’. „Het huidige tekort aan vaklieden zou voor een deel kunnen worden opgelost met industrialisatie. Ook binnenwanden kunnen heel goed in elementen in de fabriek worden gemaakt.” En in de toekomst wellicht met 3D-printers. Slimmer bouwen hoeft niet duurder te zijn dan traditionele oplossingen, zegt Van der Zanden met verwijzing naar onafhankelijke kostenanalyses en praktijkvoorbeelden.

Ook beleggers, projectontwikkelaars en eindgebruikers zouden zich volgens Van der Zanden moeten aanpassen aan de nieuwe realiteitszin. „Het is de kunst om de verdienmodellen van de voorbije decennia op innovatieve wijze te herschikken.”

In de afgelopen 25 jaar heeft er weinig vernieuwing in de bouw plaatsgevonden. Er zijn in 2001 weliswaar door Bouwbedrijf Jongen woningen met Slimlinevloeren gebouwd in Sittard en Etten-Leur en er zijn andere projecten gerealiseerd, maar de grote doorbraak bleef uit door een piek in de staalprijs. „Daarnaast zijn er ketenpartners in de bouw die geen zin hebben om het anders te gaan doen.”

## Skeletbouw

Bouwen met bijvoorbeeld een hart van staal, holle vloeren, demontabele constructies. Volgens Ger van der Zanden is dat nog steeds de toekomst. „Kijk naar de grachtenpanden in Amsterdam. Die staan nooit leeg en zijn door hun flexibele vloerconstructie constant met de tijd mee veranderd.”

Volgens Van der Zanden moeten dogma's worden doorbroken. Zoals zwaar bouwen, dikke betonlagen, adviseurs die roepen: we hebben massa nodig! „De praktijk wijst uit dat het ook anders kan.” Aannemers, beleggers, pensioenfondsen en corporaties zouden een andere bril moeten opzetten. „Een pensioenfonds zou de skeletbouw, de gevels, liften en (duurzame) energievoorziening voor zijn rekening kunnen nemen. En een corporatie bijvoorbeeld een gedeelte van de inbouw. Zo kun je een pand geschikt maken voor meerdere bestemmingen en deel je bovendien de investeringen en risico's.”

Door de exploitatielasten te verlagen, kan er ook weer gebouwd worden voor lage inkomens en eenpersoonshuishoudens. „Zo kan ook een doorstroming op gang worden gebracht. Oudere mensen hoeven niet meer gedwongen thuis te blijven wonen, maar kun je een comfortabel, kleiner appartement aanbieden met bijvoorbeeld een 'gezamenlijke huiskamer'. Het kostbare aanpassen van de oude woning is niet meer nodig. Die komt juist vrij voor starters en gezinnen.”

Flexibel bouwen betekent vooral flexibel denken. De huidige markt laat te weinig ruimte voor verandering, is de kritiek van Ger van der Zanden. Hij hekelt het gebrek aan innovatiekracht. „We bouwen nog steeds als de oude Romeinen.” Hoog tijd om met die traditie te breken.