

# Disruptie in wonen en bouwen

prof. dr. ir. Hugo Priemus

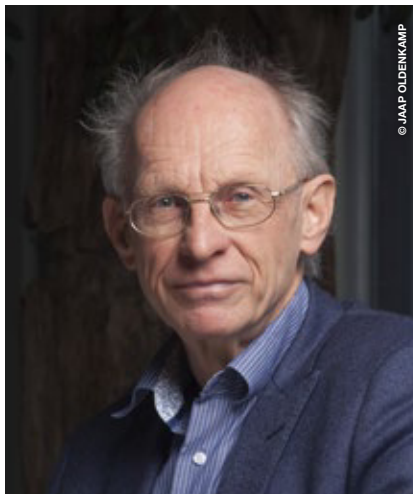
**H**et bouwen en wonen werd van oudsher geprogrammeerd op basis van demografische en economische modellen. Maar de oude regelmatigheden verdwijnen.

Allereerst is de ICT-revolutie 'game changer' in het wonen. De communicatie van bewoners met vrienden, buurtgenoten, leveranciers en verzorgers verandert drastisch. De woning is niet alleen een fysiek centrum voor consumptie, maar ook een digitaal knooppunt waar men kan telewerken, telebankieren, webshoppen en leren.

De ICT-revolutie ligt ook aan de basis van robotisering, the Internet of Things, big data en AirBnB. De verschillen in inkomen en vermogen nemen toe: we bewegen in de richting van een 'winner takes all'-economie, waarbij de top 10% profiteert en huishoudens met lagere- en middeninkomens erop achteruitgaan.

Een tweede disruptieve ontwikkeling is het beteugelen van klimaatverandering en het versnellen van de energietransitie van fossiele naar hernieuwbare brandstoffen. Elektrische fietsen, scooters en auto's vergen laadpalen in en bij de woning, waardoor de positie van de woning in energienetwerken (smart grids) blijvend verandert.

Een derde disruptieve ontwikkeling is de ontwikkeling van migratiestromen van het Midden-Oosten en Noord-Afrika naar Europa. De ICT-revolutie speelt ook hier een cruciale rol: de vluchteling



beschikt over een iPhone, kent de weg en communiceert met landgenoten die hem voorgingen. We zullen rekening moeten houden met sterk fluctuerende migratiestromen, op een blijvend hoog niveau. Vergrijzingsprobleem opgelost.

Een vierde ontwikkeling omvat de toenemende participatie van burgers. Via digitale platforms en matching sites kunnen vragers op de woningmarkt steeds effectiever een passend aanbod vinden. Dat verandert de positie van klassieke intermediairs als makelaars en woningcorporaties.

De gevolgen voor bouwen en wonen zijn omvangrijk. De woningvoorraad zal flexibeler

moeten zijn: minder bouwconstructie en meer woninginrichting. Kantoren, bedrijfsgebouwen, en agrarisch vastgoed zullen vaker tot woningen worden getransformeerd. Het juridisch verschil tussen woningen en recreatiewoningen wordt betekenisloos. Het bouwen wordt gedigitaliseerd (met 3D-geprinte componenten).

De stad (smart city) wordt als woon- en werkmilieu steeds populairder. De vraag naar dure huurwoningen neemt toe, evenals de behoefte aan goedkope woonruimte: voor studenten en statushouders.

Al zijn er veel onzekerheden, toch is het evident dat een disruptie van bouwen en wonen voor de deur staat. 🏠

*'Klimaatmaatregelen, energietransitie en ICT-revolutie: 'game changers' in het wonen'*

[hugopriemus@speakersacademy.nl](mailto:hugopriemus@speakersacademy.nl)