

A photograph of a construction site. In the foreground, a man wearing a white hard hat and a dark jacket is gesturing with his hands while talking to a woman with long brown hair, who is wearing a dark puffer jacket. They are standing on a concrete surface. In the background, there is a large green crane with 'neumat' written on its base. The crane is lifting a large, light-colored prefabricated concrete structure. There are also some wooden pallets and other construction materials visible. The sky is clear and blue, and there are bare trees in the distance.

Uniforme kwaliteit door prefab-woningen: Woningcorporatie Stadlander bouwt huizen in één dag

Huizen bouwen in één dag. Woningcorporatie **Stadlander** uit Bergen op Zoom maakt gebruik van prefab-woningen om snel kwalitatief goede huizen te realiseren. Hoe houd je grip op de bouwkwaliteit en is 'traditioneel' bouwen binnenkort verleden tijd? Een gesprek met Vastgoedontwikkelaar **Jorg van de Sanden**:

"Met prefab realiseren wij uniformiteit in de kwaliteit van onze woningen."

Jorg van de Sanden geeft een geïnteresseerde mevrouw uitleg op de bouwplaats



Stadlander begon begin dit jaar met het 'bouwen in één dag'-concept. Eerst werden 28 woningen in Bergen op Zoom neergezet, waarna 15 dezelfde type woningen in Sint-Maartensdijk verschenen. "De korte bouwduur is geen doel op zich. We wilden een nieuw concept aan ons palet van mogelijkheden toevoegen. We zitten in veel dorpen, waar het aantal sloop/nieuwbouwwoningen per project bescheiden is. Dat betekent dat de individuele projectontwikkelingskosten verhoudingsgewijs aanzienlijk zijn. Wij zoeken naar een concept waarbij woningen met lagere ontwikkelkosten gerealiseerd kunnen worden."

Levensloopbestendig

Een belangrijke eis voor de woningen is dat ze levensloopbestendig moeten zijn. "Wij opereren in een ruraal gebied, en hebben een andere demografie dan bijvoorbeeld de Randstad. Ontgroening en vergrijzing slaan bij ons eerder en harder toe, waardoor wij in onze voorraad rekening moeten houden met de toekomst. Daarom willen wij - ook in de woningen die wij niet in één dag bouwen - zorgen dat alle doelgroepen in de huizen kunnen. Dat betekent in de praktijk dat er naast de twee slaapkamers op de verdieping bijvoorbeeld ook een slaap- en badkamer op de begane grond te vinden zijn."

Casco

Na een werkdag worden de huizen 'casco' opgeleverd. "We gebruiken verschillende losse elementen die vooraf in de fabriek zijn gemaakt. Hierin zit bijvoorbeeld het leidingwerk al in. Na de bouw is het huis wind- en waterdicht, maar duurt het nog wel even tot het bewoonbaar is. Elke installateur krijgt één dag om zijn of haar ding te doen, bijvoorbeeld het aansluiten van electra, de verwarming en waterleidingen. Uiteindelijk duurt het zo'n vier weken voordat alles is afgewerkt. Dat is alsnog minder dan bij de traditionele bouw."

De huurders die de eerste prefab-huizen bewonen zijn volgens Jorg erg tevreden. "Omdat de verschillende onderdelen uit de fabriek komen, ziet alles er zeer strak uit. De huizen zien er daarnaast esthetisch ook mooi uit, en huurders blijken het leuk te vinden in iets 'nieuws' te wonen."

Vaste prijzen

Jorg wijst met name naar de snelheid en kosten als redenen voor de prefab-woningen. "Het concurreert qua kostprijs met de traditionele bouw, maar daarin worden de ontwikkelkosten meegenomen. Uiteindelijk zal dit - onder andere door prijsafspraken - goedkoper worden. De prijs van een metselaar kan bij traditionele bouw in een paar jaar verdubbelen, terwijl onze prijzen nu vast staan."

"Daarnaast zorgt bouwen in één dag ervoor dat de overlast voor de buurt wordt verminderd," gaat Jorg verder.

"Bijvoorbeeld in de binnenstad - waar het lastig is wegen voor langere tijd af te sluiten - kan dit uitkomst bieden. Wij hoefden tijdens ons eerste project slechts één week de straat af te sluiten, waarna wij alleen het trottoir voor de bouw gebruikten. Zo hoefden huurders niet om te rijden om thuis te komen."

Uniforme bouwkwiteit

Omdat alle woningen uit de fabriek komen is de bouwkwiteit ook uniform en hoogwaardig. Jorg: "Je zult waarschijnlijk zelfs minder problemen hebben bij prefab-huizen dan bij de traditionele bouw. De woningen worden in 3D-modellen ontwikkeld, en de marges zijn op de millimeter nauwkeurig uitgerekend. De kans op fouten wordt daardoor verkleind."

Aan de buitenkant kiest Stadlander ervoor om gebruik te maken van 'onderhoudsarm materiaal'. "Denk bijvoorbeeld aan kunststof kozijnen en dakgoten. Uiteindelijk vraagt Stadlander voor deze sociale huurwoningen zo'n 600 euro huur per maand, terwijl ze in de vrije markt zo 800 tot 900 euro hadden gekost. Dit om rekening te houden met onze primaire doelgroep. Om dit betaalbaar te houden moet je wel nadenken over onderhoud. Of beter gezegd; hoe je daar zo veel mogelijk mee bespaart. Slimme keuzes maken aan de voorkant leveren aan het einde veel voordeel op. Esthetiek en woongenot blijven daarbij wel belangrijke factoren, het doel is het vinden van de juiste balans."

Te kleine kavels

Waarom niet op elk potje een 'prefab-dekseltje' past, zegt

Jorg: "Op bepaalde plekken is het niet handig om een vooraf gefabriceerde woning neer te zetten. Bijvoorbeeld als de kavels te klein zijn. Omdat wij ons bezit zoveel mogelijk levensloopbestendig willen maken door bad- en slaapkamer op de begane grond te plaatsen, neemt de beukmaat - de breedte van een woning - toe. Om per locatie een prefab-woning te ontwikkelen zou teveel geld kosten. Daarnaast spelen ook de welstand van de bouw, architectuur of opbouw van de stad een belangrijke rol om niet altijd prefab-woningen te gebruiken."

Sneeuwbaaleffect

Bij het project werden verschillende rijtjeshuizen gerealiseerd, maar dat betekent niet dat dit type het meest geschikt is voor prefab: "Het is een beetje het verhaal tussen de kip en het ei. Organisaties als corporaties moeten de guts hebben om uitvraag te doen. Onze bredere beukmaat past goed bij corporaties die dezelfde demografische ontwikkeling verwachten als wij, maar door de markt te triggeren worden ze gedwongen nieuwe producten te ontwikkelen. Zo'n sneeuwbaaleffect kan een breder draagvlak voor prefab-woningen creëren."

Visie voor de toekomst

Duurzaamheid gaat volgens Jorg verder dan 'energiezuinige woningen'. "Duurzaamheid wordt breed binnen onze organisatie opgepakt. Natuurlijk heeft dat te maken met energieverbruik; de gebouwde huizen zijn bijvoorbeeld nul-op-de-meter-woningen en het puin van de vorige huizen is gebruikt als puinbaan onder een parkeergebied. Maar ook met het exploiteren van vastgoed en het verankeren binnen de stad. Bijvoorbeeld door maatschappelijk betrokken te zijn met onze huurders, of huizen te bouwen die gericht zijn op de lange termijn. De oudere huurders van 2017 hebben wellicht behoefte aan een nul treden huis, maar voor het jonge stel uit 2047 is dat niet nodig. Het hebben van een visie voor de toekomst is onderdeel van 'duurzaam zijn'."

Organisatie

De organisatie rondom het bouwen van huizen in één dag moet volgens Jorg erg strak zijn. "Wij hebben in oktober 2016 de planning vastgelegd, en hebben uiteindelijk de

woningen op de dag af kunnen leveren. Een mentaliteit als 'weer of geen weer, de woningen worden gezet' is in zekere zin nodig." En ander onderdeel van de planning zijn goede afspraken met bouwers. "Stadlander legt het accent op het gezamenlijk met andere marktpartijen ontwikkelen van een concept. Bouwers hebben daarbij zelf grote invloed op het ontwerp en de definiëring van de gewenste bouwkwiteit. Wij hebben de verantwoording voor de realisatie bij hen neergelegd. Op basis van een Plan van Eisen weten ze wat gebouwd moet worden en op welke manier. Binnen Stadlander noemen wij dat 'vernieuwend opdrachtgeverschap'."

Zorg voor volume

Verder moet er rekening worden gehouden met de grootte van het project. "Je moet namelijk een bepaald volume hebben om prefab-woningen kosteneffectief te maken. Als je dit voor slechts enkele huizen doet, vallen de kosten per woning hoog uit. Veel hoger dan bijvoorbeeld bij traditionele bouw, omdat de productielijn voor enkele huizen moet worden ingesteld. Door een groot volume in één keer op te pakken - zoals wij dat deden in Bergen op Zoom en Sint Maartensdijk - worden deze kosten beheersbaar gehouden."

Jorg reikt daarbij de hand naar andere corporaties. "Het zou het aantrekkelijkst zijn als andere corporaties of beleggingsfondsen samen willen bouwen, dan zouden de kosten uit de fabriek nog aantrekkelijker kunnen worden. Daarnaast is het stedenbouwtechnisch interessanter om deze projecten met meerdere partijen op te pakken, om zo de variatie qua huizen hoger te houden. Wij nodigen daarbij andere corporaties van harte uit om een kijkje te nemen in onze modelwoning, om zo een indruk op te doen van hoe een prefab-woning eruit komt te zien."

Woning van de toekomst

Wat Stadlander betreft krijgt bouwen in één dag binnenkort een gevolg. "Je moet vooral durven en doen," adviseert Jorg. "Dit type woning werd in het verleden vaak synoniem gemaakt met seniorenwoningen, maar zie het als een manier om je bezit levensloopbestendig te maken. Een echte woning van de toekomst." ■