

# Fabriekswoningen als zoete broodjes van de lopende band

Er is een schreeuwend tekort aan betaalbare woningen. De overspannen woningmarkt treft zelfs toekomstige – en bestaande – krimpgebieden. Dat brengt corporaties in een dubbele spagaat: Hoe zorg ik snel voor betaalbare woningen? Maar ook: Wat ga ik met die woningen doen als de te verwachten krimp alsnog intreedt? CorporatieGids Magazine deed een rondje langs vijf aanbieders van fabriekswoningen en vroeg ze: wat is uw visie op de woningmarkt en wat kunt u voor corporaties betekenen?

**Antonie ter Harmsel (Hodes Huisvesting):**  
**Wij bouwen niet voor de eeuwigheid maar voor de toekomst**

“Het is tijd om traditionele denkwijzen los te laten en te gaan denken in nieuwe mogelijkheden,” zegt Antonie ter Harmsel, directeur Hodes Huisvesting. “Terwijl we in delen van Nederland

een krimp zien, groeit de bevolking landelijk in hoog tempo. Huishoudens worden kleiner. We moeten het doen met dezelfde – of minder – ruimte voor huisvesting. De toekomst wordt minder voorspelbaar. Er ontstaat meer behoefte aan flexibel, duurzaam en betaalbaar huisvesten. Traditioneel bouwen op een weersafhankelijke locatie wordt fabrieksmatig assembleren onder geconditioneerde omstandigheden.”

“Om echt toekomstgericht te kunnen huisvesten denken wij bij Hodes in permanente flexibiliteit,” vervolgt Antonie. “In droge modulaire bouwmethoden met bewezen methoden en technieken. In hergebruik en remontabel bouwen. Met de kwaliteit die je traditioneel gewend bent. Hierdoor vraagt huisvesten structureel minder ruimte, grondstoffen en energie en kan er snel worden ingespeeld op bestaande en latente behoeften.”

Hodes Huisvesting is aanbieder van toekomstgerichte huisvesting in koop en huurvarianten speciaal voor Leren, Recreëren, Wonen & Zorg. Naast project specifieke oplossingen biedt Hodes producten zoals; de zorgkamer, de zorgwoning, de miniwoning en de compactwoning, desgewenst inclusief onderhoud en energieverbruik.



Patiowoningen, Zwolle (Hodes Huisvesting)

**Josephine Antonissen (PLEKvoor):**  
**Geen zeecontainers, maar mooie verplaatsbare huizen van hoge kwaliteit**

“Door de onzekere demografische voorspellingen kan het zijn dat er vandaag op plek X misschien honderd woningen nodig zijn, wellicht is dit over tien jaar heel anders,” schetst Josephine Antonissen, marketingmanager bij PLEKvoor de grillige woningmarkt. “Zonde om er dan iets permanents neer te zetten, toch? Door meer modulaire woningen in te zetten en gebruik te maken van standaardafmetingen, stimuleren we circulaire woningbouw wat betekent dat bij afnemende woondruk de huizen opnieuw ingezet kunnen worden op een andere plek.”

“PLEKvoor produceert slimme, duurzame maar vooral mooie modulaire woningen voor zowel zorg- en woningcorporaties als voor de recreatiemarkt,” vervolgt Josephine. “Een moderne manier van wonen, omdat deze woningen zowel verplaatsbaar als aanpasbaar zijn. Een verplaatsbaar huis heeft vaak het imago van een bewoonbaar gemaakte zeecontainer wat goedkoop, tijdelijk en onaantrekkelijk is. Wij laten zien dat verplaatsbaar wonen van hoge kwaliteit, in een mooi huis met lange levensduur ook mogelijk is. De woningen kunnen na verloop van tijd van plek gewisseld worden en de materialen

in het huis zijn aan te passen. Daarbij zijn ze binnen acht à tien weken gerealiseerd en worden binnen één dag op locatie aangesloten.”

De standaardwoningen worden in een productiehal in Soesterberg gemaakt, de onderdelen komen op maat binnen en worden door assemblagemedewerkers in elkaar ‘geklikt’. “Voor woningcorporatie Woontij op Texel hebben wij een nieuw product ontwikkeld; het Visserhuis. Deze woningen gaan wij begin volgend jaar produceren.”



Visserhuisjes, Texel (PLEKvoor)

**Ernest Kuiper (Finch Buildings):**  
**Vijf vliegen in één klap: circulair bouwen met hout**

“Gebouwen zijn in Europa verantwoordelijk voor 36 procent van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, wat wordt veroorzaakt door het maken én het exploiteren van gebouwen. De bouw veroorzaakt wereldwijd circa 23 procent van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Als sector hebben we dus een enorme invloed in het al dan niet behalen van klimaatdoelstellingen,” zegt Ernest Kuiper, manager sales en marketing bij Finch Buildings.

Finch Buildings uit Amsterdam is in 2014 opgericht vanuit het circulaire gedachtegoed, licht Ernest toe. “Wij zien een wereld voor ons waarin gebouwen juist bijdragen aan het oplossen van het klimaatprobleem. Wij willen circulair bouwen en wonen beschikbaar maken voor iedereen. Circulair bouwen doen wij door onze modulaire gebouwen te maken van massief hout.”

Hij vervolgt: “Hout is een namelijk een veelzijdig en gezond bouw materiaal. Het is een vochtregulerende grondstof, het isoleert en heeft een positieve werking op de mentale gesteldheid van de mens. Door te bouwen met hout, kennen onze gebouwen geen bouwvocht, radongas of schimmels, resulterend in een gezond binnenklimaat.”

Finch modules worden in Nederland gebouwd. “Door de keuze voor massief hout als constructiemateriaal is in elke module 12 ton CO<sub>2</sub> opgeslagen, onttrokken uit de atmosfeer en opgeslagen tijdens de groei van de boom. Hout stoot daarbij vrijwel geen CO<sub>2</sub> uit bij productie, waarmee per

>>

module 20 ton uitstoot vermeden wordt in vergelijking met het bouwen met traditionele bouwmaterialen,” aldus Ernest.

Met het industriële houtconcept van Finch Buildings kunnen corporaties vijf vliegen in één klap slaan, vat Ernest samen. “Circulair, gasloos, CO2-vrij, betaalbaar en snel bouwen. Dit doen wij met onze partners Biesterbos (ontwikkelaar) en De Groot Vroomshoop (fabrikant/bouwer), beide dochters van VolkerWessels. Samen met corporaties kunnen we de bouwsector en woningvoorraad nog duurzamer maken.”



Biesterbosch, (Finch Buildings)

#### **Sander van Peer (CAPP): Sneller en kleiner bouwen met behoud van kwaliteit**

“De visie van CAPP op de woningmarkt is je sneller en kleiner kunt bouwen, maar met de kwaliteit die je ook gewend bent voor grotere woningen,” antwoordt Sander van Peer, directeur van CAPP. “De vraag naar kleinere woningen voor kleine huishoudens neemt toe. Alleenstaanden, starters, ouderen: de groep is en wordt steeds groter.”



Kepplerstraat, Bergen op Zoom (CAPP)

CAPP ontwikkelt in de basis voor permanente bewoning, maar kan ook woningen en appartementen assembleren die na plaatsing weer te verplaatsen zijn. “Ons concept kan voor de diverse opgave van woningcorporaties een buffer aan woningen leveren om een proces van energietransitie op gang te brengen,” licht Sander toe. “Deze buffer kan ook worden ingezet voor fricties op regionale woningmarkten,

vooral in ruraal gebied, waar gemeenten niet zeker weten wat ze voor de toekomst moeten bouwen vanwege onzekere demografische ontwikkelingen. Wanneer deze corporaties snel, energieneutrale, kwalitatief hoogstaande woningen, appartementen of studio’s willen, bieden wij daarvoor het antwoord. Ons concept is uniek door onze specifieke assemblage methode waar wij zo veel mogelijk werken met duurzame materialen, snel en een hoge kwaliteit.”

#### **Bas de Haan (Nezzt): Modulair en circulaire woningbouw biedt woningcorporaties zekerheid in een onzekere toekomst**

“De woningmarkt lijdt onder onvoldoende passend en betaalbaar aanbod voor diverse doelgroepen, van jong tot oud,” start Bas de Haan, directeur Nezzt zijn analyse van de markt. “Het nadeel van het merendeel van het bestaand bezit is dat het traditioneel, inflexibel en niet circulair is gebouwd. Het gevolg is dat volgende generaties met verouderde concepten zitten opgezaald en dat verandering gepaard gaat met hoge aanpassingskosten of – nog erger – sloop.”

“NEZZT biedt woningcorporaties zekerheid in een onzekere toekomst,” vervolgt Bas. “Door woningen modulair en circulair te produceren, zijn aanpassingen, verplaatsingen en teruggave eenvoudig en betaalbaar te realiseren. Ondanks de industriële aanpak wordt de klant een scala aan mogelijkheden qua vorm en afwerking geboden om de woning naar wens aan te passen. Als eerste in Nederland biedt NEZZT een hoge restwaarde voor haar woningen en het hergebruik van haar woningen en materialen. Daar bovenop garandeert de industriële fabricage snelheid, kwaliteit, leverzekerheid en betaalbaarheid. Voor bewoners is het comfortabel, duurzaam en betaalbaar wonen in de all-electric NEZZT woningen.”

NEZZT is het woningbouw-label van De Meeuw uit Oirschot en de organisatie kan opdrachtgevers volledig ontzorgen door alle facetten van Design, Build, Finance en Maintain aan te bieden. ■



Hoogbouwwoningen (NEZZT, ontwerp: OMA)