

## Jan van Andel (Woontij): Niet alleen huizen moeten flexibeler worden, ook ons denken en werken

Een eiland-corporatie verschilt niet van een woningcorporatie op het vaste land. Dat zei Jan van Andel, directeur-bestuurder van het Texelse Woontij in een eerder interview met CorporatieGids Magazine. Toch lijkt omringd worden door de Noordzee en letterlijk losgeslagen zijn van het vasteland, heilzaam voor een frisse kijk op de woningmarkt. Zo staat de bouw van honderd flexibele en verplaatsbare woningen volop in de belangstelling van collega-corporaties en de landelijke pers.

“Niet alleen huizen moeten flexibeler worden, ook ons denken en werken.”

Wie de geschiedenisboeken erop naslaat leert dat Texel tot 1170 was verbonden met het vasteland. Door een vloedgolf werd het een eiland. Ondanks dat sindsdien een goeie vier kilometer water Texel van het vaste land scheidt, zijn de uitdagingen op de Texelse woningmarkt inderdaad vergelijkbaar met die elders op het vasteland. “Op Texel is sprake van een groot tekort aan betaalbare woningen. De prijzen van koopwoningen zijn relatief hoog, terwijl het gemiddeld inkomen laag is. Veel mensen werken in horeca en toerisme en hebben een bescheiden inkomen. Het aanbod van sociale huurwoningen is met 22 procent van de totale woningvoorraad beperkt en de meeste koopwoningen zijn onbetaalbaar voor deze doelgroep,” schetst Jan de situatie.

### Flexibiliteit gewenst

Hij vervolgt: “Voor heel Nederland geldt dat de woningvraag aan verandering onderhevig is. Op veel plaatsen is nu een grote vraag naar kleine betaalbare woningen. Op korte termijn is aanbod van veel woonruimte dringend gewenst. Woningen bouw je voor minstens 50 of 80 jaar. De toekomstige vraag over 20 of 40 jaar is moeilijk voorspelbaar. Daarom is voor vastgoed meer flexibiliteit gewenst zodat soepeler kan worden meebewogen met de vraagveranderingen.”

### Kleine huishoudens

“Huishoudens worden steeds kleiner,” vertelt Jan verder. “Van deze trend is al lang sprake en die gaat waarschijnlijk nog wel even door. Kleine huishoudens hebben meer behoefte aan sociale contacten in de buurt. Bij stedenbouwkundige plannen en woningontwerp moet hiermee rekening worden gehouden. Er is ruimte nodig voor ontmoeting en samen delen. De voordelen van de deeleconomie worden steeds vaker gezien en benut.”

### Flexibele schil

Woontij heeft in lijn met haar visie – Wonen in beweging – gekozen voor de bouw van honderd flexibele en verplaatsbare woningen. Met deze flexibele schil aan woningen wil de

corporatie meebewegen met de grillen van de woningmarkt. Op de vraag of dit naar Jans idee ook daadwerkelijk gaat gebeuren of dat de flexibele woningen in de praktijk toch gewoon ‘statische’ woningen blijken, zegt hij: “Het klopt dat niet alle flexibele woningen in de toekomst zullen worden verplaatst of aangepast. Dat heeft de ervaring met naoorlogse noodwoningen ons wel geleerd. Veel van die woningen worden nog steeds bewoond.”

“Dat zal waarschijnlijk ook gebeuren met veel flexibele woningen die nu worden gebouwd. Toch weten we ook al zeker dat een deel van deze woningen wel wordt verplaatst, omdat deze worden gebouwd op een plek waar ze nu tijdelijk mogen staan. Deze woningen worden binnen een aantal jaren overgebracht naar een plek die al aangewezen maar nog niet beschikbaar is. Door flexibele bouw hoeven we daar niet op te wachten, maar kunnen de woningen waaraan nu behoefte is veel sneller worden gebouwd.”

### Buitenlandse bouwers

Een groot deel van de hoogwaardige, flexibele en verplaatsbare woningen die Woontij gaat plaatsen komen uit het buitenland. “De Nederlandse markt heeft nog onvoldoende ingespeeld op deze ontwikkelingen,” motiveert Jan. “De meeste bouwers denken en werken nog zeer traditioneel, op een vergelijkbare wijze als honderd jaar geleden. Men loopt ver achter op het gebied van innovatie, zoals deze wel is doorgezet bij andere sectoren zoals de auto-industrie.”

### Toekomstbestendig

Woontij's expeditie in flexibel wonen krijgt veel aandacht, zowel van collega-corporaties als in de media. Volgens Jan logisch, want op veel plaatsen is behoefte aan een flexibel product dat kan meebewegen met de vraag. “Als de lokale vraag krimpt kun je deze woningen binnen je eigen portefeuille verplaatsen, door bijvoorbeeld oude woningen te slopen en deze te vervangen door de verplaatsbare woningen. Of de woningen te verkopen aan andere verhuurders of eigenaren of zelfs naar een recreatiepark. Het zijn hoogwaardige woningen en onroerend goed. Financiering is dus geen probleem. Sterker nog, financiering zou zelfs goedkoper kunnen worden omdat deze woningen toekomstbestendiger zijn.”

### Wootrends

Individualisering, vergrijzing, flexibilisering van werk en relaties, immigratie, verstedelijking, participatiesamenleving, deeleconomie, patchworkgezinnen, klimaatveranderingen, hedonisme, recreatief wonen. Allemaal trends die gevolgen hebben voor het wonen. Op de vraag of Jan hierin een top drie kan aanbrengen, moet hij het antwoord schuldig blijven. “Het is voor mij wel duidelijk dat de wereld steeds sneller verandert. Vaak worden trends als vergrijzing, immigratie



>>





Jan wordt geïnterviewd over de 100 tijdelijke woningen door EenVandaag

en klimaatveranderingen als bedreiging gezien. Interessant is om te onderzoeken hoe de verschillende trends zich tot elkaar verhouden. In plaats van bedreigingen ga je dan kansen zien. Met flexibel wonen kun je daar mooi op inspelen.”

### Heilige graal

Op de vraag of flexibel wonen de heilige graal is voor alle genoemde trends, zegt Jan: “Niet als je naar individuele trends kijkt. Nu zien we bijvoorbeeld een duidelijke trend van verstedelijking. De stijgende huizenprijzen, ruimtegebrek en technologische ontwikkelingen zoals zelfrijdende auto’s kunnen weer tot een beweging richting het platteland leiden. Met flexibel wonen kun je dan meebewegen. Flexibel wonen is misschien wel die heilige graal als je de trends aan elkaar kunt verbinden.”

### Modulair en verplaatsbaar

Jan vervolgt: “Veel woontrends zijn een extra argument om verplaatsbare woningen te realiseren. Met modulaire verplaatsbare woningen kunnen we inspelen op de toenemende vraag naar flexibele kleine woningen. Wellicht is in de toekomst meer vraag naar grotere woningen. Modulaire woningen zijn veel eenvoudiger samen te voegen dan traditionele woningen.”

“Met de traditionele bouwmethoden lopen we vast als we willen sturen op een doorbraak van daling bouwkosten. Arbeid en materiaal worden steeds schaarser, waardoor woningen duurder worden. Door te investeren in innovatie van fabriekswoningen kunnen we, net als in bijvoorbeeld de

auto-industrie, gebruikmaken van digitalisering, robotisering en schaalvoordelen.”

### Best mogelijke antwoord

Heilige graal of niet, volgens Jan heeft Woontij met de flexibele schil het best mogelijke antwoord gevonden voor de discrepantie tussen een traditioneel statisch vastgoedproduct en de snel veranderende vraag. “Ik denk dat dit de oplossingsrichting is met het beste toekomstperspectief. Ik verwacht dat er in de toekomst landelijk een aanzienlijk groter aanbod is van kleine, betaalbare woonruimten. We zijn er nog niet. Modulaire bouw moet door innovatie nog veel verder worden ontwikkeld tot integraal woonproduct. Door bundeling van de vraag kan worden opgeschaald, waardoor uiteindelijk de kostprijs nog flink kan dalen en veel aantrekkelijker zal zijn dan de arbeidsintensieve traditionele bouw.”

### Disruptie van de woningbouw

Ondanks dat andere corporaties misschien al veel verder zijn, worden de ontwikkelingen bij Woontij op de voet gevolgd. Wat kunnen andere corporaties ervan leren? “Als we de vraagstukken van nu op willen lossen, moeten we afstappen van huidige aanpak, werk- en denkwijze. Durf te kijken naar toekomstige ontwikkelingen en zoek oplossingen die de toekomst ons gaat bieden. Niet alleen de huizen moeten flexibeler worden, ook ons denken en werken. Of zoals Henk Sijling van TNO zegt: ‘disruptie van de woningbouw is nodig om huizen fundamenteel goedkoper te maken’.” ■