

‘Flexwonen is een antwoord op het groeiende woningtekort’

14-11-2019 13:25

Flexibel bouwen begint steeds meer aan populariteit te winnen. Een van de bouwers gespecialiseerd in deze bouwmethode is ontwikkelende bouwer Plegt-Vos. VJ sprak met Jauke Klein, commercieel manager bij Plegt-Vos, over de voordelen van flexwonen en modulaire bouw en hoe het oplossingen biedt voor de uitdagingen van nu.

Familiebedrijf Plegt-Vos heeft al zo'n 115 jaar ervaring opgedaan met het bouwen en ontwikkelen, vertelt Klein. "We zijn gespecialiseerd in wonen in de breedste zin van het woord, van renovatie tot nieuwbouw. We hebben bewust de keuze gemaakt hierin te specialiseren en excelleren,

Een van de specialismen van Plegt-Vos is flexwonen door middel van modulair bouwen, oftewel flexibel bouwen met kant-en-klare modulaire eenheden die in een fabriek worden geproduceerd. Hierdoor wordt nieuwe huisvesting snel en voordelig gerealiseerd. "Zo'n 20 jaar geleden zijn we begonnen met deze bouwmethode, we hebben al veel meters op deze manier gerealiseerd. Afhankelijk van de specifieke klantwensen maken we deze modulaire units in onze eigen fabriek en we hebben een netwerk van vaste ketenpartners waarmee we deze woningen realiseren. Het is een specialisme voor ons, het is niet even een bouwmethode die je er zo maar even bij doet." Zo heeft Plegt-Vos in de afgelopen jaren zo'n 6.000 flexwoningen gerealiseerd.

Studentenhuisvesting voor 10 jaar

VJ spreekt Klein op locatie in Wageningen, bij een modulair gebouwd studentencomplex aan de Nieuwe Kanaalweg. Hier zijn 312 zelfstandige tijdelijke gestapelde flexwoningen gebouwd voor studentenwoningcorporatie Idealis.

Alle kamers zijn voorzien van meubilair, zoals een bed met matras, een bureau met stoel en een kledingkast. Ook heeft iedere unit, van ongeveer 21 m², een eigen keukenblokje en een badkamer met wc en douche van circa 2 m². Idealis vraagt ongeveer €400 kale huur per kamer. De studenten hebben recht op huurtoeslag waardoor ze meestal goedkoper en comfortabeler wonen dan op een zolderkamer in een studentenhuis. Over de ruime binnenplaats lopen nog wat bouwvakkers de laatste hand te leggen aan het complex, volgende week is namelijk de oplevering al.

Gedeelde voorzieningen

Het complex bestaat uit vier verdiepingen en heeft een aantal gedeelde voorzieningen, zoals een centrale wasruimte met wasmachines en drogers en een ontmoetingsruimte. "Deze ruimtes zijn niet anders dan de units die we gebruiken voor de kamers. Het enige verschil is dat we er drie aan elkaar hebben gekoppeld om zo de ruimte te creëren. We kunnen dus dezelfde bouwstenen gebruiken."

Ondanks dat de units 'identieke bouwstenen' zijn, heeft iedere unit aan de buitenkant wel een eigen gevel. "We hebben geprobeerd overal wat anders te doen, zodat het gebouw toch een eigen identiteit krijgt."

Oplossing studentenwoningnood

Behalve voorzieningen in het gebouw, is er ook voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen gerealiseerd. Daarnaast is het gebouw duurzaam: het is all-electric met warmte én koeling in de kamers, liggen er zonnepanelen op het dak en zijn de kamers geluiddicht. "Het is net alsof je in je eigen coconnetje zit," aldus Klein tijdens de rondleiding door het complex.

Het complex aan de Nieuwe Kanaalweg mag 10 jaar op deze locatie blijven staan, daarna haalt Plegt-Vos de flexwoningen weer weg. "We hebben met eigenaar Idealis afspraken gemaakt over het hergebruik van de woningen. Zo kunnen we de woningen heel makkelijk elders weer plaatsen om zo hier weer een tijdelijke oplossing te bieden aan de studentenwoningnood."

Legio aan voordelen

De voordelen van flexwonen en modulair bouwen zijn duidelijk, zegt Klein. "Als je kijkt naar de uitdagingen die de markt op dit moment heeft, is modulair bouwen buitengewoon interessant. Er is een tekort aan planlocaties, is er te weinig bouwpersoneel en op dit moment worden er amper vergunningen uitgegeven vanwege de stikstofproblematiek. Modulair bouwen kan een antwoord zijn op deze uitdagingen omdat er minder personeel nodig is, er weinig stikstof wordt uitgestoten tijdens de bouw en het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast, het gaat namelijk om tijdelijke bouw in plaats van permanent."

Ook is de bouwtijd significant korter, dus een kortere impact van het bouwproces op de omgeving. "Een modulair project vraagt een goede voorbereidingstijd maar hierdoor heb je wel een kortere bouwtijd van slechts 3-4 maanden. Bijkomend voordeel is dat de grond bouwrijp gemaakt kan worden terwijl de prefab onderdelen in de fabriek worden gemaakt. Je bespaart zo veel tijd en kan daardoor snel aan de slag. De finishing touches worden op locaties aangebracht en de units worden aangesloten op de riolering, het elektriciteitsnet en internet."

'Modulair bouwen heeft de toekomst'

Dat flexibel bouwen de toekomst heeft, wordt ook ondersteund vanuit het kabinet. In mei dit jaar zijn er maatregelen bekend gemaakt om de ontwikkeling van prefab-woningen en andere flexibele woonvormen te stimuleren. Zo komt er voor flexwoningen een vrijstelling van de verhuurderheffing en kunnen gemeenten voor het toewijzen van locaties afwijken van het bestemmingsplan.

Ook een onderzoeksrapport uit juni dit jaar van McKinsey wijst uit dat modulair bouwen de toekomst heeft en dat het de bouwsector een enorme boost kan geven. Dit is ook de mening van het Adviescollege Stikstofproblematiek, die in haar aanbevelingen aan het kabinet schreef dat er in de bouw winst is te behalen door modulair, energieneutraal, circulair en natuur inclusief te bouwen en beter gebruik te maken van innovatieve technieken en materialen. "We staan aan de vooravond van een grote golf in modulair bouwen. Het is een goed exploitabel en gezond product waarmee je kan inspelen op de laatste trends binnen de woningbouw."

Vooravond flexwonen en modulair bouwen

De bouwmethode begint dus aan populariteit te winnen. "Het is een potentierijke markt met veel innovatieve verbeteringen. Ik zie zeker een stijgende lijn, maar er moet meer zichtbaarheid worden gecreëerd in de markt voor de mogelijkheden van modulaire bouw." Daarom organiseerde Plegt-Vos twee bijeenkomsten voor zo'n 70 klanten en relaties, zoals beleggers, ontwikkelaars en woningcorporaties, om te laten zien wat de mogelijkheden van flexwonen en modulaire bouw zijn.

Zo kan modulair bouwen een oplossing bieden voor wonen in de breedste zin, zo ook voor zorg. Goede voorbeelden hiervan zijn de zorgcomplexen in Goor en Kootwijkerbroek. "De zorg moet op een verantwoorde manier uitbreiden, ook hier gaat de komende jaren de vraag steeds meer toenemen. Met dezelfde units in Wageningen, kunnen we ook een mindervalide kamer maken, inclusief badkamer." Dit is ook wat Plegt-Vos in Goor (40 zorgwoningen) en Kootwijkerbroek (32 zorgwoningen) heeft gedaan.

Mix van flexibel en permanent

Dus moeten we in Nederland alleen maar flexibel bouwen? Klein zegt tot slot: “Nee, er moet een goede combinatie zijn van permanente en flexibele bouw. Wonen moet geen wegwerpproduct worden en we moeten zeker niet gaan bouwen voor de leegstand. Maar met de uitdagingen van nu is modulair bouwen een interessante bouwmethode die vaker benut moet worden. Hiermee kunnen we bijdragen aan het wegnemen van de krapte op de woningmarkt en verschillende doelgroepen, van starters tot studenten en zelfs ouderen helpen. Dat is essentieel.”

Kimberly Camu