VASTGOED JOURNAAL

Containerbouw als de oplossing voor huisvestigingsvragen

22-01-2020 15:34

Hij was 18 toen hij een strandtent wilde beginnen. Het vergunningentraject daarvoor wees hem de weg naar modulair bouwen en daarmee naar containers. Inmiddels is Arjan van de Watering 22 jaar en werkt hij samen met Koers Groep in Barendrecht om zijn containerconcept en andere innovatieve woonideeën verder te ontwikkelen. Want Van de Watering bruist van de ideeën en ziet volop kansen in de huidige woningmarkt. Vastgoedjournaal sprak met deze energieke, jonge ondernemer.

Van de Watering begint: “Het begon met een strandtent, waarvoor ik door een architect tekeningen liet maken. Die wees mij erop dat je voor zoiets tijdelijke vergunningen nodig hebt en seizoensvergunningen. Zo is het eigenlijk begonnen.”

Volgens een onderzoeksrapport uit juni 2019 van organisatie-adviesbureau McKinsey heeft modulair bouwen de toekomst. In het betreffende onderzoek, getiteld Modular Construction: from projects to products, stelt McKinsey dat modular construction’s time may have finally come. De conclusies van het rapport bieden voldoende munitie om modulair bouwen heel serieus te nemen.

Volgens McKinsey kan de bouwtijd met modulair bouwen met de helft worden teruggebracht en kan het leiden tot zo’n 20% besparingen op de bouwkosten. Afgezien daarvan kent modulair bouwen minder faalkosten, heeft het geen meerwerk, zorgt het voor minder overlast voor de omgeving en leidt het ook nog eens tot een forse afvalreductie. In het streven naar duurzaam en circulair bouwen zou modulair bouwen wel eens de gamechanger kunnen zijn.

De architect wees de jonge ondernemer er vervolgens ook op dat het wellicht handig zou zijn om modulaire producten in te zetten, waaronder containers, omdat je die makkelijk ergens neer kunt zetten en weer kunt verplaatsen. Van de Watering werd meteen door het container-idee gegrepen, ook omdat hij op sociale media woningen had gezien in de VS en Canada gebaseerd op hetzelfde principe. “In Noord-Amerika worden containerwoningen gezien als volwaardige woningen, terwijl dergelijke woningen in Nederland nauwelijks bekend waren,” zegt hij.

Twee jaar onderzoek gedaan

Het zette hem aan het denken hoe je dat om zou kunnen buigen naar een positieve beleving. En ook hoe dat fysiek aan te pakken. Uiteindelijk was hij twee jaar bezig om te onderzoeken wat er zoal mogelijk was met containers en hoe een basiscontainer omgebouwd zou kunnen worden tot een comfortabele en duurzame woonruimte. Een woonruimte waarmee overigens ook prima kan worden ingespeeld op de overheidsopgaves op het gebied van circulaire economie en duurzaamheid en waarmee uitdagingen rond de PFAS-discussie eenvoudig kunnen worden getackeld. Want voor het plaatsen van een container is geen grondverzet en dus geen grondonderzoek nodig.

Op zoek naar partners

Om zijn ideeën vorm te geven zocht Van de Watering, met zijn bedrijf Guwa, contact met verschillende bouwbedrijven, waar hij vaak met de nodige scepsis werd ontvangen. Niet in de laatste plaats door zijn jonge leeftijd. Zo kwam hij in het najaar van 2019 ook bij de divisie ontwikkeling van Koers Groep terecht, waar men meteen enthousiast was.

Koers gelooft in nieuwe manieren van gebouwen realiseren en wil een toonaangevende speler zijn op gebied van modulaire bouw. Daarbij richt men zich op CLT, maar ook op oplossingen in staal/beton en in samenwerking met Guwa, op containerwoningen. Die, aldus directeur Harold Koers, bijvoorbeeld zouden

kunnen worden ingezet als tijdelijke huisvestingsoplossing voor woningcorporaties en arbeidsmigranten.

Volgens Van de Watering werd de belangstelling van Koers versterkt door de exposure die hij kreeg in het Algemeen Dagblad. Hierover zegt hij: “Ik heb afgelopen zomer een woning in Bergen op Zoom gebouwd op basis van mijn containerconcept en dat werd door het AD opgepikt. Op die manier werd het natuurlijk een stuk geloofwaardiger. En tegelijkertijd had ik een prachtig referentieproject in handen.”

Oplossing woningcrisis
Volgens de Guwa-directeur vormt containerbouw één van de antwoorden op de woningcrisis van het moment. De samenstelling van de bevolking verandert. Mensen blijven langer thuis en er zijn steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens. Ook is er bij specifieke groepen een huisvestingsvraag, zoals studenten, statushouders en starters op de woningmarkt. Vragen waar de traditionele woningbouw onvoldoende op kan inspelen. Van de Watering zegt hierover: “Met containers kun je kostentechnisch interessant, snel en kwalitatief inspelen op actuele vragen. Ook omdat je geen ingewikkeld vergunningentraject in hoeft, maar meteen aan de slag kunt.

Zowel door de grootte van de container als door het feit dat je bezig bent met iets semi-permanents. Met mijn oplossing kun je ook veel makkelijker afwijken van een bestemmingsplan. Daardoor en door de korte bouwtijd, weet je dat je binnen heel korte tijd over huisvesting kunt beschikken. Op welk gebied dan ook. Het is daardoor voor veel partijen interessant. Zowel voor particulieren als voor commerciële partijen zoals woningcorporaties, ontwikkelaars en zorginstellingen.

Die mogelijkheden gaan we de komende tijd met Koers onderzoeken. Koers heeft veel ervaring met modulaire oplossingen en kan ook advies geven met betrekking tot nutsvoorzieningen en deze faciliteren. Ook met betrekking tot de financiering biedt Koers oplossingen, zoals leaseconstructies, aangezien het gaat om roerend goed,” zo besluit Van de Watering.

Geïnteresseerd in de wijze waarop Koers Groep de mogelijkheden van modulair bouwen oppakt en vorm geeft? Neem dan contact op met Roland van der Hoek, commercieel manager bij Koers Groep. U kunt hem bereiken op: 088 0990220 of 06 51517087. Mailen kan ook: rolandvanderhoek@koers.com*. Meer informatie over het containerconcept van Arjan van de Watering vindt u op:* www.guwahomes.com

Redactie