

'Automotive denken met hout'

27-11-2020 11:25



Comfort, compact en communities. Het zijn de 3 c's van Com Home, het modulaire houtskelet concept van Jules Maessen, Stephan de Bonth en Ad Wouters. Met het concept slaat Com Home meerdere vliegen in één klap. Het is zeer betaalbaar, duurzaam en supersnel te realiseren waardoor het een uitstekende oplossing is voor het nijpende woningtekort. "En daarbij komt", benadrukken De Bonth en Maessen, "het is een mooi product geworden. De consument is hout minded geworden."

"De consument is hout-minded geworden."

Het drietal boog zich nu alweer meer dan twee jaar geleden over de vraag wat er nu in de markt speelt. Het oplopende woningtekort en het tekort aan handjes in de bouw vereist een andere aanpak. Conceptontwikkelaar Jules Maessen, ontwikkelende bouwer Stephan de Bonth en technisch partner Ad Wouters concludeerde dat, om enerzijds snelheid te kunnen maken en anderzijds de kosten in de hand te houden er industrieel moest worden gedacht. De Bonth: "Beton betekent hoge verontreiniging door het cement wat daarvoor wordt gebruikt. Dus we zijn conceptueel gaan denken in hout oplossingen." Maessen knikt: "Hout heeft een CO2 opslag en het is herbruikbaar. Plus het leefcomfort krijgt met hout ook een enorme boost."

Over Jules Maessen

Concept ontwikkelaar & Productiepartners

In de afgelopen jaren heeft Jules met zijn internationale digitale media bureau wereldwijd veel tenders en concepten ondersteund in de vormgeving.

Com Home begon met de ontwikkeling van compacte grondgebonden woningen. Maessen: "Woonkamer op de begane grond, twee slaapkamers, inloopkast en badkamer op de verdieping. Het basismodel omvat 40 vierkante meter en kan rug aan rug worden neergezet waardoor je dit concept op binnenstedelijke locaties kan realiseren en waarbij je dus op de grondcomponent kan besparen." Door de modulaire benadering kan de woning een starterswoning zijn maar met drie verdiepingen is het tevens een volwaardige eengezinswoning. Bij de ontwikkeling van het concept stond comfort voorop. "De markt", vertelt De Bonth, "krijgt hiermee een volwaardig product waarvan je niet eens ziet dat het een houtoplossing zou kunnen zijn. We realiseren nul-op meter woningen en dat kan alleen wanneer je een perfect product levert. Dat was ook onze reden om naar industrialisatie te kijken. Energieneutraal moet je ongelooflijk goed bouwen en dat is op de bouwplaats lastig. Met onze fabrieksmatige oplossing produceren we tot op de millimeter nauwkeurig en maken zo een kwaliteitsslag. De modules van de woningen komen compleet met elektriciteitsbedrading en sanitair aan en wordt op de locatie gemonteerd. Waar gewenst met parket, keuken, domotica en het schilderwerk afgewerkt"

Automotive denken

Over Ad Wouters

Bouwtechniek & Regelgeving

De laatste 25 jaar is Ad met zijn technische bouwadvies bureau nationaal en internationaal actief geweest om altijd de kwaliteit en regelgeving te waarborgen.

Bij de ontwikkeling van het concept heeft Com Home goed naar de automotive sector gekeken. "We hebben dezelfde benadering", legt Maessen uit, "We hebben standaard modules waarin je kunt variëren en ook in de afwerking met verschillende keukens en sanitair de nodige keuzemogelijkheden hebt. Verder kunnen we spelen met de geveluitstraling, wel een balkon of geen balkon." De Bonth: "Het is net als de automotive sector, wij leveren een Volkswagen en je mag er zelf een Polo, Golf of Passat van maken. Maar het heeft altijd wel de constante kwaliteit van Volkswagen." Volgens het drietal is deze benadering de enige mogelijkheid om het tempo van bouwen van woningen te verhogen. "Nu wordt feitelijke iedere woning weer als een nieuwe opgave benaderd. Juist uit de standaardisatie moet je de voordelen halen. Die is helemaal uit geëngineerd", aldus Maessen. Het tweetal benadrukt dat de bouwtijd van een Com Home woning na het grondwerk één dag is. "Sneller kan niet. Er zullen meer problemen met de nutsbedrijven zijn omdat ze hun elektra er niet op tijd in kunnen krijgen als dat wij de woning bouwen. Alles staat in BIM, en alles is voorgeëngineerd dus de reguliere bouwtijd kunnen wij aanzienlijk verkorten."

En volgens De Bonth kan het realisatieproces nog sneller als er ook in het procedure processtappen worden gemaakt. "Je zou, net als bij een auto gebeurt, een model/typegoedkeuring moeten krijgen. Dan hoeft niet telkens de papierwinkel opnieuw te worden gedaan. Nu moet bij elke gemeente het plan worden ingediend en daar kijken telkens twaalf disciplines naar. Ambtenaren die nu overigens voor het grootste deel thuis zitten wat een soepel proces niet ten goede komt. Door met model/typegoedkeuringen te werken kan de realisatie snelheid een enorme boost krijgen. Start een RDW voor de bouw!"

Betaalbaar comfort

"Een arbeidsmigrant moet in onze visie wel dezelfde gelijkwaardige leef kwaliteit krijgen als een starter of student. En dat kan je met dit concept ook op een betaalbare wijze doen. Betaalbaar comfort staat centraal."

Waar het concept van Com Home met grondgebonden woningen is begonnen, zit inmiddels de realisatie van 150 appartementen in de pijplijn. Zo biedt de modulaire aanpak ook mogelijkheden voor bijvoorbeeld studentenhuisvesting en arbeidsmigranten huisvesting. "Een arbeidsmigrant moet in onze visie wel dezelfde gelijkwaardige leefkwaliteit krijgen als een starter of student. En dat kan je met dit concept ook op een betaalbare wijze doen. Betaalbaar comfort staat centraal", zegt De Bonth.

En daarmee is duidelijk dat Com Home zich nadrukkelijk op corporaties, woningbeleggers, ontwikkelaars en gemeenten richt. Maessen: "Woningcorporaties kunnen met deze woningen binnen de huursubsidie grens van 745 euro blijven. We hebben het puntenstelsel doorgerekend en dat halen we. Het is natuurlijk altijd afhankelijk van de grondkosten component maar het is een betaalbare woning." Feitelijk willen De Bonth en Maessen de vraag liever omdraaien. "Wat is je ambitie qua huur van de woning? Dan kunnen wij daar optimaal comfort voor bieden en snel en efficiënt een hoogwaardig eindproduct leveren."



Zalando-effect

Over Stephan de Bonth

Project ontwikkelaar & Beleggingsvormen

Met 40 jaar ervaring in de projectontwikkeling en de beleggerswereld heeft Stephan de kennis om zowel het ontwikkelproces als de aansluiting naar de (eind)beleggers te vinden.

En dan is er natuurlijk nog na comfort en compact de c van community. Zo biedt het Com Home concept mogelijkheden om zogenoemde communities te realiseren. “Omdat je met de modules kunt variëren kan je woningen voor verschillende doelgroepen realiseren. Starters, gezinnen en ouderen. Zo ontstaat er een goede mix van bewoners. Door vervolgens logische ontsluitingen te maken ontstaan er plekken waar bewoners elkaar op een logische manier kunnen ontmoeten”, legt Maessen uit. De Bonth: “Zo kun je sociale cohesie bereiken. Ik noem dat wel eens het Zalando-effect. Je bent aan het werk en niet thuis en jouw pakje wordt bij je oudere burens die al met pensioen zijn bezorgd. ’s Avonds haal je het pakje op en maak je een praatje. Je hoort dat ze een beetje ziek zijn. Omdat je de volgende dag toch naar de supermarkt moet, neem je gelijk wat boodschappen voor ze mee. Zo geef je naast de kwaliteit van wonen ook de kwaliteit van je leefomgeving een boost.” Om dat onderlinge contact en zo de sociale samenhang enigszins te stimuleren denkt Maessen aan de inzet van bijvoorbeeld een community app. “Dus dan kunnen bewoners in zo’n omgeving app met elkaar in contact blijven en indien nodig om hulp te vragen. Een goede leefomgeving creëren is ook een vorm van duurzaamheid.”

Over Com Home

[Com Home](#) richt zich op de ontwikkeling en realisatie van modulaire houtskeletbouw woningen. Voor de realisering van de woningen die zowel grondgebonden als appartementen kunnen zijn beslaat Com Home de gehele keten. Dat betekent dat door samenwerking met vaste partners de modules in z’n totaliteit worden voorgefabriceerd en op de bouwsite worden afgemonteerd. De modules zijn waar gewenst verplaatsbaar en groen als het gaat om energie huishouding. Er wordt uitsluitend met herbruikbare materialen gewerkt.

Redactie