VASTGOED JOURNAAL

‘Zoek eerder samenwerking met ontwerpende partijen’

20-03-2023 16:18



Als architecten vanaf het eerste ontwerp goed rekening houden met de mogelijkheden en onmogelijkheden van fabrieksmatige woningbouw, dan kan er efficiënter en tegen lagere kosten worden geproduceerd. Zonder verlies van kwaliteit. Theo Opdam, algemeen directeur van Plegt-Vos Bouwgroep, vindt het daarom belangrijk eerder de samenwerking te zoeken met ontwerpende partijen.

Theo Opdam heeft de afgelopen decennia de ontwikkeling van modulaire bouwsystemen een enorme vlucht zien nemen. “In onze Slimme Huizenfabriek op bedrijvenpark Twente in Almelo maken we grondgebonden woningen en appartementen. Met een variatie aan plattegronden en met een grote variëteit aan gevels. Tegenstanders van fabrieksmatig bouwen spreken wel eens badinerend over containerwoningen, maar onze woningen stralen alles behalve eenheidsworst uit. We maken in onze fabriek zowel permanente als verplaatsbare woningen van hoge kwaliteit. Betaalbare, duurzame woningen die voldoen aan alle regels, woningen ook waar mensen veel plezier aan beleven.”

VASTGOED JOURNAAL



Eigen kracht

In de fabriek in Almelo heeft Plegt-Vos de mogelijkheid jaarlijks 1.300 woningen te produceren. Bij verdubbeling van de personeelsbezetting, de introductie van een tweede shift, zou de productie kunnen worden verdubbeld. Bovendien beschikt het bedrijf op de huidige bedrijfslocatie over voldoende ruimte voor forse uitbreiding in de toekomst. Anders dan concurrerende bedrijven, die voor groei hun toevlucht nemen tot externe kapitaalverstrekkers, blijft Plegt-Vos zich op eigen kracht verder ontwikkelen. “We zijn een meer dan honderd jaar oud familiebedrijf. Net zoals de vorige generaties in het bedrijf, blijven we innoveren en onze producten vernieuwen.”

Biobased bouwen

Biobased materialen vormen belangrijke ingrediënten in de woningen van Plegt-Vos. “Waar andere fabrikanten kiezen voor de productie van betonelementen, kiezen wij uit oogpunt van duurzaamheid voor het gebruik van biobased materialen; een hernieuwbare grondstof die onbeperkt aangroeit èn bijdraagt aan een gezond woonklimaat voor bewoners.”

VASTGOED JOURNAAL



Duurzame woningbouw



Fabrieksmatige woningbouw is om meerdere redenen duurzaam, benadrukt Opdam. “Bij fabrieksmatige productie valt verspilling van materialen makkelijker te voorkomen. Ook worden er in een fabrieksmatig aangestuurd bouwproces veel minder fouten gemaakt. Dat is niet alleen financieel interessant, we verbruiken per woning simpelweg minder grondstoffen.” Hij ziet ook allerlei maatschappelijke voordelen. “De montage van onze woningen op de plek van bestemming neemt veel minder tijd in beslag dan traditionele woningbouw. De overlast voor de omgeving is zo aanzienlijk kleiner. Ook weten we op die manier het aantal vervuilende verkeersbewegingen en dus de CO2 en stikstofuitstoot te verminderen. Dat is weer goed voor het milieu.”

De samenleving kan zich uit oogpunt van personeelsbeleid ook geen andere aanpak meer permitteren, is zijn stellige overtuiging. “Het ontbreekt de bouwwereld vandaag aan voldoende mankracht. De woningnood is groot. De huidige minister voor Volkshuisvesting streeft naar een productie van honderdduizend woningen per jaar, maar de mensen om al die woningen te bouwen zijn niet in voldoende mate beschikbaar. De bouwsector doet al jaren een groot beroep op uit het buitenland afkomstige arbeidskrachten, maar op hun aanwezigheid kunnen we niet altijd rekenen. Dat is afhankelijk van ontwikkelingen in de wereld. Door de oorlog zijn er mensen uit Oekraïne naar ons land gevlucht, maar de kans is groot dat zij op enig moment naar hun moederland terugkeren. Ook van mensen uit andere landen weten we niet of zij altijd in Nederland blijven. Bovendien hebben we in Nederland te maken met een enorme vergrijzing. De komende jaren gaat een flink deel van de huidige vaklieden met pensioen. En de instroom van nieuwe arbeidskrachten is helaas beperkt. Het aantal vaklieden dat tegenwoordig wordt opgeleid, is minder dan een derde van wat eerder gebruikelijk was. Die mensen hebben we straks hard nodig voor herstel van monumenten of de realisatie van bijzondere, niet te standaardiseren bouwwerken. Voor de bouw van voldoende woningen zullen we dus afhankelijk zijn van fabrieksmatige productie, dat kan niet anders.”

VASTGOED JOURNAAL



Verbeterpunten
Opdam mengt zich nadrukkelijk in het debat met vakgenoten, opdrachtgevers, architecten, stedenbouwkundigen en overheid over de toekomst van woningbouw in Nederland. “We worden elke dag een beetje slimmer. In die fabrieken kunnen we steeds meer. We kunnen nog meer profiteren van de voordelen van geïndustrialiseerd bouwen, als we eerder samenwerking zoeken met ontwerpende partijen. Traditioneel richten architecten zich op de uitwerking van het gewenste programma, het ontwerp van woningen met goede plattegronden en de realisatie van een aantrekkelijke gevel, passend bij de omgeving en tegen een haalbare prijs. De vraag of zo’n woning ook goed fabrieksmatig kan worden geproduceerd komt pas later aan de orde. Soms kan dat wel, maar vaker zijn voorafgaand aan de start van de productie nog ontwerpaanpassingen nodig. Dat leidt tot vertraging of tot misschien discussie over kwaliteit. Het werkt beter, als al bij het eerste ontwerp wordt nagedacht over de fabrieksmatige haalbaarheid. Een betere samenwerking tussen alle partijen in de keten kan die woningproductie makkelijker, en dus betaalbaarder maken.”

Redactie