VASTGOED JOURNAAL

‘Snel noodhuisvesting dankzij bestaande houten casco units uit Scandinavië’

20-03-2023 16:29



Van tijdelijke klaslokalen in Scandinavië naar noodwoningen voor Oekraïense vluchtelingen in Zeeland, het werd afgelopen jaar realiteit dankzij de modulaire woonunits van Reboxd. ‘Huisvesting hoeft niet gebonden te zijn aan één functie of één locatie’, vertelt Tiejo Keppler, Client & Project Lead bij Reboxd. ‘Door gebruikte klaslokalen om te bouwen naar nieuwe woningen, doen wij aan upcycling. Circulair gebruik is nodig als we deze aarde willen redden. Wij laten zien dat het kan.’

Reboxd is leverancier van circulaire flexwoningen voor onder meer vluchtelingen, statushouders en studenten. Dit is interessant voor gemeenten, woningcorporaties en particuliere en private partijen met eigen grond.

VASTGOED JOURNAAL



Bestaande units
‘Wat ons uniek maakt, is dat we met bestaande units werken en daardoor heel snel kunnen leveren’, legt Keppler uit. ‘Er wordt in Scandinavië veel gebruikgemaakt van tijdelijke huisvesting voor kantoren, ziekenhuizen en scholen, bijvoorbeeld wanneer het oorspronkelijke gebouw niet meer aan de strenge bouweisen voldoet of wordt gerenoveerd. Dan zetten ze er een tijdelijk gebouw naast. Dat gaat al decennialang zo, waardoor inmiddels veel units financieel zijn afgeschreven en permanent in de opslag staan.’

Houtskeletbouw
Die ‘afgeschreven’ units kunnen beter benut worden, vonden de oprichters van Reboxd, die zelf al jarenlang internationaal in de vastgoedwereld werkzaam zijn. Ze namen contact op met de Scandinavische producenten. Reboxd is nu ‘preferred’ afnemer bij meerdere leveranciers en heeft hierdoor de beschikking over duizenden units die op bestelling naar Nederland verscheept worden. Keppler: ‘De units zijn gemiddeld 15 jaar oud, maar er is niets mis mee. Het casco bestaat uit houtskeletbouw en gaat decennialang mee als het beschermd wordt tegen weersinvloeden.’

VASTGOED JOURNAAL



Warme kerst in Yerseke
Het project in Zeeland (Yerseke) was het allereerste van Reboxd. Na het uitbreken van de oorlog in Oekraïne werden 102 vluchtelingen opgevangen op een camping, een burgerinitiatief. In de zomer nam de gemeente Reimerswaal contact op met Reboxd, om de vluchtelingen nog vóór de kerst een comfortabele, warme plek te kunnen bieden. Ze sliepen toen al maanden in stacaravans en campers.

Keppler: ‘De gemeente had gehoord over de snelheid waarmee wij noodhuisvesting kunnen leveren. Het college van burgemeester en wethouders heeft zich enorm ingespannen om alle voorwaarden te scheppen, er was een enorme wil en commitment. Zij hebben de vergunningsaanvraag, de nutsvoorzieningen en de afstemming met omwonenden snel geregeld. In september kwam het tot een formele opdracht en konden we de units bestellen en verschepen. Twaalf weken later trokken de Oekraïners al in hun woning. De missie om ze een warme kerst te laten vieren, is geslaagd. We hebben laten zien dat het realiseren van flexwoningen snel kan en daar zijn we best trots op.’

VASTGOED JOURNAAL



Fotografie: Zien24

Snelheid en kwaliteit
Er zullen nog veel projecten volgen. Door het succes in Yerseke hebben ook andere gemeenten en woningcorporaties hun interesse geuit. Daarnaast is Reboxd een van de geselecteerden uit de tender van het Rijksvastgoedbedrijf om dit jaar 2.000 flexwoningen te leveren. Daar zijn vier percelen voor aangewezen. Belangrijke reden waarom Reboxd gekozen is, is het innovatieve karakter en de snelheid van leveren.

Snelheid gaat in dit geval niet ten koste van kwaliteit, benadrukt Keppler. ‘Snelheid is onze specialiteit, maar dat komt doordat de basis er al is. We hoeven de units alleen nog maar te verschepen en te verbouwen. Voor dat laatste werken we met lokale partijen. De casco’s worden samengevoegd tot appartementen met meerdere kamers, en die weer tot wooncomplexen. Er wordt extra isolatie aangebracht aan de binnenwanden, de vloeren en installaties worden afgewerkt en er worden keukens en badkamers geplaatst. We kunnen het zo luxe maken als je maar wilt.’

Als de woningen af zijn, dan doen ze volgens Keppler niet onder voor de gemiddelde permanente huurwoning in Nederland. ‘Sterker nog, een groot deel van de woningvoorraad die wordt toegewezen aan vluchtelingen en statushouders is behoorlijk gedateerd. Onze woningen zijn nieuw afgewerkt en ze zijn bovendien groter dan de meeste modulaire woonunits; ze zijn 3 bij 9,6 meter en de plafondhoogte is in lijn met het Bouwbesluit. De flexwoningen ogen en voelen heel ruim en zijn een prettig thuis.’

VASTGOED JOURNAAL



Fotografie: Zien24

Scandinavische bouwcultuur
De woningen van Reboxd kunnen keer op keer hergebruikt worden, voor verschillende doelgroepen en functies.Volgens Keppler kunnen we in Nederland daarom best wat leren van de Scandinavische bouwsector. ‘Ze hebben daar veel bomen, waardoor er een cultuur is van houtskeletbouw’, vertelt hij. ‘Wij hebben een cultuur van bakstenen en beton, dat veranderen we natuurlijk niet zomaar. En ze hebben in Scandinavië meer ruimte voor tijdelijke gebouwen dan wij. Maar als er in Nederland locaties beschikbaar zijn, laten we ze er dan voor benutten.’

De ambitie van Reboxd is om uiteindelijk alle units die er wereldwijd zijn te koppelen aan de behoefte, en daarmee écht circulair gebruik toe te passen. Niet alleen voor noodopvang of flexwoningen, maar ook voor permanente huisvesting. En voor scholen en andere maatschappelijke voorzieningen. Keppler: ‘Wij hopen dat wij een deel van de oplossing kunnen zijn.’

Redactie