VASTGOED JOURNAAL

Circulair, modulair en verplaatsbaar: duurzame betonnen cascowoningen toepasbaar op vele woonvormen

24-03-2023 08:32



Om de woningcrisis het hoofd te bieden, zijn nú grote aantallen woningen nodig. Daarbij kan een innovatief en vooral flexibel systeembouwconcept uit de modulebouw goed van pas komen. Circle is een betoncasco waarmee diverse soorten gebouwen en gebouwvormen gemaakt kunnen worden. Met Circle bouw je een compacte starterswoning die je vervolgens kunt laten uitgroeien tot een ruime eengezinswoning of levensloopbestendige ouderenwoning.

Circle is een slimme en circulaire doorontwikkeling van de 3D-Betoncasco's® van CascoTotaal uit Terneuzen. Het nieuwste concept in systeembouw biedt voor al de uitdagingen in de woningmarkt een doeltreffende oplossing, waarbij ontwerpvrijheid, duurzaamheid, wooncomfort én circulariteit naar het hoogste niveau worden getild. "En dat voor een betaalbare prijs" benadrukt Rob Hogendoorn, commercieel directeur van CascoTotaal.

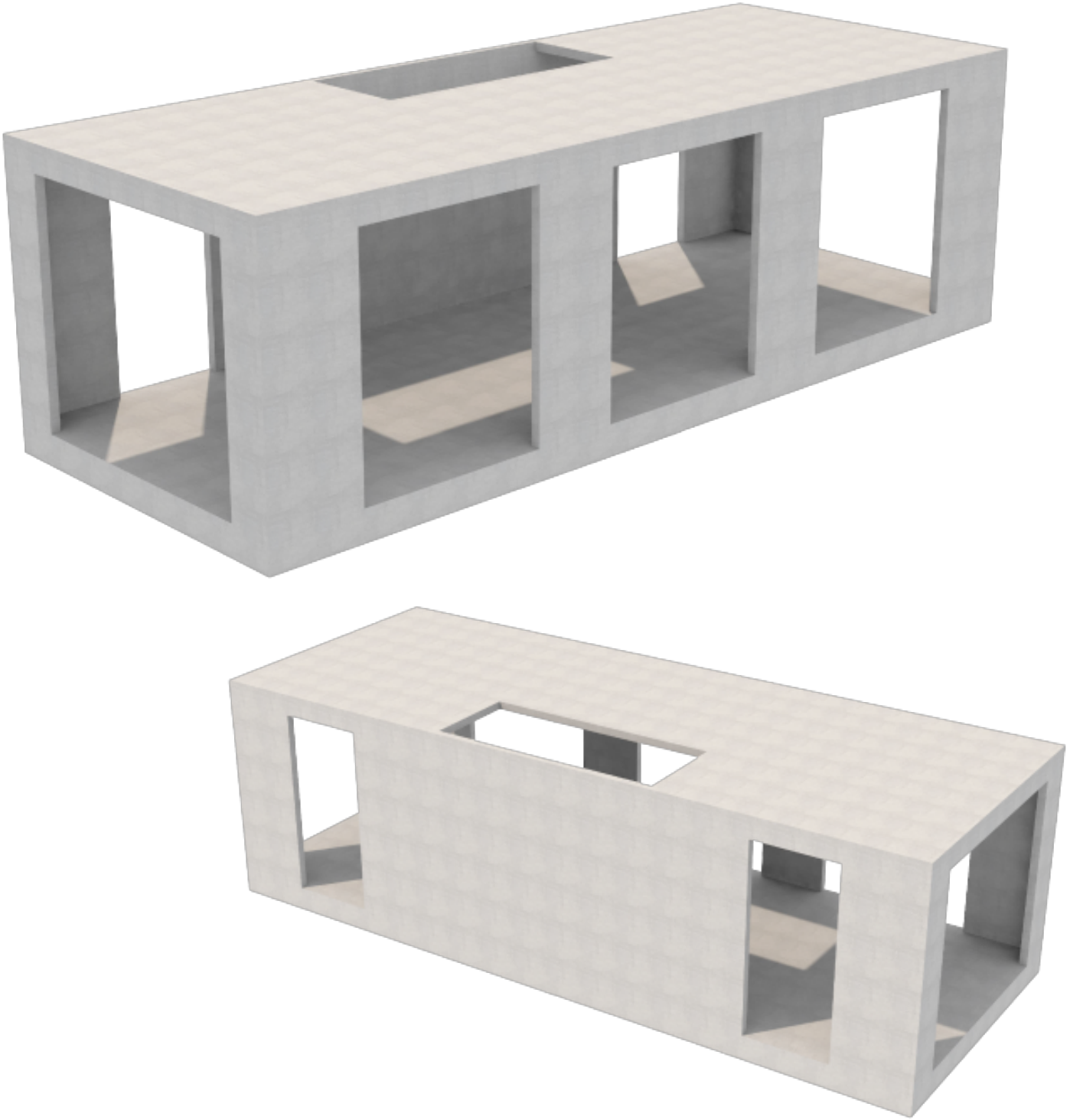
VASTGOED JOURNAAL



Het blijkt beleggers, corporaties, maar ook architectenbureaus, bouwbedrijven en ingenieursbureaus, zeer aan te spreken. Het circulaire bouwconcept van betonproducent CascoTotaal is een breed inzetbaar basisproduct van 35 m². “Precies wat we nu nodig hebben.” Om het gemak van Circle te onderstrepen, spreekt Hogendoorn van ‘triple flex’. Het betoncasco voegt zich gemakkelijk naar architectonische en inrichtingswensen, is als enkele unit of groot wooncomplex inzetbaar en is ook nog eens zeer levensloopbestendig.

Duurzaamheid in cijfers
Onderscheidend is de duurzaamheid van Circle, benadrukt Hogendoorn. “Het concept is zeer slim én circulair ontworpen. Het Circle-bouwconcept heeft een zeer lage MKI van 0,13 en is daarmee, voor zover we nu weten, het meest circulaire betoncasco van Nederland. Waarschijnlijk zelfs van Europa. In deze score is alles over de gehele levensduur meegerekend, van winning en transport van de bouwmaterialen naar de fabriek, via de bouwfase en de vele gebruiksmogelijkheden als woonunit.

Daarnaast maakt de gestandaardiseerde module hoogwaardig hergebruik mogelijk. Door de zorgvuldige scheiding van ruwbouwconstructie, afbouw en installaties kunnen onderdelen eenvoudig en goed gescheiden én hergebruikt worden.



Ultieme flexibiliteit
Een Circle casco is bruikbaar als tiny house of eengezinswoning, maar laat zich ook horizontaal koppelen en verticaal stapelen. Op die manier is het mogelijk om appartementengebouwen te realiseren. De inzetbaarheid als enkele unit (tiny house) of als gekoppelde en gestapelde groep woningen, geeft beleggers en corporaties een grote mate van flexibiliteit. Latere aanpassingen zijn eenvoudig te realiseren door wanden weg te halen of juist bij te plaatsen. Compacte starterswoningen kunnen zo uitgroeien tot ruime gezinshuizen en later weer

terugkrimpen om meerdere alleenstaanden (jong of oud) te huisvesten. “Niet alleen een praktische, maar ook een duurzame oplossing in een tijd waarin een grote behoefte is aan levensloopbestendige- en starterswoningen”.

Circle is in nauwe samenwerking met KAAN Architecten en ingenieursbureau ABT ontwikkeld. Architectonische en installatietechnische uitgangspunten zijn dus maximaal meegenomen in het ontwerp. ‘Doordat wij de Circle-casco’s, in samenspraak met onze bouwpartners, kant-en-klaar kunnen aanleveren op de bouwplaats, kan het bouwen van een woning het minst tijdrovende gedeelte van een ontwikkeling worden’, legt Hogendoorn uit. Afgebouwd, voldoet het Circle bouwsysteem aan zowel het tijdelijke als permanente Bouwbesluit. Ze zijn daarbij ook nog eens zeer duurzaam. “Of ze permanent of tijdelijk worden ingezet, speelt bij ons uit oogpunt van kwaliteit dus geen enkele rol. De woonunits kunnen snel op een tijdelijke locatie worden neergezet, maar als na tien of vijftien jaar wordt besloten om ze te laten staan, dan is dat technisch geen enkel probleem.”



Reacties uit de markt

Het aantal positieve reacties op het Circle-concept uit de markt is groot. Hogendoorn laat weten dat de eerste bouwprojecten inmiddels in de pijplijn zitten, zowel voor permanente als tijdelijke bouwprojecten. Waaronder enkele recreatiewoningen in Noord-Limburg, deze woningen worden eerst tijdelijk ingezet voor arbeidsmigranten, waarna ze een-op-een worden verplaatst naar een recreatiepark. Hogendoorn: ”Het voordeel

van bouwen met standaard-units van 35 m² is dat we kleiner, flexibeler en daardoor goedkoper kunnen bouwen. Daarmee kunnen we ook beter inspringen op marktontwikkelingen en woonbehoeften, zoals het groeiend aantal alleenstaanden, het toenemend aantal ouderen, starters en statushouders.”

De prijs van de woonunits op basis van het Circle bouwconcept spreekt beleggers en corporaties zeker aan. Hogendoorn verwacht voor een single unit een basisbedrag excl. btw van 120.000 tot 130.000 euro en voor een grondgebonden woning rond de 170.000 tot 180.000 euro (ex. BTW).

De toekomst
Momenteel is men bij CascoTotaal druk bezig met de ontwikkeling van specifieke woonconcepten, in samenspraak met opdrachtgevers en bouwbedrijven. En om de groeiende vraag naar duurzame en flexibele woningen te kunnen blijven beantwoorden, overweegt CascoTotaal een tweede productielocatie te openen. Daarover later ongetwijfeld meer.

Redactie