VASTGOED JOURNAAL

De Gloriuswoning: Circulair, Betaalbaar én met een korte levertijd

24-05-2024 11:28



Hoe koppel je de enorme woningbouwopgave van het moment aan de noodzaak van steeds duurzamer bouwen? In Brabant zijn ze al een aantal jaren bezig met het perfecte antwoord op die vraag te vinden. En ontwikkelde PUYCK Ontwikkeling samen met Van der Heijden bouwbedrijf een circulair biobased woningbouwconcept. De Gloriuswoning is niet alleen betaalbaar, maar excelleert ook in de indicatoren van Het Nieuwe Normaal én is natuurinclusief en klimaatadaptief. Van ontwikkeling tot en met realisatie. Alles onder een dak. Met een vast aanspreekpunt. Uniek? Als je alle aspecten bij elkaar optelt, zeker. De Gloriuswoning is al leverbaar vanaf 124.000 euro excl. btw. Mike Janssen, projectleider woningbouw bij Van der Heijden en Lauran van Poppel, projectontwikkelaar bij PUYCK Ontwikkeling leggen uit hoe dat kan.

Om te beginnen schetst Lauran van Poppel de context waarin het circulaire woningbouwconcept is ontstaan: 'De woningbouw zit op het moment behoorlijk in de knel door onder andere sterk gestegen bouwkosten, duurzaamheidsaspecten en toenemende wet- en regelgeving. Wij hebben ervoor gekozen om met ons circulaire woningbouwconcept daar een juiste balans in te vinden. En om iedere doelgroep, zoals gemeenten, beleggers en corporaties, daarmee een antwoord te bieden. We bieden daartoe een breed scala woningen, variërend van starterswoningen tot gezins- en levensloopbestendige woningen. Met dit concept dragen we niet

alleen bij aan een vermindering van CO2-uitstoot, maar dragen we ook positief bij aan de natuurlijke omgeving, de flora en fauna. En een betere aanpassing aan klimaatveranderingen, zoals hittestress of steeds extremere regenval. We passen hergebruikte materialen toe en stimuleren de productie van biobased materialen en de samenwerking tussen boeren en bouwers doorgrond beschikbaar te stellen voor de teelt van onder andere vezelhennep.'



Vaste kern met een flexibele schil

De basis van het circulaire woningbouwconcept wordt gevormd door een geheel uitgeëngineerd concept, met een vaste kern die bestaat uit een trap, een badkamer, het gastentoilet en een standaard installatieconcept, wat voor heel veel woningen toepasbaar is. Daaromheen zit een schil met heel veel keuzemogelijkheden wat betreft beukmaat, gevelafwerking, uitvoering in hoogte, en duurzaamheidsambities. Het concept is ontwikkeld in nauwe samenspraak met de klanten, waardoor het zo goed mogelijk aansluit bij de wensen en behoeften van die klant.

VASTGOED JOURNAAL

Ons uitgangspunt: elke dag beter

Het is proven practice wat geboden wordt, zo legt Mike uit: 'We hebben inmiddels al heel wat woningen op deze manier gebouwd, waarbij de uitgangspunten voortdurend worden geëvolueerd. Onze bedrijfsfilosofie is: elke dag beter. Dat principe geldt niet alleen voor onszelf, maar ook voor de partners waarmee we samenwerken. En dan niet alleen voor het woningbouwconcept, maar ook voor alle processen. We denken in kansen en mogelijkheden en kijken voortdurend hoe we zaken kunnen verbeteren. Wij werken daarbij met vaste partijen die de componenten voor ons produceren en die vervolgens op de bouwplaats worden geassembleerd. Wij hebben bewust gekozen voor het outsourcen van de productie, omdat we op die manier ook optimaal profiteren van innovaties in de markt. Wij selecteren partijen met name op hun expertise en ervaring op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Dat zijn de eerste zaken waar we naar kijken. Waarbij ook een aspect als terugnamegaranties een belangrijke rol spelen. Onze ketenpartners moeten daarover ook nadenken. Het aspect circulariteit zit ook verweven in ons ontwerp, waarbij we zoveel mogelijk rekening houden met hergebruik van materialen, demontabele verbindingen en standaard producten, die ook in de toekomst elders toepasbaar zijn.'



VASTGOED JOURNAAL

Fabrieksmatige productie: slim, snel en efficiënt
De fabrieksmatige productie van de woningen onder geconditioneerde omstandigheden zorgt er daarbij voor dat faal- en afvalkosten worden geminimaliseerd, wat weer een positieve invloed heeft op de kostprijs en de kwaliteit. Mike: 'Zo zijn we er recent in geslaagd om in de gemeente Vught starterswoningen te realiseren onder de 300.000 V.O.N. inclusief grond. Ook met onze optimale engineering en ontwerp brengen we de kostprijs omlaag en zorgen we voor een minimale milieu-impact door efficiënt materiaalgebruik. Daarnaast kunnen we op deze manier veel sneller bouwen dan op de traditionele wijze. Zo zijn we door ons slim 3D-ontwerp en onze verticale bouwwijze in staat om binnen 24 uur een woning wind- en waterdicht te maken! En hoe sneller en efficiënter je bouwt, hoe minder bouwplaatskosten je hebt. Bovendien is door onze aanpak de bouwlogistiek een stuk eenvoudiger en zuiniger door bijvoorbeeld gecombineerde transporten. En daarbij voorkomen we dat allerlei partijen waarvan de werkzaamheden op elkaar aan moeten sluiten elkaar in de weg lopen.'

Alles onder één dak
Het concept kan van A tot en met Z worden ingevuld. Dus vanaf het initiatief, het stedenbouwkundig plan, het vergunningentraject en de uiteindelijke realisatie. Het bevindt zich letterlijk allemaal onder één dak, waardoor de lijnen heel kort zijn. Lauran: 'Omdat we zo bezig zijn met optimalisaties, ook van het proces, is dat inmiddels helemaal voor elke klant transparant en inzichtelijk. Dan gaat het zowel om de kosten, de betaalbaarheid, als om de duurzaamheidsaspecten. Waarbij we ook meteen de consequenties hierin meenemen. Dus als een klant vraagt: kunnen jullie ook biobased spouwisolatie toepassen, dan kunnen we meteen de consequentie aangeven voor de BCI (de Building Circularity Index) of de consequentie voor Het Nieuwe Normaal. Andersom brengen we de klant ook graag op ideeën door de positieve uitwerking op BCI en/of HNN van circulaire en/of biobased producten te tonen.' Waar Mike aan toevoegt: 'We voldoen met onze standaard normen ruimschoots aan de huidige duurzaamheidseisen, maar de klant kan desgewenst dingen opschalen. We hebben daarvoor een zogenaamde woningconfigurator ontwikkeld waarin we variabelen op het gebied van duurzaamheid en materialisatie kunnen invoeren, zoals NOM en energieleverend. Waarna direct inzichtelijk is welke duurzaamheidsimpact het heeft op de indicatoren van Het Nieuwe Normaal (MPG, CO2-uitstoot, CO2-opname) en uiteraard ook de consequenties qua kosten. Je ziet dus meteen de impact. Het biedt opdrachtgevers ook meer duidelijkheid wat betreft hun duurzaamheidsambities.'

Of instappen op elk gewenst moment
Behalve dat PUYCK Ontwikkeling haar circulaire woningbouwconcept zelf op de markt brengt, kan het bij Van der Heijden ook door andere partijen, zoals woningcorporaties en beleggers, worden gebruikt. Daarbij bestaat de vrijheid om op elk gewenst moment ‘in te stappen’. Mike legt uit wat dat laatste betekent: 'Als de klant de eerste fases al achter de rug heeft, kunnen we ook later bij het proces worden betrokken. Bijvoorbeeld als de vergunningen al rond zijn. Ook hierbij geldt dat er volledige transparantie is over de kosten, de BCI-score en alle aspecten van Het Nieuwe Normaal. Waardoor de klant direct inzicht heeft en bijvoorbeeld duurzaamheidsambities kan toevoegen. Met een direct inzicht in de kosten ervan. Zo kom je heel snel tot een haalbaar plan.'

VASTGOED JOURNAAL



Financiële consequenties
De woningen zijn zodanig ontworpen dat ze makkelijk demontabel zijn. En de terugnamegaranties die met de partners vastgelegd zijn, geven het gebouw restwaarde aan het eind van zijn levensduur in plaats van sloopkosten. Dit vermindert de afschrijving, wat gunstig voor de TCO (Total Cost of Ownership). Om daarbij te anticiperen op de onderhoudsfase en op de toekomstwaarde van de producten van de woningen, kunnen ze worden voorzien van een materialenpaspoort. Daarnaast kunnen deze woningen in aanmerking komen voor de MIA-subsidie.

Hoe eerder hoe beter
Het liefst worden PUYCK Ontwikkeling of Van der Heijden zo vroegtijdig mogelijk bij plannen betrokken, aangezien dat kostentechnisch voor de klant het meest interessant is. Lauran legt uit waarom: 'Het liefst worden we bij een project betrokken als er nog helemaal niks is, ja, een stuk grond waarop gebouwd mag worden. Dan is er ook het meeste voordeel te behalen op het gebied van duurzaamheidsambities en het openbaar gebied. En kan er optimaal gebruik worden gemaakt van de ervaring die we bij andere projecten hebben opgedaan. De eventuele valkuilen worden dan bij voorbaat getackeld. Want we hebben inmiddels ruime ervaring met klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit. We kunnen dan nog meer betekenen

met ons concept. Het heeft voordelen voor alle partijen, omdat je het dan kunt hebben over de uitgangspunten. Dan kun je met de juiste middelen het doel van de klant realiseren.'

Meer weten?
Wie meer wil weten over het circulaire woningbouwconcept De Gloriuswoning, kan contact opnemen met Mike Janssen via 06 – 57 66 49 95 of via mjanssen@vd-heijden.nl, of Lauran van Poppel via 06 – 22 38 77 78 of via lauran@puyck.nl.

Special