VASTGOED JOURNAAL

THEBOXSYSTEM: Betaalbare duurzaam verplaatsbare woningen

12-05-2025 11:24



De legolisering van het bouwen noemen ze het zelf in Made, Brabant: een modulair bouwsysteem, gebaseerd op de gedachte dat je met een beperkt aantal onderdelen een groot aantal configuraties kunt maken. “Maak het simpel”, zo stelt Eric Segeren, directeur bij THEBOXSYSTEM. “Uitgangspunt is een simpele module van 3.60 x 3.60 die alle vrijheid en flexibiliteit biedt in het ontwerp en het gebruik. En ook in het hergebruik, want het is volledig verplaatsbaar. Zoals we het neerzetten, halen we het ook weer weg.”

Eric Segeren is met zijn twee broers eigenaar/oprichter van THEBOXSYSTEM en sinds 8 jaar actief in de modulaire huisvesting in de breedste zin van het woord, dat wil zeggen wonen en werken. Waarbij dat laatste vooral gaat om huisvesting in het onderwijs. Zij hebben geen van drieën een vastgoed, c.q. bouw achtergrond, maar wel veel ervaring met modulariteit: “iets maken wat je op een simpele manier aan elkaar kunt verbinden, op wat voor manier dan ook.”, aldus Eric. Oftewel, dat je met een beperkt aantal onderdelen een groot aantal configuraties kunt maken. “Afhankelijk van de vraag en de locatie kun je heel gericht en efficiënt woningen configureren, zowel grondgebonden als gestapeld.”

VASTGOED JOURNAAL



Kern: The Box

Betaalbare duurzaam verplaatsbare woningen van THEBOXSYSTEM in Haaren

In een tijd van aanhoudend woningtekort, is de noodzaak voor snelle en betaalbare woonoplossingen groter dan ooit. Voor woningcorporatie TBV in Tilburg realiseerde THEBOXSYSTEM eind vorig jaar een project van tien betaalbare woningen in Haaren. Dit in samenwerking met de gemeente Oisterwijk. Deze duurzaam verplaatsbare woningen bieden een betaalbare oplossing voor mensen die dringend behoefte hebben aan woonruimte, zoals bijvoorbeeld mensen die gaan scheiden of jongeren die op zoek zijn naar een eigen plek. De woningen, met een oppervlakte van circa 39m2 elk, zijn ideaal voor eenpersoonshuishoudens. Eric Segeren: “Het project bestaat uit 10 woningen en in totaal uit 30 boxen. Voor TBV was het en bewuste keuze om met ons in zee te gaan en te opteren voor deze niet-traditionele oplossing.”

Kern van het concept is The Box, een bouweenheid van 3.60 x 3.60 meter, die zowel horizontaal als verticaal gekoppeld kan worden. Eric: “Acht jaar geleden hebben wij onze eerste modelwoning gemaakt. Daarvoor hebben wij al een paar jaar geëngineerd, als een aanloop naar datgene wat we als een product zouden kunnen gaan zien. We zijn als een indoor product begonnen en hebben dat doorontwikkeld tot een outdoorproduct. Dat indoorgebeuren bestond uit een grote hal met daarin een groot aantal modules waarin gewerkt kon worden. De uitstraling en de kwaliteit was dusdanig dat mensen zeiden: daar zou je ook in kunnen wonen. We

hebben daar vervolgens op doorgeborduurd, want bouwfysisch en bouwtechnisch is indoor niet te vergelijken met outdoor. Uiteindelijk hebben we een module ontwikkeld die in alle opzichten voldoet aan de bouwvoorschriften en die een levensduur heeft van 60 jaar. We gaan ervan uit dat het een volwaardige woning is en maken gebruik van kwalitatief hoogwaardige materialen. Het element tijdelijkheid, daar kom ik zo op terug, zit 'm dus niet in de gebruikte materialen. Ook bij de exploitatie gaan we daarvan uit. Bij de terugverdientijd en de total cost of ownership gaan we dan ook niet uit van een periode van bijvoorbeeld 15 jaar, maar voor een langere periode. Niks tijdelijks dus. Als organisatie moet je over die grens van vijftien jaar heen kijken. Een woningcorporatie kan het bijvoorbeeld voor veertig jaar in de boeken zetten, het regulier afschrijven, daarbij rekening houdend met een tussentijdse verplaatsing. Dan krijg je een gezonde uitkomst."

Re-use

Eric Segeren gaat vervolgens in op het punt wat de voordelen zijn van modulair bouwen : "Modulair bouwen is sneller, kent minder faalkosten, heeft geen meerwerk, zorgt voor minder overlast voor de omgeving en zorgt ook voor een forse afvalreductie. Modulair bouwen zit in onze genen. Wij produceren de modules hier in onze fabriek, transporteren ze naar de plek waar ze moeten staan, zorgen voor de montage en halen ze na verloop van tijd weer terug om delen te hergebruiken of om ze op te knappen. Want vandaag de dag speelt ook circulariteit een steeds belangrijker rol. We verzorgen de hele keten, daar komt het op neer. Wij gaan voor hergebruik, re-use, want dat staat in de context van circulariteit ver boven recycling en refurbishing. We zeggen dan ook vaak: liever een gebruikte Box hergebruiken, dan een nieuwe bouwen."



VASTGOED JOURNAAL

Flexibiliteit

“Je bent ook niet gebonden aan één locatie, maar kunt de gebruikte modules ontkoppelen, oppakken en op een andere locatie weer neerzetten. Dat geeft flexibiliteit.” Een belangrijk aspect van de modulaire oplossing die THEBOXSYSTEM biedt is dus het tijdelijke element. Dat zorgt er bijvoorbeeld voor dat er veel sneller geacteerd kan worden op een actuele vraag. Normaal gesproken is de periode tussen het eerste idee en het moment dat er een spade de grond ingaat in Nederland, zo’n zes jaar. Bij de oplossing van THEBOXSYSTEM kan er veel sneller worden gewerkt. Eric: “Onze modulaire oplossing heeft als voordeel dat er - gelijktijdig aan het vergunningstraject- ‘gebouwd’ kan worden. Dat is in veel gevallen waarbij haast is geboden, zoals bij een tijdelijk schoolgebouw, een tijdelijke kantoorruimte of een tijdelijke woonoplossing, een groot voordeel. Ook als er bijvoorbeeld vanwege de urgentie afgeweken moet worden van een bestemmingsplan, dan vormt een tijdelijke oplossing op modulaire basis het perfecte antwoord. Tel bij die snelheid onze vaak extreem korte bouwtijd op, dan weet je dat je binnen heel korte tijd over huisvesting kunt beschikken, op welk gebied dan ook.”

Kosten

VASTGOED JOURNAAL



Een ander voordeel van de modulaire aanpak zoals die van THEBOXSYSTEM betreft het kostenaspect. Eric : “Wij weten voordat we de bouwfase, eigenlijk de montagefase, ingaan, precies hoeveel materiaal er voor de modules nodig is. Bovendien zorgt het ervoor dat je met onze modulaire aanpak bijna geen (rest)afval en faalkosten hebt. Je kunt veel strakker inkopen. Doordat je als bouwer en ontwikkelaar exacter weet waar je aan toe bent qua prijs, verwacht ik ook dat je veel sneller tot overeenstemming komt.” Een ander voordeel ligt in het proces. Eric: “In het traditionele ontwerp- en ontwikkeltraject ga je van schetsontwerp, naar voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, technisch ontwerp, uitvoeringsontwerp, en ga je steeds meer de verdieping in. In ons geval worden deze fases sterk verkort, of zelfs deels overgeslagen. De detaillering is al bekend in het begin van het proces. Dat betekent dat de bouwer al vroeg in het ontwerp- en engineeringstraject weet wat hij moet gaan maken. Dat zorgt enerzijds voor versnelling, anderzijds zorgt het ervoor dat je een scherp inzicht hebt in de kostprijs.”

Meer weten?

Wilt u als gemeente of woningcorporatie meer weten over hoe THEBOXSYSTEM u kan helpen uw woonambities te realiseren? Neem dan contact op met Eric Segeren. Hij is te bereiken op 06 53 49 62 01.