VASTGOED JOURNAAL

‘Standaardisatie maakt de bouw juist creatiever’

12-05-2025 11:38



Betaalbaar, duurzaam en met oog voor architectuur: volgens Van Dillen Bouwgroep is het beslist geen utopie. Het familiebedrijf beschikt inmiddels over een breed scala aan woningconcepten die dit in de praktijk bewijzen. ‘We profileren ons niet alleen als aannemer, maar ook als aanbieder van bouwoplossingen’, zegt directeur Cees van Dillen. ‘We hebben alle disciplines in huis om een product van concept naar realisatie te brengen.’

Daaraan ligt een lange geschiedenis ten grondslag. Het bedrijf ontstond ruim 300 jaar geleden en werd telkens van vader op zoon overgedragen. Elke nieuwe generatie moest met zijn tijd mee. Zo ook Cees van Dillen, die het bedrijf zeventien jaar geleden met zijn zwager Jaap de Windt overnam. ‘Het echte vakmanschap van vroeger wilden we behouden maar ook naar de toekomst brengen’, legt hij uit. ‘Daarom investeerden we volop in productontwikkeling om de weeffout uit de bouw halen. Niet elk project helemaal opnieuw ontwerpen, maar juist kijken: wat kunnen we standaardiseren zónder in te leveren op uitstraling en beleving?’



Die aanpak leverde sindsdien meerdere beproefde woningconcepten op. Betaalbaar, duurzaam en snel te bouwen – maar toch flexibel genoeg om ze eenvoudig aan te passen aan verschillende doelgroepen. Het gaat om de HOME, gericht op de midden- en sociale huur en zeer flexibel in gebruik; het Kompakt Huis, die geschakeld kan worden toegepast en gericht is op een- en tweepersoonshuishoudens; de Kombie, een modulaire unit waarmee gestapeld kan worden; en de Optopper, een houten opbouw waarmee platte daken benut worden voor nieuwe appartementen.

Standaardiseren is niet saai

VASTGOED JOURNAAL



Waar bij standaardisering in de bouw vaak wordt gedacht aan saaie blokkendozen, benadrukt Van Dillen juist de creativiteit die deze werkwijze aanwakkert. ‘We zijn de afgelopen jaren alleen maar interessantere projecten gaan doen’, zegt hij. ‘Doordat we onze producten door en door kennen, kunnen we veel sneller schakelen en slimmer ontwerpen.’ Hij ziet daarin ook een andere rol voor architecten: om meer vanuit bouwsystemen te denken. ‘Als je ontwerpt binnen de randvoorwaarden van een goed doordacht systeem, dan is er veel meer mogelijk dan gedacht.’

Ook houtbouw kan betaalbaar zijn

Een project waar Van Dillen erg trots op is, is dat aan de Beersteeg in Zaltbommel. Hier realiseerde het bedrijf vijftien houten woningen met inzet van de Kombie en het Kompakt Huis, verdeeld over huur en koop. ‘Dit project toont aan dat houtbouw ook daadwerkelijk betaalbaar kan zijn. De kopers wonen daar nu voor een totale investering van 150.000 euro – en dan heb je het over volwaardige woningen, in een prettige leefomgeving.’ Van Dillen noemt het project ‘een ode aan het BouwBos’, een visie waarin houtbouw en natuur samenkomen. ‘En ondanks stijgende bouwkosten hebben we hier zelfs nog een bescheiden rendement kunnen behalen.’

Stikstofarm bouwen in Naarden

Een project in Naarden illustreert de vele andere voordelen van modulair bouwen. Hier realiseert Van Dillen veertig appartementen in een bestaande wijk en dicht bij Natura2000-gebied. ‘Door alles prefab te maken, blijven we ruim onder de stikstofnorm. Zelfs de fundering komt modulair aan op de bouwplaats. Er is nauwelijks opslag nodig, alles wordt ‘just-in-time’ geleverd. Zo beperken we de overlast voor omwonenden.’

Van Dillen rekent hier wederom af met een hardnekkige mythe: dat duurzaam bouwen altijd duurder is. ‘In deze tender namen we het op tegen traditionele bouwmethodes. Onze houtskeletbouw bleek gewoon concurrerend. Bovendien werken we met hoogwaardige architectuur, met gevelwisselingen en dieptewerking. Het wordt beslist geen standaard gebouw.’

Sneller van plan naar bouw
De grootste uitdaging in de markt is volgens Van Dillen tegelijk de grootste kans: sneller van plan naar bouw. ‘Het woningtekort liep steeds verder op, terwijl de regelgeving almaar complexer werd. Wij zijn niet tegen regelgeving – niemand wil een instabiele of gehorige woning – maar je moet aan de voorkant beter weten wat je doet. Als je productmatig denkt, kun je sneller de juiste informatie aanleveren en dus ook sneller aan de slag. Dat scheelt tijd én geld.’

Kwaliteit van leven

VASTGOED JOURNAAL



Met de verschillende woningconcepten richt Van Dillen Bouwgroep zich op investeerders in betaalbare woningen: corporaties, ontwikkelaars en (institutionele) beleggers. ‘We willen laten zien: betaalbaar bouwen, binnen de normen, met oog voor de doelgroep én architectuur – het kán. Dat kunnen we dankzij onze ervaring en omvang niet alleen op project- maar ook op wijkniveau, waarbij we direct meerdere maatschappelijke opgaven kunnen combineren. En we doen dat het liefst in samenwerking met partijen die ook het verschil willen maken.’

Want volgens Cees van Dillen draait het uiteindelijk niet om bouwmethodes of -materialen, maar om bewonersgeluk. ‘Een duurzame woning is er een waar mensen prettig wonen, waar ze zich thuis voelen. Dat begint bij betaalbaarheid, maar ook bij kwaliteit van leven. Daar willen wij aan bijdragen.’

Special