

## Zo creëert elk® groep tot 50% extra woonruimte in bestaande wijken

15-05-2025 15:04



Een aanzienlijk deel van het woningtekort kan worden opgelost binnen de bebouwde omgeving. De vraag is alleen: hoe werkt dat in de praktijk? Het transforMEER-concept van elk® groep biedt hier een duidelijk antwoord op. 'Met slimme (prefab) oplossingen zorgen we niet alleen voor méér, maar ook voor passende woningen', zegt algemeen directeur Johan Bombach. 'We kijken goed naar wat de wijk nodig heeft en betrekken daar de huidige bewoners bij. Zo kunnen we op een kwalitatieve manier tot wel 50% extra woonruimte creëren.'

# VASTGOED JOURNAAL



Johan Bombach

Tot de oplossingen van transforMEER behoren het optoppen van bestaande gebouwen, het vervangen van vrijkomende eengezinswoningen door twee of drie appartementen en het bijbouwen op lege plekken. Gezamenlijk maken ze deel uit van een integrale aanpak voor geleidelijke wijktransformatie, van eerste verkenning tot de realisatie – en lang daarna. ‘We combineren hiermee het kwantitatieve, landelijke woningtekort met de kwalitatieve, lokale leefbaarheidsopgave’, vertelt Bombach. ‘We zijn dan ook veel meer dan een technische partner; bij ons is het sociale spoor minstens zo belangrijk.’

Bekijk [via de link](#) de video over wijktransformatie

## **Scenario's die passen bij de buurt**

Met de Wijkscan brengt elk® groep eerst de opgave in kaart: technisch, sociaal, juridisch, financieel en op het gebied van klimaat en leefomgeving. Op basis daarvan worden scenario's gemaakt die passen bij de ambities van de vastgoedeigenaar – vaak een corporatie of institutionele belegger – en het sociale karakter van de buurt. ‘Als je nieuwe woningen toevoegt, mag je de bestaande voorraad niet over het hoofd zien’, legt specialist innovatie & duurzaamheid René Olde Monnikhof uit. ‘Ook die woningen hebben onderhoud of renovatie nodig.’

Voor de huidige bewoners kan zo'n totale wijktransformatie natuurlijk behoorlijk ingrijpend zijn. Daarom wil elk® groep ze liever niet verplichten maar juist verleiden om mee te doen. ‘We nemen hun wensen en eisen zo goed mogelijk mee in het traject, beperken de overlast en zorgen dat zij óók de vruchten plukken van het resultaat.’



'René Olde Monnikhof en Michael Vrins'

### **Duurzame en leefbare toekomst**

Door de oplossingen van transforMEER strategisch toe te passen wordt niet alleen het woningaanbod vergroot, maar ook een duurzame en leefbare toekomst voor bestaande wijken gecreëerd. Er kunnen volgens Bombach namelijk meteen meerdere opgaven worden gecombineerd, zoals verdichting, bewonersdiversifiëring, functieverandering en vastgoedverduurzaming. 'Ouderen kunnen kleiner gaan wonen, starters kunnen een eerste woning krijgen. Woningen die niet getransformeerd worden, krijgen een onderhoudsbeurt en worden energiezuinig gemaakt. Zo profiteert de hele wijk.'

### **Van pilotproject naar integrale aanpak**

De ontwikkeling van transforMEER werd vier jaar geleden in gang gezet. Wat startte als een pilotproject, is inmiddels uitgegroeid tot een integrale aanpak waarin een langdurige samenwerking met corporaties, ontwikkelaars, gemeenten en wijkbewoners centraal staat. Dat kan al vanaf drie, maar ook tot wel honderd woningen.

'Het liefst werken we in programma's in plaats van losse projecten', zegt Olde Monnikhof. 'Op wijkniveau kunnen we namelijk de meeste impact maken met transforMEER. We pakken daarbij graag de regierol, het liefst al in een zo vroeg mogelijk stadium.' En de betrokkenheid van elk@ groep stopt niet na de oplevering. 'We willen ook na transformatie of renovatie verantwoordelijkheid dragen voor wat we maken – het liefst 25 jaar of

langer.'



'De Komeet in Zeist'

## **Nieuwe stroming in het vastgoed**

elk® groep verzorgt naast de (ver)bouw namelijk ook dagelijks, mutatie- en planmatig onderhoud. Volgens Bombach past het bedrijf daarmee in geen enkel bestaand hokje binnen de vastgoedsector. 'We bevinden ons in het midden tussen onderhoud en bouw', legt hij uit. 'We combineren kennis en kunde uit beide werelden tot een geheel nieuwe stroming: vastgoedspecialisme in bestaande wijken.' Daarmee onderscheidt elk® zich nadrukkelijk van traditionele partijen. 'Wij bouwen niet alleen met stenen, maar ook aan relaties. Daarom werken we bewust met eigen vakmensen, die gewend zijn in bewoonde omgevingen te werken en oog hebben voor de impact op bewoners en hun leefomgeving.'

## **Concrete resultaten in Beuningen en Zeist**

De eerste concrete resultaten met transforMEER zijn al geboekt. Zo werd in Beuningen een eengezinswoning gedemonteerd en daarvoor in de plaats werden drie moderne appartementen in houtbouw gerealiseerd in slechts 25 werkdagen. Dat dat zo snel kon, komt door de elk® kubus – het hart van het concept. Dit is een prefab-element waarin alle voorzieningen zijn verwerkt: de technische ruimte, het toilet, de keuken en de

badkamer.

Een ander voorbeeld is de transformatie van een supermarktlocatie in Zeist naar 25 zorgwoningen. 'Daarbij hebben we meer dan 50% hernieuwbare grondstoffen toegepast', zegt Olde Monnikhof. 'En dankzij onze aanpak kon dit midden in een bestaande wijk plaatsvinden, in goede samenspraak met omwonenden.' Ook deze zomer staan er diverse projecten op stapel: 'In Valkenswaard vervangen we een duplexwoning door drie appartementen, en in Roosendaal doen we hetzelfde met een hoekwoning. Daarnaast staan er tot en met 2026 nog zo'n 100 extra optoppers gepland.'



"Vrijheid in plattegrond, dankzij de elk® kubus."

## Uitdagingen als kansen voor innovatie

De uitdagingen in de sector zijn talrijk: onder andere stikstof, bevroren huurprijzen en personeelstekorten. elk® groep ziet hierin juist ook kansen voor verdere innovatie. 'We passen zo veel mogelijk prefab toe, gebruiken elektrische machines en maken slim gebruik van bouwlogistieke hubs', vertelt Olde Monnikhof. 'Daardoor hebben we een lage stikstofuitstoot en kunnen we zelfs bij Natura 2000-gebieden aan de slag.' Bombach vult aan: 'En door circulair te werken, kunnen we materialen uit het ene project oogsten en in een ander project inzetten. We spreken daarom liever over uitkomende materialen dan over afval.'



Voor elk® TransforMEER

## Grote kansen in langdurige samenwerkingen

Om de volgende stappen te zetten in de groei van wijktransformaties, is Michael Vrins recent begonnen als de nieuwe directeur van elk® MEERwonen. Vanuit deze landelijke vestiging werkt een ervaren team nauw samen met de negen regio's om het transforMEER-concept te vertalen naar maatwerkoplossingen voor de klant. 'Mijn taak is om deze nieuwe loot aan de stam te laten groeien', vertelt hij. 'Ik zie kansen in langdurige

# VASTGOED JOURNAAL

samenwerkingen met eigenaren van bestaand vastgoed en gemeenten. Wij onderscheiden ons door niet alleen te bouwen, maar ook langdurig verbonden te blijven met bewoners, eigenaren en buurten – ook ná de oplevering. Daar ga ik me de komende tijd vol op richten.'



Na elk® TransforMEER: één woning maakt plaats voor drie appartementen'

Special