VASTGOED JOURNAAL

'Een Flow-woning geeft een andere beleving´

16-05-2025 14:25



BAM en gebiedsontwikkelaar AM bieden met de Flow-woning een nieuw antwoord op de toenemende vraag naar duurzaam geproduceerde woningen. Bovendien is het er goed wonen. “De geur van hout zorgt voor een andere beleving. De bewonerservaring van een Flow-woning scoort hoger dan een traditionele gebouwde woning”, zo zegt Sander ter Beek, directeur bij gebiedsontwikkelaar AM.

De ontwikkeling van de Flow-woning komt, aldus Maarten Strijdonk, directeur van BAM Wonen, voort uit de vaststelling enkele jaren geleden alweer, dat die traditioneel gebouwde woning van beton en steen steeds minder goed past bij de toenemende vraag naar duurzame woningbouw. “De samenleving, dat zien we ook terug in veranderende wet- en regelgeving, neemt langzaamaan afscheid van fossiele brandstoffen. De roep om klimaatneutraal te bouwen groeit, ook voor ons is het belangrijk duurzamer te handelen en aan het Klimaatakkoord van Parjis te voldoen. Daar past ’een traditioneel gebouwde woning´ steeds minder goed bij. Samen met onze gebiedsontwikkelaar AM en Homestudios, onze woonadviseurs die van een huis een thuis maken, zijn we een mooie zoektocht begonnen. Na gesprekken met onder meer drieduizend woonconsumenten heeft dat de Flow-woning opgeleverd. Met dit concept kunnen wij nu en in de toekomst vooruit.”

VASTGOED JOURNAAL



Houtskeletbouw
Een Flow-woning wordt uitgevoerd in houtskeletbouw en met toepassing van cross-laminated timber (CLT) of wel kruislaaghout. Het isolatiemateriaal is biobased, in dit geval cellulose. Alleen de fundering en de vloerplaat zijn nog van beton. “Niet alleen doen we een beroep op andere, natuurlijke bouwmaterialen, belangrijker nog is dat de productie van de woning plaatsvindt in onze eigen fabriek op basis van een uitgekiende platform-technologie. Met weinig kans op fouten, zonder verlies van bouwmateriaal. Vervolgens wordt de woning in componenten naar de bouwplaats gebracht, waar alleen nog sprake is van assemblage. De ruwbouw, het assembleren van een woning neemt slechts een dag in beslag. De bouwplaats is bovendien emissieloos, we werken daar alleen met elektrische apparatuur.”

VASTGOED JOURNAAL



Volgens Strijdonk leidt deze aanpak tot een halvering van de CO2-uitstoot in vergelijking met een traditioneel gebouwde woning. “Een gemiddelde tussenwoning kent een CO2-uitstoot van zo’n zestigduizend kilogram. Bij een Flow-woning in een vergelijkbare maat ligt de uitstoot op minder dan de helft. Als we ons dan ook nog rekenschap geven van het feit dat hout tijdens de groei CO2 opneemt, dan komen we dicht bij een klimaatneutrale woning.” Hij verwacht dat de komende tijd nog meer klimaatwinst valt te behalen. Door de productie nog slimmer in te richten. Of door de lat hoger te leggen bij het transport. Het vervoer van de woningcomponenten naar de bouwplaats kan nog op een duurzamere manier plaatsvinden, denkbaar is dat het transport op den duur volledig wordt geëlektrificeerd. Naast het enorme klimaatvoordeel, kent fabrieksmatige bouw nog een belangrijk maatschappelijk voordeel, aldus Strijdonk. “De bouwsnelheid ligt ontzettend hoog. Onze fabriek heeft de capaciteit om al onze bouwprojecten tegelijkertijd van een woning per project te voorzien. De tijd tussen start bouw en oplevering wordt daarmee aanzienlijk verkort en daarmee leveren wij ook nog eens een wezenlijke bijdrage aan het sneller verminderen van de enorme woningnood in ons land.”

Klimaatpositief

Sander ter Beek, directeur bij gebiedsontwikkelaar AM, is maar al te blij dat BAM de handschoen voor meer klimaatvriendelijke woningbouw heeft opgepakt. “De keuze van BAM past bij de weg die we als gebiedsontwikkelaar afleggen; over tien jaar willen we klimaatpositief zijn. Dat lukt alleen als wij de beschikking hebben over hoogwaardig geproduceerde woningen. Het gaat daarbij niet alleen om woningen die goed aansluiten bij de woonbehoefte van de consument, woningen voor tevreden klanten, maar ook om duurzaam gebouwde woningen die passen bij onze klimaatdoelstellingen.”

Het gesprek met Vastgoedjournaal vindt plaat in een royale drie-laagse Flow-woning op landgoed Wickevoort in Cruquius, een plaatsje in de gemeente Haarlemmermeer. Daar werkt AM samen met diverse partijen aan de transformatie van het instellingsterrein van SEIN naar een groene, duurzame en inclusieve woonwijk. “Een Flow-woning past uitermate goed bij het duurzame karakter van het nieuwe landgoed”, zo zegt Ter Beek. “Hier wonen straks mensen in een gebied met een geschiedenis, in een landschap met volgroeide bomen, op een plek waar vogelgeluiden klinken. Op Wickevoort wordt ook nog steeds traditioneel gebouwd, maar een duurzaam gebouwde woning past beter bij de inclusieve leefomgeving die we hier realiseren.”

Andere beleving

VASTGOED
JOURNAAL



Ter Beek is trots op het resultaat. Ook stelt hij vast dat consumenten veel waardering hebben voor het product. “Het is misschien moeilijk in woorden te vatten, maar een Flow-woning geeft een andere beleving, Het voelt droger. En het ruikt er naar hout, dat geeft een ander gevoel. Dankzij de snelle bouwtijd hoeven kopers niet lang te wachten op hun woning – een grote stap vooruit in de huidige woningmarkt. Dit heeft ook een belangrijk voordeel voor de kopers, omdat er minder overbruggingskosten zijn. De eerste ervaringen van bewoners van een Flow-woning zijn erg positief. Een woning van hout scoort beter dan een traditioneel gebouwd exemplaar, ook bij dezelfde woningkwaliteit.”

De woning in Cruquius is een royale gezinswoning, maar zo benadrukt Ter Beek, Flow heeft vele gedaanten. “We bouwen een Flow-woning als tweekapper, in een rijtje, groter of kleiner. Ook corporaties – die vanwege beperkte investeringsmogelijkheden vaak extra kritisch zijn op product en prijs - hebben inmiddels onze woning ontdekt, dat zegt wel wat.” Flow-woningen zijn in aanbouw in onder andere Doetinchem, Veenendaal, Utrecht, Valkenswaard, Terneuzen en Leeuwarden. En ook voor een Flow-woning geldt dat de consument hulp kan krijgen bij de inrichting. “De woonadviseurs van Homestudios staan klaar om toekomstige bewoners te adviseren bij de inrichting. En als de consument dat wenst, wij zijn daar uniek in, dan wordt een huis helemaal compleet gestoffeerd en gemeubileerd opgeleverd.”