VASTGOED JOURNAAL

‘Industrieel, circulair en biobased woningen bouwen van permanente kwaliteit’

26-05-2025 09:33



De BioPluswoning is modulair, circulair en kan ook nog eens voor meer dan dertig procent uit biobased materialen worden gebouwd. Hodes Huisvesting lanceerde bij de viering van het honderdjarig bestaan hun meest duurzame woning ooit. “Eerst maakten we als bedrijf de overstap van tijdelijk naar permanent, toen kwam de fase van meer architectuur en nu bouwen we alleen nog maar mooie, duurzame dingen. Zo maken wij morgen mooier voor aarde en mens “, zo verklaart directeur-eigenaar Antonie ter Harmsel.

“Hodes kent een traditie van fabrieksmatige bouw van tijdelijke woningen van hoge kwaliteit”, zo zegt Ter Harmsel, “al was aan de buitenkant lange tijd sprake van een sober, efficiënt product. De binnenkant hadden we prima op orde. Onze woningen boden alle comfort, de wanden voelen massief aan. En een mooie badkamer en een goede keuken maakten onze woningen tot een echt thuis. In 2015 leverden wij aan Delta Wonen in Zwolle de eerste modulaire woningen van permanente kwaliteit, maar toen was er - in 2017 werd ik eigenaar van het bedrijf - nauwelijks vraag naar een wat mooier product. Pas de afgelopen jaren heeft die markt een omslag doorgemaakt: niet voor tien jaar sober en doelmatig, maar liever voor dertig jaar een prachtige woning.”

VASTGOED JOURNAAL



Aantrekkelijke uitstraling

Ook Hodes heeft zich aangepast aan de vraag naar een mooier product, aldus Ter Harmsel. “We hebben de afgelopen jaren flinke stappen gezet in het realiseren van een aantrekkelijke uitstraling. Of het nou gaat om grondgeboden woningen of gestapelde bouw: onze woningen hebben een mooie uitstaling in hout of een andere gevelbekleding. Met allerlei varianten, toevoegingen en opties. Eerlijk gezegd: onze oorspronkelijke ontwerpen voor de Mini-, de Basis- en de Pluswoning waren behoorlijk star, maar vandaag werken we steeds vaker met product-markt-combinaties op basis van aantrekkelijke plattegronden. Zo hebben we in het segment van één- en tweepersoonshuishoudens, voor jongeren en senioren, en met compacte woningen voor gezinnen voor elke locatie wat moois te bieden.”



Duurzaam product

Gemiddeld genomen wordt een woning van Hodes voor negentig procent voorbereid in de fabriek. “Door zoveel mogelijk onder geconditioneerde omstandigheden te produceren houden we het proces heel goed in de hand. Ook bieden we een duurzaam product; onze woningen kunnen een eeuwigheid mee. En niet op de laatste plaats is sprake van een circulair product.” Gaat het om circulariteit, dan scoort het bedrijf zowel op niveau van losmaakbaarheid als materiaalgebruik heel hoog. “Onze huizen zijn makkelijk uit elkaar te halen, de elementen blijven in hoge mate herbruikbaar en we scoren goed als het gaat om materiaalgebruik. Dat is ook weer niet zo verwonderlijk, in de basis is sprake van houtbouw. Bovendien zijn we praktisch, wij proberen alles zo eenvoudig mogelijk aan te pakken. Alles wat niet nodig is doen we niet, zo proberen wij min mogelijk te kitten, te lijmen en te ‘purren’”, zo zegt Ter Harmsel.

VASTGOED JOURNAAL



Biobased bouwen
Het bedrijfsjubileum wordt gemarkeerd door de introductie van een nieuw woningtype. “Wij hebben ons ter ere van dat bijzondere moment de vraag gesteld wat Hodes Huisvesting richting 2030 wil bereiken. Daarbij hebben we nadrukkelijk gekeken naar de ambities van het Rijk. Over vijf jaar moet de helft van de bouwproductie industrieel zijn, maar we bouwen onze huizen al in de fabriek. De overheid streeft voor meer dan de helft naar circulariteit, maar we bouwen al circulair. En onze woningen zijn al Paris Proof, maar één ding ontbrak; de overheid verlangt van de bouwwereld dat de productie van woningen voor dertig procent gebeurt met biobased materialen. En juist op dat vlak kunnen wij ons nog verbeteren, al is dat niet heel makkelijk. Dat heeft te maken met de beoordelingssystematiek; het resultaat wordt uitgedrukt in het gerealiseerde gewicht aan biobased materialen. Wij willen juist zo weinig mogelijk materiaal gebruiken, maar het is ons gelukt om aan die norm te voldoen.”

De BioPluswoning bestaat voor 32 procent uit biobased materialen. “Het gaat om een rijwoning van 95 m2 gebruiksoppervlakte met een traditionele uitstraling met deels een groen dak, houten binnen- en buitenkozijnen, een betonvloer van groen beton, biobased isolatie in binnen- en buitenwanden en een biobased keuken, zonder dat we inleveren op de kwaliteit van ons product; een mooie, duurzame en snel te bouwen woning, een woning die door een lange levensduur, goede uitstraling en veel woongemak ook geschikt is voor de markt van permanente woningbouw.”

VASTGOED JOURNAAL



Hodes Huisvesting
Hodes Huisvesting is een honderd jaar oud bouwbedrijf. De eerste decennia werd er vooral traditioneel in beton en steen gebouwd. Eerst op locaties in respectievelijk Delden, Hengelo en Enschede. Ter Harmsel is sinds 2017 eigenaar van het bedrijf. Na die overname volgde een verhuizing naar Goor en kwam de nadruk nog meer te liggen op modulair en circulair bouwen. In een eigen fabriek. Hodes heeft een lange traditie in de bouw van tijdelijke huisvesting voor onder meer scholen en asielzoekerscentra. De drang om te vernieuwen heeft het bedrijf de afgelopen tien jaar geleid naar de bouw van modulaire en circulaire woningen van permanente flexibiliteit. In Goor komen jaarlijks in semiautomatische lijnproductie rond de vierhonderd woningen uit de fabriek. De productie kan omhoog; de huidige fabriek heeft een maximale capaciteit van duizend woningen per jaar. Hodes telt ruim vijftig vaste medewerkers. De omzet ligt boven veertig miljoen euro.