VASTGOED JOURNAAL

Homes Factory levert een betaalbare bijdrage aan het oplossen van het woningtekort

17-01-2026 09:16



'Wij proberen met onze manier van bouwen een betaalbare bijdrage te leveren aan het oplossen van de woningnood. En dat doen we door 3D modulaire, duurzame woningen te bouwen, maar dan net even anders, namelijk door inzet van een parametrische module die volop ontwerpvrijheid biedt zonder aan efficiënte in te boeten. Paris proof en flexibel.' Aan het woord is Joost van Dijk, mede-oprichter en directeur bij Homes Factory die graag meer vertelt over hun unieke oplossing van de woningnood.

Vijf jaar bestaat Homes Factory inmiddels en is behoorlijk succesvol, want er zijn al een groot aantal grootschalige woningbouwprojecten opgeleverd door deze Bredase bouwer. Niet alleen voor corporaties, maar ook voor beleggers en andere private partijen. Joost van Dijk: 'Vorig jaar hebben we zo'n 400 modules gemaakt. Doordat we zo snel groeien is het ook wel eens spannend, iets wat geldt voor elk bedrijf dat een snelle groei doormaakt. Knelpunt daarbij is vooral dat je een product aan het ontwikkelen bent en tegelijkertijd schaal moet en wilt maken. Want terwijl je op industriële wijze aan het produceren bent, ben je ook aan het innoveren. Want we willen ons product voortdurend beter, slimmer en duurzamer te maken en tegelijkertijd beter en sneller produceren. Wil je sneller, duurzamer en uiteindelijk betaalbaarder bouwen, dan moet je wel kiezen voor een geïndustrialiseerde manier van produceren. Dat tempo is nodig om aan de grote woningvraag te kunnen voldoen. Daar zal in de hele keten, van vergunningverlening tot oplevering, aan gewerkt moeten worden. Dat vergt een innovatieve aanpak.'

VASTGOED JOURNAAL



Optimale kwaliteit

Het is volgens Joost van Dijk ook inherent aan industrieel bouwen, dat de kwaliteit van de woningen optimaal is. Want het hele proces vindt plaats onder geconditioneerde omstandigheden en wordt niet gehinderd door sneeuw, vorst en andere vervelende weersomstandigheden. Joost van Dijk: 'Onze woningen worden in zijn geheel in onze fabriek geproduceerd, inclusief de badkamer, de installaties en de gevels en vervolgens op de bouwplaats op de fundering geplaatst. Ons hele productieproces is mensenwerk, maar omdat de verschillende onderdelen parallel worden geproduceerd, kunnen we behoorlijk veel tijdwinst boeken.' Het uitgangspunt is daarbij een 3D parametrische module die ontwerptechnisch alle vrijheid biedt, maar tegelijkertijd alle voordelen van modulair, fabrieksmatig bouwen. Dus sneller dan traditioneel bouwen, maar ook met minder faalkosten, geen meerwerk, minder overlast voor de omgeving en een forse afvalreductie. Bovendien is deze wijze van bouwen op en top circulair: de woningen zijn na gebruik volledig herbruikbaar. Dat laatste zorgt er ook voor dat de woningen van Homes Factory op en top duurzaam zijn. Joost van Dijk: 'Onze woningen zijn volledig recyclebaar, gemaakt van duurzame materialen en volledig energieneutraal (0 op de meter). Wij stoten maar liefst 75 procent minder CO uit dan de traditionele bouw.'

VASTGOED JOURNAAL



Het begin

Het idee van deze aanpak ontstond door een project waarbij de vraag ontstond of het ook op een andere dan traditioneel aangepakt zou kunnen worden, waarbij voordelen behaald zouden kunnen worden op snelheid, CO2-reductie, betaalbaarheid, duurzaamheid en snelheid. Joost van Dijk: 'Anders betekende ook zodanig dat het in een industrieel jasje gegoten zou kunnen worden. Vanuit onze ontwikkelwens om het flexibel te maken, kwamen we tot de conclusie dat er geen partijen waren die dat op een 3D industriële manier goed zouden kunnen. Dus hebben we zelf, met een lokaal bouwbedrijf, de uitdaging opgepakt. Dat vormde de start van Homes Factory. We waren dus zelf onze eerste klant. Daarbij geholpen door een Europese subsidie omdat we konden aantonen dat we met deze manier van bouwen fors konden besparen op CO2 uitstoot.'

Onderwijs

Bouwen in een fabriek is een andere cultuur die een andere manier van denken vergt. Vandaar ook dat Homes Factory een samenwerking is aangegaan met ROC Curio in Breda, waarbij studenten kennis kunnen maken met de industriële wijze van bouwen. Ook zijn er gesprekken gaande met hogeschool Avans om, naast het middelbaar beroepsonderwijs, ook het hoger beroepsonderwijs erbij te betrekken. Joost van Dijk: “We hebben

nu de eerste challenge van een week of tien met studenten van Curio achter de rug. Op die manier proberen we nieuwe generaties enthousiast te maken en mee te nemen in onze denk- en werkwijze.”

Mooie projecten

Daarmee ging het balletje rollen waarbij voor een klant van het eerste uur, Ymere, een tijdelijk woningcomplex van 60 woningen in Nieuw-Vennep werd gerealiseerd. Joost van Dijk: 'We zijn vervolgens mee gaan doen met de selectie van NH Bouwstroom, tegenwoordig de Nieuw Hollandse Bouwstroom geheten, een krachtenbundeling zo’n 12, 13 woningcorporaties en snelheid te kunnen maken in de bouwketen. We werden daarvoor als één van de zes partijen geselecteerd. We hebben daardoor heel veel grote projecten op ons afgekregen: 95 eengezinswoningen hier, 180 woningen daar, 100 woningen elders. Veel tijdelijke woningen gebouwd volgens het permanent Bouwbesluit. Het was wel eens uitdaging, maar we zijn er nog en hebben inmiddels heel wat mooie projecten gerealiseerd, zoals Brasa Village in Amsterdam waar we van de 520 woningen, 170 hebben gebouwd. Of Strandeiland, een nieuw stadsdeel aan de rand van Amsterdam, waar we voor Ymere van de 349 flexwoningen 130 woningen realiseren. Bijzonder aan dit laatste project is dat alhoewel het terrein een tijdelijke woonbestemming heeft van 15 jaar, de woningen zelf permanent zijn vergund. Dat maakt ze verplaatsbaar én toekomstbestendig — klaar om mee te bewegen met veranderende ruimtelijke behoeften. De kwaliteit van onze woningen is dan ook dusdanig, dat een lange levensduur gegarandeerd is en ze dus ook na die vijftien jaar op een andere plek neergezet kunnen worden.'

VASTGOED JOURNAAL



Parametrische aanpak

VASTGOED
JOURNAAL



Omdat elke locatie vraagt om een specifieke oplossing werkt Homes Factory niet met een vaste module, maar heeft ze gekozen voor een parametrische aanpak. Joost van Dijk: 'We kunnen variëren in stramienmaat. Daardoor kunnen we voor elke locatie komen tot een optimale oplossing, zowel wat betreft het aantal woningen als wat betreft de kwalitatieve uitstraling van die specifieke locatie. De ruimtelijke kwaliteit van de woningen is voor ons heel belangrijk. Daar hebben we de afgelopen veel tijd en energie in gestoken om dat mogelijk te maken. De standaardisatie zit ‘m bij ons in de methodiek van bouwen.'

Meer weten?

Tijdens de WOCODA staan wij uiteraard klaar om vragen te beantwoorden over onze manier van bouwen, onze projecten en onze visie op de woningmarkt. Maar bij Homes Factory doen we het graag net even anders. Elke collega die op de beurs aanwezig is, draagt namelijk óók een vraag met zich mee, een vraag die past bij zijn of haar specialisme en die uitnodigt tot een goed gesprek. Want wij geloven dat de beste oplossingen en verbeteringen ontstaan door nieuwsgierigheid en het delen van perspectieven. Benieuwd welke vragen wij meenemen naar de beurs? We ontmoeten je graag op WOCODA op 29 januari 2026, stand 24.

Contact ons
alexandra.melhem@homesfactory.nl
+31 76-7810052
Aluminiumstraat 1, 4823AL Breda