VASTGOED JOURNAAL

‘Met onze fabrieken kunnen we in 80 procent van de woningvraag voorzien’

18-01-2026 09:24



Een Morgen-woning kent een grote mate aan variatie, beukmaten en gevelstijlen. VolkerWessels biedt daarbij niet alleen standaard-rijwoningen en twee-onder-een-kappers, maar ook appartementencomplexen tot zeshoog met lift. 'We bieden duurzame, kwalitatief hoogwaardige woningen tegen een aantrekkelijke prijs. Vooral voor corporaties zijn wij daarmee een aantrekkelijke partij', zegt directeur Martin Flint van MorgenWonen. Hij schat zo in dat zijn bedrijf een portfolio heeft opgebouwd zodanig dat in tachtig procent van de woningvraag kan worden voorzien.

Waar de concurrentie heeft gekozen voor de bouw van grootschalige huizenfabrieken, laat VolkerWessels de productie over aan vijf fabrieken en een groot logistiek centrum. 'Elke fabriek heeft zijn specialiteit. De een bouwt gevels, de ander daken, badkamers en sanitair en installaties. In ons logistieke centrum worden de onderdelen bij elkaar gebracht voor transport naar de montageplaats. We zijn zo georganiseerd, dat de montage van een woning niet meer dan een werkdag vraagt', aldus Martijn Winters, Manager Sales & Marketing. Daarbij moet wel aangetekend dat op dat moment op de bouwplaats de fundering en begane grondvloer gereed zijn.

VASTGOED JOURNAAL



Hoogwaardig en betaalbaar

‘In Limburg laten we zien dat we tegen een aantrekkelijke prijs hoogwaardige corporatiewoningen kunnen leveren’

De afgelopen jaren is de variatie binnen MorgenWonen steeds verder verfijnd en uitgebreid. 'Zo hebben we de afgelopen jaren levensloopbestendige woningen en woningen in drie lagen met een plat dak mogelijk gemaakt. Ook zijn er smallere beukmaten van 4,8 meter en 5,1 bijgekomen. In Nederland wordt steeds kleiner gebouwd, daarin bewegen we mee. Vooral bij corporaties bestaat behoefte aan een wat kleinere, betaalbare standaardwoning. Vaak is dat een rijwoning, maar we maken ook appartementen. Tot zes bouwlagen met lift.' Flint is trots op het behalen van een grote order binnen Bouwstroom Limburg. 'Daar hebben we laten zien dat we tegen een aantrekkelijke prijs hoogwaardige corporatiewoningen kunnen leveren.' Met Bouwstroom Limburg bundelen woningcorporaties HEEMwonen, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Servatius, Woonpunt en Maasvallei hun krachten. In totaal gaat het om de versnelde bouw van 1.500 rijwoningen en appartementen. VolkerWessels-ondernemingen Jongen en MorgenWonen gaan aan de slag met de bouw van 750 heel duurzame grondgebonden woningen tot en met 2028.

Flint en Winters zien dat de scepsis over fabrieksmatige bouw afneemt, al zijn er soms fricties. 'Corporatie-bestuurders en vastgoedmanagers zijn inmiddels wel overtuigd van de voordelen van geïndustrialiseerde

woningbouw. Maar als het bijvoorbeeld gaat om de medewerkers die ons aanbod langs het bij hun corporatie gebruikelijke Programma van Eisen (PvE) leggen, dan ontstaan soms discussies. Wij produceren in de fabriek kant-en-klare badkamers, niet met tegelwanden maar met een beplating. Sommige corporaties hebben nog een voorkeur voor tegels. Ook is een MorgenWoning standaard voorzien van een kunststof voordeur, maar in zo'n PvE is dan sprake van een houten voordeur. Natuurlijk kunnen wij onze huizen voorzien van een houten voordeur, als een opdrachtgever dat graag wil. Maar zo'n deur leidt wel tot hogere onderhoudskosten.' Ook merkt Flint dat gemeenten de wenkbrauwen soms nog fronsen bij geïndustrialiseerde woningbouw. 'De roep om eigenheid op een bepaalde locatie zou niet altijd goed samengaan met een gestandaardiseerd product. Maar wij hebben zo'n gevarieerd aanbod, dat de MorgenWoning in de praktijk kan voldoen aan elk Beeldkwaliteitsplan waar dan ook.'



Duurzame betonbouw

'De duurzaamheidsverschillen tussen hout- en betonbouw, wil ik maar zeggen, zijn niet zo groot'

Hoe duurzaam is de MorgenWoning? Een deel van de woning wordt in beton uitgevoerd. 'Wij horen vaak: houtbouw is duurzamer dan beton en baksteen. Wij kijken daar heel genuanceerd naar. Veel woningen in

houtbouw staan ook gewoon op een fundering en dekvloer van beton. En de afgelopen jaren hebben wij enorme sprongen gemaakt in de verduurzaming van de betonnen onderdelen in een MorgenWoning. Onze woningen hebben altijd een betonnen trap en de geveldelen zijn van beton en (echte) bakstenen. Door beton te maken deels op basis van oud beton, zogeheten groen beton - in de productie van groen beton doen zich permanent innovaties voor -, kunnen we onze co2-uitstoot steeds verder terugdringen. We voldoen aan ‘Het nieuwe normaal’ en aan het klimaatakkoord van Parijs. Bovendien. Net als andere bouwers gebruiken we voor isolatie en binnenwanden biobased materialen. De duurzaamheidsverschillen tussen hout- en betonbouw, wil ik maar zeggen, zijn niet zo groot', aldus Martijn Winters.



MorgenWonen

Het was Dik Wessels zelf die ruim tien jaar geleden concludeerde dat de bouwsector moet veranderen. Traditionele woningbouw wordt veel te duur. En het ontbreekt aan voldoende goed geschoold personeel. De sector ontkomt daarom niet aan industrialisatie. Geïndustrialiseerde woningbouw gebeurt bij VolkerWessels onder het label MorgenWonen. Maar niet in één grote fabriek; de verschillende bouwdelen worden

geproduceerd over vijf fabrieken. Collage vindt vervolgens plaats in een speciaal logistiek centrum. Van daaruit gaat ‘de woning’ naar zijn montageplek. Eén huis vraag vijf vrachtwagenritten. Montage vindt plaats binnen één dag. In Nederland zijn inmiddels vierduizend MorgenWoningen gebouwd.