

DRIE OPLOSSINGEN OM DE WONINGNOOD TE VERLICHTEN

FLEXWONEN, LEASEN OF 3D BETONPRINT

Om de woningnood te verlichten, moeten er meer woningen worden gebouwd. Daarvoor moet BV Nederland innovatieve paden bewandelen. Vastgoed Actueel verdiept zich in drie oplossingen die de wooncrisis kunnen verzachten.

Het bouwen van meer woningen is niet de enige oplossing voor het woningtekort, maar wel noodzakelijk om het enorme woningtekort enigszins in te lopen. Volgens adviesbureau Capital Value zijn er over twee jaar 316.000 woningen te weinig voor huizenzoekers. Niet alleen voor starters en alleenstaande ouderen, maar ook voor gescheiden stellen is het huizenprobleem nijpend. Zo heeft bijna een kwart van de jonge huishoudens tot 30 jaar geen passende woning.

Volgens onderzoeksbureau ABF Research en Capital Value stijgt het woningtekort en daarmee de nood de komende vijf jaar nog verder. Pas na 2027 wordt een daling voorzien, omdat er dan per jaar meer nieuwbouwwoningen (100.000 stuks) worden gebouwd. Andere vertragende factoren zijn vastgelopen vergunningprocedures door onder andere de stikstof- en PFAS-crisis en ellenlange bezwaarschriften van omwonenden. De vastgoed- en bouwsector en de overheid verwachten dat er de komende jaren maar liefst één miljoen woningen bijgebouwd moeten worden om de woningnood het hoofd te bieden. Ontwikkelaars, woningbouwbedrijven en overheden hebben in de basis drie knoppen waar ze aan kunnen draaien: flexibele woonvormen toelaten, efficiënter en sneller passende woningen bouwen door middel van industrialisatie (3D) en woningcorporaties woningen laten leasen, waarbij de leverancier van de woning het beheer en onderhoud volledig van de corporatie overneemt. Daardoor kan de corporatie zich puur concentreren op haar woningbouwopgave: het creëren van voldoende woningen voor haar cliënten.

De stapelwoningen zijn remontabel en kunnen makkelijk verplaatst worden (foto mHome)



1

FLEXWONEN

Het ontwikkelen en bouwen van flexibele woningen heeft een bescheiden omvang in Nederland. De corporaties realiseerden volgens Aedes, koepel van woningcorporaties, in 2021 maximaal 1.500 flexwoningen. Volgens Aedes valt dat aantal nogal tegen. In september 2020 sloten het Rijk, Aedes en Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een pact om binnen twee jaar 10.000 van deze flexwoningen te bouwen, maar dat aantal wordt bij lange na niet gehaald.

'Met flexwoningen komen meer woningbouwlocaties in beeld'

Flexwoningen zijn tegenwoordig kwalitatief goede, duurzame, comfortabele, mobiele huizen met weliswaar een kleiner vloeroppervlak dan een gangbare woning, maar visueel doen ze niet onder voor een gangbaar huis. Er zijn de laatste jaren steeds meer leveranciers op de markt gekomen. Flexwoningen, die gemiddeld 15 tot maximaal 30 jaar op een locatie zijn vergund, zijn ideaal voor starters, statushouders of mensen die tijdelijk een dak boven hun hoofd nodig hebben.

VERVOLGLOCATIE

Voor gemeenten en corporaties blijkt het lastig om geschikte locaties te vinden voor deze mobiele woningen en om ze exploitabel te maken voor de vergunde termijn. "Corporaties willen in een vroeg stadium zekerheid hebben over een vervolglocatie van de flexwoning of verlenging van de tijdelijke vergunning op de huidige locatie, maar die garantie is er vaak niet. Dat levert een te groot financieel risico op voor de corporaties, waardoor de businesscase aan de voorkant niet altijd rondkomt." Dat zegt Annelies van der Nagel, betrokken bij het expertteam woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit team helpt organisaties met de ontwikkeling van flexwoningen en mede-eigenaar van Beyond Now, dat innovatieve woonmilieus ontwikkelt.

Volgens Van der Nagel draagt de realisatie van meer flexwoningen serieus bij aan een (gedeeltelijk) snelle oplossing van het woningtekort. "Met name als aanvulling op de reguliere nieuwbouwoptgave. Een tekort aan locaties hoeft geen onoverkomelijk probleem te vormen: "Zo kunnen bouwlocaties die pas over enkele jaren gevuld worden met nieuwbouwwoningen en nu braak liggen, tijdelijk worden ingevuld met flexwoningen. Voor de

MODULAIRE FLEXWONINGEN

Dit jaar worden 52 modulaire flexwoningen van leverancier mHome geplaatst in de nieuwe Helmondse wijk Brandevoort. Deze driekamerwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens bestaan uit stapelbare modules van duurzame materialen. Vanwege de modulaire samenstelling zijn de woningen makkelijk aanpasbaar qua indeelbaarheid, grootte en zelfs functionaliteit, bijvoorbeeld naar kantoor. De woningen op het Telkesveld in Helmond vormen een mix van vrije huursector en sociale huur en blijven maximaal 15 jaar volgens de vergunde periode op deze locatie staan. Daarna kunnen de woningen worden gedemonteerd en verplaatst. In totaal komen er 2.600 tijdelijke woningen in Brandevoort, dat de wijk van de toekomst wordt genoemd vanwege de slimme technologische snuffes in de woningen en de mate van circulariteit.

projectontwikkelaar zijn de tussentijdse opbrengsten interessant, waarna de woningen een definitieve bestemming krijgen op de geplande nieuwbouwlocatie. Dat gebeurt in de praktijk nog niet echt." Daarnaast, zo stelt Van der Nagel, kunnen gemeenten regionaal samenwerken om meer locaties beschikbaar te stellen voor flexwoningen.

2

3D BETONPRINTEN VAN WONINGEN

Om in een kort tijdsbestek een miljoen woningen extra te bouwen, is een versnelling van de bouwtijd en een efficiënter bouwproces noodzakelijk. Sommige bouwbedrijven zijn druk bezig om fabrieken te bouwen waar complete prefab-woningen straks van de lopende band afrollen. Daarnaast kan een 3D geprinte woning als Haarlemmerolie werken voor een maximale woningbouwproductie. Naast een efficiënte, snelle bouwmethodiek biedt dit procedé een belangrijk voordeel: de woning kan exact op maat worden gesneden qua woonbehoefte. De printer voert met een druk op de knop precies uit wat de architect in het 3D-ontwerp heeft bedacht.

"Zo simpel is het in wezen wel", zegt Theo Salet, hoogleraar op het gebied van constructief ontwerp van betonconstructies aan de Technische Universiteit Eindhoven en expert in 3D betonprinten. "Het digitale ontwerp is helemaal afgestemd op de behoefte van de opdrachtgever. Kortom, totaal in-

>>>



3

LEASEN VAN WONINGEN EN WOONDIENSTEN

dustrieel maatwerk, maar wel gestandaardiseerd qua ontwerp en productiemethode, waarmee de vergunning als het ware al is ingebakken in het proces en direct kan worden afgegeven. De grootste tijdswinst zit in de digitalisering. In een traditioneel proces moet het ontwerp langs allerlei partijen die er hun plasje over moeten doen, maar dat hoeft met een 3D geprint huis niet. Elke unieke vormgeving is denkbaar met een digitale familie van bepaalde producten, waardoor je kunt voldoen aan diverse woonwensen in de markt.”

NIEUWE VORMVRIJHEID

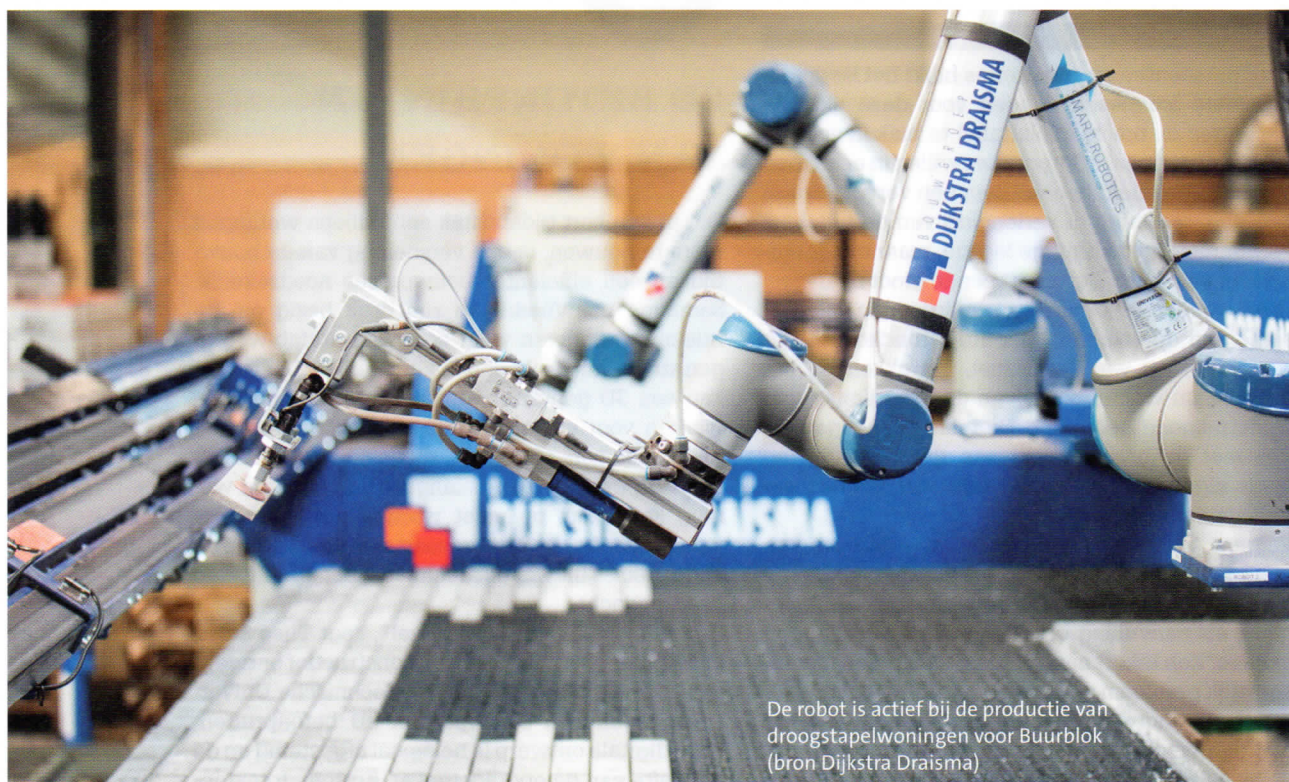
Het 3D betonprinten van een woning betekent enorm veel vormvrijheid, maar dan wel geredeneerd vanuit de mogelijkheden van de 3D printer. Dat is een enorme verandering voor de architect, die zich mede daarom nog niet echt laaft aan deze techniek. Daarnaast moet er verder worden geëxperimenteerd om 3D geprinte betonconstructies voor woningen absoluut veilig te maken. Autoriteiten werken aan een richtlijn om de kwaliteit en de procesgang van het 3D printen van woningen te borgen en het proces te vereenvoudigen.

Volgens Salet duurt het nog wel enkele jaren voordat 3D betonprinten van woningen gemeengoed wordt in Nederland. “We hebben pilotprojecten nodig om te laten zien wat er mogelijk is. De industrie wil investeren in infrastructuur, maar daarbij heeft ze wel de ondersteuning van de overheid nodig.”

Er is een groot tekort aan (sociale) huurwoningen onder de € 750 en tussen € 750 en € 1.000. Dat is niet voor niets, want het blijkt voor woningbouwcorporaties lastig om in dit huursegment woningen exploiteerbaar te maken. Boosdoeners zijn de lastenverzwaringen waarmee corporaties te maken kregen - zoals de verhuurheffing - en de enorme investeringsopgave voor het verduurzamen van de huidige woningvoorraad. Dat maakt het lastiger voor corporaties om in het lagere en middenhuursegment nieuwe woningen te creëren met een aanvaardbare huurprijs.

'Met het leaseconcept kan corporatie zich focussen op haar corebusiness'

Om de corporaties en de woningmarkt te helpen, bedacht het Friese bouwbedrijf Dijkstra Draisma samen met leverancier van zonne-energie Wozoon het woonconcept Buurblok. Gedurende een bepaalde periode leasen woningcorporaties van Dijkstra Draisma/Wozoon sociale huurwoningen in combinatie met een pakket van duurzame woondiensten op het gebied van mobiliteit (deel-



De robot is actief bij de productie van droogstapelwoningen voor Buurblok (bron Dijkstra Draisma)



3D geprinte woning van beton. (foto TU/Bart van Overbeeke)

auto's voor bewoners), duurzame energie (zonne-energie) en beheer en onderhoud van het vastgoed. De aanbieders van Buurblok blijven eigenaar van de woning(en), corporaties hoeven dus niet zelf in de woning te investeren. Zij betalen louter een leasetarief en kunnen zich dus volledig focussen op het verhuurproces en het creëren van voldoende woningaanbod dat aansluit bij de woonwensen.

VERDUURZAMINGSOPGAVE

“De corporaties staan voor een extreme verduurzamingsopgave. Tegelijkertijd worstelen ze om hun vastgoedportefeuille voor de komende tien tot vijftien jaar exploiteerbaar te houden”, zegt productontwikkelaar Wietse de Vries van Dijkstra Draisma. “Wij ontzorgen hen hierin door industrieel geproduceerde woningen te leveren die qua woonlasten extreem laag zijn. Daardoor zijn corporaties in staat om een marktconforme huur te vragen. Wij zijn verantwoordelijk voor het technische beheer en onderhoud, waardoor corporaties meer tijd en energie kunnen besteden aan hun corebusiness. De woningen zijn duurzaam en remontabel, waardoor ze op een andere plek weer op te bouwen zijn en opnieuw geëxploiteerd kunnen worden. Daarmee creëert Buurblok snelheid in de woningbouwopgave.”

Maar dat is niet alles. Buurblok biedt deeldiensten aan voor energie en mobiliteit. Bewoners maken

gezamenlijk gebruik van duurzame energie en een deelauto, waardoor de woonlasten relatief laag blijven. Dat is uit financieel en ideëel oogpunt zeer interessant voor een bepaalde categorie bewoners.

Het eerste Buurblok is inmiddels gerealiseerd in Leeuwarden: tien woningen met een collectief energiesysteem en een deelauto. WoonFriesland leest deze woningen van Dijkstra Draisma en Wo-zocon. Begin mei worden de woningen bewoond. “Er is veel animo van cliënten van WoonFriesland voor deze woonvorm”, weet De Vries. ■

WONINGEN SPLITSEN

Het bijbouwen van woningen is niet het enige pad naar verlichting van de woningnood. De huidige woningvoorraad kan veel beter worden benut door bijvoorbeeld het splitsen van eengezinswoningen die te ruim zijn voor echtparen en stellen zonder thuiswonende kinderen. Volgens adviesbureau Springco Urban Analytics kunnen 3 miljoen mensen extra worden gehuisvest in bestaande woningen als je alle overtollige ruimte bij elkaar optelt. Gemiddeld heeft een Nederlander 65 m² woonruimte. Ter vergelijking: een Duitser heeft gemiddeld 46 m² tot zijn beschikking. Die 3 miljoen is een theoretische aanname, want de praktijk is weerbarstig. Mensen willen daar wonen waar banen zijn en waar ze een sociaal netwerk hebben.