

‘DAT DUURZAAM BOUWEN DUUR IS, IS EEN DENKFOUT’

Verandering begint vaak met verwondering over vanzelfsprekendheden. Zoals deze: waarom is duurzaamheid, wat goed is voor de planeet, per definitie slecht voor de financiën? Zwanenburg Projecten bewijst dat het ook anders kan. Dit is biobased bouwen voor dezelfde prijs als traditionele bouw. ‘Alles kan, als je anders denkt en anders doet’, zegt **Bernhard Hoekstra**.

Duurzaam en betaalbaar bouwen voor de sociale doelgroep. Vanuit die droom begonnen Erik Zwanenburg en **Bernhard Hoekstra** bijna 3 jaar geleden vanuit Zwanenburg Projecten met wat nu het bouwconcept MooiZEN is. Hiervoor ging het tweetal in zee met samenwerkingspartners die net als zij niet geloofden in ‘hit en run’, maar in bouwen met hart voor de planeet en met oog voor de lange termijn. Die gezamenlijke passie maakte een ongekende creativiteit los.

‘Wij wilden een bouwconcept dat de aarde niet uitput en echt toegevoegde waarde heeft voor de maatschappij’, vertelt **Bernhard Hoekstra**. ‘Dat vraagt om een andere manier van denken en om innovatief vermogen.’ Dat heeft Zwanenburg Projecten in hoge mate in huis. Het bedrijf is altijd bezig met conceptontwikkeling, om in te spelen op actuele markt vraagstukken en maatschappelijke opgaven. Die drive gaat gepaard met een positieve insteek. ‘Hoe lastig een plek of de conjunctuur ook is, je kunt altijd iets bedenken wat *wel* kan!’, is **Hoekstra’s** overtuiging.

WOONCONCEPTEN

Neem het woonconcept Mooi Wonen dat Zwanenburg middenin de vorige crisis opstartte. Royale, energiezuinige jaren ’30-woningen met een zeer functionele plattegrond, die geschikt zijn voor een hele brede doelgroep door de mogelijkheden tot uitbouw. Terwijl voorverkooppercentages overal roet in het eten gooiden, kocht Zwanenburg kavels van de gemeenten of andere partijen waardoor deze ontwikkelingen gewoon van start konden gaan, doordat het bedrijf het lef had de bouw te garanderen. Wat niet verkocht zou worden, zou worden verhuurd.

Ook WoonSpods is zo’n mooi, tegendraads concept. Energieneutrale studio’s/woningen voor 1

of 2 persoonshuishoudens met veel comfort en toch betaalbaar. Door de eigenzinnige opzet – rug aan rug – maakt deze woonvorm optimaal gebruik van de schaarse ruimte. Privacy en gezelligheid gaan in deze kleine community’s hand in hand.

En dan is er nog MooiZEN - Zeer Energiezuinige Nieuwbouw – primair ontwikkeld en bedacht voor sociale koop en huur. Biobased, circulaire, gasloze woningen met zonnepanelen, met cellulose als isolatiemateriaal en een lucht water warmtepomp, gebouwd in de eigen fabriek en vanaf oktober 2020 in een hypermoderne robotstraat.

WAAROM HEBBEN JULLIE EEN EIGEN FABRIEK?

‘We wilden eigenlijk een duurzaam woonconcept ontwikkelen, liefst met een aannemer, maar dat ging te traag. De innovatiedrang van veel partijen blijkt helaas beperkt en de scoop is te klein. Dus hebben we zelf een fabriek opgezet voor de productie van MooiZEN. Zo zijn we van niemand afhankelijk en hebben we de productie in eigen hand en in eigen land. Een prefab woning gaat op 3 diepladers naar de locatie waar hij binnen een dag wind- en waterdicht wordt geplaatst, inclusief wc, badkamer en keuken. Doordat bijna alles in de fabriek gebeurt, zijn we op locatie supersnel klaar en heeft de omgeving nauwelijks overlast. De fabriek kan inmiddels ook op de interesse rekenen van andere partijen, met name voor hoogbouw. Met het oog daarop is de fabriek inmiddels een apart productiebedrijf met een nieuwe naam: IIBO – dat staat voor Innovatieve Intelligente Bouwoplossingen. (zie ook www.iibo.nl).’

WAT KAN DE IIBO-FABRIEK ZOAL LEVEREN?

‘Eigenlijk alles. Dankzij onze robotstraat zijn we niet meer beperkt in de productie. Dat biedt nieuwe kansen.



‘WIJ GAAN
VOOR EEN
BOUWWIJZE
DIE DE AARDE
NIET UITPUT’



38 MooiZEN woningen die we voor Woonfriesland ontwikkelen in Heerenveen



Oplevering Noordwolde



Mooi Deventer

‘DE INNOVATIEDRANG IS HIER HOGER DAN IN DE RANDSTAD’

Zo ontwikkelen we nu complete grondgebonden woningen en gevels, maar kunnen we vanaf volgend jaar ook appartementengebouwen maken. We kunnen super duurzame, en desgewenst zelfs groene gevelementen maken die CO² opnemen, zuurstof afgeven en de verhitting van steden tegengaan. Een voordeel is dat je met onze gevels steigerloos hoogbouw kunt realiseren met een telescoopkraan. Ideaal voor binnenstedelijk werken op een kleine plot.’

BIJ INNOVATIE DENKEN MENSEN EERDER AAN AMSTERDAM DAN AAN HEEREVENVEEN, WAAR JULLIE ZITTEN. IS DAT TERECHT?

‘Een Noorderling klopt zich niet snel op de borst, maar de innovatiedrang is minstens zo hoog als in de Randstad. Daar is het haalbaar maken van projecten relatief eenvoudig, omdat je vrij makkelijk wegkomt met hogere verkoopprijzen. Hier kan dat niet. Een woning die 5000 euro te duur is, verkoopt niet. Dan word je vanzelf innovatief. Vandaar dat we hier bijzonder creatief zijn in het vinden van betere en goedkopere oplossingen.’

ER WORDT WEINIG DUURZAAM GEBOUWD VOOR SOCIALE DOELGROEPEN, OMDAT DAT TE DUUR ZOU ZIJN. MAAR JULIE WONINGEN LIGGEN OP HETZELFDE PRIJSPEIL ALS BIJ TRADITIONELE BOUW. HOE KAN DAT?

‘Dat duurzaam bouwen duur is, is een denkfout. Wij tonen aan dat je voor hetzelfde geld een duurzaam geproduceerde, energiezuinige en kwalitatief hoogwaardige woning neer kunt zetten. Tuurlijk is het zo, dat de materiaalkosten van een dergelijke woning

in basis hoger zijn, maar door anders te denken, te bouwen en te prefabriceren wordt die kostenverhoging geneutraliseerd. Maar dan moet je wel af van het traditionele denken. Traditioneel bouwen en vervolgens duurzaamheidsmaatregelen nemen om aan de BENG-eisen te voldoen, maakt een woning onnodig duur. Je moet die eisen als uitgangspunt nemen en daar je woning omheen ontwerpen. En vooral ook je boerenverstand gebruiken. Veel projecten zijn buitensporig duur, omdat elke partij in de verticale bouwkolom opslag vraagt zonder toegevoegde waarde te leveren. Daarom hebben wij veel tussenhandel geëlimineerd en proberen we zo dicht mogelijk bij de bron in te kopen. Deze aanpak leidt tot continue optimalisering van de kwaliteit van het product, steeds verder terugdringen van kosten en een minimalisering van faalkosten.’

WAAR BEN JE TROTS OP?

‘Dat wij vanuit ondernemerschap en de wens om te werken aan een betekenisvolle economie al met duurzaamheid bezig waren voordat het een hype werd. Dat blijkt nu een grote pre. Neem het stikstofverhaal. Een serieus probleem – maar niet voor ons. Doordat onze manier van werken geen belasting vormt voor mens, dier en natuur, kunnen wij gewoon bouwen in natuurgebieden of er tegenaan. En ik ben ook trots dat we onze doelstelling – super duurzaam bouwen voor de onderkant van de markt – hebben behaald. Zo worden er nu 38 MooiZEN woningen voor WoonFriesland gebouwd die de woningen onder de laagste aftoppingsgrens gaat aanbieden. Dat is echt kicken en geeft veel energie.’



WELKE TRENDS ZIE JE OP HET GEBIED VAN WONEN?

Enorme mismatch tussen aanbod (2%) en behoefte (35%) voor sociale koop en huur woningen.

ZIJN MENSEN STEEDS BEWUSTER BEZIG OM TE KIEZEN VOOR EEN DUURZAME WONING?

Kopers willen doorgaans maximaal ontzorgd worden. Dus niet alleen aanbieden van woningen, maar ook tuinaanleg, stofferings-opties, aanbieden triple A witgoed bij koop van woning.

WAT IS EEN MOOI VOORBEELD VAN MODERN WONEN?

Woonspods (zie www.woonspods058.nl)
WAT IS ER NODIG OM PRETTIG TE WONEN IN DE COMPACTE STAD?

Energie neutraal en klimaatadaptief met goede balans tussen groen en gebouwde omgeving.

WAT WORDT HET BELANGRIJKSTE KENMERK VAN WONEN IN DE TOEKOMST?

Om gezond te wonen. Zoveel mogelijk gebruik van stralingsarme materialen in een dampopen bouwsysteem draagt hieraan bij.

WAT IS DE GROOTSTE UITDAGING?

Om betaalbare woningen te blijven realiseren, die ook daadwerkelijk kunnen worden betrokken door mensen met een smallere beurs en niet in de handen vallen van rijke beleggers.

WAT Zouden PARTIJEN OP DE NEDERLANDSE WONINGMARKT ANDERS EN BETER KUNNEN DOEN?

Meer gedifferentieerd en betaalbaar aanbod ontwikkelen voor de steeds groter wordende oudere doelgroep.

WAT VALT OP ALS HET GAAT OM DE

WOONWENSEN?

Verschuiving van individualisme naar community's.

Het wonen in een gezonde en duurzame woning wordt steeds belangrijker gevonden. Een zo kort mogelijke bouwperiode helpt bij bevorderen koopbeslissing.

WELKE INNOVATIES GAAN HET VERSCHIL MAKEN?

Klimaat adaptief bouwen. Realiseren van maximale kierdichtheid van woningen in combinatie met dampopen bouwsysteem. Het bouwen met materialenpaspoort waar onder meer ook de mate van circulariteit uit af is te leiden. Gebouwegebonden financieringen, welke afgegeven worden op de gebruikte materialen en mate van circulariteit. Verschuiving van bezit naar gebruik.



Boven en onder Woonspods



Woonspods kunnen namelijk op andere plekken er weer anders uit zien. Dit is voor deze plek de ideale woonpod.

WAT WIL JE NOG BEREIKEN?

‘Ik wil woningen maken zonder dat de aardbol daar last van heeft. Wij werken biobased en zijn voor 93% circulair. Dat moet uiteindelijk 100% worden. We blijven door ontwikkelen tot we op z'n minst een ecologische footprint van nul realiseren. Maar het liefst wil ik het proces nog verder optimaliseren, zodat we actief bijdragen aan het behoud van de aarde en het terugbrengen van de biodiversiteit. Daar zijn we elke dag mee bezig. We hebben overtuigend laten zien dat duurzaam bouwen haalbaar en betaalbaar is. Die boodschap wil ik graag overbrengen en ik wil mensen meenemen in het denkproces hoe je daar uit kunt komen.’

HOE ZIE JE DE TOEKOMST VAN WONINGBOUW?

‘De belangstelling voor onze projecten is momenteel nog onverminderd groot. Maar ik verwacht wel dat er herbezinning gaat plaatsvinden vanuit de vraag: wat is er echt nodig? De woningbehoefte zal verschuiven van exclusief naar duurzaam en sociaal. Dat is precies waarvoor ons bedrijf is opgericht. Dat maakt ons verhaal super actueel.’ ■