

BROEDERBAND, EEN PROJECT VAN FIJN WONEN EN CREDIT LINKED BEHEER IN VLISSINGEN

Broederband is een innovatief woningproject in het nieuwe stadsdeel Scheldekwardier in Vlissingen. Daarvan maken 21 ruime eengezinswoningen voor de vrije-sector-huur deel uit, die razendsnel zijn gerealiseerd door Fijn Wonen. Van buiten allemaal verschillend, van binnen nul-op-de-meter en van hoge kwaliteit. Investeerder Credit Linked Beheer stapte graag in. 'Dit is waar de markt én de maatschappij nu behoefte aan hebben.'

In april verscheen een opmerkelijke commercial op tv: een oproep aan corporaties, ontwikkelaars en beleggers om de woningnood aan te pakken met Fijn Wonen. Wat dat product precies inhield, werd bij wijze van cliffhanger niet uitgelegd.

Om dat toe te lichten heeft zich op een doordeweekse dag een aantal belanghebbenden verzameld in een net opgeleverde huurwoning op het Scheldekwardier in Vlissingen. De woning maakt deel uit van de 21 nieuwbouwwoningen van Broederband, vernoemd naar een socialistische bakkerij op het voormalige terrein van de Scheldewerf. Aan de voorkant zien de

woningen er gevarieerd uit, al hebben ze allemaal drie verdiepingen en een gemetselde façade met een typisch Nederlandse uitstraling. Van binnen zijn de vrije-sector-huurwoningen allemaal even groot (118 m²) en bieden ze precies wat een hedendaags gezin graag ziet: een goed geoutilleerde open keuken, een luxe badkamer en drie slaapkamers, en achter een tuintje. Wat deze woningen uitzonderlijk maakt, is dat ieder exemplaar op één dag in elkaar is gezet. Ze zijn gerealiseerd door Fijn Wonen, het woonproduct van Van Wijnen dat zo, op een geïndustrialiseerde manier, de woningbouw in Nederland op revolutionaire wijze wil gaan vernieuwen.

Hoofdpijndossier

Aan de keukentafel zijn de stakeholders in Broederband aangeschoven: **Hans Reijersen van Buuren**, Directeur Vastgoed van woningfondsbeheerder Credit Linked Beheer, Wethouder **John de Jonge** en Projectleider **Hans van Houdt** van de gemeente Vlissingen, **Herman Boer**, Directeur Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid en **Menso Oosting**, Directeur Fijn Wonen.

Wethouder **De Jonge**, die als lid van de Lokale Partij Vlissingen onder meer ruimtelijke ordening in zijn portefeuille heeft, vertelt dat het Scheldeterrein vroeger 'de verboden stad' werd genoemd,

'Het is de perfecte oplossing voor dit gebied. Ja, dit smaakt absoluut naar meer!'
Wethouder **John de Jonge**



'Normaal levert de bouw van zo'n woning twee containers bouwafval op, bij ons maar één klike. We hebben dus veel minder transportbewegingen, veel minder overlast en een hele lage CO₂-voetafdruk'
Menso Oosting
Directeur Fijn Wonen

V.l.n.r. John de Jonge, Menso Oosting, Herman Boer en Hans Reijersen van Buuren





omdat buiten de werknemers niemand toegang had tot De Schelde. Na het vertrek van de scheepsbouw in 2000 was de ontwikkeling van dit gebied vele jaren een hoofdpijnproject, waar door de vele tegenslagen op een gegeven moment vrijwel niemand meer brood in zag. Projectleider **Van Houdt**: 'Aan het gebied mankeerde alles wat er maar aan kon mankeren. De grond was zwaar vervuild, er zat een woud aan palen in de grond en het hele gebied was verdacht vanwege de kans op niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. En dan hebben we het nog niet over de Japanse Duizendknoop, de meeuwenkolonie, de versleten brug en de vervallen kades gehad.'

Maar nu komen er zelfs ingenieurs uit Rotterdam kijken wat hier allemaal gebeurt en behoort het arme Vlissingen, wat regio Zuid-Holland en Zeeland betreft, tot de top-5 van gemeenten met de snelst stijgende woningprijzen. Al voegt **De Jonge** daar enigszins relativerend aan toe: 'We zijn dan ook laag begonnen.'

Vier maanden bouwtijd

In het Scheldekwaartier verrijzen naast de nodige voorzieningen 1.600 grondgebonden woningen en appartementen in verschillende prijsklassen. Het gebied van veertig

hectare bestaat uit drie delen: Scheldewerf, waar zo veel mogelijk het maritieme karakter behouden blijft, Scheldestad en Scheldewijk, het gebied met woningen waar Broederband ligt. Oneerbiedig gezegd zou dit deel, in tegenstelling tot Scheldestad en Scheldewerf, qua bouwstijl overal in Nederland kunnen zijn, al verwijzen de straatnamen naar de historie van de scheepswerf die in 2000 zijn deuren moest sluiten.

De grondprijzen in het Scheldekwaartier zijn relatief hoog. En de gemeente had strenge eisen op het gebied van architectuur en stedenbouw, volgens de wethouder. Daardoor haakte de vorige projectontwikkelaar af, waardoor Van Wijnen kon inspringen met Fijn Wonen, dat staat voor betaalbaar en razendsnel bouwen. 'Ons eerste project in Zeeland', zegt **Oosting** trots. 'Zo'n knellende businesscase past helemaal bij ons. We bouwen met Fijn Wonen betaalbare, duurzame woningen, nul-op-de-meter, toekomstbestendig en van een goede kwaliteit. De onderdelen worden in de fabriek geproduceerd, met installaties en al, en dan op vrachtwagens naar de bouwplaats vervoerd. Daarna worden ze daar geassembleerd. Alleen het metselwerk gaat nu nog met de hand, maar dat zal in de toekomst worden gerobotiseerd.' Sinds de eerste paal is geslagen zijn nog maar

vier maanden verstreken, en in plaats van een komen en gaan van aannemers en werklieden heeft een ploeg van "een man of twaalf" de eerste twaalf woningen in elkaar gezet. Veel sneller dan gebruikelijk, en nog goed voor het milieu ook. **Oosting**: 'Normaal levert dat twee containers bouwafval op, bij ons is het maar één kliko. We hebben dus veel minder transportbewegingen, veel minder overlast en een hele lage CO₂-voetafdruk.'

Duurzaam gebouwd

Hans Reijersen van Buuren is ook tevreden. Dit project past naadloos in het Ecowoningen Fonds, een van de twee fiscale groenfondsen van fondsbeheerder Credit Linked Beheer. 'Dit is precies waar wij naar op zoek zijn, projecten van enkele tientallen nieuwbouwwoningen voor de middenhuur die we met een horizon van tien jaar kunnen verhuren. Grondgebonden en duurzaam gebouwd met een goede kwaliteit. Zo vullen we het gat waar zowel woningcorporaties als grote institutionele beleggers niet aan willen, maar waar in Nederland nu juist een enorme behoefte aan is.' En in Vlissingen kennelijk ook, want de woningen met een huur van € 1.100,- per maand hadden in recordtijd allemaal een nieuwe bewoner gevonden.

Oosting: 'De behoefte is er, want dit is wat

'Je verwacht dit misschien niet van een fabrieksproduct, maar dit is echt het ei van Columbus!'

Herman Boer
Projectontwikkelaar
Van Wijnen



links, rechts en onder
21 energiezuinige vrije-sector-
huurwoningen in Vlissingen

'Dit is precies waar wij naar op zoek zijn, projecten van enkele tientallen nieuwbouwwoningen voor de middenhuur die we met een horizon van tien jaar kunnen verhuren. Grondgebonden en duurzaam gebouwd met een goede kwaliteit'

Hans Reijersen van Buuren
Directeur Vastgoed Credit Linked Beheer



men wil. En door snel te bouwen ontzorgen we de belegger. We hebben al zo'n 1.300 van deze woningen gebouwd in heel Nederland.' Op dit moment verrijst in Heerenveen een grote fabriek waar door robots de woningen worden geproduceerd en vervolgens op locatie worden geassembleerd. Een aanpak die volgens **Oosting** de bouw radicaal zal gaan veranderen: 'Je zult zien dat het oude ambachtelijke werk in de bouw, inclusief het metselen, helemaal zal worden gerobotiseerd. Dan hebben we nauwelijks ambachtslieden meer nodig, maar wel veel IT'ers.'

Van een productiecapaciteit van 400 woningen per jaar denkt Fijn Wonen met de nieuwe energieneutrale fabriek door te

groeien naar maar liefst 4.000 woningen op jaarbasis. Een grote stap voorwaarts in de oplossing van een maatschappelijk probleem.

Het ei van Columbus

Volgens **Herman Boer** van Van Wijnen duurt het normaal gesproken vaak jaren voor een project doorgang kan vinden, maar hier was het snel schakelen en meteen bouwen. 'Je kunt met Fijn Wonen iedere woning precies zo ontwerpen als de architect of de opdrachtgever het voor zich had gezien. In feite is het maatwerk', zegt hij enthousiast. 'Dat verwacht je misschien niet van een fabrieksproduct, maar dit is echt het ei van Columbus! En natuurlijk kun je dit ook in de markt van particuliere koopwoningen toepassen, of voor corporatiewoningen. We zijn nu ook met appartementsgebouwen bezig.'

Alle partijen zien dit project als een voorbeeld van een nieuwe, maatschappelijk verantwoorde manier van bouwen. Met een hoog aspiratieniveau. **Oosting** geeft aan: 'Want wonen gaat over het leven van mensen en wij willen bijdragen aan hun

welzijn. We gunnen iedereen nu én in de toekomst een fijne leefomgeving.'

Dat het niet alleen gaat om nu maar ook om de toekomst geldt ook voor Van Wijnen, zegt **Boer**. 'In 2030 moeten al onze activiteiten CO₂-neutraal zijn. Dat vraagt op de korte termijn natuurlijk wel een enorme investering die in de bouw niet bepaald vanzelfsprekend is, want daar wordt toch vaak kort-cyclisch gedacht. Maar dit soort ontwikkelingen zijn in ieders belang en wij zijn daar graag een voorloper in.'

Investeerder **Reijersen van Buuren** sluit zich daar graag bij aan en hoopt nog veel vaker met Fijn Wonen in zee te gaan, en ook de wethouder en de projectleider zien een verdere samenwerking wel zitten. **De Jonge**: 'Het is de perfecte oplossing voor dit gebied. Ja, dit smaakt absoluut naar meer!'

www.fijn.com
www.wonenopdezeplek.nl
www.scheldekwaartier.nl
www.clbeheer.nl
www.vanwijnen.nl