

PROJECT IN GENDT TOONT DE GEBIEDSONTWIKKELING VAN DE TOEKOMST MET FIJN WONEN

Van Staatsliedenbuurt naar Staatsliedenpark... Als een wijk na een grootschalig sloop/ nieuwbouwproject zo groen oogt dat een nieuwe naam gerechtvaardigd is, kun je van een geslaagde gebiedsontwikkeling spreken. Bijzonder is volgens adjunct-directeur **Rens Rikken** van **Van Wijnen Projectontwikkeling** ook dat 69 van de 121 nieuwe woningen in het Gelderse dorp Gendt zijn geproduceerd in de woningfabriek in Heerenveen. 'Hoewel, bijzonder... Dit is het nieuwe normaal. Fijn Wonen, het woonproduct van Van Wijnen, heeft nu ook in Gendt bewezen dat het wél kan: woningen uit de woningfabriek die hoogwaardige kwaliteit en betaalbaarheid koppelen aan oneindig veel variatiemogelijkheden.'

De woningen van Fijn Wonen, het woonproduct van Van Wijnen, worden geproduceerd in de woningfabriek in Heerenveen. 'Dankzij de slimme, innovatieve, schone en snelle manier waarop de woningen industrieel worden geproduceerd, zijn Fijn Wonen-woningen een van onze oplossingen voor de enorme woningbouwopgave in Nederland', verzekert Rikken.

GEVARIEERDE WIJK

De adjunct-directeur van Van Wijnen Projectontwikkeling schuift de gebiedsontwikkeling in Gendt graag naar voren als een schoolvoorbeeld van alles waar de Van Wijnen Groep toe in staat is. 'In Gendt laten we niet alleen zien hoe het wonen van de toekomst eruit ziet, maar dragen we ook dé oplossing aan voor het woningtekort in Nederland. Ga maar na: de verouderde huurwoningen die hier stonden zijn vervangen door 121 moderne

en duurzame huur- en koopwoningen, waarvan een groot deel bestaat uit industriële woningen. En dat in een omgeving die dankzij een nieuw stedenbouwkundig plan veel mooier, gevarieerder en groener is geworden.'

FIJN WONEN-PRODUCT

Rikken prijst in dat verband de goede samenwerking met de gemeente en WOONstichting Gendt, die in 2021 een tender uitscheef voor herontwikkeling van dit deel van de (toen nog) Staatsliedenbuurt. Rikken: 'Dat de keuze op Van Wijnen viel kwam door de combinatie van de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan dat we hebben gemaakt en ons Fijn Wonen-product. In de wetenschap dat onze nieuwe woningfabriek er aan zat te komen, konden we WOONstichting Gendt laten zien dat industrieel geproduceerde woningen juist niet saai en eenvormig zijn. Integendeel, in





'WIJ BIEDEN EEN TOTAALOPLOSSING VOOR CORPORATIES, WAARBIJ WE ZE ONTZORGEN VAN HET EERSTE ONTWERP TOT EN MET DE OPLEVERING VAN DE HELE WIJK'

onze woningfabriek zijn de variatiemogelijkheden voor een Fijn Wonen-woning eindeloos. Denk hierbij aan legio opties voor de architectuurstijlen, het metselwerk en afwerkingsmogelijkheden.'

GOED VOOR DOORSTROMING

WOONstichting Gendt heeft volgens Rikken dankzij de gebiedsontwikkeling niet alleen 69 Fijn Wonen-woningen gekregen met de beste prijs-/kwaliteitverhouding, maar ook woningen die goed zijn voor de doorstroming: eenlaags met kapwoningen, ideaal voor singles, starters en senioren. 'Dit woningtype van Fijn Wonen is geliefd bij corporaties vanwege de indeling en de grootte van deze woning die perfect past bij de kleinere huishoudens.'

TOTAALOPLOSSING VOOR CORPORATIES

Illustratief voor de veelzijdigheid is volgens Rikken dat Van Wijnen het project in Gendt stroomlijnde van het eerste ontwerp tot en met de oplevering van de hele wijk. 'Dit betekent dat we

verantwoordelijk waren voor het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan met alle bijbehorende onderzoeken, de sloop, asbestsanering, het vervangen van de riolering en kabels en leidingen in de straat, het ontwerp en de bouw van de woningen en de inrichting van het nieuwe openbaar gebied. Dit alles hebben we gerealiseerd in drie jaar tijd. Deze werkwijze zorgde ervoor dat de corporatie geen risico liep ten aanzien van de planning en de kosten.'





‘NEEM MAAR VAN MIJ AAN DAT NIEMAND NOG VOORoorDELEN OVER FABRIEKSMATIGE WONINGBOUW HAD, NA HET ZIEN VAN HET PROJECT IN GENDT’

‘OPENLUCHT SHOWROOM’

De Van Wijnen Groep nodigde onlangs een groot aantal relaties uit om de nieuwe wijk in Gendt met eigen ogen te komen bekijken. Rikken: ‘Een aantal van hen was eerder in de woningfabriek in Heerenveen geweest. Zij wilden nu zien en ervaren hoe de woningen er in het echt uitzien. ‘Eerst zien dan geloven’, was destijds tijdens de rondleiding door de woningfabriek de reactie van sommige relaties. De Fijn Wonen-woningen die we hier hebben gebouwd, zijn kwalitatief hoogwaardig, betaalbaar en allesbehalve identiek of saai. Neem maar van mij aan dat niemand nog vooroordelen over fabrieksmatige woningbouw had, na het zien van het project in Gendt.’

BEWEZEN KWALITEIT

In de all-electric woningfabriek in Heerenveen werken tijdens iedere shift zo’n zestig mensen. ‘Als je hun productie naar een bouwplaats zou vertalen, heb je 1.350 bouwvakkers nodig om daar in dezelfde tijd hetzelfde aantal woningen te bouwen.’

De capaciteit van de fabriek wordt de komende jaren opgeschroefd naar 4.000 per jaar, oftewel twintig Fijn Wonen-woningen per dag. ‘Van Wijnen laat met deze woningfabriek zien hoe betaalbaar bouwen mogelijk is,’ zei toenmalig minister Hugo de Jonge begin vorig jaar tijdens een werkbezoek. ‘Dit is de innovatie die we nodig hebben om te kunnen voldoen aan de enorme



vraag naar woningen.’ Rikken: ‘Daarnaast is deze nieuwe manier van bouwen geknipt voor de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen die sinds kort van kracht is. Alle documenten die nodig zijn om de kwaliteit van woningen te onderbouwen, worden al tijdens het gecertificeerde bouwproces in de woningfabriek verzameld en digitaal bewaard. Zelf spreken we daarom van Fijn Wonen-woningen met een bewezen kwaliteit in miljoenen variaties’.



REDMER DIJKSTRA,
accountmanager Fijn Wonen

‘STUK VOOR STUK BEWIJZEN ONZE PROJECTEN DAT GEÏNDUSTRIALISEERDE BOUW ALLESBEHALVE EENHEIDSWORST IS’



Gouda Oost, 18 woningen



Benthuizen, 54 woningen



Edam, 26 woningen

Fijn Wonen timmert aan de weg: met de woningfabriek is op het gebied van industriële woningbouw een nieuwe mijlpaal bereikt én een nieuwe fase aangebroken. Terecht is er dan ook veel aandacht voor. ‘Maar de woningfabriek is voor ons geen doel op zich, maar een middel om veel meer mensen zo snel mogelijk aan een betaalbare, kwalitatief hoogwaardige en mooie woning te helpen’, verzekert accountmanager Redmer Dijkstra van Fijn Wonen.

DIGITAAL PLATFORM

Dat er naast de grondgebonden woningen ook industrieel vervaardigde appartementsgebouwen kunnen worden geproduceerd, noemt Dijkstra ‘een prachtig staaltje industrialisering’. ‘Een sterke troef is het digitale platform aan het begin van ieder woningbouwproject. De woningen worden niet op de tekentafel maar op de computer samengesteld. Van meet af aan zorgt dat niet alleen voor veel efficiëntie en snelheid in het proces, maar het maakt ook heel veel variaties op het gebied van indeling, ontwerp en exterieur mogelijk. Daardoor kan het Fijn Wonen-product in ieder project worden ingepast.’

GEZINSWONINGEN

Sterker nog: dat gebeurt al volop. De omschrijving ‘openlucht showroom’ voor het Staatsliedenpark in Gendt

(zie hoofdartikel), is volgens Dijkstra van toepassing op een groeiend aantal projecten. ‘Stuk voor stuk bewijzen ze dat geïndustrialiseerde woningbouw heel goed samen gaat met kwaliteit, variatie en betaalbaarheid.’

Als voorbeeld noemt hij de wijk Bentwijk in Benthuizen waar 54 Fijn Wonen-woningen verrijzen, als onderdeel van een nieuwe wijk met in totaal 200 woningen in allerlei typen en prijsklassen. Het moest een plek worden waar dorps wonen vertrouwd en fijn voelt. Fijn Wonen paste volgens Dijkstra goed in deze ambities. ‘De Fijn Wonen-woningen kunnen worden aangepast naar wens. In Benthuizen realiseerden wij tweelaagse woningen met een kap. Naast een ruime woonkamer en een open keuken is er ruimte voor drie slaapkamers. Niet voor niets is het binnen ons uitgebreide assortiment, waar onlangs een nieuwe

beukmaat aan is toegevoegd, de meest gekozen gezinswoning.’

LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN

De veelzijdigheid van het Fijn Wonen-product komt volgens Dijkstra ook goed tot zijn recht bij een project in Bad Nieuweschans. ‘Verdeeld over twee verschillende typen gaan we daar negentien woningen realiseren: tweelaags met kap, de ideale gezinswoning, en eenlaags met kap levensloopbestendig, geschikt voor iedere levensfase.’

VEEL BELANGSTELLING

De belangstelling van woningcorporaties, projectontwikkelaars en beleggers voor het Fijn Wonen-product is volgens Dijkstra groot: in de wetenschap dat de woningfabriek nog in de opschaaftase zit, is de orderportefeuille tot medio 2026 gevuld. ‘Eerlijk gezegd vind ik het heel fijn om te werken voor een bedrijf dat erin slaagt om de woningbouw op zo’n positieve manier structureel te veranderen. De volgende mijlpaal? Dat is misschien wel De Appendage in Hengelo. In opdracht van Van Wijnen Projectontwikkeling en BPD gaan we daar het allereerste industriële appartementengebouw assembleren.’