

FIJN WONEN: KWALITEIT, VARIËTEIT ÉN BETAALBAARHEID UIT DE WONINGFABRIEK

De woningmarkt heeft een gigantisch probleem met de benodigde aantallen woningen. Bouwers zijn naarstig op zoek naar oplossingen om de productie op te schalen. **Fijn Wonen**, het woonproduct van ontwikkelaar en bouwbedrijf Van Wijnen, draagt daar op een wel heel bijzondere manier aan bij. Onlangs rolden de eerste woningen uit de woningfabriek in Heerenveen. Directeur Fijn Wonen **Menso Oosting** zet daarmee in op het meest nijpende segment van de betaalbare woningbouw. 'We kunnen betaalbare woningen aanbieden, zonder concessies te doen aan kwaliteit. Er is zoveel mogelijk, ook in variatie. Men gelooft het pas, als men het ziet!'



Onder de vleugels van moederbedrijf Van Wijnen is Fijn Wonen werkzaam in het hele land met alle andere vestigingen en regio's van het bouwbedrijf. In 2014 is de tak opgericht. Menso Oosting: 'We wisten toen al dat het anders moest.' Ook toen al waren de tekorten groot, en die zijn alleen maar toegenomen. Inmiddels gaat het om gigantische aantallen. Menso: 'Het woningtekort is opgelopen naar een miljoen tot twee miljoen woningen. Er wordt al gesproken over bestaansrecht, dat is me nogal wat. We moeten ons in Nederland echt

enorme zorgen gaan maken over hoe we dat met elkaar kunnen aanpakken. Over de korte termijn heb je het over 400.000 woningen, dat zijn er 100.000 per jaar, die we alsmat niet halen. Dat is ook nog eens voor een belangrijk deel in de betaalbare woningbouw, daar zit het accent van de vraag.'

KANTELING VAN DE MARKT

In de bouw is al enige jaren een beweging naar industrialisatie gaande, ziet Menso. 'Echt

'HET ACCENT VAN DE VRAAG ZIT IN DE BETAALBARE WONINGBOUW'

fabrieksmatig bouwen wat wij doen is wel de meest verregaande vorm, maar er is een bandbreedte van conceptuele aanpak tot volledige producten die uit een fabriek komen. De kanteling van de markt is hard nodig om woningen betaalbaar te houden. Ook het gebrek aan vaklieden maakt een andere manier van bouwen noodzakelijk. Mooi metselwerk bijvoorbeeld is niet meer te krijgen voor een haalbare prijs, daar moet je een oplossing voor zoeken. Dat hebben wij gedaan. We leveren woningen met ambachtelijk metselwerk, maar in plaats van een metselaar hebben we robots die ons daarbij helpen.'

STRASSE VLOEREN, GLADDE WANDEN

Juist voor het betaalbare segment wil Fijn Wonen met een oplossing komen, die kwalitatief heel goed is én gevarieerd. Menso: 'We willen natuurlijk niet dat Nederland een grote blokkendoos wordt die we later weer gaan afbreken omdat er geen kraak of smaak aan zit en het de leefbaarheid niet bepaald ten goede komt. Volgend jaar komt eindelijk de Wet Kwaliteitsborging eraan. Dat betekent dat je als bouwer een grote verantwoordelijkheid hebt om te zorgen dat die kwaliteit op orde is. Dat de woning voor de koper gegarandeerd van excellente kwaliteit is.' Fijn Wonen heeft twee belangrijke klantgroepen, voor een aanzienlijk deel zijn dat de corporaties en de tweede groep zijn projectontwikkelaars. Vooral via die laatste komt Fijn Wonen in rechtstreeks contact met de particuliere kopers die er ook gaan wonen. 'Als wij een project bouwen waarbij betaalbare woningen zijn voorzien krijgt de koper uiteindelijk van ons de sleutel.' De reacties op de eerste woningen uit de fabriek zijn ontzettend positief, zegt Menso tevreden. 'De mensen doen de deur open en ze zien al gelijk de kwaliteit die is geleverd. De vloeren zijn al klaar om vloerbedekking op te leggen, de wanden zijn al zo glad dat je direct kunt behangen. Er zit geen bouwvocht in de woning en de installaties zijn gebruiksvriendelijk. Alle elementen sluiten naadloos op elkaar aan, er



Woningen tweelaags met kap

is dus geen risico op kieren, en we werken met allemaal A-merken. We bouwen echt voor de lange termijn, topkwaliteit met heel behapbare onderhoudskosten.'

DELTAPLAN

Menso hoopt dat Rijk en gemeenten gaan zorgen voor (betaalbare) grondposities en kortere procedures. 'Laten we de woningnood als een Deltaplan beschouwen. Toen konden we ook ineens besluiten nemen: nood breekt wetten. Dit is echt geen huilverhaal, ik weet hoe ingewikkeld het allemaal is en we hebben een minister die echt een goede beweging maakt. Maar hij kan het ook niet alleen, hij heeft provincies en gemeenten nodig.' Fijn Wonen zelf kan zeker nog vooruit met de productie. 'We hebben de afgelopen jaren zoveel woningen verkocht dat we het verantwoord vonden om deze woningfabriek te bouwen voor de door ons gewenste opschaling. We hebben een goed gevulde pijplijn.'



'DAGELIJKS REALISEREN WIJ AL PRACHTIGE WONINGEN IN ONZE FABRIEK. HET KAN WEL!'



'DE MENSEN DOEN DE DEUR OPEN EN ZIEN AL GELIJK DE KWALITEIT DIE IS GELEVERD'

Woningen tweelaags met kap



MENSO OOSTING

Directeur Fijn Wonen

VOORAL BEZIG MET:

Opschalen

WIL BEREIKEN:

Fijn Wonen bereikbaar voor iedereen in NL

OVER TIEN JAAR:

Het woningtekort opgelost

HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:

Lunch en bijpraten

BUITEN DE DEUR NAAR:

De klant

DE STAND VAN HET LAND:

Complex en veel afhankelijkheden

DE BELANGRIJKSTE

ECONOMISCHE

ONTWIKKELING:

Teveel mensen die zorgen hebben over hun bestaanszekerheid

DE BELANGRIJKSTE

GEOPOLITIEKE

ONTWIKKELING:

Oorlog in Oekraïne en ontwikkelingen in en met China

UITKIJKEN NAAR:

De eerste appartementen afleveren

NIET VERGETEN:

Te genieten

ONMISBAAR:

Daniëlle, zij bewaakt mijn agenda en prioriteiten

BELANGRIJKSTE PERSONEN:

Mijn gezin

VERANDEREN:

De bouw (incl. aanpalende ontwikkelprocessen)

DURVEN:

Doen en focus houden

VRIJE TIJD:

Mijn gezin

WELK CIJFER GEEF JE 2023:

8

MOOISTE MOMENT:

De levering van onze nieuwe generatie Fijn Wonen-woningen

SPORTIEVE HOOGTEPUNT:

Golfen met salesteam

VAKANTIE:

Reis naar Amerika

WAT IS JE PLAN VOOR 2024:

Mooie projecten in heel NL met onze opdrachtgevers realiseren en zo bijdragen aan het woningtekort



‘ONS PRODUCT GAAT VELE MALEN VERDER DAN PREFAB. WIJ HEBBEN EEN PLATFORM GECEEERD WAARIN MILJOENEN VARIATIES MOGELIJK ZIJN’



Galerijconfiguratie

KOMO-KEUR

Trots is Menso dan ook op het KOMO-keurmerk dat Fijn Wonen recent van KIWA kreeg. ‘We kunnen zelf wel zeggen dat ons product goed is. Maar beter nog is het wanneer andere experts een onafhankelijk oordeel vormen. Daarom hebben we specialisten van KIWA uitgenodigd. En die waren enorm onder de indruk van de kwaliteit die ze hebben laten zien. Het is nog nooit vertoond in Nederland dat een bouwer een keurmerk krijgt waaruit blijkt dat alles wat hij in zijn platform heeft ontwikkeld als aanbod en straks ook produceert, op systeemniveau is gecertificeerd. Zodat we zeker weten dat alles wat we doen voldoet aan die hoogwaardige kwaliteit die we beloven. Daarmee is het bewezen door een externe partij. Dat KOMO-keurmerk gaat straks een belangrijke rol spelen bij de Wet Kwaliteitsborging. En wat zou het mooi zijn als het straks de gemeenten de mogelijkheid biedt als er een vergunningsaanvraag van Fijn Wonen langskomt, ze die gelijk kunnen afstempelen en verder geen kostbare ambtelijke tijd meer hoeven te verspillen. Die kunnen ze dan mooi in nieuwe bestemmingsplannen stoppen!’

MILJOENEN VARIATIES MOGELIJK

Maar noem het vooral geen prefab bouwen, zegt Menso licht gepikeerd. ‘We leveren woonproducten en dat gaat heel ver. Iedereen doet al delen met prefab, dat is helemaal niks nieuws. Ons product gaat vele stappen verder. Wat wij hebben gedaan is een platform ontwikkelen, voor woningen en appartementen, waarin miljoenen variaties mogelijk

zijn. We werken met woningtypes waarvan we weten dat er vraag naar is, en die kunnen we leveren in de enorme variëteit die nodig is om in ons land mooie wijken en buurten te bouwen. Stel je voor, je gaat binnenkort naar één van onze nieuwe wijken in Lelystad, dan zie je daar een wijk waarin geen enkele woning hetzelfde is. Architecten krijgen veel meer mogelijkheden met Fijn Wonen. Dat komt doordat wij variatie weer betaalbaar hebben gemaakt.’ De doelstelling is om 70% in het betaalbare segment te kunnen bedienen. Dat doet Fijn Wonen door middel van de fabriek, die op termijn maar liefst 4.000 woningen per jaar kan leveren. Menso: ‘Daarnaast doen we ook nog eens 4.000 woningen via onze maatwerkbedrijven, want die vraag is er ook nog steeds. Samen is dit nog geen 10% van wat er jaarlijks gebouwd moet worden. Er is inzet van alle partijen nodig!’

HET KAN WÉL

De woningnoodopgave moet dan ook echt met elkaar worden opgepakt. Menso: ‘Iedereen draagt zijn eigen steentje bij en doet dat weer op zijn eigen manier. Daarbij komt natuurlijk dat er nog steeds de nodige processen moeten worden doorlopen. Woningen zijn geen scheerapparaten of warme broodjes. We kunnen met de fabriek sneller bouwen maar hebben wel te maken met bestemmingsplanprocedures, omgevingsvergunningen en nutspartijen. Gelukkig hebben we veel zaken geoptimaliseerd, van proces tot product. Dagelijks realiseren we al prachtige woningen in onze fabriek, daarom zeggen wij: het kan wél.’