

Fijn Wonen gaat de uitdagingen in de markt te lijf

Hoe maken we, met alle crises die er op de woningmarkt afkomen, voor de toekomst genoeg woningen die betaalbaar, mooi en duurzaam zijn? Wie goed keek, zag na de vorige crisis al niet alleen de problemen rondom stikstof op de bouwwereld afkomen, maar ook de energiecrisis, en de tekorten aan grondstoffen en personeel.

‘Wie in de bouwsector het hoofd boven water wil houden, moet opschalen op een efficiënte manier. Dat is precies wat Fijn Wonen doet. Fijn Wonen komt uit de koker van projectontwikkelaar Van Wijnen, en is ontstaan vanuit het besef dat bouwen echt anders moet.’ Menso Oosting, directeur van Fijn Wonen, staat vierkant achter de manier van werken van het bedrijf. ‘Onze woningen worden voor een groot deel in de fabriek gemaakt en hoeven op de bouwplaats

alleen nog in elkaar gezet te worden. Dat scheelt veel personeel én tijd.’

Oosting is sinds 2017 directeur van Fijn Wonen. Daarvoor werkte hij dertien jaar ‘aan de andere kant van de tafel’; bij woningcorporaties. Inmiddels is Fijn Wonen gegroeid van een driekoppige startup, naar een bedrijf met zeventig mensen in dienst. ‘En aan de fabriekskant nog een paar honderd.’ Fijn Wonen biedt acht grondgebonden woningtypes aan, en daarnaast

appartementen in de vorm van woontorens en galerijgebouwen. ‘Vanuit de basisontwerpen kun je duizenden verschillende ontwerpen maken.’

Woningen als ambachtelijk product

Bij Fijn Wonen zijn woningen een compleet product, samengesteld uit talloze keuzes. ‘We ontwikkelden een aantal basisontwerpen met daarbij vele opties. Dat is vertaald naar codes waarmee in

Menso Oosting, directeur Fijn Wonen

‘Doordat alles getest is, is het bouwproces voorspelbaar’

de fabriek alle elementen van zo'n woning gemaakt worden. Alles is vooraf uitgedacht en getest, niet alleen de materialen, maar ook de plattegronden, installaties en veiligheidseisen.’

Zelfs regelgeving is meegenomen in dat proces. Fijn Wonen neemt het hele opstalproces uit handen. ‘We leveren een product én een proces. De procedures rondom welstand, vergunningsaanvragen, milieu- en architectuuronderzoeken, alle adviseurs: het zit al in de prijs.’

Daarbij maken de robots, die de diverse elementen van de woningen produceren, muren met dezelfde *look and feel* als traditioneel metselwerk. ‘Het ziet eruit als ambachtelijk metselwerk. Dat is voor het segment woningen dat wij bieden eigenlijk niet meer betaalbaar, maar op deze manier wel.’

Fijn Wonen werkt met zo weinig mogelijk tussenhandel. Dat is prettiger op de bouwplaats. Normaal betekent een bouwproject maandenlang veel verkeers- en geluidsoverlast in wijken. Bij ons komen er wel een paar zwaar beladen wagens aan te pas, maar is een project binnen een paar weken sleutelklaar. En onze eigen assemblaget teams monteren alles af, dus dat scheelt in het aantal mensen dat in die weken op de bouwplaats moet zijn.’

Betaalbaar, mooi, duurzaam en voorspelbaar

Fijn Wonen ontwikkelt woningen in het segment van betaalbare koop en midden/dure huur. Klanten zijn veelal projectontwikkelaars, woningcorporaties en gemeenten. ‘Gemeenten worstelen gigantisch met de vraag naar betaalbaar wonen. De combinatie van mooi en duurzaam, maar daarnaast betaalbaar én voorspelbaar, is voor hen een grote uitdaging. We vinden juist die combinatie belangrijk om te bieden. Er zitten daarom veel bewonersopties in onze producten, naast architectonische en stedenbouwkundige keuzes voor mooie wijken.’

Zelfs particulieren kunnen in bepaalde constructies bij hen terecht. ‘We werken inmiddels aan enkele projecten waarin particulieren zich verzameld hebben en gezamenlijk een eigen project

‘Vanuit de basisontwerpen heb je duizenden opties’



Fijn Wonen-woning

ontwerpen en aanbesteden. Ons product leent zich hier heel goed voor. Bewoners vinden het prettig om te kunnen kiezen uit een aantal goed doordachte opties in plaats van alles *from scratch* te moeten ontwerpen. In Lelystad zijn we bezig met een project van 28 unieke woningen waar bewoners zelf veel keuzes in hebben.’

Verscheidenheid in hoogbouw

Hoogbouw is nieuw in het aanbod van Fijn Wonen. Het ontwerpen daarvan had meer voeten in de aarde dan de grondgebonden woningen. ‘Hoogbouw heeft meer impact op de ruimtelijke omgeving, dus de welstandseisen zijn hoog. We hebben allerlei opties in de modellen: uitpandige en inpandige balkons, hoge en lage entrees en verspringingen in daken. De mogelijkheden zijn eindeloos.’ In het aanbod zitten nu woontorens van veertien lagen en galerijgebouwen van maximaal acht woonlagen. Het eerste hoogbouw project wordt volgend jaar gerealiseerd.

Fijn Wonen werd onlangs geselecteerd als een van de twee aanbieders van appartementen voor de Noord-Hollandse Bouwstroom, een collectief van acht corporaties die gezamenlijk inkopen. Samen hebben ze ongeveer 10% van de sociale woningvoorraad in Nederland. ‘Ondanks dat ons hoogbouw-aanbod nog nieuw is, hebben we de kwaliteit en diversiteit blijkbaar goed over kunnen brengen. We zijn trots op het vertrouwen dat we krijgen.’



Fijn Wonen woontoren

Slim met grondstoffen

Naast betaalbare kwaliteit, is duurzaamheid een van de hete hangijzers van deze tijd. En juist de manier van bouwen van Fijn Wonen geeft daar goede mogelijkheden voor. ‘We bouwen heel ‘slank’, omdat we complete producten maken. Traditioneel neemt iedereen een veiligheidsmarge voor constructie en casco, bij ons zit daar weinig extra vlees op. We definiëren voor onze robots precies wat we nodig hebben aan grondstoffen.’

Door de constructies die gekozen zijn, kan al het materiaal hergebruikt worden. ‘Alles kan weer uit elkaar, dus slopen hoeft nooit meer. Er zijn geen natte verbindingen, lijm of pur. We werken met draadloos schakelmateriaal, dat scheelt kilometers koperdraad.’ De casco's van de woningen zijn van beton, van het betonmengsel is de CO₂-uitstoot al met 60% verminderd. ‘Dat gaat de komende jaren verder naar beneden zodat we per saldo CO₂-neutraal werken. Van een kleine startup in het noorden van het land hebben we ons ontwikkeld tot een bedrijf dat door heel Nederland werkt. Met een missie om betaalbaar wonen voor iedereen in Nederland bereikbaar te maken én te houden.’

‘Betaalbaar, mooi en duurzaam wonen, dat is onze missie’



Veranderen:
Van traditionele vastgoed sector
Durven:
Af te wijken van bestaande paden
Goede voornemens:
Mee gestopt
Nooit meer doen:
Een slecht compromis
Vrije tijd:

Naam: economische
Menso Oosting ontwikkeling:
Bedrijf: De rente ontwikkeling
Fijn Wonen De belangrijkste
Werkt als: geopolitieke
Directeur ontwikkeling:
Vooraf bezig met: De oorlog in Oekraïne
Fijn Wonen realiseren Uitkijken naar:
Wil bereiken: Ons eerste project dat uit de fabriek komt
Betaalbaar, mooi en duurzaam wonen Zorgen voor/over:
realiseren in heel NL Leef en woonlasten voor mensen die het al heel krap hebben
Over tien jaar: Niet vergeten:
De wooncrisis opgelost Te genieten van de mooie reis die we maken
Leukste collega: Onmisbaar:
Niet 1, maar ik heb heel veel leuke collega's Mijn telefoon
Buiten de deur: Belangrijkste persoon/
Naar een klant personen:
Een deal met: Mijn vrouw en 3 dochters
Corporatie, belegger of ontwikkelaar Weggeven:
De stand van het land: Complimenten
Is complex, maar ieder moet oppakken wat hij kan Aanvaarden:
De belangrijkste Feedback

Veranderen:
Bbq-en, koken, familie, reizen, golfen
LIJSTJES 2022
Boeken:
Ontdekking van de hemel van Mulish
Podcasts/RTV programma's:
Ik luister geen podcast
Cultuurhoogtepunten:
Pinkpop, Rollingstones en theater
Sportmomenten:
Formule 1, Max!
Songs:
Zeer breed, van klassiek tot metal
Favoriete vakantieplekken:
Suriname, Thailand, Indonesië
Hebbedingen:
Ik ben geen verzamelaar, maar vind mooie apparatuur en accessoires voor in de keuken of bij de bbq top