

# openheid flexibiliteit vertrouwen

Met het project Klein Maar Fijn Wonen bouwden de **gemeente Woudenberg**, **Omnia Wonen** en **Barli BV** 30 tijdelijke sociale huurwoningen voor alleenstaanden en starters. 'De communicatie verliep heel soepel, er was wederzijds vertrouwen.'

## project

KLEIN MAAR FIJN  
WONEN IN  
WOUDENBERG

### WAT

18 tweekamer-  
appartementen  
(40 m<sup>2</sup>) en  
12 studio's (30 m<sup>2</sup>)

### VOOR

jongeren uit  
de gemeente  
Woudenberg, regio  
Amersfoort en mensen  
zonder binding met de  
gemeente/regio

### GESTART

begin 2021

### OPGELEVERD

20 juli 2023

### OFFICIËLE OPENING

7 september 2023

### ANDERE BETROKKENEN

Gemeente,  
nutsbedrijven,  
opzichter, grondwerker  
en het naastgelegen  
garagebedrijf over  
wiens parkeerplaats  
een tijdelijke weg  
werd aangelegd.

**Gavin Hoogeveen, Omnia Wonen**  
**‘Hun instelling sluit aan bij die van ons: Kom op, gaan, het komt goed. En dan komt het ook goed’**

**GESCHIKT VOOR  
 2030  
 OMDAT?**

**Gavin:** ‘Deze tijdelijke woningen voldoen aan de strenge eisen van permanente nieuwbouw. Dat hoeft niet, maar daarvoor hebben we wél gekozen. Het zijn geen containers met minimale hoogtes en simpele installaties, ze kunnen hierna zó nog ergens 15 jaar worden neergezet.’ **Dennis:** ‘En door de energiezuinige installaties verminderen we het energieverbruik en zijn de energiekosten voor de huurder lager. Daarbij hebben we dankzij de lucht-warmtepomp vloerverwarming kunnen toepassen, waardoor de temperatuur constanter blijft. Dit zorgt voor een aangenaam leefklimaat in de woning.’

Met als kerngebied de Noord-Veluwe en Amersfoort verhuurt Omnia Wonen 9000 woningen in 13 gemeenten en realiseert zo een thuisbasis voor mensen die zijn aangewezen op de socialehuurwoningmarkt. Zoals met het project Klein Maar Fijn Wonen in Woudenberg. Ontwikkelingsmanager Gavin Hoogeveen leidde het voortraject, Dennis de Kleer was als projectontwikkelaar verantwoordelijk voor de uitvoering en realisatie. Zo was het althans formeel verdeeld, in de praktijk ondersteunden ze elkaar gedurende het hele project.

**Van 3 naar 2 woonlagen**

Gavin: ‘Toen ik tweeënhalf jaar geleden bij Omnia kwam werken, was de locatie voor dit project al in beeld. Nadat het type woningen was vastgesteld – 18 tweekamer-appartementen en 12 studio’s – hebben we de uitvraag opgesteld. Een aantal concept-bouwers schreef daarop in en op prijs-kwaliteit kwam Barli als winnaar uit onze selectie.’ De omwonenden bleken echter fel tegen het concept met 3 woonlagen. Hun oordeel: veel te hoog. Gavin: ‘Met de afgevaardigden zijn we in gesprek gegaan en we hebben het gebouw wat langer gemaakt, zodat het nu tweelaags is. De omwonenden waren heel blij met die oplossing. Zo hebben we het probleem meteen getackeld.’

**Geen bezwaren**

Nadat het project samen met Barli was uitgewerkt en de prijs was vastgesteld, tekenden de verschillende partijen de overeenkomst. Dat was het moment waarop Hugo en Dennis het als projectmanagers officieel overnamen van de ontwikkelaars. Dennis: ‘Het zijn conceptwoningen, dus het is geen gigantisch ontwerptraject. De omgevingsvergunning was dan ook snel opgesteld en ingediend. Dat er op dat punt helemaal geen bezwaren waren, is wel heel bijzonder.’ Ze hebben de gehele samenwerking als heel positief ervaren. ‘Eigenlijk liep het alleen in het begin even

niet lekker. De locatie was niet optimaal, maar Barli greep daarop in door Hugo aan te haken. Hij pakte het als verbinder tussen de gemeente, zijn eigen organisatie en ons als opdrachtgever heel voortvarend op. Vanaf dat moment konden we goed vooruit. Wij gaven bijvoorbeeld aan dat we elkaar vaker wilden zien en daar heeft hij naar gehandeld. Dat iedereen er met dezelfde intentie en manier van samenwerken in stond, bepaalde zeker ook het slagen van een project.’

**Woningen uit de fabriek**

Voor Omnia Wonen was het wel wennen dat de woningen in de fabriek werden gemaakt. Dennis: ‘Dat je een woning niet op de bouw, maar in de fabriek toetst en controleert, vraagt om een andere mindset. Voor ons was dat nog een beetje zoeken. Naar de fabriek gaan, was dan ook een goede stap. Doordat we de gehele productie konden zien - en ook hoe de woningen op locatie geplaatst en gemonteerd werden - kregen we een goed gevoel bij het eindproduct. Vervolgens was de vraag: hoe ga je daar buiten mee om; ook weer nieuw voor ons. We hebben intern geëvalueerd en zijn zeer tevreden over het product van Barli.’

**Goede communicatie**

Wat zeker ook heeft geholpen is dat de communicatie heel soepel verliep. Gavin: ‘De mensen van Barli zijn heel toegankelijk, werken niet met wurgcontracten en kleine lettertjes. Hun instelling sluit aan bij die van ons: Kom op, gáán, het komt goed. En dan komt het ook goed. Dat gaf vertrouwen. En doordat we de contracten niet hoefden dicht te timmeren, konden we lekker snel schakelen. Openheid en wederzijds vertrouwen zijn heel belangrijk.’





## Hugo van der Kallen, Barli ‘We hebben de doelstellingen voor 2030 al bijna behaald, maar we gaan niet stilzitten’

Al meer dan 30 jaar bouwt Barli modulaire woningen. Zeker met het “kneedbare” woningconcept Barli Base dat duurzaamheid, betaalbaarheid én wooncomfort samenbrengt, is de prefab-bouwer een vernieuwer in de branche. Ze zetten dit concept in om het project Klein Maar Fijn Wonen in Woudenberg tot een succes te maken. De projectleider vanuit Barli was Hugo van der Kallen. ‘Wij zijn een woningfabriek. Twaalf weken voor oplevering beginnen we met het engineeren van onze prefab-woningen. Als een van de partijen waarmee we samenwerken nog een wijziging wil, moeten we dat dus vóór die twaalf weken weten, op het moment dat we alle materialen en spullen inkopen. Voor partners die nog gewend zijn aan traditionele bouwmethodes is dat wennen.’ Zo ook in deze eerste samenwerking. ‘In het begin liep het heel even stroef. Met Omnia, de nutsbedrijven, grondwerker, gemeente en opzichter hebben we ons toen opgesloten in een bouwkeet, het bouwproces besproken en een planning gemaakt op basis van ons woningconcept. Toen iedereen zich daaraan hield, liep het op rolletjes.’

### Veilig voor de buurt

Wel liep Hugo hier in de laatste fase aan tegen een issue rondom de veiligheid. ‘Ik vond dat de omgeving onvoldoende voorbereid was op onze komst. Op het moment van assemblage zijn wij in korte tijd erg aanwezig; hier met 34 grote vrachtwagens – overigens ruim minder dan wanneer je op de bouwplaats assembleert. Onze modules worden op hun plaats gezet met een grote hijskraan. En dat terwijl er kinderen van een kinderdagverblijf door de straat moesten waar wij werkten en de

brandweer die weg als uitvalsroute gebruikte. Binnen een dag hebben we over het terrein van de buurman, een parkeergarage, een noodweg aangelegd, zodat wij veilig konden werken en het kinderdagverblijf en de brandweer goed bereikbaar waren. Daar ben ik wel trots op. Het geeft ook aan hoe de buurt tegenover het project staat, dat iedereen er blij mee is. Alle credits voor Omnia dat ze het voortraject zo goed hebben gedaan.’ Een andere orde van grootte, maar evenzeer een issue dat moest worden opgelost was het ontbreken van het aansluitkraantje voor de vaatwasser in de studio’s en appartementen. ‘Omnia liet ons dat weten en binnen een week zaten de kraantjes er overal in. De klant blij, wij blij.’

### De pioniersfase voorbij

Barli bouwt de prefab-woningen met hout en heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. ‘We hebben alles volgens de BENG-berekening uitgevoerd. De geluidsoverlast die warmtepompen kunnen geven bijvoorbeeld, hebben we ondervangen door de units op het dak te plaatsen. Je kunt wel een nieuwe techniek voor een woning gebruiken, maar dat wil nog niet zeggen dat het goed werkt. Wij zijn die pioniersfase ruim voorbij.’ De productie van de 30 woningen kostte Barli 6 à 7 weken, bij oplevering waren de woningen volledig gestoffeerd. Hugo: ‘Ze zijn geschilderd, de vloerbedekking zit erin, de gordijnen hangen. De nieuwe bewoners hoeven dus alleen nog maar in tehuizen. Van de jongeren uit de regio die er gingen wonen, kregen we dan ook reacties als: mijn ouders hadden het hele weekend ingepland, maar we waren zaterdagochtend als klaar.’ ●



GESCHIKT VOOR  
**2030**  
OMDAT?

Hugo: ‘Als Barli doen we goed mee in de materiaalbesparing. Doordat we minder logistieke bewegingen hebben, maken we met minder personeel meer vierkante meter, en is er ook minder uitstoot. Daarbij weten we als bedrijf de MPG-scores van onze woningen te verlagen en zo naar een steeds hoger niveau te tillen. Op basis van onze duurzaamheidsscores hebben we de doelstellingen voor 2030 eigenlijk al bijna behaald, maar we gaan niet stilzitten. Wij willen vooroplopen en richten ons daarom op de doelstellingen van 2050. Waar we bovendien eerder dan in 2050 willen zijn.’