

Maart 2022 • jaargang 34 • nummer 2

HET HOUT BLAD

www.hethoutblad.nl

HERGEBRUIK AAN DE SWETTE

ZELFKOELENDE HUURFLAT

AZOBÉ TUSSEN DE BOMEN

DIJKHUIS MET EXTRA'S

DE 'GROTE JAS' VAN LISTER

MAART 2022

56

HET HOUTBLAD

Als er één bedrijf volop aanwezig is bij alle recente discussies, debatten en manifesten over biobased, circulair en industrieel bouwen dan is het Lister Buildings wel. Terwijl het bedrijf, met het kantoor in Den Bosch en een immense fabriekshal in Weert, nu pas bezig is aan de bouw van een tweede prototype. Maar daar komt snel verandering in.

Er staan al 32 mensen op de loonlijst van Lister Buildings. Waaronder een CEO, een COO, een CFO, eigen architecten, projectontwikkelaars, werkvoorbereiders en IT-specialisten. Voorsnog doen zes medewerkers het daadwerkelijke assemblagewerk. 'We hebben vanaf het begin een grote jas aangetrokken', geeft Joris Boers toe. Hij is, samen met zijn broer Thomas en de huidige CEO Stefan van den Brink bestuurder van COFFR, de holding waar Lister onder valt.

'We zijn een bouwende ontwikkelaar', glimlacht Joris Boers. 'Onze vader startte in 1997 ons familiebedrijf onder de naam Kandans Vastgoed dat in twintig jaar groot werd: we ontwikkelen, bouwen en beheren vastgoed. Een deel van dat bedrijf, dat zich richtte op de bouw van laboratoria en andere bijzondere universiteitsgebouwen werd in 2017 verkocht aan een investeerder. Inmiddels is dat bedrijf in Franse handen en in heel Europa actief.

Onze familie bleef met COFFR actief met ontwikkelen. Maar we hadden nu wel de mogelijkheden om nieuwe wegen in te slaan. We willen de hoogste vorm van duurzaam en circulair bouwen realiseren, op industriële schaal. Daar hebben we Lister Buildings voor opgericht.'

Dat verklaart waarom de organisatie vanaf het begin zo topzwaar kan zijn. Boers: 'Maar dat hadden we ook nodig, want we wilden heel goede mensen aantrekken. We hebben namelijk eerst rondgekeken of we het soort gebouwen dat ons voor ogen staat met bestaande partijen konden realiseren. Het antwoord was toen, in 2019, ronduit 'nee'. We willen dus iets dat nog niet bestaat.'

Ruime prefab modules Het concept van Lister buildings is prefab modulebouw, maar dan in een maatvoering zoals opdrachtgevers en bewoners het graag willen 'Als het niet op speciaal transport moet worden vervoerd

'De hoogste vorm van duurzaam en circulair bouwen, op industriële schaal', dat wil Joris Boers met Lister Buildings bereiken.



FOTO'S JAN MAURITS SCHOUTEN

dan weet je dat de maten niet commercieel interessant zijn', zegt Boers. Bovendien is van het begin af aan gedacht aan gestapelde bouw, ten minste 4 a 5 lagen hoog. 'Het eerste project dat we gaan realiseren, dit jaar, is een zorgwoningcomplex in Milsbeek, voor het franchisebedrijf Het Andere Wonen. Dat is tweelaags, dus daar kunnen we de maximale potentie van ons concept nog niet laten zien. Daar speelt wel onze industriële benadering. Het gaat daar om 18 woningen, 40 modules, maar Het Andere Wonen wil snel uitbreiden en meer soortgelijke complexen realiseren. Dan biedt het enorme voordelen als die steeds op eenzelfde manier ontworpen kunnen worden.'

Koffiefabriek Amsterdam De echte lakmoesproef voor het Lister-concept volgt meteen daarna, als begin 2023 begonnen wordt met de assemblage van de Koffiefabriek in Amsterdam. Dit gebouw telt acht lagen waarvan alleen de constructie van de plint van staal wordt met een steenachtige bekleding, en alle verdiepingen daarboven van hout. Boers: 'Het is geweldig dat we die tender van de Gemeente Amsterdam gewonnen hebben. Dat er vertrouwen werd geschonken aan een jong bedrijf als het onze met een bescheiden track-record als het om houtbouw gaat. Uiteraard helpt het dat ons familiebedrijf wel veel groter is en veel ervaring heeft met projectontwikkeling, vastgoedbeleggingen en vastgoedbeheer.' De 70 woningen in de Koffiefabriek, opgebouwd uit 152 modules, zullen voor 40 procent uit sociale huurwoningen bestaan, 40 procent uit middenhuur en 20 procent uit huurwoningen in de vrije sector. 'Met de afschaffing van de verhuurdersheffing wordt ook voor ontwikkelaars bouwen voor sociale huur weer interessant, corporaties hebben meer bestedingsruimte.'

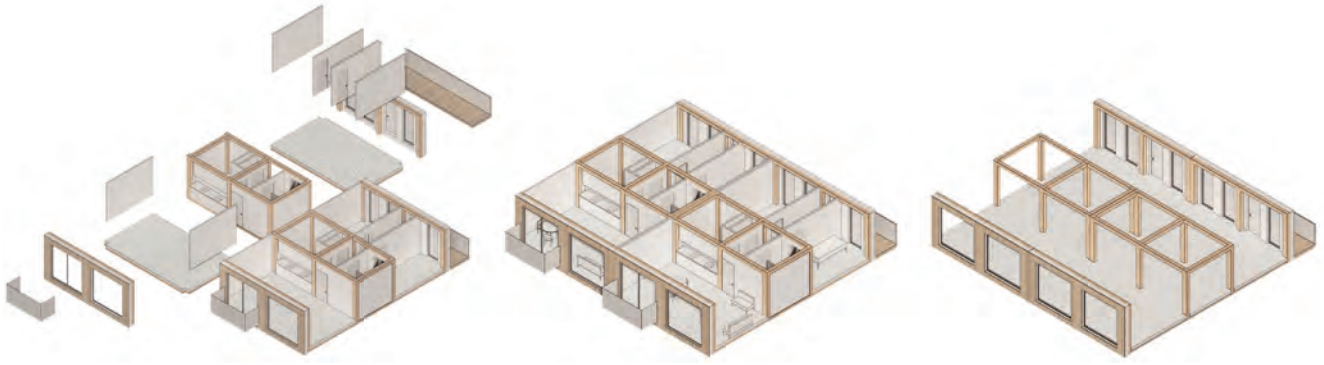
Total Cost of Ownership Lister bouwt de Koffiefabriek niet alleen, maar neemt ook het beheer op zich. 'We willen de loop gesloten houden. Op den duur willen we een houtbouwfonds stichten waaruit we dit soort projecten bekostigen. De opbrengsten komen dan uit de exploitatie van het gebouw. En alle kennis over hoe het gebouw zich technisch gedraagt en over de total cost of ownership komt weer beschikbaar aan Lister. Het is duidelijk dat de stichtingskosten voor een houten gebouw, zeker in het begin, hoger zijn dan traditioneel. Maar te verwachten is dat het in de exploitatie voordeliger is. Inkomsten blijven hoog omdat het prettig en gezond wonen is, aanpassingen in verband met strengere klimaatmaatregelen zijn de komende decennia niet nodig. En bij einde levensduur kan het gebouw weer uit elkaar gehaald worden. Op de losmaakbaarheid letten we ook vanaf het allereerste begin.' Bij de invoering van een CO₂-heffing op bouwmaterialen is houtbouw uiteraard helemaal gunstig. 'Dat kan



Na de eerste prototypes van modules met wanden van CLT werd overgestapt op een draagconstructie met glulam.



Gebouw de Koffiefabriek in Amsterdam zal in 2023 gerealiseerd worden.



op een gebouw als de Koffieabriek al snel een ton of zeven extra schelen, hebben we berekend. En bovenop dit alles: we slaan CO₂ op, doen iets goeds voor het klimaat. Daar draait het bij ons toch ook heel sterk om.'

Dreamteam Aan de ontwikkeling van het bouwsysteem van Lister werken bepaald niet de minste partijen mee. Zo denkt architectenbureau Cepezed mee over het ontwerp, evenals de constructeurs van Pieterse Bouwtechniek. Lister Buildings heeft zich verzekerd van de toelevering en deskundigheid van de CLT en glulam-leverancier CLT-S uit België. Voor de inbouw van keukens en badkamers doet The New Makers mee en SolutionLab voor de technische installaties. Een dreamteam, kortom.

Combinatie van glulam en CLT De letterlijke basis van de module is een vloer van CLT, waarbij de maximale breedte die CLT-S kan leveren, vooralsnog 3,5 meter, als beukmaat wordt aangehouden. Het dak – eveneens van van CLT - steunt op balken van glulam. Boers: 'Dat is iets dat we bij ons eerste prototype ontdekten. We gingen toen nog uit van het stapelen en schakelen van 'dozen' die helemaal van CLT gemaakt waren. Maar daar krijg je relatief smalle ruimten van. Hotelkamers, zoals in het Sara Kulturhus of Hotel Jakarta, geen ruime, lichte woningen. En je gebruikt nodeloos veel materiaal: wanden van CLT die tegen wanden van CLT staan. Daar kun je niet zomaar doorgangen in zagen, dat kan maar maximaal in een breedte van 1.1 meter, bij gestapelde bouw van meerdere verdiepingen. Bovendien: laat je ramen en deuren uitzagen, dan is het CLT dat je wegzaagt ook verspild materiaal.'

Beter was het dus om de constructie met glulam balken te maken. Bij een kamer die uit twee aaneengeschakelde modules bestaat zijn dan alleen de kolommen dubbeldik. Omdat de technische ruimte, de natte groep en de keuken in de appartementen allemaal aan één korte zijde zijn gesitueerd levert dat toch een grote open ruimte op. Boers: 'Juist omdat wij ook de exploitatie doen is de flexibiliteit van de ruimten, de mogelijkheid om wanden te verwijderen of juist te monteren voor ons heel aantrekkelijk. Het meeste denkwerk zit hem in de akoestiek: hoe kunnen we

Met de modules, die constructief bestaan uit CLT en glulam, kan tot wel 8 verdiepingen gebouwd worden en zijn veel indelingen mogelijk.

die, juist bij een hoog gebouw, waarin ook de volumes van de afzonderlijke woningen van elkaar verschillen, toch voor iedereen aantrekkelijk houden?' Er worden verschillende maatregelen toegepast, waaronder het veelgebruikte toevoegen van massa aan het lichte gebouw om trillingsgeluid tegen te gaan. In het geval van Lister wordt er geen betonvloer gestort maar wordt de CLT-vloer verzwaaard met precies op maat gevormde klinkers, die bij demontage verwijderd en hergebruikt kunnen worden.

Ambities en concurrentie Lister heeft na Milsbeek en Amsterdam al projecten op de rol staan in Oss, Helmond en nog een aantal plaatsen. Alle modules worden geassembleerd in de immense productiehhal in Weert, waar ooit de betonnen IQ Woningen van Ballast Nedam gemaakt zouden worden, een industrieel geproduceerd huizenconcept dat het niet gehaald heeft. Boers: 'Zonder eigen grondposities en ontwikkelmogelijkheden is het heel moeilijk om een industrieel concept van de grond te krijgen, we hebben nu al veel met regelgeving te maken waardoor projecten weer langer stilliggen dan je zou willen. Onze ambitie is om jaarlijks 750 woningen voor de Nederlandse markt te gaan maken. Maar daarmee is de capaciteit niet geheel benut. We hebben zusterbedrijven in Duitsland, ook ontwikkelaars. Ook daar willen we Lister-gebouwen gaan realiseren. Daarmee zou de capaciteit verdubbelen.'

Er is een grote aanwas van conceptmatige industriële huizenfabrikanten in Nederland. Denkt Boers niet dat de concurrentie te groot gaat worden? 'Ik zie in ieder geval heel veel initiatieven in houtskeletbouw en CLT. Bestaan de bouwbedrijven en startups. Dat juich ik alleen maar toe. Als we in grote mate traditionele minerale materialen willen vervangen voor biobased, dan zullen we al die nieuwe initiatieven hard nodig hebben.' •