



THEBOXSYSTEM
MODULAIR CIRCULAIR HUISVESTEN

**SAMEN
FLEX-
WONEN**



COLOFON

Projectteam:	SAMEN FLEXWONEN
Communicatie:	Simone van Hagen
Bestemmingsplanjurist:	Leon van Grinsven
Stedebouwkundige:	Marco Visser
Strategie:	Theo Thomas
Architectuur:	Arjan van Suylekom
Concept:	Eric Segeren

Projectbureau:	THEBOXSYSTEM
	Koopvaardijweg 2
	4906 CV Oosterhout
	www.theboxsystem.nl
	info@theboxsystem.nl
	Telefoon 0162-460999

INLEIDING

DE VERSNELLING

Medio 2019 kondigde minister drs. K.H. Ollongren de Stimuleringsaanpak Flexwonen aan. Met als doel: "...de totstandkoming van meer tijdelijke en flexibele woningen op korte termijn", in het bijzonder gericht op spoedzoekers zoals (jonge) starters, alleenstaanden en senioren.

Kort daarop kondigde ze de 'versnellingskamer' aan. Anders zou korte termijn langzaam veranderen in lange termijn.

DE VERTRAGING

Inmiddels is de vraag naar woningen alsmáar groter geworden en komt de ene na de andere vertragende factor naar boven. We zitten niet in een versnelling van meer tijdelijke en flexibele woningen maar eerder in een vertraging.

SAMEN FLEXWONEN

Als antwoord op de vertraging in deze markt lanceert THEBOXSYSTEM 'Samen Flexwonen'. Een aanpak gericht op een samenwerking met onder andere gemeenten en woningcoöperaties om snel kleinschalige Flexwoon-projecten te realiseren.

Projecten van 4 tot 20 woningen met enkele standaard projecten als basis. Met een snel en gedegen plan van aanpak. Uitermate geschikt voor inbreidings- en tijdelijke locaties. De compacte en betaalbare woningen passen perfect bij de bewonersgroepen die met spoed op zoek zijn.

THEBOXSYSTEM

THEBOXSYSTEM is een innovatieve snelle speler in de markt van tijdelijke en flexibele woningen. THEBOXSYSTEM gelooft in de kracht van samenwerken. Om samen goede dingen te doen. En goede dingen snel te doen!

THEBOXSYSTEM

MADE IN MADE

THEBOXSYSTEM is een 100% Nederlands product en een familiebedrijf met de roots in de metaalindustrie. Het ontwikkelt en produceert het modulaire en circulaire huisvestingsconcept volledig in eigen huis.

Met ruim 35 jaar ervaring in ontwikkeling voor bouw- en industriële-projecten is de hoogste kwaliteit de norm.

THEBOXSYSTEM is een technologisch en innovatief hoogstandje van materiaal, kennis en vakmanschap. THEBOXSYSTEM ontwikkelt het concept voortdurend door om met zo min mogelijk grondstoffen betaalbare, energiezuinige en duurzame huisvesting te kunnen produceren.

De productiefaciliteit staat in Made, waar een team van gedreven vakmensen met trots aan THEBOXSYSTEM werkt. Een werelds product, made in Made.



SAMEN FLEXWONEN



VISIE

VAN VASTGOED...

Het leven verandert in een snel tempo. We zijn ons inmiddels bewust van de kwetsbaarheid van de aarde, de economie en ons dagelijks leven. Alles wat we doen heeft effect op onze planeet, de kwaliteit van ons leven en de omgeving waarin we leven. Het leven is onvoorspelbaar maar ook kansrijk. Het leven is dynamischer dan ooit.

Dit heeft ook zijn effect op de woningmarkt. Er is een groeiende vraag en noodzaak naar woningen die snel, aanpasbaar én duurzaam gebouwd kunnen worden. De traditionele manier van bouwen heeft hier geen antwoord op. Die denkt in lange termijnen, is kostbaar en langzaam. Daarom noemen we het ook vastgoed.

Vastgoed is kostbaar. Meer en meer mensen hebben moeite om 'naar inkomen en behoefte' woonruimte te vinden. Huishoudens worden steeds kleiner, maar alleen wonen is straks onbetaalbaar. De nieuwe dynamiek vraagt om nieuwe oplossingen.

...NAAR FLEXGOED

We hebben een nieuwe vorm van huisvesting nodig. Niet in plaats van de bestaande vormen maar er naast. Een flexibele vorm van huisvesten als antwoord op de dynamiek van het leven. Een flexibele schil van woningen die kan meebewegen met de behoefte. Flexwonen. Compacte woningen voor 1-2 persoons huishoudens, betaalbaar, kwalitatief en duurzaam. Woningen die verplaatsbaar én aanpasbaar zijn.

Woningen die vooral ook snel te produceren, snel te verplaatsen en snel aan te passen zijn. Er is haast geboden. Terwijl oude bestemmingsplannen, stikstof, corona en andere factoren de gewenste versnelling omkeren naar vertraging, vraagt de huidige dynamiek van het leven niet alleen om flexibiliteit maar ook om snelheid. Snelheid met spoed!

MARKT

VOOR WIE

Die vraag naar snelheid vinden we terug in de benaming 'spoedzoeker'. Dat zijn onder andere studenten, starters, alleenstaanden en senioren. Het kunnen ook statushouders en arbeidsmigranten zijn.

Het zijn de spoedzoekers die behoefte hebben aan compacte betaalbare woningen. Veel van deze mensen zijn afhankelijk van het aanbod in de 'sociale' sector, ofwel de sociale huurwoning. Dat betekent dat zij afhankelijk zijn van de ontwikkeling van de woningmarkt op initiatief van met name gemeenten en woningcoöperaties.

De aanpak 'Samen Flexwonen' richt zich dan ook op een samenwerking tussen gemeenten, woningcoöperaties en THEBOXSYSTEM. Samen kunnen we een deel van de woningnood in een versnelling oplossen, helemaal volgens de visie op Flexwonen zoals minister Ollongren die geformuleerd heeft.

BUILDING COMMUNITIES

THEBOXSYSTEM heeft behalve huisvesting nog iets extra's; een bijzonder oog voor de factor 'Building Communities'. Het verbinden van de verschillende bewonersgroepen én de omgeving is daarbij het uitgangspunt.



MISSIE

SAMEN KOMEN WE VERDER

Met deze aanpak willen we, en kunnen we, versneld woningen voor de eerder genoemde spoedzoekers realiseren.

Als uitgangspunt nemen we drie standaard projecttypen. Zo kunnen we, per locatie snel een oplossing formuleren.

THEBOXSYSTEM neemt daarbij vanaf aanvang de regie en verzorgt daarbij de procesbegeleiding en communicatie.

Een belangrijke factor in de versnelling is de samenwerking. THEBOXSYSTEM heeft als projectbureau de ervaring dat samenwerking met de gemeenten en woningcoöperaties voor heel wat versnelling zorgt. Met die drie partijen aan boord, zijn alle noodzakelijke componenten zoals grond, ontwerp, financiering, communicatie, vergunning, realisatie en exploitatie af te vinken.



DE TOEKOMST

OOIT...

Primair is de missie om op zeer korte termijn woonruimte te realiseren. Daarnaast is er ook een hoger doel; een duurzame flexibel inzetbare poule van woningen creëren. Periodiek (10 tot 15 jaar) kunnen we de vraag naar woningen opnieuw toetsen, en als die wens er is, woningen aanpassen of verplaatsen om bijvoorbeeld op een andere locatie een andere type bewoner te huisvesten.

Het volume van de poule kan aangepast worden. Woningen - of modules - die 'over' zijn kunnen ook ingezet worden voor tijdelijke kantoorruimte, klaslokalen of andere huisvesting. THEBOXSYSTEM is ook actief op deze markten en kan daar een rol in spelen.

Flexwonen kent geen 'bouwen voor leegstand'. Je (ver)plaatst huisvesting wanneer en waar nodig.



WAT IS ER NODIG?

STANDAARD MAATWERK

Willen we versnellen, dan is een snelle all-in-aanpak wenselijk. Een gedegen stappenplan met een aantal standaard projecten als uitgangspunt. Niet steeds met een blanco canvas beginnen maar uitgaan van een aantal standaard projecten en deze voor elke situatie aanpassen.

Dat begint bij de locatie. Zonder locatie geen huisvesting. Een locatie mag groot of klein zijn, permanent of tijdelijk, meer of minder bouwrijp.

Tijdelijke locaties versnellen de aanvraag van de vergunning. Goede communicatie met de belanghebbenden staat altijd voorop. Met een op maat gemaakt standaard project kunnen we snel ontworpen en calculeren.

En tenslotte de woning. Een flexwoning is geen 'gewone' woning.

Flexwoningen moeten voldoen aan nogal wat eisen, Ze zijn;

- modulair
- circulair
- van goede kwaliteit en duurzaam
- betaalbaar
- eenvoudig te configureren en aan te passen
- gasloos
- comfortabel
- snel te produceren
- snel te (ver)plaatsen

en ze voldoen aan;

- het bouwbesluit
- isolatie- en energie-normen
- variatie in uitstraling

WAT MOETEN WE DOEN?

ACTIE!

Het gaat natuurlijk allemaal niet vanzelf. Maar het kan wel snel! De samenwerking tussen gemeenten, woningcoöperaties en THEBOXSYSTEM omvat alle ingrediënten die nodig zijn en zorgt voor korte lijnen die het proces alle snelheid geven die het nodig heeft.

De aanpak begint met contact leggen met gemeenten en woningcoöperaties door middel van deze brochure. Tijdens een eerste kennismaking kunnen we direct enkele geschikte locaties bespreken.

Een intentie om samen te werken is voor THEBOXSYSTEM voldoende om direct aan de slag te gaan. We onderzoeken eerst de haalbaarheid. Elk haalbaar project kunnen we versneld aanpakken volgens een beproefd plan van aanpak.



SAMEN FLEXWONEN



WAT IS ER AL?

OP SNELHEID

THEBOXSYSTEM heeft zijn proeftijd inmiddels met glans doorlopen. Er zijn met het modulaire en circulaire huisvestingsconcept inmiddels kantoren, (zorg)woningen, restaurants, een luxe villa en een supermarkt gebouwd. Dankzij deze projecten is THEBOXSYSTEM al op snelheid.

Er staat een beproefde fabriek in Made met een capaciteit van 400 modules per jaar, op te schalen naar 1000 modules per jaar. Dat is nu al goed voor meer dan 300 Flexwoningen. Per jaar!

De ervaring resulteert in een snelle, adequate en concrete aanpak. Van initiatief tot plan, van ontwerp tot productie en van communicatie tot vergunning. Snelheid met behoud van zorgvuldigheid.

ALLES IN HUIS

Het 'in huis' projectteam heeft alles in huis. Het beschikt over alle noodzakelijke kennis en ervaring om snel alle puzzelstukken op hun plek te krijgen. Dat maakt het mogelijk om een initiatief in enkele weken uit te werken tot een compleet plan.

We kunnen de aanpak nog versnellen met standaard projecttypen. We hebben er drie klaarliggen die, voor de meeste vraagstukken op het gebied van Flexwonen een uitstekend uitgangspunt zijn. Ze zijn volledig gedefinieerd en gecalculeerd.

Het is bijvoorbeeld mogelijk om een project van 8 betaalbare compacte woningen in 14 weken 'gebruiksklaar' op te leveren.

Het kan dus heel snel!



PROJECT-TYPE A

Vier, 2 aan 2 geschakelde compacte woningen, geschikt voor 1- of 2-persoons huishoudens. Elke woning is 39 m² plus een terras van 13m².

Het project omvat een stramien van 5 x 11 Boxen (715 m²) en is uit te breiden door steeds bijvoorbeeld 2 geschakelde woningen toe te voegen.

PROJECT-TYPE A

CALCULATIE

Prijs per woning: € 88.500,-- excl 21% btw (gebruiksklaar)

SPECIFICATIES

- Aluminium kozijnen, HR++ glas
- EPDM dakafwerking
- EPC van 0,4
- Warmtepomp met boiler
- Luxe keuken incl. apparatuur
- 3 Zonnepanelen á 330wp
- Bijzonder onderhoudsvriendelijk
- Volledig afgewerkte binnenwanden en plafonds

OPTIONEEL

Optioneel zijn o.a.:

- 4 Extra zonnepanelen t.b.v. EPC van 0,0
- Zonwering
- Luxe gevelbekleding

DOORLOOPTIJD

De doorlooptijd van Project-type A (4 woningen) is 10 weken.
Deze doorlooptijd is inclusief productie, plaatsing en oplevering.





PROJECT-TYPE B

Een cluster van 2 x 4 geschakelde compacte woningen, geschikt voor 1- of 2-persoons huishoudens. Elke woning is 52m² plus een terras van 13m². De slaapkamer en woonkamer bevinden zich op de eerste verdieping.

Het project omvat een stramien van 5x11 Boxen (715m²) en is uit te breiden door steeds bijvoorbeeld 4 geschakelde woningen toe te voegen.

PROJECT-TYPE B

CALCULATIE

Prijs per woning: € 106.000,-- excl 21% btw (gebruiksklaar)

SPECIFICATIES

- Aluminium kozijnen, HR++ glas
- EPDM dakafwerking
- EPC van 0,4
- Warmtepomp met boiler
- Luxe keuken incl. apparatuur
- 3 Zonnepanelen á 330wp
- Bijzonder onderhoudsvriendelijk
- Volledig afgewerkte binnenwanden en plafonds

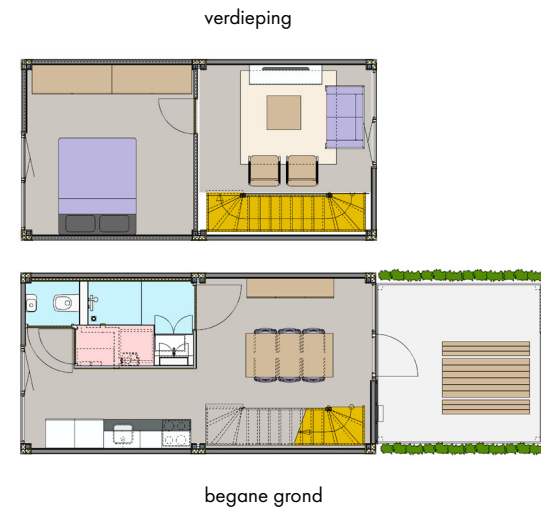
OPTIONEEL

Optioneel zijn o.a.:

- 5 Extra zonnepanelen t.b.v. EPC van 0,0
- Zonwering
- Luxe gevelbekleding

DOORLOOPTIJD

De doorlooptijd van Project-type B (8 woningen) is 14 weken. Deze doorlooptijd is incl. productie, plaatsing en oplevering.





PROJECT-TYPE C

Een rij van 12 compacte woningen, geschikt voor 1- of 2-persoons huishoudens, elk 52m² plus een terras van 13m². De slaapkamer en de badkamer bevinden zich op de eerste verdieping.

Het project omvat een stramien van 4 x 14 Boxen (728m²) en is uit te breiden door bijvoorbeeld steeds 1 of meerdere woningen toe te voegen.

PROJECT-TYPE C

CALCULATIE

Prijs per woning: € 106.000,-- excl 21% btw (gebruiksklaar)

SPECIFICATIES

- Aluminium kozijnen, HR++ glas
- EPDM dakafwerking
- EPC van 0,4
- Warmtepomp met boiler
- Luxe keuken incl. apparatuur
- 3 Zonnepanelen á 330wp
- Bijzonder onderhoudsvriendelijk
- Volledig afgewerkte binnenwanden en plafonds

OPTIONEEL

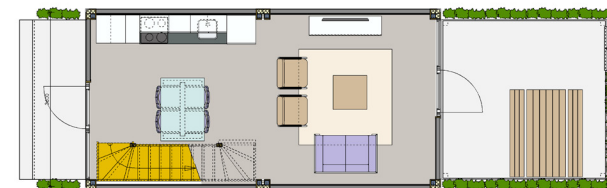
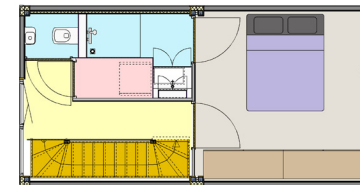
Optioneel zijn o.a.:

- 5 Extra zonnepanelen t.b.v. EPC van 0,0
- Zonwering
- Luxe gevelbekleding

DOORLOOPTIJD

De doorlooptijd van Project-type C (12 woningen) is 18 weken.
Deze doorlooptijd is incl. productie, plaatsing en oplevering.

verdieping



begane grond

AANPAKKEN

Als we weten wat ons te doen staat, kan het een stuk sneller gaan. De aanpak begint met een strategische sessie waarin we antwoord geven op de vragen WAT we gaan doen, voor WIE en WAAROM. Die antwoorden zijn ook de basis voor de onderbouwing en de communicatie met alle belanghebbenden. Zij willen aandacht voor hun belangen en die komt er ook. Het is belangrijk dat zij een project omarmen en daarom gaan we voor heldere, eenduidige en snelle communicatie. Hiervoor zetten we onder andere het platform samenflexwonen.nl in

Vervolgens kijken we wat kan, als we kijken naar factoren als grond, mensen, omgeving, ontwerp, enzovoorts. Deze aanpak heeft een all-in benadering, slaat geen stap of omgevingsfactor over en sluit daardoor goed aan bij de omgevingswet die eraan komt. Tegenwoordig hangt, wat er allemaal kan niet alleen af van bouwtechnieken en financiering. En dan is het nog slechts een kwestie van doen. Als iedereen het wil, en het kan, dan moeten we het ook doen. Morgen!



SAMEN FLEXWONEN



SAMEN FLEXWONEN



VANDAAG

Vandaag leest u deze brochure. U weet dat er in uw gemeente enkele (tijdelijke) locaties geschikt zijn voor Flexwoningen. Locaties voor flexibele, tijdelijke, compacte en betaalbare woningen. En u weet dat er talloze mensen met spoed op zoek zijn naar dergelijke woningen. Starters, alleenstaanden en senioren bijvoorbeeld.

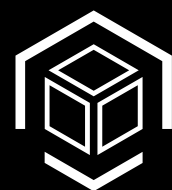
MORGEN

Die locaties zijn er morgen ook nog. En de spoedzoekers ook. Maar morgen bent u op de hoogte van de mogelijkheid om op korte termijn flexwoningen te realiseren. Om in een samenwerking tussen gemeenten, woningcoöperatie en THEBOXSYSTEM de vertraging om te draaien naar een daadwerkelijke versnelling.

BEL ons op 0162 - 46 09 99

Dan gaan we morgen samen beginnen!





THEBOXSYSTEM
MODULAIR CIRCULAIR HUISVESTEN

Koopvaardijweg 2 | 4906 CV | Oosterhout

+31 (0) 162 - 46 09 99 | info@theboxsystem.nl

www.theboxsystem.nl