

---

# C3 Living maakt duurzaam wonen bereikbaar voor iedereen

De vraag naar flexibele vormen van huisvesting groeit alsmaar door. De markt wordt overspoeld met ideeën. Het op Cradle 2 Cradle-principes gebaseerde C3 Living onderscheidt zich, omdat het zich richt op het realiseren van duurzame eenpersoonswoningen in sociale huisvesting. De ambities zijn sterk in Noord-Limburg, de bakermat van C3 Living. Er wordt hardop gesproken over duizend units in 2020.

*Tekst: Ton de Kort*

Aan de wieg van de C3 Living units staat maatschappelijke onderneming Rendiz uit Panningen. Directeur Peter Broekmans merkte dat er vraag was naar flexibele, tijdelijke woonruimte: "Wij verzorgen onder meer de dagbesteding voor het Leger des Heils, voor dak- en thuislozen. De gemeente Venlo wilde die groep een dak boven het hoofd

gaan bieden. Alleen; er waren geen woningen. Wij zijn toen gaan kijken of we daar iets in konden betekenen."

In Amsterdam stuitte men op woonunits, gebaseerd op gebruikte zeecontainers. "Wij wilden het net even anders gaan doen", vervolgt Broekmans. "De units wilden we



Het interieur van de C3 Plus-woning.



volgens de Cradle to Cradle-uitgangspunten ontwikkelen. We wilden bovendien onze doelgroep, dak- en thuislozen uit de regio, mee laten bouwen.”

### Acht units

Het eerste project werd in december 2016 gerealiseerd in Oostrum, bij Venray. Daar werden zes units geplaatst. Daarna volgde er één in Horst en één unit in Den Bosch. Daar blijft het niet bij. Marco Baetsen, adviseur vastgoedontwikkeling bij C3 Living: “De overkoepelende visie van Rendiz is onderscheidend, met de C2C-ambitie, de focus op sociale huisvesting en het creëren van arbeidsplaatsen in onze productie. Duurzaam gaan bouwen is een kwestie van de goede dingen doen.”

De belangstelling voor C3 Living is groot. Broekmans: “We zijn met veel gemeenten en woningcorporaties in gesprek, in Nederland én Duitsland.” Baetsen vult aan: “In Almere wordt een eerste locatie ontwikkeld van 48 woningen. Elders in Almere komt een tweede locatie, voor nog eens 60 woningen.” Wie kiest voor C3 Living, kiest niet alleen voor een duurzame woning. “Wij leveren de woning, de financiering, de verhuur en een overeenkomst dat we de unit weer terugnemen”, verduidelijkt Broekmans. Die terugname van woningen aan het eind van de exploitatietermijn is een concrete vertaling van de C2C-ambitie van C3 Living.

De units worden onder andere uitgerust met Cradle to Cradle-materialen en voorzien van infraroodpanelen voor verwarming en zonnepanelen voor het opwekken van duurzame energie. De units komen van Faay in Vianen, producent van milieuvriendelijke wand- en plafondsysteem. “Wij hebben in 2014 het eerste contact met Rendiz gelegd”, vertelt directeur Mark Faay. Al snel werd David van Mourik, verantwoordelijk voor de projecten en concepten, erbij betrokken. “Dit is immers geen standaard project”, weet Faay. Van Mourik stelt dat het technisch niet zo’n lastige klus was: “Wij zagen mogelijkheden tot ontzorging, door het voorbereiden van stopcontacten en het meeleveren van de elektrische installatie en het plafond bijvoorbeeld. We zijn aan de slag gegaan met de Cradle to Cradle-ambitie.” Faay stelt dat zijn bedrijf geprikkeld werd: “Ook door de wens om te werken met mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dan heb je het zowel over de mensen op de werkvloer als over uitbesteding, in ons geval aan de PAUW bedrijven in IJsselstein en Breukelen.”

### Verdienmodel

Faay werkte al met diverse unitbouwers samen. “Het verdienmodel voor tijdelijke accommodaties was er eigenlijk al langer maar is nooit concreet geworden. De bouw is best traditioneel. Alléén lukt het niet. Daar heb je partners voor nodig.” Broekmans stipt een belangrijk verschil aan: “Het vertrekpunt was anders. De woning is hier een middel om doelen te bereiken. Wij hebben niet



De C3 Plus-units van de buitenkant.

gekeken vanuit de visie van een ontwikkelaar, maar vanuit andere ambities.” Daarbij werd ook aangeklopt bij het C2C ExpoLAB in Venlo. Consultant Bas van de Westerlo ontving Rendiz met open armen: “Venlo is nationaal de koploper op het gebied van Cradle to Cradle.” Rendiz putte volop inspiratie uit de contacten in Venlo. Broekmans: “Veel gemeentes zijn van: eerst zien, dan geloven. We zijn met z’n allen missionariswerk aan het doen.”

Van de Westerlo benadrukt het belang van elkaar inspireren. “Je moet inspireren, verleiden en ontzorgen. Laat zien waarom je keuzes maakt.” De C3 Living units zijn breed inzetbaar. Ze kunnen worden gebruikt als tijdelijke woning, maar ook als hotel, kantoor of zorglocatie. “Met een tijdelijke ontheffing mogen ze 10 jaar staan, als de bestemming niet wonen is”, weet Marco Baetsen. “De levensduur van de woning is wel 40 tot 50 jaar, bij normaal onderhoud.” Venlo mag een Cradle to Cradle-bolwerk zijn: de C3 Living units staan er nog niet. Dat vindt Van de Westerlo niet erg: “Je ziet dat andere regio’s het gaan omarmen. Er wordt gewerkt met goede materialen. De units zijn zo ontworpen dat ze ook weer uit elkaar te halen zijn. Ze staan er niet oneindig, maar worden dus géén afval.” Broekmans onderstreept dat de C2C-ambitie direct is uitgesproken. “We willen het maatschappelijk verantwoord doen.”

### Kapstok

In nauwe samenwerking met het C2C ExpoLAB werd bepaald op welke thema’s men zich wilde gaan richten. Bas van de Westerlo: “Allereerst het materiaalgebruik, de keus voor gezonde materialen. Dan het *design for disassembly*. Dat betekent het ontwerpen om de unit uiteindelijk weer uit elkaar te halen. Dat vraagt een ommezwaai van een lineaire naar een cyclische gedachte. Ook belangrijk was een gezond binnenklimaat, en ook energie en water en het antwoord op de vraag: wat voeg je toe? Dat was de kapstok waarmee we verder zijn gegaan.” Mark Faay: “Bij onze eerste contacten was er sprake van een standaard oplossing. Daarna werden de details verder uitgewerkt. Het ging om hetzelfde element, maar dan met extra toeters en bellen. Ons wandsysteem was overigens al demontabel.”



C3 basic-woningen op een rijtje.



En een C3 Basic woning van binnen.

Rendiz en Faay legden contractueel vast dat de materialen terug kunnen worden geleverd aan de leverancier. “We gaan bouwen steeds meer als grondstoffenbanken zien”, weet Van de Westerlo. “Wat erin komt moet goed zijn. Het komt er immers óók weer een keer uit.” Baetsen voegt toe dat C3 Living méér een dienst dan een product is. “Wij verkopen wonen. Dat hoeft niet plaatsgebonden te zijn. De units zijn zo ontworpen dat ze bijvoorbeeld vijf jaar op de eerste locatie als individuele woningen staan, om vervolgens tien jaar als complex duurzame woonruimte te bieden. Dit maakt dat bijvoorbeeld woningcorporaties een flexibele vastgoed portefeuille op kunnen gaan bouwen. Zo kunnen ze inspelen op trends in de woningmarkt. Om dit mogelijk te maken zijn we overgestapt op een stalen frame, in plaats van de zeecontainer. Hierdoor kunnen we nog beter onze C2C-ambities vertalen naar een concreet product.” Mark Faay vult aan: “Ik heb het idee dat een hoop instanties duurzaam bouwen maar duur bouwen vinden. Die mindset moet worden veranderd. C3 Living bewijst het tegendeel.”

### Eenpersoons huishoudens

Het evalueren met gebruikers luistert nauw. “De gebruiker in Den Bosch rapporteert bijvoorbeeld wekelijks”, vertelt Baetsen. Hij ziet enorme mogelijkheden voor eenpersoons woningen. “Steeds meer onderzoeken wijzen uit dat dit een trend is die we niet kunnen ontkennen. Wij spelen in op een niche in de markt.” Broekmans durft wel over aantallen te spreken. “De ambitie is dat er in 2020 duizend staan. Dat

komt neer op 250 tot 300 units per jaar. Dat is realistisch. Sterker nog: uit recent onderzoek blijkt dat er 400.000 eenpersoons huishoudens bijkomen in de komende acht jaar.”

Baetsen stelt dat de unit het middel is, niet het doel. “Ons doel is om kansen te creëren voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. *Social return* is, naast duurzaamheid, ons startpunt. Dat doen we er niet even bij. We brengen een aantal elementen samen. Daar willen we de hele keten in binden, van ontwikkelaar tot verhuur.” De units meten 3,5 bij 9,2 meter. “Dus er kan er op 30 vierkante meter al een staan.” Rendiz is met een grote ontwikkelaar in gesprek over zogenaamde pauzelanden: een tijdelijk bestemming geven aan grond die nog niet gebruikt wordt. Daarin ziet men mogelijkheden. “We wachten de ervaringen af en schalen dan op”, klinkt Broekmans voortvarend. “We groeien bewust”, stelt Baetsen. Van de Westerlo ziet dat de versnelling gemaakt wordt: “De beweging van lineair naar circulair is zichtbaar. Kringlopen sluiten met leveranciers heeft tijd nodig.”

### Bekroning

Broekmans ziet vol vertrouwen de toekomst tegemoet en is trots op wat al bereikt is: “In Panningen zijn we nu met de eerste statushouders en daklozen aan het werk. Er zijn ook bewoners die hun eigen onderdak mee bouwen en meubilair mee opknappen.” De ultieme bekroning kwam tijdens het C2C congres in Venlo. Daar werd het Cradle to Cradle-certificaat uitgereikt voor onder ander het Faay-wandpaneel VP54, wat de basis vormt voor de C3 Living unit.

Van de Westerlo: “Dat is de ultieme plek om te laten zien wat C3 Living is, wat het voor de markt kan betekenen en hoe we onze toeleveranciers uitdagen. Dat is bijna  $1 + 1 = 4$ .” Faay plaatst de kanttekening dat in bouwland Nederland niet iedere partij even enthousiast is om voor Cradle to Cradle te gaan. “Er zijn veel duurzaamheidslabels”, beseft Van de Westerlo. “Ik denk dat Faay de juiste keus heeft gemaakt. Je wordt met de C2C-certificering echt langs de lat gelegd. Nu moeten opdrachtgevers de meerwaarde gaan zien.”

“Wij zijn overtuigd geraakt”, laat Van Mourik weten. Dat hoort Baetsen met genoeg aan: “Het gaat om bewustwording van de behoefte aan anders bouwen. Kleiner wonen is een trend. Maar C3 Living is ook ideaal als studentenwoning, zorgunit, voor gescheiden ouders met een kind of de geestelijke zorg.” Faay ziet de certificering voor zijn bedrijf nog maar als een begin: “We hopen dit jaar nog stroomtechnisch zelfvoorzienend te zijn. Er komen 3200 zonnepanelen op onze locatie”, laat hij met gepaste trots weten. Die groei is er ook op andere fronten: “Wij merken dat er handjes tekort zijn na de economische crisis. Prefab is daar een van de oplossingen voor.” C3 Living speelt in op deze tendens, geïnspireerd door de C2C-filosofie en maakt duurzaam wonen bereikbaar voor iedereen. ●