

‘Traditionele manier van bouwen past niet meer bij deze tijd’

12-03-2019 10:18

Hoofredacteur Rogier Hentenaar [uite onlangs zijn zorgen](#) over de nieuwe plannen van minister Ollongren om een maximale middenhuur in te voeren die is gebaseerd op een percentage van de WOZ-waarde. De verwachting is dat het rendement voor zowel de particuliere als institutionele beleggers zal dalen. Dit komt omdat onder meer de bouwkosten wel blijven toenemen. Deze maatregel zal volgens Hentenaar de genadeklap betekenen en de toch al in een crisis verkerende woningmarkt definitief onderuithalen.

Dat de woningmarkt in zwaar weer verkeert, mag dan inmiddels een gegeven zijn, toch denk ik dat deze uitdagingen ook nieuwe kansen bieden die de markt weer vooruit kunnen helpen.

Deze ontwikkelingen en maatregelen zorgen er immers ook voor dat er versneld wordt nagedacht over een alternatief dat zowel wonen betaalbaar houdt als rendement oplevert voor beleggers. Een van die alternatieven blijft nog te vaak onderbelicht maar wint wel snel terrein: het modulair bouwen.

Achterhaalde imago verdwijnt

Er worden inmiddels steeds meer succesvolle woningprojecten in de markt gezet die worden uitgevoerd via deze manier van bouwen, waarbij volledige gebouwen worden gemonteerd met behulp van vooraf in de fabriek samengestelde modules. Dat de modulaire bouw aantrekt heeft met name te maken met het feit dat het achterhaalde imago rondom semi-permanente bebouwing langzaam verdwijnt. Men ziet steeds vaker in dat er weinig kwaliteitsverschil meer bestaat tussen modulaire bouw en ‘normaal’ opgetrokken huizen.

Daarbij is het woord semi-permanent enigszins misleidend. Ik spreek liever over flexibele bebouwing, omdat de kwaliteit van modulaire huizen inmiddels zo hoog ligt dat ze in feite ook als permanente bebouwing kunnen doorgaan. Het grote voordeel blijft wel dat een woning afhankelijk van de interesse op een andere locatie in dezelfde of andere vorm kan worden verplaatst.

Flexibiliteit

Deze flexibiliteit kan interessant zijn wanneer gemeenten bijvoorbeeld een braakliggend terrein een tijdelijke bestemming willen meegeven. Voor bebouwing in krimpgebieden, maar ook rondom bijvoorbeeld de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is deze flexibiliteit van grote waarde. Omdat men ook de indeling kan veranderen, is het mogelijk om een woning telkens aan te passen aan veranderende wensen van bewoners.

Modulaire huizen kunnen dus eenvoudig worden opgetrokken daar waar er vraag naar is. Intussen is de doorlooptijd vaak de helft korter dan dat van normale woningprojecten. En, niet te vergeten, de bouwkosten liggen aanmerkelijk lager. Hierdoor levert een woning met een normaal huurtarief dus sneller rendement op voor beleggers.

Trigger voor innovatie

De nieuwe maatregel van minister Ollongren hoeft daarom niet de genadeklap voor de woningmarkt te betekenen. Het kan ook de trigger zijn die innovatie aanzwengelt en ons laat inzien dat de traditionele manier van bouwen niet meer bij deze tijd past. De markt vraagt immers om goedkopere huizen die snel en flexibel kunnen worden opgetrokken zonder afbreuk van kwaliteit. Dat is precies wat modulaire bouw te bieden heeft.

Harry van Zandwijk is eigenaar en directeur van [Jan Snel, specialist in flexibel bouwen](#)

Grote foto betreft een rij van wisselwoningen, een flexibel woonproduct van Jan Snel.

VASTGOED JOURNAAL

Rogier Hentenaar