VASTGOED JOURNAAL

Jan Snel | 'Modulair bouwen zit in onze genen'

21-10-2019 13:55



Volgens een onderzoeksrapport uit juni 2019 van McKinsey heeft modulair bouwen de toekomst. “Mooi dat we daar bij Jan Snel al een jaar of twintig geleden achter kwamen en toen al volop inzetten op deze wijze van bouwen.” Harry van Zandwijk, CEO bij deze Montfoortse bouwer, kan het natuurlijk niet laten om dat even terloops op te merken, tijdens het gesprek dat Vastgoedjournaal met hem had.

VASTGOED JOURNAAL



Want in de zoektocht naar innovatieve woonvormen, mag deze Montfoortse bouwer natuurlijk niet ontbreken. Dus gaan we aan tafel met een enthousiaste Van Zandwijk die graag meer verteld over ‘zijn’ (hij kwam in de jaren tachtig via de dochter van de baas in de onderneming en nam het in 1993 over van de naamgever) bedrijf.

Waar McKinsey, na een ongetwijfeld kostbaar en diepgaand onderzoek, stelt dat modular construction’s time may have finally come, koos Jan Snel al in de jaren negentig van de vorige eeuw voor modulair bouwen, omdat het diverse voordelen bood boven traditioneel bouwen.

Harry van Zandwijk: “Modulair bouwen is sneller, kent minder faalkosten, heeft geen meerwerk, zorgt voor minder overlast voor de omgeving en zorgt ook voor een forse afvalreductie. Modulair bouwen zit in onze genen. Wij produceren de units hier in onze fabriek, transporteren ze naar de plek waar ze moeten staan, zorgen voor de montage en halen ze na verloop van tijd weer terug om delen te hergebruiken of om ze op te knappen. Want vandaag de dag speelt ook circulariteit een steeds belangrijker rol. We verzorgen de hele keten, daar komt het op neer. We doen tijdelijk en we doen permanent, maar het verschil tussen die twee wordt steeds kleiner.

Wij zeggen hier wel eens: niks zo permanent, als semi-permanent.” Dat tijdelijke loopt dan ook vaak uit, maar heeft ook als voordeel dat er makkelijker en veel sneller een bouwvergunning voor wordt gegeven. Harry van Zandwijk: “Je hoeft dus niet een langdurig vergunningentraject in te gaan, maar kunt meteen aan de slag. Dat is in veel gevallen, zoals bij een tijdelijk schoolgebouw of tijdelijke kantoorruimte erg plezierig. Ook als er bijvoorbeeld vanwege de urgentie afgeweken moet worden van een bestemmingsplan, dan vormt een tijdelijke oplossing op modulaire basis het perfecte antwoord. Tel bij die snelheid onze vaak extreem korte bouwtijd op, dan weet je dat je binnen heel korte tijd over huisvesting kunt beschikken, op welk gebied dan ook.”

Passende oplossing

Wij zeggen hier wel eens: 'niks zo permanent, als semi-permanent'

Jan Snel biedt de klant een passende oplossing op huisvestingsgebied. Daarbij kan het gaan om een enorm brede range producten, variërend van studentenwoningen tot geldkiosken, met alles wat daar tussenin ligt. Want Jan Snel levert ook woningen, scholen, laboratoria, operatiekamers, brandweerkazernes en sportfaciliteiten.

Harry van Zandwijk: “Je kunt het zo gek niet bedenken of wij kunnen het realiseren. Daarbij staat kwaliteit altijd voorop, met snelheid (“wat verwacht je anders met zo’n naam?”), commitment, efficiëntie en circulariteit. Dat zijn onze vijf kernwaarden.” De genoemde kwaliteit is niet alleen te danken aan de gebruikte hoogwaardige materialen en de wijze waarop processen worden gemonitord, maar ook aan het feit dat productie plaatsvindt in de eigen fabriek onder geconditioneerde omstandigheden.

Daardoor zijn volgens Van Zandwijk de faalkosten nihil. De productiewijze heeft nog een voordeel: er kan tegelijkertijd worden gewerkt aan het te realiseren gebouw als aan het gereedmaken van de bouwgrond. Mooi voorbeeld van die snelheid is een in 2015 opgeleverd complex van 800 studentenwoningen in Amsterdam. De in totaal 28.000 m2 werd in 11 maanden gerealiseerd.

Harry van Zandwijk: “Als je dat complex traditioneel had neergezet, zou het twee jaar hebben gekost! Reken maar eens uit wat dat je scheelt in exploitatie.” Inspelen op urgente huisvestingsvragen zit zo ongeveer in het DNA van Jan Snel. Zo werd recent in Amsterdam Set opgeleverd, een bijzonder woonproject van Woningcorporatie De Alliantie. Dit project van 141 woningen (totale oppervlakte 6.000 m2) voor starters, waarvan de helft statushouder, werd in slechts 13 weken turn-key opgeleverd.

De 103 eenpersoonsstudio’s en 38 tweepersoons appartementen zijn opgebouwd uit modulaire ‘bouwstenen’, waarbij in de fabriek al een betonvloer, een badkamer en kozijnen werden gemonteerd. De afwerking van de gevel werd op locatie uitgevoerd. Het hele complex van studio’s en appartementen kan zo weer uit elkaar worden gehaald en op een andere plek weer worden neergezet.

Harry van Zandwijk: “Bewoners hoeven alleen maar hun kleding mee te nemen.”

Inhaken op actualiteit

VASTGOED JOURNAAL



Die scherpe intuïtie over wat er leeft in de maatschappij (je bent, gezien de landelijke omgeving waar Jan Snel is gevestigd, geneigd te denken: boerenslimheid, maar het is veel meer dan dat) heeft de onderneming nooit in de steek gelaten. Want ook vandaag de dag maakt het bedrijf slimme keuzes, haakt het in op actuele huisvestingstrends en ontwikkelt het innovatieve woonvormen waarmee tegemoet wordt gekomen aan huidige vragen uit de markt.

Harry van Zandwijk: “In 2014 zijn we begonnen met grootschalige woonconcepten. Op het ogenblik realiseren we bijvoorbeeld op verschillende plekken complexen van studentenwoningen. De vraag hiernaar is groot op het moment en met traditionele bouw kan er onvoldoende worden ingespeeld op de urgente vraag. Daarmee zijn we overigens ook al bezig in Duitsland, waar ook behoefte is aan kwalitatief hoogwaardige studentenhuisvesting. De bedoeling is dat we in Bochum halverwege volgend jaar 700 studentenwoningen realiseren. Dat is een eigen ontwikkeling van ons. Met een gebouwhoogte van meer dan 35 meter wordt dit het hoogste modulair gebouw van Europa.”

Innovatie en actualiteit
Een ander mooi voorbeeld van een project waarin innovatie en inspelen op de actualiteit een belangrijke rol spelen, is dat van de aardbevingsbestendige woningen die Jan Snel voor de NAM en Centrum Veili Wonen in Noord-Oost Groningen realiseert. Deze woningen worden opgeleverd inclusief een compleet ingerichte keuken, meubilair, badkamer en een tv- en internetaansluiting.

Harry van Zandwijk: “Bewoners hoeven alleen maar hun kleding mee te nemen.” Het geeft aan hoezeer Jan Snel meedenkt met de opdrachtgever en haar klanten ontzorgd. Daarbij blijft de blik op de toekomst gericht, want circulariteit is niet alleen één van de kernwaarden; het wordt ook in de praktijk gebracht, zoals in twee zogenaamde nul-op-de-meter woningen die Jan Snel realiseerde in Hoek van Holland. Energieneutraal dus. De bewoners wekken zelf energie op voor verwarming, ventilatie, warm water, verlichting en elektrische apparatuur. Van Zandwijk: “Modulair bouwen heeft de toekomst, want het vormt ook de basis voor duurzaam en circulair bouwen.”

Redactie