VASTGOED JOURNAAL

‘Modulair bouwen oplossing woningtekort in Nederland’

27-11-2020 12:29



Het woningtekort in Nederland loopt steeds verder op en de uitdagingen voor de bouw worden daarnaast groter met obstakels als PFAS, stikstof en scherpere geluidsnormen. Kan modulaire woningbouw het antwoord bieden op al deze uitdagingen? VJ sprak hierover met Bas de Haan, directeur woningbouw bij Jan Snel.

“In Nederland is een grote markt voor rijtjeswoningen en het is een perfecte woonvorm om modulair te bouwen"

Oorspronkelijk begonnen als transportbedrijf in de jaren ’60, ontwikkelde Jan Snel zich als specialist in de modulaire bouw. Het bedrijf biedt kwalitatieve oplossingen voor permanente én tijdelijke huisvesting. Vanuit drie verschillende fabrieken in Nederland, eentje in Eemshaven, in Hulst en in Montfoort, waar tevens het hoofdkantoor is gevestigd, bedient het bouwbedrijf heel Nederland. In totaal realiseert Jan Snel op jaarbasis zo’n 3.000 woningen verdeeld over de drie fabrieken.

Bas de Haan vertelt aan Vastgoedjournaal: “Het begon allemaal in Groningen. Hier hebben wij zogeheten wisselwoningen ontwikkeld voor bewoners die niet in hun eigen huis kunnen wonen tijdens versterkingswerkzaamheden van hun huis. Met een aantal aanpassingen hebben we onze woningen constructief kunnen verzwaren en dus aardbevingsbestendig kunnen maken. De woningen worden seriematig in onze fabrieken gebouwd en hierdoor kunnen we efficiënter en sneller bouwen. Binnen 20 weken kan de

aardbevingsbestendige woning er al staan.” In totaal heeft Jan Snel al zo’n 300 woningen voor de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) gerealiseerd.



Slimmer, sneller en schoner

De voordelen van modulair bouwen zijn legio: zo is deze manier van bouwen slimmer, sneller en schoner dan de traditionele manier. De Haan vertelt: “De kracht van modulair bouwen is dat we eigenlijk zoveel mogelijk in de fabriek doen. Ongeveer 90% van de bouwwerkzaamheden verrichten we al in de fabriek, de overige 10% is een kwestie van monteren ter plekke. Hiermee zorgen we voor veel minder reisbewegingen van en naar een bouwplaats en dus minder stikstofuitstoot. Daarnaast is een bouwplaats korter in gebruik en dus minder overlast voor de omgeving. Ook de faalkosten zijn verwaarloosbaar omdat alles van te voren is uitgetekend en geassembleerd in de fabriek.”

Praktisch betekent dat een voorbereidingstijd van 2 tot 3 maanden, gevolgd door een bouwtijd van een dag op locatie en nog een kleine week voor het koppelen van de installaties en het assembleren van de gevel. De Haan voegt toe: “Uiteindelijk is modulaire bouw goedkoper. Het is lastig één op één te vergelijken met een casco woning, want wij leveren zoveel meer op dan een traditionele bouwer. Zo zijn de kosten van een architect, de omgevingsvergunning en de fundering allemaal al meegenomen. Daarbij is er nauwelijks sprake van faalkosten, is er geen meerwerk en een grote kostenpost: de algemene bouwplaatskosten zijn laag omdat we niet lang op de plek hoeven te zijn.”



Van rijtjeswoningen tot studentenhuisvesting

VASTGOED JOURNAAL

Jan Snel realiseert allerlei soorten modulaire woningen, van appartementen tot studentenhuisvesting, maar ook arbeidsmigrantenhuisvesting en nul-op-de-meterwoningen. Daarnaast is de bouwer ook gespecialiseerd in grondgebonden woningen, oftewel rijtjeshuizen vertelt De Haan. “We hebben op dit moment drie verschillende typen met ieder uitgebreide opties. Allen voldoen aan de laatste BENG-eisen en de normen van het Bouwbesluit.”

De Haan vervolgt: “In Nederland is een grote markt voor rijtjeswoningen en het is een perfecte woonvorm om modulair te bouwen. Appartementen neigen vaak net bij ieder project anders te zijn en in je fabriek wil je zoveel mogelijk standaardisatie om de productie zo efficiënt mogelijk te houden.” Dit biedt kansen voor de grote woningbouwopgave waar Nederland voor staat. “Ik zie modulair bouwen als een van de grote puzzelstukken. Geïndustrialiseerde woningbouw gaat de oplossing zijn voor het woningtekort en modulaire bouw is daar een belangrijk onderdeel van.”

Knop om bij partijen

Waarom is modulair bouwen vooralsnog niet de norm in bouwend Nederland? Volgens De Haan komt dit omdat het nog niet overal bekend is. “Om het simpel uit te drukken: wat de boer niet kent, eet hij niet. Partijen denken dat modulair bouwen per definitie tijdelijk wonen betekent maar wij realiseren ook per jaar honderden grondgebonden rijtjeswoningen. Modulair kan dus ook permanent zijn, maar er moet nog een knop om bij de markt en meer bewustwording komen.”

De Haan merkt ook dat door de snelheid van modulair bouwen klanten meer meegenomen moeten worden in het proces. “Normaal gesproken kan er tijdens de bouw nog aan de uiteindelijke afwerking geschaafd worden, maar bij modulaire bouw moeten alle keuzes eigenlijk vooraf gemaakt worden in een vroeg stadium. Want als eenmaal de productie van start is, dan kan je niets meer aanpassen. Aan de andere kant biedt dat ook voordelen: je ontzorgt een klant wel door alle keuzes in één keer te nemen.”

VASTGOED JOURNAAL



Volwassen alternatief

Jan Snel bedient de gehele zakelijke markt, van ontwikkelaars tot beleggers en woningcorporaties. De Haan zegt: “Woningcorporaties staan erg voor open voor modulaire bouw omdat ze direct worden geconfronteerd met de verhoogde eisen voor duurzaamheid, maar daarnaast ook betaalbare woningen willen neerzetten en het liefst zoveel mogelijk. Beleggers daarentegen zijn wat traditioneler en zien modulaire bouw als een tijdelijk product. Terwijl modulair bouwen net zo permanent kan zijn. Ik zie het wel langzaam veranderen, we worden steeds meer omarmt als volwassen alternatief voor traditionele bouwmethoden en door het opleveren van mooie projecten worden steeds meer partijen overtuigd.”

VASTGOED JOURNAAL



Technische puzzel
Waar is De Haan het meest trots op? “Modulair bouwen is niet alleen een technische puzzel, maar ook een antwoord op de duurzaamheidsopgave die we hebben. Ik vind het mooi om te zien dat onze modulaire woningen qua uiterlijk niet te onderscheiden zijn van traditioneel gebouwde woningen en dat we veel aansprekende projecten hebben gerealiseerd door heel Nederland heen.”

Waar valt nog winst te behalen? De Haan vertelt: “We zijn heel flexibel naar onze klanten toe en denken graag mee over hoe een project het beste gerealiseerd kan worden. We kunnen het hele bouwproces van a tot z regelen en we hebben daarbij een snelle en efficiënte manier van bouwen. We gaan daarbij verder dan alleen bouwen, zo betrekken we vroeg een architect bij het proces en denken we ook mee over community building binnen een project. Het draait namelijk niet alleen om de stenen, maar ook de bewoners.”

“Maar ik denk dat we nog winst kunnen behalen met de capaciteit, verdere industrialisatie van het proces en het toepassen van robots. Dus door verdere optimalisatie kunnen we de markt nog beter bedienen. Het doel is om ieder jaar nieuwe modellen op de markt te brengen waarbij nieuwe mogelijkheden worden uitgewerkt, met meer keuzes en nog mooiere technieken. Er zit nog veel toekomst in modulaire bouw,” zegt De Haan tot besluit.

Redactie