VASTGOED JOURNAAL

Modulaire bouw is een wereldwijde gamechanger

25-02-2021 16:53



“Over 20 jaar wordt 80% van het vastgoed modulair gebouwd”, zegt Harry van Zandwijk CEO van Jan Snel Group. VJ sprak met hem onder andere over het imago van modulair bouwen, de woningbouwopgave, verduurzaming en het realiseren van een pandemieziekenhuis met 1.500 IC bedden.

VASTGOED JOURNAAL



Harry van Zandwijk trad in 1985 in dienst bij Jan Snel en werd negen jaar later verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding bij het bedrijf. Bij de overname door het Japanse Daiwa in december van 2020 heeft hij aangegeven nog vijf jaar in deze rol aan te willen blijven bij het modulaire bouw- en ontwikkelbedrijf. Hoe kijkt hij met het bedrijf en de 550 medewerkers naar de toekomst van dit type vastgoed?

Research & Development

“Modulair bouwen zat in Nederland lange tijd in een verdomhoekje. Met nadruk op zat. Dat blijkt wel uit het toenemende aantal traditionele bouwers die zich ook steeds meer gaan richten op de manier van industrieel bouwen, zoals wij dat al heel lang doen”, begint Van Zandwijk. “Wij zien het dan ook als compliment dat zij in onze voetsporen treden. Maar we zijn het aan onze stand verplicht om onze opgebouwde voorsprong te behouden.” Jan Snel wil voorop blijven lopen als het gaat om innovaties binnen de industriële bouw. Hiervoor heeft het bedrijf een Research & Development (R&D) team in huis dat samen met business partners nieuwe mogelijkheden onderzoekt. Van Zandwijk: “Denk bijvoorbeeld aan het wegwerken van al het leidingwerk in een woning, zodat er in de toekomst geen stopcontacten meer nodig zijn. Wanneer je dat al in de fabriek doet, bespaart dat ook weer tijd op de bouwplaats.”

Alle componenten die de traditionele bouw in huis heeft, hebben wij ook

De ervaringen van het R&D team worden wekelijks ook met de nieuwe Japanse moedermaatschappij Daiwa House Group gedeeld en vice versa. “In Japan zijn ze heel ver met research. Door veel te testen en te kijken naar het complete productieproces weten ze welk systeem het beste past bij welk type bouw. Wij kunnen profiteren van hun kennis”, aldus Van Zandwijk. Daiwa is overigens ook verantwoordelijk voor de bouw van de 5.000 woningen voor de Olympische sporters in Tokio. En in tegenstelling tot andere landen, waar het Olympische dorp daags na het evenement vaak verandert in een spookstad, zijn hier alle sporterswoningen al verkocht aan de lokale bevolking.

Alles beleven in het Experience Center

Van Zandwijk liet zich tijdens een bezoek aan Daiwa in Japan inspireren en besloot om ook in Montfoort een Experience Center te laten bouwen, bij het hoofdkantoor van Jan Snel. Andere vastgoedbeslissers kunnen hier real-life mogelijkheden zien van een modulair gebouwd appartement, een hotelkamer, een seniorenwoning, een studentenkamer en een grondgebonden woning. Van Zandwijk: “Er zijn doorsnedes van de modules en voorbeelden van gevelmogelijkheden. Ook kunnen de bezoekers in het Experience Center een film bekijken over de manier waarop wij bouwen. Een beproefde methode die in de praktijk tussen de 30% en 50% sneller is dan de traditionele bouw en tevens 50% minder CO2-uitstoot geeft en dus schoner is.”



Ecochain

Om nóg minder CO2 uitstoot te kunnen garanderen heeft Jan Snel onlangs een elektrische bouwkraan aangeschaft en is men actief bezig om het wagenpark te vervangen met auto’s die op waterstof rijden.

Als het gaat om circulaire bouwmaterialen en afvalstromen laat Jan Snel zich adviseren door Ecochain. Men streeft naar zero-waste; dat betekent dat niks van de bouwplaats of uit de fabriek zomaar kan worden weggegooid. “Wij hebben overeenkomsten met onze leveranciers afgesloten waarin staat dat zij ongebruikte restmaterialen terugnemen. Daarnaast maken wij tijdens het productieproces zoveel mogelijk gebruik van gerecyclede materialen”, vertelt de CEO, die overigens verwacht dat een volledig zero-waste bouwproces binnen 3 tot 5 jaar mogelijk is.”

Ook als het gaat om het inzetten van circulaire en biobased bouwmaterialen gaat Jan Snel met zijn tijd mee en maakt daar dan ook gebruik van. “Onze voorkeur ligt bij beton en staal. Dit eventueel in combinatie met hout.” De CEO ziet overigens geen toekomst weggelegd voor pure houtbouw. “Houtbouw alleen gaat het niet redden. Hout beweegt en hout leeft. We zien her en der bouwers al langzaam terugkomen van houtbouw. Om het lang mee te laten gaan moet hout altijd in combinatie met circulair staal of beton. Jan Snel daagt zichzelf uit om de

hybride vorm met hout te realiseren. Het huis van de toekomst zal in ieder geval heel veel houtelementen gaan hebben, maar we hebben de eigenschappen van andere materialen nodig om sterke en duurzame verbindingen te maken””

Jan Snel omarmt ook andere biobased materialen. Zo gebruiken ze zelf sedum voor op daken en natuurlijke isolatiematerialen.

Uitdagingen
Waar ziet Van Zandwijk de komende jaren nog uitdagingen en kansen voor de modulaire bouw? “De grootste uitdaging zit in de woningbouwopgave. Wij, en ook andere modulaire bouwers, staan in de startblokken. Maar om de versnelling echt in te kunnen zetten, moet de overheid ook meewerken. Voornamelijk het afgeven van vergunningen kost nog te veel tijd.”

Was Jan Snel overigens voorheen een bouwer die in opdracht van anderen bouwde, nu ontwikkelen zij ook steeds vaker eigen projecten, die zij al dan niet doorverkopen. Onlangs heeft Jan Snel zich dan ook aangesloten bij NEPROM, de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen.

Een andere uitdaging ligt op het gebied van constructie en dan met name hoogbouw. Het eerdergenoemde R&D team van Jan Snel is momenteel bezig om een modulair gebouw te ontwikkelen met 12 lagen. Dit is vrij uniek. Ook hier komt die leidersrol weer naar voren.

Modulair pandemieziekenhuis met 1.500 IC bedden
De ontwikkelende bouwer houdt zich naast woningbouw ook bezig met andere segmenten. Eén daarvan is de zorg. “Vorig jaar is onze omzet in deze sector met 40% gestegen. Maar wij willen nog zoveel meer doen!”. Hiermee doelt Van Zandwijk niet alleen op de omzetcijfers maar op een lange termijn oplossing voor de zorg. “Wij zouden graag een stuk grond willen kopen om een centraal en modulair pandemieziekenhuis te realiseren met 1.500 IC bedden, zodat de reguliere zorg tijdens een pandemie kan worden ontlast. Want virussen zoals Covid-19 zullen we in de toekomst nog wel vaker tegenkomen.”

Dit plan is door Jan Snel, samen met gerenommeerde partners uit de sector, helemaal uitgewerkt. Zelfs aan het leveren en opleiden van medisch personeel is gedacht. “Alles hiervoor is op papier klaar en voorgelegd aan diverse instanties, die er een ei over moeten leggen. Ons idee is voor €50 miljoen per jaar te realiseren. Een fractie van de €25 miljard zorgkosten die de overheid nu jaarlijks aan de ziekenhuizen besteedt. Het ziekenhuis dat wij voor ogen hebben, zou binnen een jaar klaar kunnen zijn. Buiten veel geld zou het bovenal ook heel veel mensenlevens kunnen sparen.”

VASTGOED JOURNAAL



Toekomst
Modulair bouwen heeft de toekomst. De huidige manier van prefab bouwen is allesbehalve saai te noemen en industrieel vervaardigde gebouwen kunnen prima 60 tot 70 jaar mee. “Alle componenten die de traditionele bouw in huis heeft, hebben wij ook”, zegt Van Zandwijk. Durft hij tot slot nog een blik in de toekomst te wagen?

“Over 20 jaar wordt 80% van het vastgoed modulair gebouwd en wordt alles door drones neergezet. Maar nog steeds met oog voor het groen en het milieu.”

Bezoek voor meer informatie de website van Jan Snel.