VASTGOED JOURNAAL

# Daiwa wil 10.000 woningen per jaar bouwen – en nodigt corporaties uit om mee te doen

15-05-2025 14:40



**Corporaties, ontwikkelaars en gemeenten zijn continu op zoek naar manieren om snel kwalitatieve woningen te realiseren. Volgens Michiel Gieben, Head of Sales & Marketing bij Daiwa House Modular Europe, is er al een bewezen oplossing voorhanden die nog veel beter kan worden benut: modulaire bouw. 'Door als sector anders te denken én te doen, kunnen we veel sneller mensen helpen die dringend een woning nodig hebben.'**

Modulaire bouw, oftewel het werken vanuit herhaalbare, innovatieve, integrale en flexibele oplossingen, is al jaren sterk in opkomst. Deze conceptuele manier van bouwen beslaat momenteel ongeveer 20% van de markt. De overheid heeft aangegeven dat al tegen 2030 de helft van de nieuwbouw uit industriële productie moet komen.

VASTGOED JOURNAAL




Om die aantallen te halen, moeten er volgens Gieben nog wel flinke stappen worden gezet. ‘De transitie van traditioneel naar modulair bouwen gaat niet van de ene op de andere dag’, zegt hij. ‘Veel vastgoedprofessionals begrijpen het proces niet volledig, of hebben er geen ervaring mee. Maar als ze het een keer proberen of de businesscase zien, raken ze vaak meteen overtuigd.’

Slimmer, sneller en schoner bouwen
Daiwa wil een modulaire revolutie ontketenen in Europa. Daarom probeert het bedrijf de werkwijze en voordelen van deze ‘nieuwe’ bouwmethode zo goed mogelijk inzichtelijk te maken door de markt hierin actief op te zoeken. ‘Met onze woonconcepten kunnen we slimmer, sneller en schoner bouwen dan met traditionele methoden’, verzekert Gieben. ‘Dat beweren we niet alleen; dat bewijst zich ook in de praktijk.’

Onder andere op de PROVADA en tijdens WOCODA zullen de experts van Daiwa meerdere businesscases presenteren aan corporaties, ontwikkelaars en gemeenten. Deze praktijkvoorbeelden laten volgens Gieben zien dat modulair bouwen niet alleen sneller is, maar dat het resultaat ook financieel aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig is.

135 woningen in zeven maanden
Een project waar Gieben bijzonder trots op is, is dat op het gemeentelijke terrein van de voormalige Betonmortel Fabriek Utrecht (Befu) in samenwerking met Woonin. Op een minder waarschijnlijke locatie –

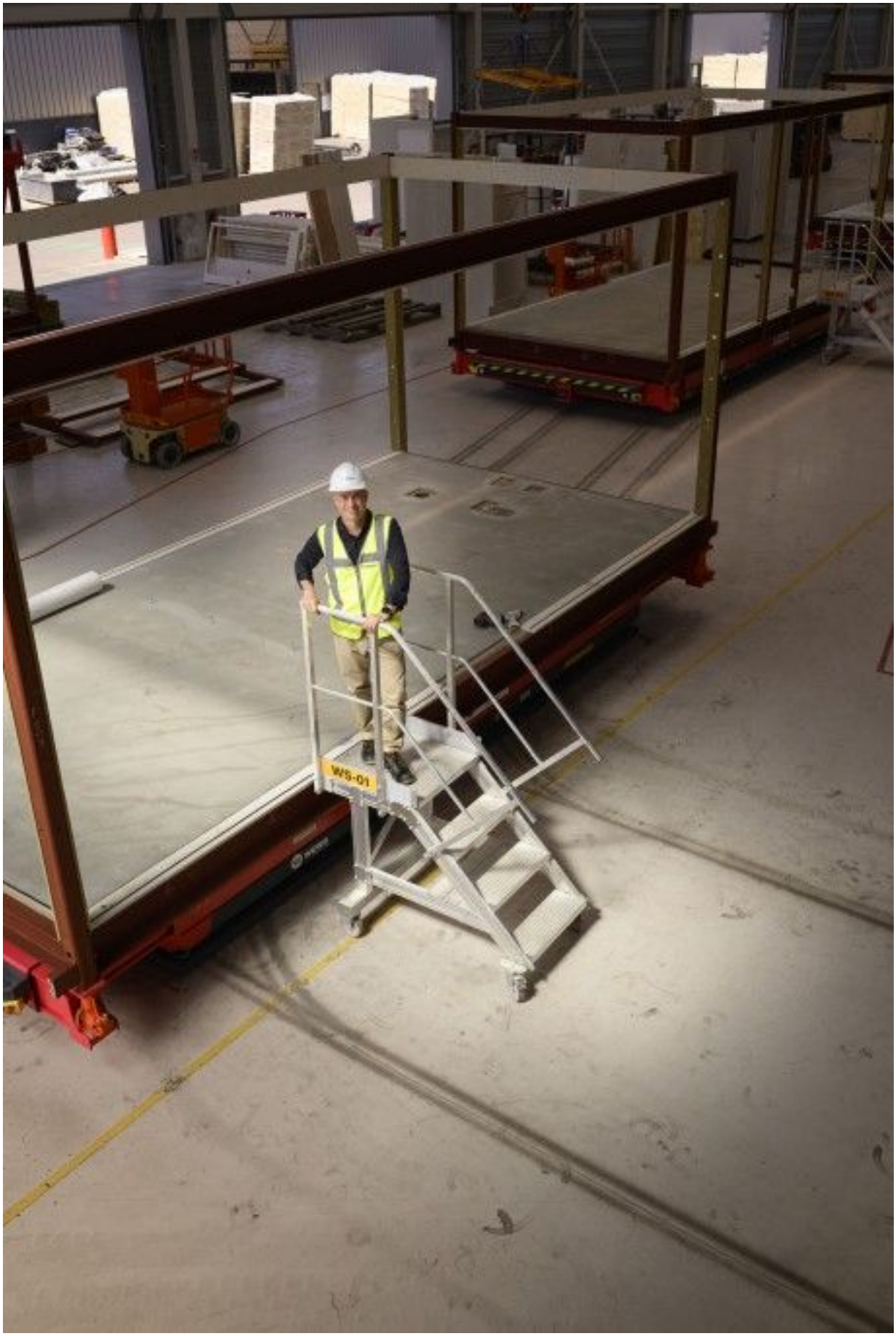
door de nabijheid en de mogelijke verbreding van de A12 – verrezen in slechts zeven maanden tijd 135 woningen van permanente kwaliteit met een sterke sociale component. Hier leven nu bewoners met verschillende culturele achtergronden met elkaar samen in een actieve community.

‘Elke gemeente heeft wel zo’n minder voor de hand liggende locatie’, zegt Gieben. ‘En elke corporatie worstelt met het huisvesten van doelgroepen zoals starters, statushouders en spoedzoekers. Dit project laat zien dat bijna alles mogelijk is als je je zinnen ernaar zet.’



Naar 10.000 woningen per jaar

VASTGOED
JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

De groeiambities van Daiwa – nu al de Europese marktleider in industriële modulaire bouw – zijn groot. Het bedrijf, een combinatie van het Japanse Daiwa House en het Nederlandse Jan Snel, heeft daarvoor vorig jaar een nieuwe, hypermoderne productiefaciliteit in Montfoort geopend. Deze is in staat om 5.000 woningen per jaar te produceren. De komende jaren wil het bedrijf doorgroeien naar 10.000 woningen per jaar, ongeveer 10% van het jaarlijks benodigde aantal woningen in Nederland – een flinke bijdrage dus.

De productiecapaciteit is er wel om deze ambitie waar te maken, maar het is vooral de pijplijn die hiervoor constant moet worden gevuld. Daarom zoekt Daiwa naar nieuwe opdrachten en gaat daarvoor graag het gesprek aan met alle belanghebbenden. ‘De vraag naar woningen blijft groeien, en industrialisatie van de bouw biedt daarop een oplossing. Niet alleen in Nederland, maar ook in landen als België, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk, waar we ook actief zijn.’

Vergunning in één dag

Als de wil om (modulair) te bouwen er wel is, is de mogelijkheid er niet altijd. Uitdagingen liggen er onder andere in de schaarse ruimte, netcongestie, stikstofproblematiek en de krappe arbeidsmarkt. ‘We proberen die obstakels zo veel mogelijk weg te nemen: door onze modules in de fabriek te produceren komt er minder stikstof vrij, en door onze processen te automatiseren hebben we minder arbeidskrachten nodig.’

Een ander obstakel om snel te schakelen is het vaak lange vergunningstraject. Daiwa werkt daarom aan het flink verkorten van die periode. ‘We zetten in op verregaande standaardisatie. Zo kunnen onze modules vooraf volledig worden goedgekeurd op brandveiligheid, geluid en andere eisen. Daardoor kan een gemeente straks zeggen: alle certificaten zijn aanwezig, de locatie is geschikt: de vergunning wordt verleend. In één dag.’

VASTGOED JOURNAAL



Puurste vorm van circulariteit
Tot slot is ook circulariteit een belangrijk thema voor Daiwa – en beslist géén modewoord. Alle modules worden zo ontworpen dat ze volledig demontabel zijn. Dat betekent dat – als een gebouw ooit wordt verplaatst of herontwikkeld – de betonnen vloeren, stalen structuren en houten wanden intact blijven en opnieuw worden gebruikt. ‘Er gaat dus geen materiaal en energie verloren aan het demonteren of opnieuw produceren – de puurste vorm van circulariteit.’

‘Durf om te denken’
De boodschap die Gieben graag mee wil geven aan corporaties en ontwikkelaars is eenvoudig: durf om te denken en nieuwe paden te bewandelen. ‘Onze woonconcepten bieden snelheid, kwaliteit, duurzaamheid, circulariteit en betaalbaarheid, alles in één’, verzekert hij. ‘Door modulaire bouw te omarmen, kunnen we snel woningen realiseren en het woningtekort inlopen.’