

## Industriële modulaire woningbouw als antwoord op de wooncrisis

### Inleiding

De huidige uitdagingen op de woningmarkt zijn groot en complex. Bouwers anticiperen op innovatieve wijze op de grillige marktontwikkelingen. Vooral Industrieel fabrieksmatig bouwen van woningen en biobased bouwen nemen een sterke vlucht. 3D-modulaire bouwers lopen hierin voorop, veelal door hun decennialange ervaring in de utiliteitsbouw. 3D-modulaire woningen worden gerealiseerd op permanent bouwniveau voor langjarig gebruik, met de uitstraling van traditioneel gebouwde woningen, maar met de mogelijkheid tot herinzetbaarheid op andere locaties en hergebruik van samenstellende modules voor andere functionele toepassingen binnen bijvoorbeeld zorg en onderwijs. 3D-woningbouw is duurzamer, zorgt voor 50% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot en 75% minder stikstofuitstoot ten opzichte van traditionele bouw. Last but not least is 3D-modulaire bouw een veel veiliger manier van bouwen en wordt overlast van een bouwproject tot een minimum beperkt.

In een recent rapport 'Ruimte voor wonen' bepleiten experts van de TU Delft het opschalen van Industrieel, Flexibel en Demontabel bouwen (IFD) voor het aanpakken van de woonopgave. De voordelen van langdurige aanpasbaarheid van gebouwen voor duurzaamheid en waardebehoud moeten volgens hen ook weerklank vinden in de financiering van dergelijke projecten.

### Oplossingsrichtingen

Modulaire bouwers ervaren diverse problemen en uitdagingen bij de afzet van hun woningen, variërend van complexe regelgeving en ruimtelijke procedures tot beeldvorming rondom kwaliteit en uitstraling. Inhakend op de vier oplossingsrichtingen die worden voorgesteld in de wet 'Versterking regie Volkshuisvesting' stelt branchevereniging Modulair Nederland het volgende voor:

- **Regie op hoeveel, waar en voor wie**

Ons advies: introduceer als gemeente de verplichting om ruimte nuttig te benutten. Op het moment staat er in Nederland ± 35 miljoen vierkante meter BVO aan winkelruimte, bedrijfshallen, kantoorruimte en woonruimte leeg. Daarnaast heeft het Planbureau voor de Leefomgeving een onderzoek gedaan in 2020 waaruit blijkt dat er per provincie binnenstedelijk ruimte is voor het realiseren van 500.000 woningen. Deze ruimte bestaat uit braakliggende grond en gronden met harde en zachte ontwikkelingsplannen. Hoeveel woningen kunnen we realiseren als de gemeente een verplichting introduceert waarbij grond en gebouw bijvoorbeeld maximaal 3 jaar onbenut mogen zijn? Hoeveel kwaliteit kunnen we toevoegen aan de leefomgeving als een gebouw of winkelpand niet leeg mag staan? Een dergelijke maatregel levert een stevige impuls aan de modulaire utiliteits- en woningbouw; als een gebouw niet wordt gebruikt, moet en kan het weg.

- **Voldoende betaalbare woningen**

3D-modulaire bouwers bieden inmiddels al een jaarlijkse productiecapaciteit van  $\pm 10.000$  industriële woningen en dit aantal neemt snel toe. Ons advies: benut de inkoopkracht van de publieke sector (rijk, gemeenten, corporaties) om producenten van fabriekswoningen een beter zicht te geven op een langjarige productievolume. Hierdoor kan de jaarlijkse productiecapaciteit substantieel worden verhoogd. Uiteraard heeft dit ook positieve consequenties voor de diversiteit en betaalbaarheid van het aanbod.

- **Kortere procedures**

Ons advies: vereenvoudig vergunningaanvragen en daarmee de druk op het ambtelijke apparaat. Conceptmatige modulaire bouw is te vergelijken met een product. De gebouwen worden volledig samengesteld uit industrieel vervaardigde modules. Constructieve, bouwkundige en bouwfysische berekeningen hoeven niet op projectniveau te worden gedaan, maar kunnen worden gekoppeld worden aan het product of het productieproces. Vergelijk het met een auto. Als iemand een nieuwe auto koopt hoeft hij/zij ook niet langs de RDW om de weg op te mogen.

Ook RO-procedures kunnen worden vereenvoudigd, omdat modulaire gebouwen kunnen wijzigen van functie en/of kunnen worden verplaatst. In tegenstelling tot vastgoed kan de oude situatie altijd weer in ere worden hersteld. Modulair Nederland onderschrijft het advies van hoogleraar 'housing systems' Peter Boelhouwer om, binnen de reikwijdte van de Omgevingswet, op korte termijn tijdelijke woningen voor een periode van 15 jaar te realiseren, met de mogelijkheid van verlenging tot 30 jaar. Na het verstrijken van deze tijdelijke periodes zijn de woningen desgewenst permanent inzetbaar op andere locaties.

KAW architecten heeft onderzocht dat er binnenstedelijk  $\pm 1.000.000$  woningen kunnen worden toegevoegd door de huidige gebouwde omgeving slimmer in te richten. Ons advies: vereenvoudig bestemmingsplanprocedures te behoeve van het verdichten (horizontaal en verticaal) van naoorlogse wijken.

- **Eerlijke (en slimmere) verdeling van woningen**

Modulair Nederland voorziet dat een slimmere verdeling van woningen niet nodig is als we bovengenoemde punten samen voor elkaar kunnen krijgen en dus het woningaanbod sneller weten te vergroten. Zodra er immers voldoende woningaanbod is, zal de verdeling ook een minder groot vraagstuk zijn. De markt doet dan immers z'n werk. Wat zeker ook helpt, is wanneer woonzoekenden meer invloed krijgen op bezwaarprocedures.

### **Flexibel inrichten van de gebouwde omgeving**

Iedereen kent de voordelen van een flexibele schil bij het opvangen van pieken en dalen. Waarom passen we dit principe dan niet toe bij het inrichten van de gebouwde omgeving? De huidige RO-regels zijn bedacht voor vastgoed. Als je weet dat een gebouw ergens minimaal 50 jaar staat en niet verplaatst kan worden, dan moet je die keuze wel heel zorgvuldig maken. Maar wat als je weet dat een beslissing omkeerbaar is? Wat betekent dit dan bijvoorbeeld voor de inspraakmogelijkheden en -termijnen? Kan je met 'flexgoed' beslissingen snel en zorgvuldig nemen omdat je weet dat een besluit omkeerbaar is?

### **Industriële woningbouw in Nederland**

In Nederland zijn er thans circa 50 industriële woningbouwers, inclusief 3D-modulaire bouwers. Zij hebben in 2024 een productievolume van  $\pm$  15.000 woningen. Hun gezamenlijke marktaandeel is de laatste jaren sterk gestegen en bedroeg in 2023 circa 20%. De productiecapaciteit is, bij gericht overheidsbeleid, op te schalen naar 25.000 woningen per jaar.

Een modulaair gebouw kan je eindeloos aanpassen en hergebruiken. Op dezelfde locatie of op een andere plek. Net wat van waarde is. Een modulaair gebouw is adaptief en verplaatsbaar. Het kan van functie wijzigen, groter of kleiner gemaakt worden en je kan het demonteren en verplaatsen. Een modulaair gebouw blijft hierdoor altijd courant.

Er zijn modulaire gebouwen om in te wonen, te werken, te zorgen of te leren. Comfort en kwaliteit van de gebouwen zijn hetzelfde als van vastgoed.

12 april 2024

**Modulair Nederland, de branchevereniging voor modulaire en circulaire bouwers**

[www.modulairnederland.nl](http://www.modulairnederland.nl)