

INTERVIEW



”

*De tijd van praten is voorbij, het is
nu de tijd van doen!*





Vandaag zijn we vanuit
het convenant
Toekomstbestendig
Bouwen op bezoek bij
onze 150ste
ondertekenaar.

*"Een fijn thuis voor
iedereen"*

Hoe het convenant hierbij
kan helpen en wat deze
slogan zegt over Moos.
Lees het hier!



LARS

Goedemiddag Rosa, leuk om een keer jullie kantoor te mogen zien! Allereerste van harte gefeliciteerd met het feit dat jullie de 150ste ondertekenaar zijn. Wat is volgens jou de kracht van het convenant?

ROSA

Dankjewel! Het sterke punt aan het convenant is dat het door vele verschillende partijen in de bouwsector is getekend, en ook juist veel gemeenten. Gemeenten spelen een belangrijke rol in dit proces. Als we echt impact willen gaan maken met duurzame woningbouw moeten we dit samen doen met marktpartijen, corporaties en gemeenten. Leren van elkaars fouten, kennis delen en helpen daar waar nodig. Het convenant is een goed middel hiervoor.



LARS

Dit helpt natuurlijk ook bij het creëren van een gelijk en duidelijk speelveld, heb jij het idee dat dit nodig is?

ROSA

Er zijn momenten dat ik merk dat verschillende gemeentes soms hele andere eisen hebben en niet beseffen wat deze eisen inhouden. Deze eisen worden dan bij de marktpartijen en corporaties neergelegd. "Graag een MPG van 0,2 voor gestapelde bouw met 8 lagen" zonder te weten wat dit daadwerkelijk inhoud.

LARS

Dus door alle wensen en eisen zijn de partijen het overzicht een beetje kwijt?

ROSA

Ik denk dat de definitie van circulariteit, of de definitie van toekomstbestendig bouwen niet heel helder is voor iedereen, vandaar de verschillende interpretaties hiervan.





“

WE HEBBEN EEN
SAMENWERKINGSMODEL
OPGEZET DAT IS
GEÏNSPIREERD DOOR DE
COMPUTER- EN AUTO-
INDUSTRIE.

LARS

Jullie slogan is "Een fijn thuis voor iedereen". Hoe vertaalt zich dat in de visie die jullie hebben?

ROSA

4,5 jaar geleden zijn we Moos gestart, vanwege het klimaatprobleem en omdat er een groep tussen wal en schip viel. Door strikte regels, focus op efficiëntie en kosten is het moeilijk om sociale huurwoningen van goede kwaliteit te bouwen en verliezen we dat waar het omgaat; een fijn thuis. Iedereen verdient een fijn thuis waar ze trots op kunnen zijn.

Met een goede basis sta je steviger. Een duurzaam thuis gaat verder dan alleen het gebruik van materialen; het staat ook voor een fijne leefomgeving en een betrokken buurt die zowel de nieuwe woningen als de nieuwe bewoners verwelkomt. Als ontwerpende bouwer integreren we dit in onze concepten door slimme ontwerpen en aandacht voor de omgeving.



LARS

Duurzaamheid voor iedereen dus, en niet voor de "Happy Few".

ROSA

Het is juist deze doelgroep die een stevige basis het hardst nodig heeft, omdat zij vaak het meest kwetsbaar zijn. Het voelt vreemd dat juist de mensen met een lager inkomen de minste woningen krijgen of helemaal geen aanspraak kunnen doen op een woning, terwijl ze juist degene zijn die het meest behoefte hebben aan waardige huisvesting.

LARS

Hoe gaan jullie, ten tijden van dit woningtekort, er voor zorgen dat deze woningen snel en verantwoord gaan worden gebouwd?

ROSA

Dat antwoord is tweeledig; ons modulaire en seriematige systeem én de manier hoe we samenwerken, het partnerecosysteem.



Het partnerecosysteem van Moos bestaat uit een netwerk van zorgvuldig geselecteerde partners die nauw samenwerken vanaf de vroege ontwerpstadia tot aan de hergebruiksfase. Dit stelt ons in staat om alle expertise in te zetten en snel te schakelen. De partners produceren in hun eigen fabrieken de halffabricaten en assembleren dat in ons assemblagelijns tot een woning. Hierdoor maken we gebruik van bestaande productiecapaciteit en is opschaling snel te realiseren.

Ons modulaire bouwsysteem maakt gebruik van repetitieve, gestandaardiseerde module, wat zorgt voor efficiëntie, snelheid maar ook kwaliteit. Met het systeem kunnen we veel verschillende plattegronden ontwerpen en gebouwen tot acht lagen realiseren in verschillende typologieën. We hanteren strenge circulaire principes zodat materialen hergebruikt worden.

Dit seriematige systeem versnelt niet alleen de bouw, maar maakt ook een bouwaanvraag binnen tien weken mogelijk. Besluitvorming bij corporatie en gemeente is hierin vaak nog de grootste remmende factor, niet het bouwsysteem zelf.





LARS

Hoe zorg je ervoor dat modulair bouwen past bij de omgeving en bijdraagt aan de leefbaarheid van een wijk?

ROSA

Modulair bouwen is meer dan simpelweg blokken stapelen; het vereist een doordacht ontwerpproces. Het gaat om het inspelen op de behoeften van de buurt, de positionering van het gebouw, looproutes, en hoe het gebouw bijdraagt aan veiligheid en leefbaarheid. Dit creatieve proces heeft tijd nodig en kan niet onbeperkt worden ingekort.

LARS

Hoe combineren jullie dan snelheid, duurzaamheid en herbruikbaarheid in jullie modulaire bouwsysteem?

ROSA

Omdat we gebruik maken van een standaardsysteem, kan het ontwerpproces worden ingekort. We gaan van het concept ontwerp gelijk door naar bouwaanvraag stukken omdat we alles grotendeels hebben uitgewerkt.



Omdat we gebruik maken van één bouwsysteem, zijn de modules niet projectgebonden en is er een voorspelbaar volume voor onze partners. Juist dankzij deze repetitieve opzet en het voorspelbare volume, kunnen we duurzaam bouwen betaalbaar houden, ondanks de hogere kosten van deze materialen.

Duurzaamheid zit in ons DNA. We gebruiken materialen, zoals volhouten wanden (CLT) en biobased badkamers en keukens. De modules zijn volledig losmaakbaar, zodat ze hergebruikt kunnen worden op gebouw, module en element niveau. Alles is zo ontworpen dat het eenvoudig teruggewonnen kan worden met zo min mogelijk kwaliteitsverlies. Het systeem heeft niet alleen grote restwaarde in materialen, maar doordat het dus een repetitief systeem is heeft het ook een grote hergebruik potentie doordat het aan te passen is naar een nieuwe configuratie.



LARS

Dit klinkt natuurlijk super goed, zijn er knelpunten in de toekomst die je nu al aan ziet komen?

ROSA

Er zijn verschillende knelpunten te bedenken, zoals de stapeling van eisen en de markt die nog niet altijd bereid is om extra te betalen voor duurzame oplossingen.

De komst van CO₂-beprijzing kan de balans doen kantelen, omdat bijvoorbeeld houten wanden veel meer CO₂ opslaan dan traditionele constructies. Een andere uitdaging is dat corporaties en opdrachtgevers vaak maatwerk eisen, terwijl gestandaardiseerde plattegronden efficiënter en kwalitatief beter kunnen zijn.

Door herhaling ontstaat een leercurve die de kwaliteit verbetert, zoals blijkt uit de 350 modules die inmiddels zijn geproduceerd.





LARS

Hoe belangrijk is dan de opdrachtgever in dit gehele verhaal?

ROSA

Superbelangrijk! Om sneller, betaalbaarder en duurzamer te bouwen, moeten we andere keuzes maken. Sommige eisen, zoals hogere MPG, verplaatsbare woningen en volledig biobased materialen, betaalbaarheid, lijken moeilijk te combineren. Dit is naar mijn inziens zeker wel mogelijk, maar dit betekent dat we concessies moeten doen op andere gebieden, wat de keuzevrijheid voor de opdrachtgever beperkt, maar niet volledig elimineert.

LARS

Dit concept zien we vaker terug, hoe onderscheidt Moos zich van andere bouwbedrijven met dezelfde doelstellingen?

ROSA

Ons bouwsysteem is zowel modulair als seriematig, met een vaste buitenmaat van 3,4 bij 10,5 meter die consistent blijft, ongeacht de locatie of verdieping. Dit zorgt voor herhaling in de module, terwijl we toch flexibele en efficiënte plattegronden bieden.



We hebben twintig vaste plattegronden die we herhalen, wat het proces vereenvoudigt en versnelt. Onze missie is om het woningtekort op een verantwoorde manier op te lossen, waarbij duurzaamheid en doordacht ontwerp centraal staan. In plaats van alles zelf uit te vinden, werken we nauw samen met een ecosysteem van leveranciers en experts. Zij helpen ons bij het ontwerpen, bouwen en onderhouden van de woningen, en zorgen ervoor dat materialen hergebruikt kunnen worden wanneer de woning terugkomt.

LARS

Hoe zorgen jullie ervoor dat deze samenwerking goed functioneert?

ROSA

We hebben een samenwerkingsmodel opgezet dat is geïnspireerd door de computer- en auto-industrie. Leveranciers blijven verantwoordelijk voor de innovatie van hun eigen onderdelen (zoals Intel voor chips of Goodyear voor banden) en mogen met alle projecten meedoen zolang ze blijven innoveren op betaalbaarheid, snelheid en duurzaamheid.

In plaats van de traditionele aanpak, waarin een hoofdaannemer alles bepaalt, werken partners in een ecosysteem waarin ze samen verantwoordelijk zijn voor het eindresultaat. Dit stimuleert samenwerking en waardecreatie, waardoor het hele proces efficiënter en klantgerichter wordt.





LARS

Dus niet alleen Moos is verantwoordelijk voor het eindproduct?

ROSA

Moos fungeert als de nieuwe hoofdaannemer binnen een hecht samenwerkingsverband, genaamd "our family." Hierin ondersteunen de partners elkaar, ook in moeilijke tijden, met een focus op gezamenlijke verantwoordelijkheid en langdurige samenwerking.

LARS

Dit klinkt inderdaad als een vernieuwde invalshoek, waar zit de echte winst volgens jou?

ROSA

Het unieke aan dit model is dat het ontwerp en de bouw met hetzelfde team worden uitgevoerd, wat zorgt voor grip op zowel de kosten als de maakbaarheid. Door repetitief te werken, blijven de processen efficiënt en voorspelbaar, in tegenstelling tot traditionele werkwijzen waarbij het plan en haalbaarheid vaak uit balans raken door gefragmenteerde samenwerking tussen partijen.



LARS

Merkt dat je het repetitief werken soms ervoor zorgt dat jullie juist niet de opdracht krijgen?

ROSA

Dit komt zeker voor, modulair bouwen past niet op elke locatie. Ik denk door met Moos vast te houden aan onze visie we uiteindelijk meer bouwen en sneller zullen innoveren.

We hebben ook software ontwikkelt waardoor we vrij snel kunnen zien om welke modules passen in de door de opdrachtgever aangegeven omgeving.

LARS

Hoe zie je de toekomst van Moos voor je de komende vijf à tien jaar?

ROSA

Ons doel is uiteindelijk om een significante impact te maken in de woonsector, en dat bereik je niet door 600 woningen per jaar te realiseren. Daarnaast zijn er meerdere flexibele assemblagelijnen open waar de innovatiefste partijen van Nederland hun onderdelen aan de woningen assembleren. We streven ernaar de favoriete modulaire bouwer te worden, zowel voor opdrachtgevers als partners, door innovatie en duurzaamheid als standaard te hanteren.





LARS

Is dat ook een van de redenen om het convenant te ondertekenen, om aan te tonen; Kijk, het kan echt!

ROSA

Ja, de markt moet gewoon in beweging komen en hoe meer exposure dat krijgt hoe beter. Het convenant laat zien dat je als nieuwe speler duurzaam kunt bouwen. Je kunt snel bouwen en je kunt betaalbaar bouwen. Dat is allemaal mogelijk.

LARS

Denk je dat naast een convenant, wet- en regelgeving kan bijdragen aan het versnellen van toekomstbestendig bouwen?

ROSA

Zeker, CO2 beprijzen! De markt blijft zelf vooruitgaan met duurzame initiatieven, ongeacht politieke veranderingen, omdat de expertise al is opgebouwd. Bovendien is er bindende Europese wetgeving die duurzame ontwikkelingen ondersteunt.



LARS

Stel, jij mag de wet aanpassen, welke verandering zou je doorvoeren?

ROSA

Dat zouden we snel overstappen naar CO2-beprijzing en strengere MPG-normen om een nieuwe standaard voor duurzaamheid te zetten. Het is echter belangrijk om de meetindicatoren te evalueren en te uniformeren, omdat er nog veel onduidelijkheid is over wat circulariteit en duurzaamheid precies betekenen. Uniformiteit in adviezen en berekeningen, zoals voor de MPG, is essentieel om de industrie eenvoudiger en effectiever te maken.

LARS

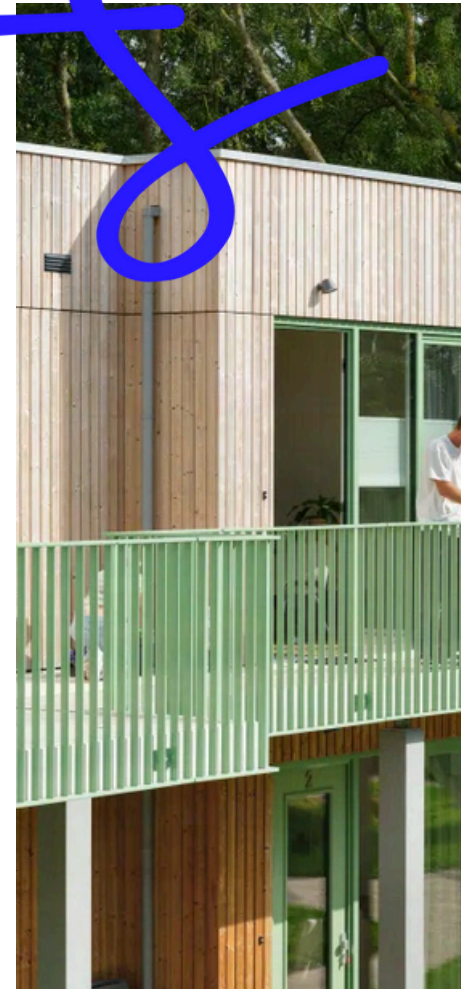
Inmiddels hebben we mooi beeld van Moos en jullie visie, is er nog iets wat je de lezers van dit interview als afsluiter mee wil geven?

ROSA

Begin met het te doen! We hebben er al zolang over gepraat nu is het tijd om te doen. En ja daar horen risico's bij en ja het is niet altijd even makkelijk. Maar start met projecten, ga echt samenwerken, verdeel risico's, verzamel data en pak door.



Moos



Benieuwd naar Moos? Check: www.wijzijnmoos.nl

