

Woningproducent zonder fabriek lost tekort op



De woningmarkt kent een tekort van honderdduizenden woningen, vooral voor starters, ouderen en arbeidsmigranten. Toch gaan veel modulaire bouwers door talloze uitdagingen failliet. Maar je kunt ook sociale woningen bouwen zonder eigen productiehal. Het vormt het ultieme bewijs dat industriële bouw wél mogelijk is, maar dan moet je het wel slim aanpakken.



Joost Hoffman,
Mede-oprichter & directeur, Moos

De woningbouw kampt onder andere met personeelstekorten en de sector moet drastisch vergroenen. De modulaire woningbouwer Moos pakt die uitdagingen anders aan. Het bedrijf leverde in tweeënhalf jaar 600 woningen op, zonder eigen fabriek en met maar veertig medewerkers.

Woningen van goud

Joost Hoffman en Michel Baars richtten Moos vijf jaar geleden op vanuit een gezamenlijke frustratie. “Ondernemers zijn verliefd op problemen”, zegt Baars. “Wij bedachten ooit voor de grap: we gaan sociale woningen maken van goud. Als tegenhanger van hoe de sector werkt.” Die gedachte-oefening bepaalt nog steeds hun filosofie. “Als je een woning van goud maakt, is die de dag na oplevering meer waard dan ervoor. We wilden materialen gebruiken die zuiver zijn en daardoor hun waarde behouden. Uiteindelijk kozen we hout in plaats van goud, maar met dezelfde essentie.”

Baars werkte in circulaire sloop en zag hoe slecht gebouwen zijn ontworpen voor demontage. Hoffman bouwde bij Fastned laadstations in Europa, en ontwikkelde daarvoor een modulair bouwstelsel en een vernieuwende manier van samenwerken met producenten.

ze dan vanaf de start duizenden woningen kunnen produceren om break-even te draaien. Wij kiezen voor een ander model, want eigenlijk is de productie heel low-tech. Het enige dat we nodig hebben is een hal met een bovenloopkraan.”

Moos werkt met Nederlandse familiebedrijven die elementen leveren in hun overcapaciteit. “Die bedrijven zijn blij met ons. Hun omzet stijgt, terwijl de algemene kosten gelijk blijven”. De leveranciers plaatsen zelf hun onderdelen in de assemblagehal. “Ze worden pas betaald als de module compleet is. Geen sub-optimalisaties meer dus, maar écht samenwerken en meedenken met degene vóór en ná jou in het proces.” Die aanpak werkt, want Moos maakt nu veertien appartementen per week, tegen vijf in het begin.

Legoblokken

Het systeem werkt als lego: standaardmodules in verschillende combinaties. “We kunnen meer dan 25 plattegronden maken, van studio’s tot appartementen met twee slaapkamers”, zegt Hoffman. Die flexibiliteit is cruciaal voor regionale verschillen. “Onze modules hebben afmetingen waarvoor je geen transportvergunning nodig hebt. Zo voorkomen we dat mensen in de omgeving van het nieuwe gebouw nachten wakker liggen van de zware transporten, die overdag niet kunnen of mogen.”



Michel Baars,
Mede-oprichter, Moos

Duurzaam en betaalbaar

Circulariteit zit in hun DNA. De CO₂-voetafdruk ligt rond 170 kilogram per vierkante meter, wat voldoende is voor een Paris Proof-status. “Doordat we dit doen, blijven we betaalbaar. Je ziet prijsstijgingen in traditionele bouw, vooral op vervuulende materialen die CO₂-heffing betalen.”

De modules zijn bovendien volledig demontabel. “Je kunt simpel de badkamer en keuken vervangen, voor weer een functionerend legoblokje. Daar kun je op een andere plek weer een gebouw van maken.” Moos durft daarom een restwaarde te geven. “Bij tijdelijk vergunde locaties halen we na vijftien jaar de modules graag weer op”, licht Hoffman toe.

Moos kreeg een krediet van Rabobank en het Groenfonds. Ook een internationale prijs van Built by Nature helpt qua status en geloofwaardigheid, met een bewezen trackrecord en steun van belangrijke partijen. “Het feit dat iemand anders het zegt, en in het buitenland, maakt het in Nederland ineens waar”, lacht Hoffman.

Verdubbeling zonder risico's

De komende jaren wil Moos substantieel bijdragen aan het woningtekort. “Industriële bouwers maken nu 10.000 tot 12.000 woningen per jaar. Over vijf jaar willen we zo’n 2.000 woningen per jaar doen.” De huidige assemblagelijns kan 700 woningen aan, maar in 2027 moet dat 1.200 worden, waardoor er een extra hal bijkomt.

Het team van vijftig medewerkers groeit langzaam mee – veel van hen komen niet uit de bouw. “Dat geeft een andere dynamiek en daardoor kijken we ook naar andere industrieën en hun innovaties”, zegt Hoffman. “Met positieve berichten over industriële bouw laten we zien dat het wel kan. En bovendien duurzaam, betaalbaar én schaalbaar.”

