



MBS Hybrid Casco bouwt in snelreinvaart

Van start sloop naar complete oplevering van de nieuwbouw in veertig dagen. Het klinkt als Jules Verne-achtige toekomstmuziek maar MBS maakt het waar met haar Hybrid Casco-lijn. Gerard Menger en Stefan Hemel nemen ons mee naar het Friese Oosterwolde en het Groningse Appingedam. Alwaar deze bouwformule ook nog eens bevingbestendig lijkt te zijn.

Stefan Hemel en Gerard Menger

‘We weten allemaal dat bouwen veel impact heeft op de omgeving, zeker ook in sociaal opzicht.’



Gerard Menger en Stefan Hemel

Onze tocht door het herfstachtige Noord-Nederland begint in Oosterwolde in het mooie Fryslân, zuidwestelijk van Drachten. Hier is woningcorporatie Actium Wonen bezig met de vernieuwing van de buurt Haerenkwartier. 170 woningen zijn gesloopt en vervangen door nieuwbouw, onder verantwoordelijkheid van bouwbedrijf Nijhuis. Naar een ontwerp van architectenbureau de Deur in Huis uit Groningen staan de rijwoningen fris en vrolijk langs de straat, met een gespikkelde baksteen en zonnepanelen op het dak. MBS mocht de casco's voor de woningen leveren en droeg daarmee bij aan een ultrakorte bouwtijd, zo reconstrueert Gerard Menger, commercieel accountmanager MBS Hybrid Casco. 'We weten allemaal dat bouwen veel impact heeft op de omgeving, zeker ook in sociaal opzicht. Dat geldt nog eens extra wanneer woningen worden afgebroken en mensen verplicht hun vertrouwde huis moeten verlaten. De uitdaging is dan om deze periode zo kort mogelijk te laten zijn en bewoners zo snel mogelijk terug laten keren naar hun nieuwe huis, dat weer aan alle eisen van de moderne tijd voldoet. Met zo min mogelijk overlast.'

Alternatieve aanpak

Normaal gesproken zou er voor een project als dit een bouwtijd van zo'n 200 dagen worden ingeruimd. Dat bleek veel te lang, zo legt Gerard Menger uit. 'Er was in deze wijk al lang over de vernieuwing van de woningen gesproken.

Verduurzaming was een belangrijke ambitie. Er vond een bouwtechnisch onderzoek plaats en daaruit kwam nieuwbouw duidelijk beter uit de bus dan renovatie. Wij zijn daarop uitgenodigd om mee te denken over een alternatieve aanpak, op basis van onze woningcasco's. De voordelen daarvan: volledig droog en industrieel vervaardigd, circulair, zonder faalkosten. En vooral: heel snel en betaalbaar te realiseren.' In een eerste gesprek bleek al direct dat deze propositie voorzag in de behoefte van Nijhuis. Meer doen met minder handelingen, zo vat Menger het concept kernachtig samen. Met als gevolg minder grondstofkosten, CO₂-uitstoot, transportkosten en grondstofkosten. Stefan Hemel, senior projectleider bij MBS Hybrid Casco, geeft aan hoe een extreem korte bouwtijd van zeven weken kon worden gerealiseerd. 'Prefab casco's zijn op zich niet nieuw, maar wel bijzonder is dat we ze in dit geval al compleet met alle installaties hebben geleverd.'

Verticaal opbouwen

'We hebben heel scherp geluisterd naar de klanteis', aldus Gerard Menger. Op basis daarvan heeft MBS het 'Prefab Plus'-concept ontwikkeld, een verdere doorontwikkeling van het eigen Hybrid Casco. 'Het is eigenlijk vergelijkbaar met het bouwen op de basis van een nieuwe bodemplaat, door toepassing van onze eigen vloeren inclusief de begane grond vloer. De basis staat op een prefab fundering. En overal hebben wij in voorzien betreft



Naam: Gerard Menger
Bedrijf: MBS Hybrid Casco
Werkt als: Sr Account manager
Vooral bezig met: Druk zijn relaties te onderhouden
Wil bereiken: Een toekomst bestendige casco systeem ontwikkelen met elkaar
Over tien jaar: Veel te kunnen zeilen en genieten van mijn vrije tijd die ik dan heb
Het kantoomoment van de dag: Eerst koffie met elkaar en dan weer door...
Leukste collega: Ineke, bewaakster van de structuur en "rode draad" binnen onze afdeling
Buiten de deur: Naar leuk restaurantje wat net is begonnen...
Een deal met/over: Relatie die ontevreden was, maar toch weer terug is gekeerd, na veel aanhouden mijn zijde
De stand van het land: Zorgelijk en kan beter, te veel DDR66 beleid
De belangrijkste economische ontwikkeling: Het besef dat we erg afhankelijk zijn geworden van veel dingen
De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling: De energie crisis, die niet door de oorlog in Oekraïne is ontstaan, maar door het zwichten voor de groene lobby, die nu onvoldoende is om Nederland te kunnen voorzien van energie
Uitkijken naar: Het verder door ontwikkelen van ons casco systeem om toekomst bestendig te zijn
Zorgen voor/over: De onthechtende regering als het gaat over de boeren en platteland en milieu
Niet vergeten: Bij eerste ontmoeting goede indruk achter te laten, geen 2^e kans voor 1^e indruk
Onmisbaar: Lieve mensen om mij heen
Belangrijkste persoon/ personen: Zelenski van Oekraïne, als toonbeeld van onverzettelijkheid
Weggeven: Kleding en dekens etc.
 voor Oekraïne
Aanvaarden: Dat je niet overal meer handig of snel in bent
Veranderen: Het beeld betreft Co² stikstof en dat de boeren de boosdoeners zijn
Durven: Met zeilen het randje opzoeken en scherp aan de wind zeilen
Goede voornemens: Minderen qua eten, drinken en meer bewegen
Nooit meer doen: Bij een "heisessie 's avonds" heel veel Beerenburg drinken
Vrije tijd: Zeilen in houten BMer 16m2 boot van mahonie
Lijstjes 2022
Boeken: Tomas Ross 6 mei en de Marionet. Gaat over Pim Fortyn, de aanslag en dat hij het overleeft en dan verder.....
 Luister enkel podcast maar eens over milieu en andere zaken. Hij zag het in 2001 al waar we nu mee worstelen
Cultuurhoogtepunten: Eindelijk naar New York met beide zonen, zijn nu klaar met de studie en door Corona

beperkingen 2 x uitgesteld
Favoriete vakantieplekken: Niet zo ingewikkeld, zeilen in buurt van Giethoorn en Bergen aan Zee deze zomer. Je hoeft niet ver weg om te kunnen genieten. Cycladen eilanden Griekenland, wil ook wel weer heen
Mijn nieuwe zeilboot van mahonie strak in de epoxy lak, heb ik altijd al willen hebben. Moet je wel de tijd voor nemen, die heb ik nu. Mijn Saab cabriolet
Zakelijke terugblik 2022
Welk cijfer geef je 2022: Zeker een 8
Mooiste moment: Na een jaar lobbyen, verkozen worden om mee te gaan in een nieuw concept ontwikkeling, toen dit echt bevestigd werd, ik werd er echt blij van
Beste zet: Dat de productie gaat verhuizen naar nieuwe locatie om duurzamer te worden
Mooiste deal: Overeenkomst van project met onze meest trouwe relatie, dat we samen de toekomst gaan betreden en de prijs ondergeschikt is, omdat we elkaar vertrouwen
Beste zakelijke bijeenkomst: Kom ik zelden
Opvallendste nieuws: Dat hout als bouwproduct maar 3,6% wordt gebruikt als casco constructie. De hout lobby promoot zichzelf wel erg sterk t.o.v. resultaat
Grootste irritatie: Betweterigheid bij lobbyisten, die zelf niets neerzetten qua productie
Leukste spontane ontmoeting: Oude relatie die nu werkzaam is bij een goede klant van MBS
Aan wie geërgerd: Tjeerd de Groot van DDR 66 vrouwtje Simons van Bijl, altijd achtergesteld voelen
Beste speech: Verhaal van Jan van Setten
Beste zakenboek: Lees op dit moment Jan van Setten, de klantfluisteraar
Het meest geleerd van: Situatie Oekraïne, wereld ziet er snel anders uit
Persoonlijke terugblik 2022
Welk cijfer geef je 2022: Ook een 8
Topserie: Peaky blinders Netflix
Sportieve hoogtepunt: Fietstocht van 100 km hier in Nederland (Salland)
Beste boek: Laatste boek van Thomas Ross
Beste aankoop: Nieuwe zeilboot
Vakantie: Corfu Griekenland en in november naar N.Y.
Welke film maakte indruk: Bankier van het verzet terug gezien bij Netflix
Leukste Diner: Bij Bistro Bodega in Zwolle
Beste song: Pfff luister veel 70 en 80 hits
Inspirerend: Een man als Pieter Omzicht, hij blijft kleven om de waarheid te willen weten, columns van Ronald Plasterk
Afscheid: FvD en Bijl mag zo van toneel
Kippenvel: Een jarige werd via video toegesproken door vrienden en familie uit Oekraïne, gewone mensen en dan zoveel leed op een afzienbare afstand
Onverslaanbaar: Van Gaal bij pers conferentie
Hartverwarmend: Mensen met goede bedoelingen
Sportmaatje: Paul mijn zeil maatje, laatst nog meegedaan met wedstrijd zeilen bij mooie wind in Eastmar Friesland
Zorgwekkend: Prijsontwikkelingen
Geluk: Op Schiphol vrij snel door de douane
Held van 2022: Van Gaal als we WK gaan winnen
Afzien: Gereutel moeten aanhoren van Kaagmens en volgers
Grootste ondeugd: Dat meisje van Knetemann bij V.I. vandaag
Meest gelachen: Bedrijfsuitje MBS in Eernewoude, serie Jeuk van de VARA
Grootste verlies: Gelukkig niet mee gemaakt
Grootste irritatie: De lamelligheid in de 2^e kamer
Allergezondste: Toch 2x in de week proberen te gaan fitnesssen

‘Het concept van Prefab Plus slaat duidelijk aan in de markt, als nieuw product in de Hybrid Casco-lijn.’

het casco, de kozijnen, de installaties, de isolatie - zowel op de begane grond als op de verdieping. Zo bouwen we de woning verticaal op - inclusief binnenwanden, trappen en kap - en is hij om 14.00 uur 's middags geheel gereed.' In vijf dagen tijd wordt zo een blokje van 5 woningen gerealiseerd, waarbij ook alle ketenpartners meedraaien in het proces en iedereen zich medeverantwoordelijk voelt voor het succes. 'De metselaar draait bijvoorbeeld al vanaf dag 2 mee en zorgt met traditioneel metselwerk voor een ambachtelijke uitstraling van de woningen. En omdat de opdrachtgever in het grondwerk al de ruimte heeft gemaakt voor alle nutsaansluitingen, kunnen de woningen direct worden aangesloten.' Het uiteindelijke resultaat in termen van tijd: na slechts zeven weken konden de bewoners al terugkeren en in een jaar tijd zijn alle 170 woningen gebouwd. Hemel: 'In de tijd tussen de sloop - inclusief asbestsanering wat ook lang duurt normaal - van de woning en de oplevering woonden groepjes bewoners na elkaar in wisselwoningen. Deze zijn als eerste gebouwd en werden compleet door Nijhuis opgeleverd - praktisch als een vakantiewoning, tot en met meubilair aan toe. Bewoners hoefden alleen maar hun kleding en toiletgerie mee te nemen, een verhuisbedrijf sloeg al het andere op.'

Eigen fabriek - of niet

Deze bijzondere manier van bouwen past MBS nu een aantal jaren toe en het concept van Prefab Plus slaat duidelijk aan in de markt, als nieuw product in de Hybrid Casco-lijn. Stefan Hemel plaatst het in een breder perspectief over de toekomst van de bouwsector: 'Veel aannemers - zeker de grote en middelgrote - worden zenuwachtig en worstelen met de vraag: moeten we een eigen fabriek bouwen of niet? Onze opdrachtgever heeft er juist voor gekozen met vaste partijen te werken; geen eigen fabriek dus maar een aanpak met specialisten, waar MBS er een van is. Het grote nadeel van een woningbouwfabriek is namelijk dat je voortdurende continuïteit nodig hebt. En daarmee zijn zeer grote investeringen

gemoeid.' Daarbij komt dat MBS haar propositie steeds per project kan optimaliseren, aldus Hemel. 'We zijn uiteraard voortdurend bezig ons product verder te verbeteren. Vervolgens kunnen we per locatie en per uitvraag van onze opdrachtgever onze aanbieding doen. We denken mee met de klant en kunnen steeds maatwerk leveren.'

Het duurzame karakter van de bouwmethode is eveneens een belangrijk pluspunt, zo geeft Gerard Menger aan. 'De woningen komen met een droge bouwmethode tot stand waarbij we geen kit- en purmaterialen gebruiken. Ook het toegepaste staal, afkomstig uit onze eigen wapenings- en lascentrale, is geheel recyclebaar. Daarom past het ook nadrukkelijk in de ambitie om de bouw te verduurzamen en circulair te maken.' Hemel: 'Alle partners combineren hun leveringen aan de bouwplaats en zo zorgen we voor minder vervuilende transporten. Omdat de woning met een boutverbinding bevestigd wordt is de woning ook circulair en volledig demontabel.'

Aardbevingsbestendig

We vervolgen onze route in noordoostelijke richting, om in Appingedam in de wijk Ondiep uit te komen. Ook hier worden de Prefab Plus-casco's van MBS gebruikt, in de sloop-nieuwbouw operatie waarbij honderden sociale huurwoningen worden vervangen. Een plan in het Groningse aardbevingsgebied en waar dus bevingsbestendig moet worden gebouwd. Stefan Hemel legt de bijzondere en bevingsbestendige bouwwijze uit, waarmee dit voorjaar een aanvang is gemaakt, in opdracht van woningcorporatie Marenland. 'In overleg met de constructeur hebben we hier een bouwmethodiek ontwikkeld waarbij de vloerdelen van de woningen worden verbonden. Op deze manier is het hele blokje woningen bestand tegen de krachten die een eventuele aardbeving daarop laat inwerken.'

De projecten overziend waaraan MBS haar casco's levert, is Gerard Menger enthousiast over de voortgang die wordt geboekt. 'Het proces voldoet aan onze verwachtingen en aan die van onze opdrachtgevers. En niet in de laatste plaats aan die van de bewoners. Het is hartverwarmend om de reacties van hen terug te krijgen; zij kunnen in heel korte tijd terugkeren naar een nieuwe woning. Een woning waarin ze zich veilig en comfortabel voelen en die weer helemaal past bij de eisen van deze tijd. We zien aan de huidige energiecrisis en met de huidige woningnood hoe belangrijk het is om in de vraag naar duurzame en betaalbare woningen te kunnen voorzien. Met het Prefab Plus-concept spelen we daar nadrukkelijk op in.'



‘We zien aan de huidige energiecrisis en met de huidige woningnood hoe belangrijk het is om in de vraag naar duurzame en betaalbare woningen te kunnen voorzien.’

Naam: Stefan Hemel	daarnaast gaat MBS produceren op een nieuwe locatie	2022: Ondanks de heftige prijsontwikkelingen, een 8	Persoonlijke terugblik 2022 Welk cijfer geef je 2022:	Hendry Geluk: Dat is fantastisch om soms te hebben
Bedrijf: MBS Hybrid Casco	Zorgen voor/over: Onze huidige samenleving	Mooiste moment: Als innovaties/ontwikkelingen uitkomen	Een dikke 8	Held van 2022: Inwoners Oekraïne die blijven strijden.
Werkt als: Sr. projectleider	Niet vergeten: Blijf genieten!	Beste zet: Ons blijven verbeteren en minder afhankelijk maken	Topserie: Kijk dan meestal crime of documentaires	Sport: Federer, prachtige carrière
Vooral bezig met: Begeleiden van verschillende woningbouwprojecten	Onmisbaar: Thuis. Miriam en onze twee jongens	Mooie deal: Ben niet van de deals, moet je bij Gerard zijn	Sportieve hoogtepunt: We staan momenteel nog bovenaan in de competitie	Afzien: Tuin is leuk om in te zitten, maar het bijhouden, dat is voor mij afzien
Wil bereiken: In samenwerking en wederzijds respect, mooie projecten realiseren	Belangrijkste persoon/personen: Mensen waar je gelukkig mee bent en dierbaar hebt	Beste zakelijke bijeenkomst: Kom ik niet veel, wij laten onze klanten jaarlijks in een bijeenkomst hun mening en visie met ons delen	Beste aankoop: Zonnepanelen	Grootste ondeugd: De jongste thuis
Over tien jaar: Bekend zijn als "de" prefab bouwer van Nederland ;-)	Weggeven: Denk best wel leuke dingen/momenten	Opvallendste nieuws: MBS Groep verhuisd haar productielocatie	Vakantie: Dat was afgelopen jaar Oostenrijk, Slovenië en Edinburgh	Meest gelachen: Op feestjes en weekenden
Het kantoomoment van de dag: De donderdagmiddag	Aanvaarden: Dat soms niet alles gaat zoals verwacht, maar leer er wel van	Grootste irritatie: We moeten meer woningen bouwen, maar we bouwen ze (nog) niet. Regeltjes/procedures	Leukste Diner: The Lemon Tree (verrassend)	Grootste verlies: Veel meegemaakt, maar gelukkig dit jaar niet
De leukste collega: We hebben echt een heel leuk team	Veranderen: Is soms nodig, maar niet altijd. Kies dan voor verbeteren	Aan wie geërgerd: Een aantal in Den Haag	Beste song: Zeer brede smaak (nooit een favoriet)	Grootste irritatie: Zeuren om niks, doe gewoon
Buiten de deur naar: Veelal het voetbalveld	Durven: Idd, bij twijfel, doen!	Beste speech: Afgelopen jaar Jan van Setten	Inspirerend: Het charismatische van Van Gaal. Laat het eens gebeuren (WK winnen)	Allergezondste: Nog zolang mogelijk blijven voetballen/bewegen
De stand van het land: Best zorgelijk, we leven steeds meer onder spanning	Goede voornemens: Meer genieten (ja, nog meer), wat minder druk opleggen	Talent van het jaar: Hoop dat er veel nieuwe (bouw) talenten van school mogen komen	Afscheid: Denk ik liever niet aan	
De belangrijkste economische ontwikkeling: De stijgende prijzen/inflatie	Nooit meer doen: Dat heb ik vaker gezegd, maar ja		Kippenvel: Als onze beide jongens genieten/trotse momentjes beleven	
De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling: Grondstofprijzen/energie	Vrije tijd: Gezin; te vinden op het voetbalveld; een weekendje weg		Onverslaanbaar: De sportmentaliteit van onze oudste	
Uitkijken naar: Nieuwe innovaties en	Zakelijke terugblik 2022 Welk cijfer geef je		Hartverwarmend: Elkaar steunen	
			Sportmaatje: Een voetbalteam vol, hardlopen met maat	