



Charlotte Meulenbelt
projectontwikkelaar
Ymere en
Rosa Hoogma
commercieel
directeur MOOS.

In The Middle Of Our Street (MOOS)
ROSA HOOGMA, *commercieel directeur*

‘DIT IS DE ENIGE MANIER OM SNEL GOEDE, KWALITATIEVE WONINGEN NEER TE ZETTEN DIE OOK BETAALBAAR ZIJN’

We leven in een bijzondere tijd. Oude structuren brokkelen en af, terwijl we onze leefwereld opnieuw moeten uitvinden en een transitie voor elkaar moeten boksen. Dat vraagt om nieuwe businessmodellen en andere manieren van samenwerken - zowel in - als extern. Dat is spannend, maar het is vooral ook super gaaf, vindt **Rosa Hoogma**, commercieel directeur van **MOOS**.

Grote bevoegdheid, gedegen kennis van circulariteit en een mooi innovatief concept voor verplaatsbare woningen. Daarmee zette MOOS zich in 2022 serieus op de kaart als bouwpartner. Zo is MOOS bewust geselecteerd als bouwpartner van de Noord Holland Bouwstroom om zijn innovatieve karakter en de focus op circulariteit. In dit samenwerkingsverband werken 7 woningcorporaties en 6 bouwpartners met een fabrieksmatige, modulaire en circulaire aanpak aan het snel neerzetten van nieuwe, duurzame en betaalbare woningen de komende 10 jaar. De jury sprak waarderend van ‘de Tesla van de modulaire bouw’. Charlotte Meulenbelt projectontwikkelaar bij Ymere en jurylid: ‘De Tesla kwamen jaren geleden als disruptor op de automarkt, door op een vernieuwende manier naar auto’s te kijken - een volledig elektrische motor. MOOS heeft de kracht van een start-up disruptor: ze denken vanuit de gebruiker en werken vanuit een ecosysteemprincipe samen met ketenpartners. En dat alles met een

hoge architectonische kwaliteit.’ Iets om trots op te zijn, vindt Hoogma. ‘Wij triggeren partijen om innovatief te blijven en inspireren onze concollega’s in de NH Bouwstroom met onze circulariteit en duurzaamheid, zodat zij daar ook stappen maken. Omgekeerd leren wij hoe we onze processen kunnen opschalen en volumes kunnen halen. Daardoor kunnen we snel meer, betere en betaalbare woningen neerzetten.’

Het eerste project van MOOS voor de NH Bouwstroom is inmiddels een feit. Zo is MOOS in opdracht van woningcorporatie Ymere aan de Appelweg in Amsterdam 63 verplaatsbare circulaire woningen aan het realiseren met de kwaliteit van permanente bouw.

KANTELING

Op het eerste gezicht gaat het hier om een adequaat antwoord op de woningnood. Maar eigenlijk gaat het over iets veel fundamenteelers: bouwen aan een betere toekomst. En juist dat spreekt Rosa





DE WINST VAN KWALITEIT

Voor Ymere is flexwonen een praktisch instrument om snel stappen te maken in de volkshuisvesting. Charlotte Meulenbelt: 'Er ligt een grote bouwopgave, maar de procedures zijn lang en niet alle terreinen zijn geschikt voor bouwen. Met verplaatsbare woningen kun je in korte tijd veel neerzetten, ook op locaties die nog niet gebruikt worden voor permanente woningbouw. Zo vang je twee vliegen in een klap. En dat alles met behoud van kwaliteit, want het is onze opdracht iets te maken wat in principe kan blijven staan. Een woning die na 15 jaar op is, is eigenlijk een wegwerpproduct. Dat kan in deze tijd echt niet



Charlotte Meulenbelt projectontwikkelaar Ymere

meer en het is ook niet netjes naar de huurders toe. Als je bouwt naar het Bouwbesluit kun je die woningen na 15 jaar ook ergens wederom tijdelijk verplaatsen of permanent

neerzetten. Die zoektocht is een gezamenlijke opgave van gemeenten, corporaties en bouwpartners.'

'WIJ GELOVEN IN OPEN SAMENWERKING IN LANGDURIGE PARTNERSHIPS'

Hoogma bijzonder aan. 'Als we later terugkijken op deze tijd zullen we het heel vreemd vinden dat we ooit woningen maakten die vervuילend waren voor het klimaat en (mede daardoor) ook slechte kwaliteit hadden. Ik ben er trots op dat ik bij een bedrijf werk dat tot de koplopers behoort die daar verandering in brengen. Wij bouwen niet voor het best beleggende product, maar voor mensen. En dat laatste in de breedste zin van het woord: we bouwen niet alleen voor de mensen die erin gaan wonen, maar we bouwen ook beter voor alle andere mensen - voor onze toekomst dus! Dat is echt een kanteling. Gaaf om daar onderdeel van uit te maken!'

ZELFDE DNA

Een betere wereld creëren kun je niet in je eentje, dat kan alleen samen. En dan het beste samen met diverse partijen met een gemene deler en verschillende expertises, want juist door diversiteit kun je elkaar versterken. Dat MOOS geselecteerd is voor het samenwerkingsverband is volgens Hoogma deels te verklaren doordat ze hetzelfde DNA hebben. 'Wij geloven in een open

samenwerking en in langdurige partnerships. Als je kwalitatieve woningen wilt neerzetten, moet je naar samenwerkingen toe waarin je elkaar vasthoudt en niet, als het even tegenzit, een andere partij kiest. Daarom werken wij als MOOS met onze leveranciers en opdrachtgevers in een partnerecosysteem. Net zoals nu gebeurt bij de NH Bouwstroom.'

'MOOS heeft denk ik de *sweet spot* gevonden tussen standaardisatie en maatwerk', vervolgt Hoogma. 'Wij werken met een uitgebreide catalogus van plattegronden en gevels en zoeken daarbij de randen van flexibiliteit op. Daardoor scoren we maximaal op kwaliteit, snelheid en betaalbaarheid. NH Bouwstroom heeft hier de perfecte cultuur voor gecreëerd.' Dat is pionieren, want de werkwijze verschilt fundamenteel van de traditionele aanpak in de bouwwereld. De samenwerking drijft op vertrouwen en een fundamentele gelijkwaardigheid tussen de partijen. Veel moet nog worden uitgevonden en het behoort tot het wezen van dit netwerk om dat *samen* te doen. Daarbij wordt vol ingezet op de kwaliteit van de bouwpartners. 'We zijn allemaal geselecteerd omdat we iets goed

MOOS ontwikkelt in opdracht van woningcorporatie Ymere aan de Appelweg in Amsterdam verplaatsbare 63 circulaire woningen met de kwaliteit van permanente bouw.



Rosa Hoogma commercieel directeur MOOS

VAN HUIS NAAR THUIS

Kiezen voor kwaliteit is ook voor Rosa Hoogma een must. 'Het succes van een woonproject is dat je niet alleen een huis maakt, maar een plek om te wonen. Een goede woonplek is een plek

waar mensen zich veilig en thuis voelen. Een huis is namelijk niet meteen een thuis'.

Dat vraagt niet alleen om goede materialen, maar ook om goede begeleiding, zowel van toekomstige bewoners als

omwonenden. 'Een voorwaarde voor het succes van woningen is dat je aandacht besteedt aan de inbedding in de buurt, al helemaal voor verplaatsbare woningbouw. Dit project kan de buurt een impuls geven. Een afgesloten industrieterrein krijgt een maatschappelijke invulling. Tegelijkertijd is er bij de omgeving ook vrees voor overlast bij intensief gebruik. Het gaat daarbij om het vinden van de juiste balans van het gebruik van het gebouw als de inrichting van de openbare ruimte.

Zo hebben we bijvoorbeeld goed nagedacht over looproutes en mogelijkheden in en rondom het gebouw voor het creëren van spontane ontmoetingen aan de levendige wegkant van het gebouw. Met het oog op community building

is het voorstel om een gemeenschappelijke ruimte te creëren met een uitloop naar een groen omringde buitenplaats tussen de twee gebouwdelen'.

POSITIEVE UITSTRALING

Die aandacht voor kwaliteit heeft een positieve uitstraling op de omgeving. 'Een goede woonplek maakt veel verschil', zegt Hoogma. 'Als iets netjes is, ben je sneller geneigd het netjes te houden. Daarom vragen we aan het eind van een project altijd: 'Zou je trots zijn op deze woning?' Trots is in dit verband een belangrijk begrip. Uit onderzoek blijkt dat het de belangrijkste parameter is om een thuis mee het definiëren. Als je dat gevoel van trots kan creëren, gaat er van alles stromen.'



63 circulaire woningen aan de Appelweg

**WETHOUDER
REINIER VAN
DANTZIG
OVER
PROJECT
APPELWEG:**

“De druk op de Amsterdamse woningmarkt is enorm en neemt alleen maar toe. Met deze mooie, circulaire, en betaalbare woningen maken we een flinke slag om Amsterdammers een huis te bieden en doorstroming in de woningmarkt te creëren. De woningen passen in de buurt en staan hier voor 15 jaar. Daarna kunnen de woningen makkelijk naar een andere plek verhuizen in Amsterdam of elders, omdat de woningen van permanente kwaliteit zijn.”

**‘WE ZETTEN SAMEN EEN
NIEUWE STANDAARD
VOOR SOCIALE
WONINGEN NEER’**



“De investeringskosten voor circulair bouwen zijn hoger. Maar daar staat tegenover dat we de woningen na 15 jaar kunnen verplaatsen, op de nieuwe locatie niet hoeven te bouwen en dat de onderhoudskosten lager zijn. Kortom: op de lange termijn is circulaire flexbouw niet duurder dan traditioneel, maar wel een stuk sneller en duurzamer.”

kunnen en complementair aan elkaar zijn. Daardoor kunnen we enorm veel van elkaar leren. Het echt een lerend collectief. En dat is noodzakelijk, willen we verandering realiseren in de bouwindustrie.’

INNOVATIE EN OPTIMALISATIE

Het klimaat van openheid en kennisdelen vormt een perfecte voedingsbodem voor innovatie. Hoogma: ‘In de traditionele opzet werk je een project uit, zeg je elkaar na afloop gedag en de volgende keer begin je weer helemaal opnieuw. Een nieuw project én nieuwe partners. Dat is zonde van de tijd en de investeringen.’

Meulenbelt beaamt dat volmondig. ‘Project Appelweg sluit perfect aan bij de nieuwe strategie van Ymere, waarin niet alleen nadruk ligt op de woningbouwopgave, maar ook op verduurzaming van het bezit. Deze samenwerking is voor ons een mooie manier om ervaring op te doen met andere manieren van bouwen en MOOS is daarin een perfecte partner. Doordat hun bedrijfsprocessen helemaal zijn ingericht op een circulaire toekomst en modulair werken, creëren we een steile leercurve en komen we samen snel verder. Juist de standaardisatie maakt dat bouwpartners volledig kunnen focussen op innovatie. Je hoeft niet meer

VERTROUWEN

Dit soort samenwerkingen vereist wel dat partijen al in een vroeg stadium hun kaarten op tafel leggen. Dat kan alleen in een sfeer van vertrouwen. Die houding levert enorm veel op, merkt Charlotte Meulenbelt. ‘Doordat strategische informatie losgekoppeld is van projecten en onderdeel vormt van het standaardproces, besparen we veel tijd. We weten wat MOOS kan en maakt, en als dat past bij ons project *gaan* we ervoor!’ Ook Hoogma is enthousiast: ‘Standaardisatie en het feit dat partijen elkaar kennen en vertrouwen, maakt dat we in korte tijd veel voor elkaar krijgen. Dit is de enige manier om snel goede, kwalitatieve woningen neer te zetten die ook betaalbaar zijn. Zo zetten we samen een nieuwe standaard voor sociale woningen neer.’

te denken waar de afvoer van de keuken komt, want dat is allang uitgeengineerd. We weten dat de plattegronden zoals ze nu voor Appelweg zijn bedacht over 2 jaar weer anders kunnen zijn, omdat we dan hebben geleerd dat bepaalde dingen beter kunnen. Zo zijn we voortdurend bezig met optimaliseren om die optimalisatie in een nieuw project toe te passen.’

**SNELLER, DUURZAMER EN PRIJSTECHNISCH
INTERESSANT**

Deze aanpak heeft voor Ymere grote voordelen. Ten eerste de snelheid. Zo is de doorlooptijd van verplaatsbare woningen veel korter dan voor permanente bouw. Daarnaast levert de modulaire aanpak flinke tijd- en milieuwinst op. Ook de mogelijkheid om de materialen na 15 jaar weer ergens anders in te zetten, is een belangrijke plus. ‘Daarmee creëren we een gigantische flexibiliteit. Dat maakt dit voor ons het ideale product’, zegt Meulenbelt. Ook prijstechnisch is het interessant.

PROEFTUIN

Al met al is Meulenbelt positief verrast door wat er allemaal mogelijk is. ‘Dankzij een langetermijnvisie en langetermijnrelaties hoeven we niet meer van project naar project, maar kunnen we samen met onze bouwpartners een constante stroom aan producten genereren. Mijn droom: als we over 5 jaar bij een gemeente binnenkomen en de naam NH Bouwstroom genoeg is om de deur te openen, omdat de gemeente weet dat dit samenwerkingsverband staat voor snelheid, kwaliteit en duurzaamheid. Dan is onze missie echt geslaagd.’ Ze heeft er alle vertrouwen in dat dat gaat lukken. ‘Als er iets is wat wij inmiddels hebben geleerd van deze samenwerking is het wel dit: met z’n allen weten we alles. Dus ik zou zeggen: waag de sprong! Circulair bouwen is echt de toekomst, dus laten we het samen gewoon gaan doen!’

