

MOD[us]

One DNA, three identities - architecture that adapts, transforms and grows with society.

Eén DNA, drie identiteiten - architectuur die zich aanpast, transformeert en meegroeit met de samenleving.

Hosted by: VIRTU/e

Project Information (EN)

The Challenge

The Netherlands faces a growing mismatch between the spaces society needs and the spaces that are available. The country currently has a housing shortage of around 400,000 homes, while student housing alone is short by more than 20,000 rooms and could face a deficit of 26,000 to 63,000 rooms by 2032–2033. Refugee accommodation is under similar pressure, with an estimated shortage of around 15,000 reception places and thousands of status holders still waiting for permanent housing. At the same time, around 194,500 homes were recorded without a registered occupant at the end of 2024, while many offices remain only partly occupied. MOD[us] responds to this paradox by challenging the idea of architecture as something fixed. Instead, it proposes a system that can change function, location and configuration over time, helping space remain aligned with changing social demand while reducing vacancy and unnecessary demolition.

One DNA, Three Identities

At the heart of MOD[us] is the Triplet Concept: one shared structural and technical DNA with three identities. Every module follows the same 7.2×3.6 m structural grid, using charred timber columns, IPE beams, prefabricated CLT floors and roofs, and interchangeable 1.2 m timber façade cassettes. Depending on the function, modules can form student housing, refugee housing or Meet[us], a flexible workspace and community environment. Dry mechanical connections, adjustable Jackpad foundations and a standardised BPS service box allow modules to be assembled, disassembled, relocated and transformed while keeping the main structure intact. Flat and pitched roof options add architectural variation without changing the underlying system.

A Self-Reinforcing System

MOD[us] is designed to grow beyond its initial investment through a self-reinforcing financial model. The system begins with nine Meet[us] modules, generating an estimated €10,000 per month through workspaces, events and educational activities. With operational costs of around €3,000 per month, approximately €7,000 remains available for reinvestment. A new MOD[us] module is currently estimated at around €26,000 including construction, transport and assembly. This means the Meet[us] network could finance a new module approximately every 3.6 months - around three to four additional modules per year. Instead of requiring new external funding for every expansion, revenue generated by multifunctional spaces is redirected into student and refugee housing. As the system grows, economic activity therefore translates directly into additional housing capacity and long-term social value.

Projectinformatie (NL)

De Uitdaging

Nederland kent een groeiende mismatch tussen de ruimte die de samenleving nodig heeft en de ruimte die beschikbaar is. Het land heeft momenteel een woningtekort van ongeveer 400.000 woningen, terwijl er alleen al in de studentenhuysvesting meer dan 20.000 kamers ontbreken en dit tekort in 2032–2033 kan oplopen tot 26.000–63.000 kamers. Ook de opvang van vluchtelingen staat onder grote druk, met een geschat tekort van ongeveer 15.000 opvangplaatsen en duizenden statushouders die nog wachten op permanente huisvesting. Tegelijkertijd stonden eind 2024 ongeveer 194.500 woningen geregistreerd zonder bewoner en worden veel

kantoren slechts gedeeltelijk gebruikt. MOD[us] reageert op deze paradox door het idee van architectuur als iets vaststaands ter discussie te stellen. In plaats daarvan stelt het een systeem voor dat in functie, locatie en configuratie kan veranderen, zodat ruimte beter kan meebewegen met maatschappelijke behoeften en leegstand en onnodige sloop worden verminderd.

Eén DNA, Drie Identiteiten

Centraal in MOD[us] staat het Triplet Concept: één gedeeld constructief en technisch DNA met drie identiteiten. Elke module volgt hetzelfde constructieve raster van 7,2 × 3,6 m, met verkoolde houten kolommen, IPE-liggers, prefab CLT-vloeren en -daken en verwisselbare houten gevelcassettes van 1,2 m breed. Afhankelijk van de functie kunnen de modules studentenhuisvesting, vluchtelingenhuisvesting of Meet[us] vormen, een flexibele werk- en ontmoetingsomgeving. Droge mechanische verbindingen, verstelbare Jackpad-funderingen en een gestandaardiseerde BPS-installatiebox maken het mogelijk modules te monteren, demonteren, verplaatsen en transformeren zonder de hoofdconstructie te vervangen. Platte en hellende daken zorgen voor architectonische variatie binnen hetzelfde systeem.

Een Zelfversterkend Systeem

MOD[us] is ontworpen om na de eerste investering zelfstandig verder te kunnen groeien via een zelfversterkend financieel model. Het systeem start met negen Meet[us]-modules, die naar schatting €10.000 per maand genereren via werkruimtes, evenementen en educatieve activiteiten. Na ongeveer €3.000 aan maandelijkse operationele kosten blijft circa €7.000 beschikbaar voor herinvestering. Een nieuwe MOD[us]-module wordt momenteel geraamd op ongeveer €26.000 inclusief bouw, transport en montage. Daarmee kan het Meet[us]-netwerk ongeveer elke 3,6 maanden een nieuwe module financieren - circa drie tot vier extra modules per jaar. In plaats van voor elke uitbreiding opnieuw externe financiering nodig te hebben, worden inkomsten uit multifunctionele ruimtes direct ingezet voor studenten- en vluchtelingenhuisvesting. Zo wordt economische activiteit rechtstreeks omgezet in extra wooncapaciteit en maatschappelijke waarde.

Image List

Filename	Caption	Credit
low-res-exploded-axo-port-production_1788172731.png	Exploded axonometric of the modular system	
final-refugee-housing-exterior-render-1-1-optimized-1500_1788172297.png	Exterior render of the refugee housing	
final-render-refugee-living-room-png-optimized-1500_1788172230.png	Interior render of the refugee housing	
student-room-render-optimized-1500_1788172707.png	Interior render of the student housing	
meetus-meeting-spce-render-optimized-1500_1788172603.png	Interior render of the Meet[us]	

The images above are included in the ZIP under /images.