

Gelderse Woonmaand

Een terugblik, geleerde lessen en praktische tips



Straatje erbij? Gewoon doen!
17 okt - 13 nov 2024

 provincie
Gelderland

Welkom bij de Gelderse Woonmaand

De Gelderse Woonmaand werd mede mogelijk gemaakt door:



Inhoud

1. Welkom op de Gelderse Woonmaand!	6
<i>Een illustratie van een unieke locatie en gebeurtenissen</i>	
2. De Gelderse Woonmaand in vogelvlucht	8
<i>Opvallende getallen en gegevens over de Woonmaand</i>	
3. Woningen in de Pioniersstraat	10
<i>Dit waren de woningen die je kon bezichtigen</i>	
4. De Gelderse Woonmiddag	12
<i>Een maand vol wonen begon hier: een terugblik</i>	
5. Inzichten uit een maand lang kennisdeling	14
<i>De lessen uit de verdiepingsdagen</i>	

De Gelderse Woonmaand was een initiatief van provincie Gelderland. In opdracht van provincie Gelderland organiseerde TwynstraGudde tussen 17 oktober en 13 november een maand lang activiteiten in samenwerking met partijen als de WUR, Gemeente Wageningen, Aedes, VNG, Platform31, Expertteam Woningbouw van RVO, Modulaire Nederland, Netwerk Conceptueel Bouwen, bouwers, gemeenten en corporaties.

De Gelderse Woonmaand vond plaats op een unieke locatie in Wageningen. Het voormalig universiteitsgebouw van de Wageningen University & Research was omgebouwd tot Leerfabriek. Op het nabij gelegen grasveld stond de tijdelijke Pioniersstraat met 7 inspiratiewoningen. Bezoekers ervoeren ter plaatse wat er al kan als het gaat om conceptueel en industrieel bouwen, optoppen en splitsen. De inspiratiewoningen werden mogelijk gemaakt door Barli, Startblock, Heijmans, Flexlivings, Van Dillen, Gapph en Minitopia.

In deze uitgave kijken we terug op de Gelderse Woonmaand. Je vindt een overzicht van de resultaten, een sfeerimpressie en de inzichten van de vele betrokken sprekers en experts.



Nawoord

Iedere woning telt!

De Gelderse Woonmaand laat zien hoe belangrijk het is om als provincie, gemeenten, woningcorporaties en andere betrokkenen samen te werken aan de woningbouwopgave. Het was geweldig om te zien hoe we in korte tijd nieuwe ideeën deelden, kennis uitwisselden en concrete stappen hebben gezet.

1.500 bezoekers

We kijken terug op een erg succesvolle maand. Met ruim 1.500 bezoekers, 9 goedbezochte verdiepingdagen, meer dan 80 sprekers, ruim 200 studenten vanuit het mbo, hbo en wo, 2 cabaretshows en een heel succesvol dating evenement, gaven we een impuls aan de woningbouwopgave in Gelderland!

Alles uit de kast

Maar we zijn er nog niet. De woningnood is en blijft hoog. De vraag naar woningen groeit sneller dan we kunnen bouwen. We moeten alles uit de kast halen om de woningbouw te versnellen. Ik ben ervan overtuigd dat dat gaat lukken als we elkaar scherp houden en niet bang zijn om nieuwe wegen te verkennen. Wij blijven gemeenten, corporaties en bouwers steunen met het vernieuwde Actieplan Wonen 2025-2027.



Dirk Vreugdenhil

Nieuwe wegen

Als we echt meters willen maken, moeten we ook de heilige huisjes voor woningbouw kritisch onder de loep nemen. Hoe groot willen we wonen? Moeten alle huizen van steen zijn? Hebben we echt zoveel regels nodig? Anders denken leidt tot anders doen. In de 'Pioniersstraat' hebben we kunnen zien dat er meer mogelijk is. We moeten een extra stap zetten en nieuwe wegen inslaan waar dat nodig is. Daar moeten we elkaar de komende jaren voor blijven opzoeken.

Iedere woning telt!

Dirk Vreugdenhil

Gedeputeerde Wonen, Ruimtelijke Ordening en Leefbaarheid





Welkom bij de Gelderse Woonmaand

De Gelderse Woonmaand wordt mede mogelijk gemaakt door:

- Provincie Gelderland
- MODULAIR
- REDES
- PLATFORM
- VNG
- Wageningen
- Barli
- Wageningen
- heijmans
- TwynstraGuthe
- Startblok
- FLEXLIVING
- MooiZakia
- RE-CONO

WOONMAAND 2024
» SNEL
€ BETAALBAAR
✓ DUURZAAM

Pioniersstraat

Gouda.nl

De Gelderse Woonmaand in vogelvlucht

"Tinder werkt beter dan Funda"

aldus cabarattier Boban Benjamin Braspenning

Ontwikkelingsprint

5 aanmeldingen ontvangen voor de ontwikkelingsprint. Tijdens de ontwikkelingsprint werkten projectteams in een aantal bijeenkomsten aan de knelpunten in hun eigen woningbouwproject, onder begeleiding van experts van het Expertteam Woningbouw van RVO. Met een deel van de projectteams wordt nader onderzocht hoe zij ondersteund worden.

Onderwijs

200+ WO, HBO en MBO

studenten van drie onderwijsinstellingen bezochten de Gelderse Woonmaand, voor een bezoek aan de woningen en een leeractiviteit over het versnellen van de woningbouw.

Belevenissen | 12 droomhuizen ontworpen met Minitopia

2 cabaretshows
220 bezoekers kwamen lachend tot confronterende inzichten. Zonder humor lossen we het woningtekort zeker niet op!

Sla je frustraties van je af!

Wat zit bezoekers dwars in de woningbouw?

- NIMBY
- Bezwaar
- Procedures
- Communicatie
- Inspraak
- Kerkuil
- Eigen belangen



"Home is Where The Heart is"

Als stellen gaan samenwonen, spelen ze een huis vrij. Tijdens dit creatieve dating evenement waren er

34 deelnemers
16 matches en zeker
1 vervolg date

"Droom jij van een ideale woning of heb je een idee om het woningtekort op te lossen?"

39 dromen gedeeld

Waaronder:

- Zelf voorzienend huisje, met moestuin, kippen en schapen. Collectief met de burens, veel delen. Tegen het individualisme.
- Meer mogelijkheden voor woningsplitsen, optoppen en (pre)mantelzorgwoningen.
- Maak van houtbouw de nieuwe logische norm!
- Minder lullen, meer doen!
- Thuis! Eindelijk een huis, een thuis.
- Mogen we de speeltuin hier houden? (De studenten die hier wonen)
- Ik wil d'r wel in wonen.
- Dit is het! Prachtig, gezellig, duurzaam en betaalbaar!



4085 kopjes koffie geschonken door barista Tante Sus

Verdiepingsdagen

9 verdiepingsdagen over actuele thema's in de woningbouw
80+ sprekers hebben kennis gedeeld
40+ uren kennis gedeeld in sessies, workshops, casusbesprekingen en andere activiteiten

Collectief bouwen en wonen

verdiepingsdag met meeste bezoekers

73

aanmeldingen deze dag

De verdiepingsdagen trokken een diverse groep bezoekers, waaronder projectleiders, studenten, wethouders en andere geïnteresseerde professionals. Veel gemeenten en corporaties uit de regio waren aanwezig. Bij een evenement dat een maand duurt, verlopen dingen ook anders dan gepland. Zo werd de hackaton vervangen door groepsbezoeken van studenten en ging de Bestuurlijk Lef middag niet door.



Media

De Gelderse Woonmaand was niet alleen offline aanwezig, maar ook online:

70.000+ weergaven via de LinkedIn pagina van de Gelderse Woonmaand

210.000+ weergaven op de Facebook en LinkedIn pagina van provincie Gelderland

400+ leden van de LinkedIn woonmaandgroep

2 artikelen in De Gelderlander

nieuws item Omroep GLD

radio interview op NPOradio5

6 vele social posts op LinkedIn

Actieplan Wonen

Tot en met 2030 moeten er ruim

100.000 extra woningen worden gebouwd in Gelderland

De bouw van

45.000 woningen wil de provincie versnellen in de komende 5 jaar

15

acties in het Actieplan Wonen 2020-2025 worden uitgevoerd en moeten leiden tot het versnellen van de woningbouw, meer betaalbare woningen en meer flexibele woonvormen

4 weken Gelderse Woonmaand zijn georganiseerd om een impuls te geven aan (innovatie in) de woningbouw

Bereik

2200+

bezoekers tijdens de Gelderse Woonmaand

1500+

mensen die zich hebben aangemeld voor een activiteit

700+

geïnteresseerden en omwonenden die een bezoek brachten aan de woningen en leerfabriek

28

groepen hebben vergaderd op de woonmaand

500

mensen waren aanwezig bij deze vergaderingen en bijeenkomsten

250

bezoekers bij de Woonmiddag en opening van de Pioniersstraat

Met meer dan 50 deelnemers was "Kijkje in de Keuken," georganiseerd door het Netwerk Conceptueel Bouwen, de best bezochte besloten bijeenkomst tijdens de Gelderse Woonmaand.

Maar dit was zeker niet de enige succesvolle bijeenkomst! We mochten gasten verwelkomen uit regio's zoals Foodvalley, de Achterhoek, de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en Rivierenland, evenals vertegenwoordigers en bezoekers van leerkringen, intervisiegroepen, werkgroepen, statenfracties en gemeenten. De bezoekers combineerden hun vergadering met een inspirerende rondleiding langs de woningen aan de Pioniersstraat.

Woningen in de Pioniersstraat

Speciaal voor de Gelderse Woonmaand is er een tijdelijke straat gebouwd. Hier stonden 7 innovatieve conceptuele en toekomstbestendige inspiratiewoningen tentoongesteld. Elke dag konden bezoekers, omwonenden en andere geïnteresseerden de woningen ervaren en in gesprek met de leveranciers.

Nieuwsgierig geworden? Dit waren de woningen in de Pioniersstraat.



Betaalbaar appartement met een businesscase van 15 jaar (Gapph Modular)

Deze woning is speciaal ontwikkeld voor urgente en betaalbare woningbouw. Deze woning laat zien dat een businesscase voor 15 jaar haalbaar is en dat een variatie hierop ook als permanente woning gebruikt kan worden. Gapph Modular is uniek in het aanbod van zowel realisatie als exploitatie in sociaal en middensegment.



Wil je ook weten hoe de woning er van binnen uit ziet? Bekijk de [korte video](#) van Dirk Vreugdenhil over betaalbaarheid in de woning van Gapph Modular.

De duurzame, betaalbare en complete woning voor 1- en 2-persoonshuishoudens (Barli Base Duo)

Met twee bouwlagen, een slimme compacte indeling en de mogelijkheid om twee slaapkamers op de verdieping te realiseren, is Barli Base DUO een volwaardige woning voor 1- en 2-persoonshuishoudens. De woning bestaat uit twee gestapelde modules, die volledig in de fabriek worden gebouwd – inclusief techniek en installaties – en in korte tijd op locatie gerealiseerd, keurig volgens permanent Bouwbesluit.



Ontwerp paviljoen voor modulaire woningen op maat (RxDomi van Minitopia)

Vanuit basis units van 10m2 kan eindeloos gevarieerd worden tot de woning naar eigen wens is ontworpen. De woningen zijn met 90% biobased materiaal gebouwd die bijdragen aan een gezond binnenklimaat doordat deze materialen anders omgaan met warmte en koeling. Van knusse tiny house tot duurzame gezinswoning is mogelijk.



Modulaire optopwoning die bovenop bestaande bebouwing gerealiseerd kan worden (Van Dillen)

Deze woning die boven het maaiveld tentoon wordt gesteld, laat zien hoe een optop woning er in de praktijk uit ziet en hoe dat werkt. De woningen worden in provincie Gelderland ontwikkeld en kunnen in heel het land gebruikt worden op platte daken om de bestaande voorraad beter te benutten.



Wil je ook weten hoe de woning er van binnen uit ziet? Bekijk de [korte video](#) van Dirk Vreugdenhil over beter benutten bestaande bouw in de woning van Van Dillen.

Houten woning voor kleine gezinnen (Heijmans TWO)

Heijmans TWO is een kant-en-klare vrijstaande woning van 61 m2 met twee slaapkamers. Ideaal voor één- en tweepersoonshuishoudens of klein gezin. De permanente woning is direct woonklaar met badkamer, keuken en installaties. Een terras of kleine tuin zorgt voor extra wooncomfort en een aantrekkelijke leefomgeving.

Wil je ook weten hoe de woning er van binnen uit ziet? Bekijk de [korte video](#) van Dirk Vreugdenhil over biobased bouwen in de woning van Heijmans.



Slimme, modulaire, stapelbare en duurzame woonoplossing (Flexlivings)

De woning kan eenvoudig worden verplaatst en aangepast naar behoefte. Door gebruik te maken van materialen zoals CLT-hout en gerecycled staal, wordt de milieu-impact verlaagd. 65% van de woning bestaat uit biobased materialen. De woning heeft een levensduur van minimaal 25 jaar en kan overal in Nederland geplaatst én gestapeld worden.

Compacte rug-aan-rug woning met 3 woonlagen (Startblock Roots)

Ideale woning voor één- en tweepersoonshuishoudens met verschillende dakvormen. Uniek aan deze woningen is dat deze volledig verplaatst kunnen worden in slechts één hijsbeweging. Hierdoor zijn de woningen zeer flexibel in te passen op iedere locatie zonder in te leveren op kwaliteit en duurzaamheid.



Wist je dat...

De woningen binnen één dag werden geplaatst en weer verwijderd? Bekijk het in de [timelapsevideo!](#)



De Gelderse Woonmiddag

De Gelderse Woonmaand werd op 17 oktober afgetrapt met de Gelderse Woonmiddag, georganiseerd door de provincie Gelderland. Er waren verschillende deelsessies georganiseerd in de leerfabriek. Alle sessies stonden in het teken van de uitdaging om de komende jaren ruim 100.000 woningen in Gelderland te realiseren.



Opening

Met dagvoorzitter Marieke Kassenberg (provincie Gelderland), Anne Janssen (wethouder gemeente Wageningen) en Dirk Vreugdenhil (gedeputeerde provincie Gelderland)

De woonmiddag werd voor een volle zaal geopend met een krachtige boodschap. We staan voor een enorme woningbouwopgave die sneller, goedkoper en duurzamer gerealiseerd moet worden. Een flinke klus, dus we moeten aan de slag! Bijvoorbeeld door meer conceptuele woningen te bouwen. Die omslag maken we niet vanzelf – daarom is er een middag én maand vol inspiratie en handreikingen om nieuwe ideeën te ontwikkelen en de woningbouw te stimuleren.



Boban Benjamin Braspenning

Boban heeft in zijn column Koppelkoop geïntroduceerd: daten voor woningzoekenden. Een soort Tinder maar dan Funda, of andersom.



Deelsessies

In twee rondes kregen bezoekers de mogelijkheid om een sessie naar keuze bij te wonen. Hieronder een impressie van twee van de deelsessies.

Bouwen met duurzame materialen

In de workshop 'Bouwen met duurzame materialen' van de provincie Gelderland en Biobased Creations experimenteerden deelnemers met meer dan 40 innovatieve materialen voor het ontwerpen van wanden, vloeren en daken - een hands-on ervaring die liet zien, voelen én ruiken hoe we duurzamer kunnen bouwen.



Opening en rondleiding op de Pioniersstraat

Tijdens een interactieve rondleiding werd de Pioniersstraat officieel geopend. Bij elk van de zeven woning stonden de bouwers klaar om toelichting te geven over de innovatieve kenmerken en hoe deze woningen kunnen bijdragen aan de provinciale woningbouwopgave van meer dan 100.000 woningen.

Afsluiting en netwerkborrel

De middag werd afgesloten met een borrel, zowel in de leerfabriek als bij de woningen. Hiermee was de tijdelijke Pioniersstraat officieel geopend.



Inzichten uit de verdiepingsdag: Wonen en Bouwen in het buitengebied

Het buitengebied biedt kansen voor woningbouw, maar roept ook vragen op: hoe behouden we de unieke kwaliteiten en hoe willen we het buitengebied over 50 jaar zien? Kleinschalige initiatieven, zoals 'Straatje Erbij', kunnen dorpen versterken. Maar wat houdt dat precies in en hoe kijken verschillende partijen hiernaar? Sprekers deelden hun inzichten. Ook werden belangrijke lessen over erftransformatie en erfdelen belicht. Lees hieronder de belangrijkste lessen van de sprekers van de dag.

Straatje Erbij: kansen en mogelijkheden

Door Martin Koning (EIB)

Martin toonde met onderzoek en praktijkvoorbeelden aan dat in Nederland het potentieel aan geschikte locaties voor straatjes erbij groter is dan de vraag. Dat maakt het mogelijk om selectief te zijn in de locaties die worden benut. Beperkingen zoals maximaal één straat per kern zijn volgens EIB ongegrond; meerdere locaties kunnen zonder aantasting van ruimtelijke kwaliteit worden benut.

Straatje Erbij: de belangrijkste uitkomsten

Door Arjan Harbers (PBL)

Het straatje erbij is een veelgehoorde en relatief eenvoudige oplossing voor woningnood: bouwen aan bestaande bebouwing vereist weinig extra infrastructuur. Volgens PBL kunnen ruim 2.000 locaties in Nederland samen 95.000 huizen toevoegen, circa 10% van de woningbouwopgave. Er kan immers niet overal gebouwd worden door ruimtelijke restricties, zoals natuurbehoud en geluidshinderzones. Of er straatjes bij komen, is aan de politiek.

Wat is een 'Straatje Erbij'?

Het EIB introduceerde in eerder onderzoek het concept 'Straatje Erbij' als kleinschalige woningbouw in groene woonomgevingen, die dicht aansluit op de bestaande bebouwing. Er is sinds de publicatie van het onderzoek veel discussie over het concept, de invulling en het potentieel ervan.

Wist je dat...

Zowel het [Economisch Instituut voor de Bouw \(EIB\)](#) als het [Planbureau voor de Leefomgeving \(PBL\)](#) hebben onderzoek gedaan naar de potentie van een straatje erbij. In de media stonden vooral de verschillen tussen hun bevindingen centraal. Tijdens deze verdiepingsdag werden zij daarom uitgenodigd om met elkaar in gesprek te gaan, zodat we gezamenlijk konden zoeken naar de overeenkomsten door de verschillen te bespreken.

Straatje Erbij: de praktijk

Door Anita de Jong (provincie Gelderland)

In een snelle ontwerpsessie gaven gemengde groepen deelnemers antwoord op de vragen "Wat is een straatje erbij?" en "Wat is er nodig om de realisatie van straatjes te versnellen?". Ze ontwikkelden toolboxes voor gemeenten met ideeën zoals het delen van best practices, het onderzoeken van kansrijke locaties, het aanbieden van participatietools en het ondersteunen van collectieve initiatieven.

Erftransformatie en erfdelen

Door Arjan Westerneng (Expertteam Woningbouw van RVO) en Sanne Groot Koerkamp (Rabobank)

Erftransformatie is mogelijk, maar niet overal en altijd wenselijk. Het is een kansrijk concept voor een duurzame toekomst van het landelijk gebied, zo concludeerde Arjan uit de discussie. Goede afstemming tussen gemeente, provincie en

initiatiefnemers is essentieel voor succes. Met de nieuwe woonconcepten in het landelijk gebied liet Sanne zien hoe landbouwtransitie en woningbouw in multifunctionele erven gecombineerd kan worden.

Wat is erftransformatie?

- Erftransformatie is het realiseren van een wooncluster op een boerenerf. In de "[Handreiking planologische concepten voor erftransformatie](#)" worden scenario's en routes beschreven.
- Het Expertteam Woningbouw van RVO ondersteunt gemeenten en provincies bij erftransformatievragen en helpt met het vinden van werkbare oplossingen. Bekijk de mogelijkheden en benader het Expertteam Woningbouw van RVO via de [website](#).



Martin Koning opende de allereerste verdiepingsdag van de maand met een scherpe presentatie over het concept Straatje Erbij.

Meer weten over de provinciale inzet op dit thema?

In het [Actieplan Wonen](#) van provincie Gelderland vind je meer informatie over de speerpunten, handvatten, ondersteuning en beschikbare subsidies in de provincie.

Inzichten uit de verdiepingsdag:

Onmogelijkheden ombuigen

Er zijn zó veel knelpunten die je project kunnen vertragen, het lijkt soms onmogelijk om ze op te lossen. Tijdens deze dag deelden experts hun ervaringen met veelvoorkomende 'onmogelijkheden' zoals netcongestie, financiering en vergunningen. De praktijk laat zien: met slim samenwerken, daadkrachtig bestuur en innovatieve technieken kan het wél - en soms zelfs binnen negen maanden. Van slimme energieoplossingen tot digitale participatietools, hieronder lees je de sprekers' concrete inzichten en oplossingen die werken in de praktijk.

Netcongestie

Door Frank Wassenberg en Dirk Weulen Kranenberg (Platform31), Herro Zoutendijk (Homeflex), Thijs Grootte Bromhaar en Joost Jansen (Kleissen Bouwmanagement en Advies) en Ron Stevens (Ministerie VRO)

Netcongestie vertraagt de oplevering van bouwprojecten, vooral bij snel te plaatsen flexwoningen. Zonder stroom lopen deze projecten vast. Slimme oplossingen helpen dit probleem aanpakken: door de stroomvraag te verlagen, de belasting van het net te spreiden of opslag efficiënter in te zetten. Het [live webinar](#) van Platform31 is terug te kijken en in [dit rapport](#) worden oplossingen en inspirerende casussen gedeeld.

Door Niels Poiesz (Greener Power Solutions) en Marco Lagemaat (Triada)

Mobiele batterijen kunnen als tijdelijke oplossing dienen wanneer netaansluitingen niet op tijd beschikbaar zijn. Ze benutten energiebronnen op locatie, zoals zonnepanelen of de bouwaansluiting die wel beschikbaar is.

Wist je dat...

Flexwonen niet altijd de beste oplossing is? Versnelling, vaak als argument genoemd, kan ook goed worden bereikt met conceptueel ontwikkelen en bouwen. Losmaakbaarheid en verplaatsbaarheid van flexwoningen zijn daarbij niet per se nodig.

Wat zijn tips voor het werken met een tijdelijke energieoplossing?

- Betrek de netbeheerder, installateur en leveranciers vroeg in het proces. Bij een tijdelijke voorziening moet namelijk rekening worden gehouden met werkruimte voor de netbeheerder en later te realiseren netaansluitingen.
- De afweging voor een tijdelijke oplossing vraagt om een brede kijk op kosten en baten. De kosten van een tijdelijke energie-oplossing zijn vaak hoog en onvoorzien. Toch maakt dit woningen bewoonbaar, wat inkomsten oplevert en deels de kosten dekt. Zonder oplevering zijn er geen inkomsten, maar mogelijk wel extra kosten.
- Bekijk ook eens de ontwerpprincipes voor [netbewuste wijken](#).

Wat zijn succesfactoren voor flexibel werken in een inflexibel systeem?

- Bel elkaar maar wijs nooit naar elkaar. Zorg dat je hetzelfde wilt, al zo vroeg mogelijk in het proces.
- Maak van die beer op de weg een knuffelbeer: pak ze samen aan en los het op. Er is meer mogelijk dan je denkt.
- Demarcatie is de sleutel: weet wie wat doet en betaalt. Verdiep je daarom in elkaar, weet welke besluiten de ander moet nemen en waarom.
- Breng opdrachtgevers en bestuurders in positie, dat is nodig voor lastige momenten.

Flexibel werken in een inflexibel systeem

Door Thysia Kleijwegt (Expertteam Woningbouw van RVO)

Door conceptueel te ontwikkelen en te bouwen, vragen we om een andere werkwijze in een vaak inflexibel systeem. Dit kan vastlopen, vooral als meerdere partijen moeten samenwerken. Wat kunnen we leren van plekken waar uitdagingen worden erkend maar toch aangepakt? Social designer Oukje van Merle vergelijkt dit met een marathon en benoemt drie helpende mechanismen die ook in de bouw toepasbaar zijn: duidelijkheid waarvoor of voor wie je het doet, steun door mensen om je aan op te trekken en erkenning voor de uitzonderlijke prestatie die je levert.

Financieel instrumentarium flexwonen en de business case

Door Annelies van der Nagel en Thijs Luijckx (Expertteam Woningbouw van RVO)

Met steun van hulpmiddelen zoals de SFT, de regeling RTHF en 'Flex City' biedt het Rijk gemeenten en corporaties hulp bij flexwoningen. Hoewel een verplaatsbare woning die voldoet aan het bouwbesluit voor nieuwbouw vaak niet binnen 15 jaar is terugverdiend, zijn er oplossingen: langere plaatsing, vervolglocaties, financiële tegemoetkoming. Ook fysieke achtervangkavels kunnen helpen om flexwonen haalbaar te maken.

Onmogelijkheden ombuigen: drie casussen uit de praktijk

Door Modulair Nederland met Michiel Gieben (Daiwa) en Martijn Vriethoff (VDL De Meeuw)

Samenwerking maakt het mogelijk om obstakels te overwinnen - aldus Michiel Gieben. In het project De Zaagmolen werkten Daiwa, Woonforte en de gemeente Alphen aan den Rijn intensief samen. Dankzij constructief overleg, partnerschap en praktische oplossingen zoals open werkdocumenten werden bouwkostenstijgingen en weerstand effectief aangepakt.

Door Ieke Selen (Tala)

Binnen negen maanden van idee tot oplevering: hoe dan? Iedere praktijkcasus heeft zijn eigen succesfactoren. Dé succesfactoren die het volgens Ieke haalbaar maakten in hun casus in Limburg waren: daadkrachtige bestuurders, slimme contracten en sterke samenwerking tussen gemeente, corporaties en bouwers.

Digitale hulpmiddelen in het ontwikkelproces

Door Rob Buren (Expertteam Woningbouw van RVO)

Hoe versnel je woningbouw zonder de menselijke maat te verliezen? Kansen liggen in technologie én verbinding. Tools zoals parametrisch ontwerpen versnellen processen en maken plannen tastbaar, maar echte vooruitgang zit in samenwerking. Digitale hulpmiddelen kunnen daarbij helpen als bruggenbouwers tussen visie en uitvoering.

Meer weten over de provinciale inzet op dit thema?

In het [Actieplan Wonen](#) van provincie Gelderland vind je meer informatie over de speerpunten, handvatten, ondersteuning en beschikbare subsidies in de provincie. Kijk bijvoorbeeld naar de Handreiking Anterieure Overeenkomst, Handreiking Parkeren, de informatie over "Wat is Flexwonen?" en de ondersteuningsmogelijkheden van het Versnellings-team Woningbouw in Gelderland.



Foto: Bartl x FAAM architects

Inzichten uit de verdiepingsdag: Ontwikkelstrategie

Het ontwikkelen van woningen vraagt om doordachte keuzes en afwegingen voor elke locatie. Tijdens deze verdiepingsdag lieten Jurgen Arts en Annelies van der Nagel van het Expertteam woningbouw van RVO zien hoe verplaatsbare woningen nieuwe perspectieven openen voor woningbouw. Deze hoogwaardige, duurzame nieuwbouwwoningen zijn niet alleen snel te realiseren, maar maken ook tijdelijke locaties geschikt voor ontwikkeling. Van bedrijventerreinen tot toekomstige natuurgebieden - met de juiste visie ontstaan er kansen op plekken die voorheen niet in beeld waren. Lees hieronder de drie essentiële lessen voor het succesvol ontwikkelen van verplaatsbare woningen.

Drie wijze lessen voor het ontwikkelen van verplaatsbare woningen

Door Annelies van der Nagel en Jurgen Arts
(Expertteam Woningbouw van RVO).

1. Veel meer locaties in beeld

Hoogwaardige, duurzame en conceptuele woningen die verplaatsbaar kunnen zijn. Dat zijn de innovatieve (flex)woningen van vandaag. Juist door die verplaatsbaarheid zijn ze in te zetten op tijdelijk beschikbare locaties. En daarmee komen veel meer locaties in beeld! Denk aan locaties die in de toekomst een andere functie moeten hebben, zoals bedrijventerrein of natuur. Of durven we met verplaatsbare woningen straks ook uiterwaarden te bewonen? Met verplaatsbare woningen kunnen we tijdelijk beschikbare locaties ontwikkelen op innovatieve, duurzame en circulaire wijze!

2. Snelheid maken in je ontwikkel- en bouwtraject

Sinds de invoering van de omgevingswet zijn RO-procedures voor tijdelijke projecten even lang als voor permanente projecten. Niettemin kun je met conceptuele woningen die verplaatsbaar kunnen zijn, veel snelheid maken in je ontwikkel- en bouwtraject. De woningen zijn modulair en worden in de fabriek gebouwd. Daardoor gaat de realisatiefase snel. Maar ook in de ontwikkelfase is veel tijdswinst te behalen, omdat de woningen al helemaal bedacht en uitgeengineerd zijn. Voor nog meer tijdswinst (ten opzichte van permanent) kun

je de woning vooruitlopend op de onherroepelijke omgevingsvergunning bestellen. Als ze dan toch weg moeten is dat geen ramp, want ze zijn verplaatsbaar.

3. Hoge restwaarde

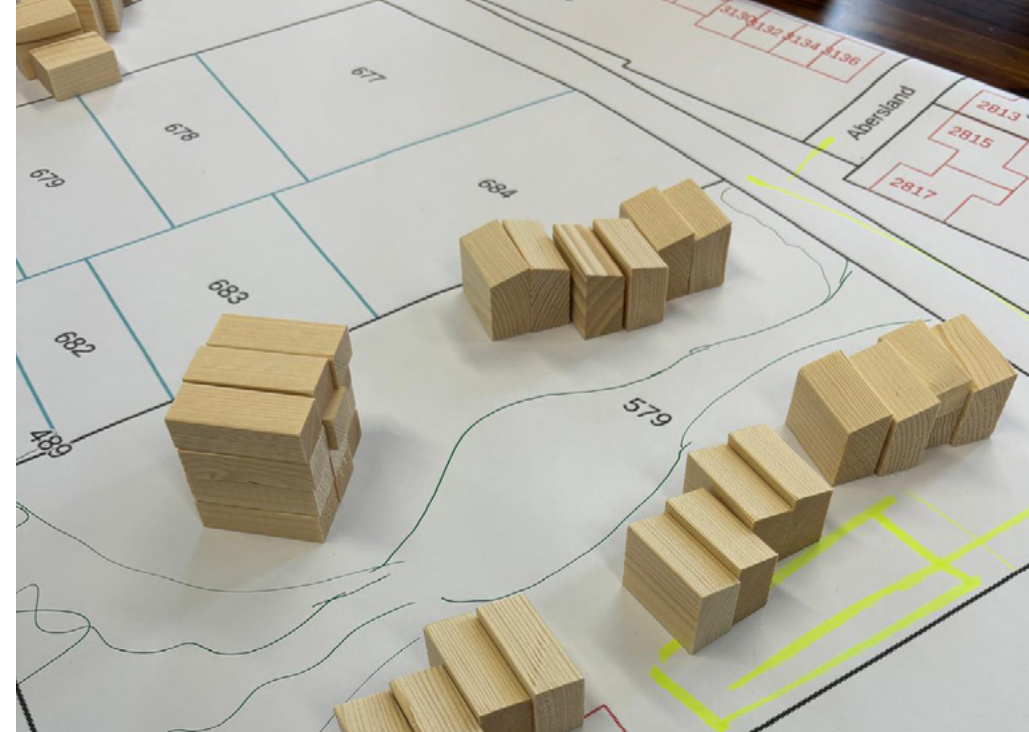
De hoogwaardige verplaatsbare woningen zijn in de praktijk niet meer van permanente nieuwbouwwoningen te onderscheiden. Ontwikkelen met verplaatsbare woningen kan dus ook een filosofie zijn, ongeacht de context van de plek. Als de kwaliteit van de woningen goed is, gaan ze lang mee en behouden ze ook naar de toekomst toe een hoge restwaarde. "Dat is onze overtuiging" - aldus Annelies en Jurgen.

Ken je het FedEx effect al?

Heb je de pijl in het FedEx-logo al gezien? Dit logo laat op slimme wijze zien hoe je gebruik kunt maken van de lege ruimte. Op dezelfde manier kunnen we kijken naar beschikbare grond in de gemeente. Met verplaatsbare woningen ontdekken we dat er overal kansen liggen, zelfs op plekken die je in eerste instantie misschien over het hoofd ziet.

Heb je behoefte aan projectondersteuning?

Bekijk de mogelijkheden en/of benader het Expertteam Woningbouw van RVO via de [website](#).



Inzichten uit de verdiepingsdag:

Bouwen aan betrokkenheid

Het woningtekort vraagt om tempo, maar óók om draagvlak. Die twee gaan hand in hand. Want wie de omgeving vanaf dag één betreft, kan vertraging en weerstand beter beheersen. Sterker nog: betrokken bewoners dragen vaak verrassende oplossingen aan die plannen verbeteren. Hoe pak je dat aan en wat kunnen we leren van experts en ervaringsdeskundigen? De experts deelden inzichten over het betrekken van bewoners, het creëren van levende wijken en het laten ontstaan van plannen samen met de buurt. Lees hieronder hun belangrijkste lessen van de dag.

Perspectieven op participatie

Door Pim Oremans (Expertteam Woningbouw van RVO)

Participatie moet niet altijd, maar soms moet je het willen, aldus Pim. Het biedt vroegtijdig inzicht in pijnpunten en helpt betere besluiten te nemen. De gouden regel? Stel realistische verwachtingen. Ondoordachte participatie kan namelijk leiden tot teleurstelling en meer bezwaren – precies wat je wil voorkomen.

Perspectieven op participatie

Door Peter Mulder (Platform31)

In het sociale domein draait bewonersparticipatie om het 'waarom', terwijl in het fysieke domein vaker wordt gefocust op juridische eisen. Door bewoners vroeg te betrekken, voorkom je weerstand en verbeter je projecten. Tijdens de sessie zag Peter een groeiende interesse in het 'waarom' vanuit het fysieke domein. Dit biedt kansen voor samenwerking tussen beide domeinen en betere resultaten.

Wist je dat...

- Goed opgezette participatie tijd kost maar kan ook tijdswinst opleveren?
- Zelfs met resterende bezwaren het participatieproces waardevol blijft? Het brengt de belangrijkste punten in kaart, maakt gericht overleg mogelijk en toont medestanders, wat in een bezwaarprocedure niet gebeurt.
- De juridische procedure soms kan worden verweven met het participatieproces? Een actieve zienswijzenprocedure vervangt het reactieve proces. Goed verwerkte en gemotiveerde zienswijzen maken bezwaar juridisch gezien vaak overbodig, wat tijd bespaart. Tegenstanders kunnen alsnog in beroep bij de rechter.

Perspectieven op participatie

Door Janine van Heertum (Expertteam Woningbouw van RVO)

Draagvlak rust op drie pijlers: het geloof dat dialoog bijdraagt aan een beter plan, duidelijkheid over de onderhandelingsruimte vanaf het begin, en het zichtbaar maken wat er met de input gebeurt. Betrek je nieuwe bewoners al vóór de sleuteloverdracht, bijvoorbeeld via ontmoetingen met elkaar en omwonenden? Dan wordt een woonproject een kans in plaats van een bedreiging.

Welke tips en lessen leren we vanuit de praktijk?

- Start met een solide legitimatie. Denk goed na voordat je naar buiten gaat: wat is de opgave, voor wie bouw je en waarom op deze locatie? Zonder een sterke basis wordt draagvlak creëren moeilijker.
- Stel een helder kader. Breng vooraf stakeholders en hun invloed in kaart, zodat duidelijk is wat omwonenden wel en niet kunnen beïnvloeden en verwachtingen realistischer worden.
- Maak de doelgroep weer menselijk. Angst voor nieuwe bewoners speelt vaak een rol. Laat de doelgroep zien als mensen, bijvoorbeeld via persoonlijke video's of door woningzoekenden een stem te geven in het participatietraject.

Samen creëren en floreren in de wijk

Door Jorine de Bruin (Stichting Vlier), Jan Hassink en Mellany van Bommel (Wageningen University & Research)

Gebiedsontwikkeling gaat verder dan bouwen alleen. De sprekers benadrukten: start de samenwerking tussen 'fysiek' en 'sociaal' vroeg in het proces. Hierbij kunnen sociale wijkinitiatieven een centrale en verbindende rol spelen. En in de wijk? Creëer tijd en (fysieke) ruimte om aan de slag te gaan ná oplevering. Het sociale proces loopt immers door, waardoor bewoners verder kunnen bouwen aan hun leefomgeving.

De woningen staan, en dan? Ontdek de kracht van community!

Door Rosan Brunger (Social designer Oostertuin Nieuw-Vennep) en Nina Eijkhout (Minitopia)

Hoe bouw je een hechte wijkgemeenschap waar bewoners elkaar ontmoeten, helpen en versterken? Inspirerende voorbeelden zoals Minitopia en de Oostertuin Nieuw-Vennep laten zien: investeren in ontmoeting loont. Een gezamenlijke woonkamer kan bijvoorbeeld uitgroeien tot het bruisende hart van de wijk – een plek voor kerstvieringen, voetbaltoernooien en taallessen.



Groepsgesprek onder leiding van Peter Mulder. De deelnemers wisselden tips, ervaringen en vragen uit aan de hand van hun eigen participatieprocessen.

Meer weten over de provinciale inzet op dit thema?

In het [Actieplan Wonen](#) van provincie Gelderland vind je meer informatie over de speerpunten, handvatten, ondersteuning en beschikbare subsidies in de provincie.

Inzichten uit de verdiepingsdag: Dé betaalbare dag

De woningmarkt vraagt om betaalbare oplossingen die snel te realiseren zijn. Maar hoe zorgen we dat iedereen toegang heeft tot een woning? De praktijk laat zien dat vroegtijdige samenwerking tussen marktpartijen, corporaties en overheden cruciaal is voor succes en dat pragmatische keuzes, projecten haalbaar én betaalbaar kunnen maken. Verschillende experts deelden hun inzichten over betaalbare koop, flexkoopwoningen, middenhuur en de rol van modulaire bouw in het realiseren van betaalbare woningen. Lees hieronder hun belangrijkste lessen van de dag.

Rekenen aan betaalbaar wonen

Door **Lukas Meuleman** en **Erik de Leve** (Stec Groep)

Betaalbare nieuwbouw realiseren, ondanks hoge bouwkosten en stagnerende prijzen? Het kan! Tijdens de sessie bespraken Erik en Lukas welke knoppen je kunt bedienen: van rekenen met open boeken tot slimme programmering en stedenbouwkundige oplossingen.

Wist je dat...

Niet alleen kleinere kavels, maar ook rug-aan-rugwoningen een slimme stedenbouwkundige oplossing zijn voor betaalbare woningen?

Flexkoopwoningen: Snel, betaalbaar en ideaal voor starters?

Door **Frank Wassenberg** en **Dirk Weulen Kranenberg** (Platform31) i.s.m. **Luck Dankers** (GoTinyLiveFree), **Marcel Sippekamp** (NHG), **Kitty de Heiden** (Triodos) en **Sjoerd Blok** (Ministerie VRO)

Flexwoningen worden vaak als sociale huur aangeboden, maar flexkoop kan een betaalbare optie zijn voor starters. Zijn de risico's en onzekerheden te

groot, of biedt het kansen? Logisch dat er vragen en risico's zijn – en die zijn in het [live-webinar](#) verkend. Het webinar is terug te kijken.

Wist je dat...

Uit [onderzoek van NHG](#) blijkt dat één op de drie woonstarters interesse heeft in een flexkoopwoning? Dit onderzoek wordt vervolgd.

Uit de praktijk: betaalbare koopwoningen met conceptuele bouw

Door **Michael Vrins** en **Ruben Dral** (Heijmans)

Conceptueel ontwikkelen en bouwen versnelt woningbouw en maakt duurzame gebiedsontwikkeling haalbaar. Toch veroorzaken stapelende eisen van overheden vaak aanvullende kosten en vertraging. Publieke partijen hielpen tijdens de sessie met praktische handreikingen om knelpunten aan te pakken en de bouw te versnellen.

Het veranderde middensegment onder de loep

Door **Luuk Lentferink** (Stec Groep) en **Erik van Assen** (Aedes). Met in het panel **Rens Rikken** (van Wijnen) en **Judith Norbart** (IVBN)

Middenhuurwoningen bieden uitkomst voor huishoudens die tussen wal en schip vallen en stimuleren doorstroming. Samenwerking tussen bouwers, beleggers, corporaties en overheden optimaliseert het ontwikkelproces. Rekenen met open boek en pragmatische keuzes, zoals "goed is goed genoeg," houden projecten haalbaar en betaalbaar – zo werd geconcludeerd tijdens het panelgesprek.

Wist je dat...

- Zowel woningcorporaties als marktpartijen nodig zijn voor voldoende middenhuur?
- Middenhuur vaak pas haalbaar is als partijen elkaar kennen, vertrouwen en vroeg samenwerken?
- Betaalbare woningbouw moeilijker wordt als we overal een 10 willen scoren? Kortom, maak keuzes!

Uit de praktijk: sociale huur met conceptuele bouw

Door **Bart van der Straten** (Gapph Modular)

Modulaire bouw maakt snelle, duurzame sociale huur op tijdelijke locaties mogelijk. Gestandaardiseerde processen verlagen kosten en verkorten bouw tijden, zonder de leefbaarheid te schaden. Succes zit in nauwe samenwerking, heldere afspraken en benutten van subsidies. Het advies van Bart: stem het beheer af in de verkenningfase, zodat het meegenomen kan worden in de ontwikkeling.

Verdiepen op levensduurdenken

Door **Jelle Smeehuijzen** (Barli) en **Ellen Mollen** (Hagemans)

Levensduurdenken richt zich op het verlengen van de waarde van woningen door duurzame keuzes in ontwerp, bouw en onderhoud. Conceptuele bouwprocessen met materialen zoals hout combineren duurzaamheid met een focus op circulaire oplossingen. Dit draagt bij aan betaalbare woningen met een langere levensduur en minder milieubelasting.



Paneldiscussie onder leiding van Luuk Lentferink. Aan de hand van stellingen werd een interactief gesprek gevoerd met publiek en experts.

Meer weten over de provinciale inzet op dit thema?

In het [Actieplan Wonen](#) van provincie Gelderland vind je meer informatie over de speerpunten, handvatten, ondersteuning en beschikbare subsidies in de provincie. Kijk bijvoorbeeld naar de Handreiking Betaalbare Woningen, het Biedboek en de artikelenreeks over de stimulatie van middenhuur.

Foto: Barli x FAAM architects



Inzichten uit de verdiepingsdag: Beter Benutten Bestaande Bouw

Het beter benutten van bestaande bouw biedt kansen voor het versnellen van woningbouw. Van leegstaande kerken tot onbenutte daken – er zijn tal van mogelijkheden. Maar hoe benutten we deze potentie optimaal? Tijdens deze verdiepingsdag deelden experts hun kennis en ervaringen met uitdagende transformaties, slimme splitsing, do's en don'ts van woningdelen, innovatieve optopoplossingen en vele praktijkervaringen. De praktijkvoorbeelden tonen aan: met de juiste aanpak, tools en samenwerkingen kan het! Lees hieronder de belangrijkste lessen van de sprekers van de dag.

Van belemmering naar mogelijkheid bij transformatie

Door Paul Kersten en Sander Gelinck (Expertteam Woningbouw van RVO)

Er zijn meer transformatieopties dan gedacht. Het loont om niet alleen te kijken naar leegstaande kantoorpanden, maar ook naar gebouwen die in de toekomst vrijkomen, zoals kerken of onderwijspanden in Vinexwijken. Slimme verschuivingen van functies kunnen ook panden vrijspelen.

De kracht van ontwerpen: transformeren kun je leren

Door Harald Mooij (Nun) en Johan Blokland (Opzoom)

Centraal in de inspiratiesessie stond de uniciteit van elke opgave. Een bestaand gebouw vraagt om een eigen afweging en uniek ontwerponderzoek, die de identiteit van een gebouw kan versterken. De getoonde referentieprojecten gaven hier concrete voorbeelden van. De reacties uit het publiek onderstreepden de meerwaarde van dit ontwerpend onderzoek.



De verdiepingsdag wordt geopend door Henk van Rhijn, programmaleider Actieplan Wonen.



Inspiratiemiddag

Door Janine Verhoef (Gemeente Wageningen), Jelle Smeehuizen (Barli) en Ellen Mollen (Hagemans), Bruno Otten (Portaal), Peter Broekmans (C3Living), William van de Worp en Rikus Wolbers (Ontwikkel en Herstructureringsmaatschappij Gelderland), Jaap de Windt (van Dillen), studenten van Technova College, Joost Bokkers (HospiHousing).

Door het delen van best practices en knelpunten, kan het beter benutten van bestaand vastgoed ook gemeengoed worden. Wat kan er geleerd worden van pilots, projecten en verkenningen uit de praktijk?

- **Woning splitsen.** De presentaties en gesprekken inspireerden tot ideeën: best practices en formats delen, een splitscoach inzetten, beleid voor de parkeernorm versoepelen, stappen van harde splitsing vereenvoudigen én misschien een campagne. Dat zette aan tot actie!
- **Hoekwoningen.** De hoekwoningaanpak heeft veel potentie om snel betaalbare en duurzame woningen toe te voegen aan een bestaande wijk. Dit concept is erg geschikt voor woningen met grote zijtuinen of plekken waar een hoekwoning plaats kan maken voor een kleinschalig appartementengebouw met drie woonlagen.
- **Woning delen.** Er bestaan verschillende vormen van woningdelen. Vanuit de proef van Portaal werden inzichten gedeeld en besproken, met aandacht voor zowel de praktijk als de toekomst van woningdelen.
- **C3Living en OHG.** Uitdagingen in realisatie zijn vaak locatievrijgave, regelgeving, uitvoeringscapaciteit en financiering. Maar de sessie toonde enthousiasme om te starten dankzij beschikbare woonunits en financieringsconstructies, ook voor kwetsbare doelgroepen.
- **Hospitaverhuur.** Hospitaverhuur, een snelle en goedkope manier om onderdak te bieden, groeit. Hierbij verhuur je een lege kamer in je huis. Met een flexibele houding en de expertise van marktpartijen is meer mogelijk, aldus Joost van HospiHousing.
- **Optoppen.** Inspiratie stond centraal in deze sessies, waarin praktijkvoorbeelden, ideeën en kant-en-klare oplossingen werden gepresenteerd om dakoppervlak van bestaande gebouwen te gebruiken voor extra woonlagen.

Wat is adaptief plannen?

Adaptief plannen is simpelweg het vooruit plannen om kansen te benutten. Wacht niet tot panden leegstaan, maar voorspel en speel in op mogelijkheden die eraan komen.

Wist je dat...

- De provincie Gelderland 12.000 optopwoningen in Gelderland wil helpen realiseren tot en met 2030? Kom in gesprek met het optopteam voor de mogelijkheden!
- De provincie Gelderland kan ondersteunen bij het inzetten van ontwerpkracht en ontwerpend onderzoek bij transformatie? Meer informatie vind je via Steengoed Benutten.

Meer weten over de provinciale inzet op dit thema?

In het [Actieplan Wonen](#) van provincie Gelderland vind je meer informatie over de speerpunten, handvatten, ondersteuning en beschikbare subsidies in de provincie. Kijk bijvoorbeeld naar de Handreiking Optoppen, de Handreiking Woningsplitsen en de aanpak SteenGoed Benutten.



Inzichten uit de verdiepingsdag:

Collectief bouwen en wonen

De woningmarkt is krap en het aanbod sluit niet altijd aan bij de vraag. Mensen nemen daarom steeds vaker initiatief om samen woningen te bouwen en een fijne woonomgeving te creëren. Collectieve wooninitiatieven zijn er in vele soorten en maten: van tiny houses tot woningen rond een gedeelde binnentuin. Op deze verdiepingsdag deelden experts en ervaringsdeskundigen hun tips, concrete hulpmiddelen en overwegingen voor het realiseren van collectieve woonvormen. Lees hieronder hun belangrijkste lessen van de dag.

Stimulering en faciliteren van burgerinitiatieven

Door Esmée Driessen (Raad voor Openbaar Bestuur)

Burgerinitiatieven stuiten vaak op obstakels, zoals regels en complexe procedures. Een dienstbare overheid kan dit vereenvoudigen met een contactpersoon die als spin-in-het-web, afdelingen verbindt en het initiatief begeleidt. Zo kunnen plannen makkelijker groeien van droom naar werkelijkheid.

Gereedschapskist

Door Gerben Kamphorst (Expertteam Woningbouw van RVO) in samenwerking met Christa Jakobs (provincie Gelderland)

De nieuw te ontwikkelen gereedschapskist 'Collectief bouwen en wonen' bevat concrete tools en voorbeelden en helpt bij grondprijsbeleid, selectieprocedures en meer. De gereedschapskist is bedoeld om gemeente te ontzorgen, waarmee zij het proces voor burgercollectieven kunnen vereenvoudigen en versnellen en zij een volwaardige partners in vastgoed- en gebiedsontwikkeling kunnen worden.

Inspiratie in de praktijk: collectief bouwen en wonen in Oldebroek

Door Sharon Waterink en Martine Emming (gemeente Oldebroek) en Piet van Pelt (initiatiefnemer Singelhof Wezep)

In gemeente Oldebroek zijn al vijf collectieve wooninitiatieven gerealiseerd. Een belangrijke les? Zorg voor een goede procesbegeleider, zowel voor de initiatiefgroep als binnen de gemeente, aldus Sharon. Piet, initiatiefnemer van Singelhof Wezep, roemde de medewerking van de gemeente. Drie jaar geleden startte hij gesprekken over de locatie, waar nu een oudereninitiatief wordt gebouwd.

De unieke positie van een gebiedsregisseur: wat leren we?

Door Rolf Boxmeer en Tessa Peters (Minitopia)

Stichting Minitopia creëert alternatieve, tijdelijke woonlocaties waar bewoners hun eigen woning en woonomgeving kunnen vormgeven. Samen met bewoners en betrokken partijen bouwen ze aan duurzame gemeenschappen en compact betaalbare woningbouw. De regisseursrol blijkt cruciaal om bewoners te ondersteunen in zowel planvorming als uitvoering.

Wist je dat...

Gemeenten en corporaties in 2025 [maatwerk-advies](#) kunnen ontvangen over collectief bouwen en wonen van Provincie Gelderland en de RVO? Meer informatie vind je op de website van provincie Gelderland.

Leren van casussen

Door Anne van der Wiel (buro Ruimtelijk Advies), Gerben Kamphorst, Bernard Smits (woningcorporatie WBVG), Monique Sanders (initiatief Ooi Ooi Ooi), Joyce Ras (gemeente Winterswijk), Vincent Schreurs (architect) en Mariette Vermeulen (provincie Gelderland)

Tijdens keuzeworkshops deelden experts strategieën en voorbeelden om collectieve nieuwbouw, beheercoöperaties en transformatieprojecten te stimuleren:

- Een gemeente kan CPO-projecten op private locaties stimuleren, toonde Anne, bijvoorbeeld via de woonvisie en tenders. Met een faciliterende rol voegt de gemeente waarde toe, mits partijen openstaan voor samenwerking.
- Het voorbeeldproject Ooi-Ooi-Ooi, gepresenteerd door Bernard, inspireerde het gesprek over de verrijkende toevoeging van beheercoöperaties.
- Voor de toekomst van kleine kernen is woongelegenheid voor jongeren belangrijk. Niet slopen en kiezen voor collectief opdrachtgeverschap maakt bouwen vaak rendabeler, met mooie voorbeelden als inspiratie.

Gemeenschapsggericht ontwikkelen met wijken- en dorpendeals

Door Tim Smit en Corine Dokkum (provincie Gelderland)

Sociale verbondenheid is van groot belang om dorpen en wijken leefbaar te houden. Met de wijken- en dorpendeals van provincie Gelderland ondersteunt Gelderland inwonersinitiatieven die het verschil maken. De [Leefbaarheidsalliantie](#) kan helpen bij het opstellen. Er zijn al 25 deals gesloten. Gelderland streeft naar 100 wijken en dorpendeals aan het eind van de coalitieperiode in 2027.



Gesprekstafels met experts

Van ruimte bieden aan initiatiefnemers en zorg integreren in woonvormen tot doorstroming stimuleren en grond uitgeven binnen het Didam-arrest: experts boden aan gesprekstafels concrete handvatten en lokaal toepasbare oplossingen. Eén inzicht uit iedere gesprekstafel:

1. *'Help ik heb geen beleid!'*. Tips: Richt een loket in, wijs een vast contactpersoon aan en leg een procedure vast voor het werven van belangstellenden.
2. *'Waarom moeten we met jullie in zee?'*. Het Didam arrest hoeft niet belemmerend te zijn, maar het vraagt wel om een zorgvuldige aanpak. Het is helpend om beleid en het Omgevingsplan als basis te gebruiken.
3. *'Wat ga je maken?'*. Er zijn veel vormen van zorg binnen collectieve wooninitiatieven, maar het doel is vaak omkijken naar elkaar en samen activiteiten te ondernemen.
4. *'Biedt dit ook kansen voor doorstroming?'*. Met een 'doorstroomtrein', gecombineerd met een initiatiefgroep van buurtbewoners, kun je als een 'sociale makelaar' verhuisbewegingen op een gemeenschapsgerichte manier faciliteren.
5. *'Waarom zou ik dit als gemeente faciliteren?'* Gemeenten kunnen initiatieven betrekken, benadruk daarbij dat de initiatieven één van de vele belangen zijn. Het gesprek aangaan helpt bij het afwegen van het algemeen belang.

Meer weten over de provinciale inzet op dit thema?

In het [Actieplan Wonen](#) van provincie Gelderland vind je meer informatie over de speerpunten, handvatten, ondersteuning en beschikbare subsidies in de provincie. Kijk bijvoorbeeld op de pagina "Collectieve Wooninitiatieven" voor alle mogelijkheden.

Inzichten uit de verdiepingsdag:

The green way: biobased bouwen

Nederland staat voor een dubbele uitdaging: een grote bouwopgave én de noodzaak om CO₂- en stikstofuitstoot te verlagen. Hoewel deze doelen op het eerste gezicht tegenstrijdig lijken, biedt biobased bouwen - het bouwen met natuurlijke materialen - een manier om ze met elkaar te verbinden. Tijdens deze verdiepingsdag gaven sprekers middels onderzoek en inspirerende praktijkvoorbeelden antwoord op vragen over het waarom, hoe én wat van biobased bouwen. Hieronder lees je hun belangrijkste inzichten.

Woonconcepten: biobased prestaties en kosteninzicht

Door Jip van Grinsven (Alba Concepts) en Olga Görts-van de Pas (Netwerk Conceptueel Bouwen)

Onderzoek naar bouw- en investeringskosten laat zien dat biobased en houtbouwprojecten al kunnen concurreren met conventionele bouw. De nieuwste 'Woningconcepten en hun prestaties' biedt inzicht in de mogelijkheden van vandaag en inspireert met concrete voorbeelden.

Wist je dat...

- Er al diverse houtbouw en biobased projecten bekend zijn die op dit moment in prijs kunnen concurreren met conventionele bouw? Meer informatie vind je in het rapport ["Inzichten in bouw- en investeringskosten van houtbouwprojecten"](#).
- Er maar liefst 46 concepten zijn door-gerekend in de brochure ["Woningbouw-concepten en hun prestaties"](#)? De concepten zijn onderverdeeld in eenpersoonshuishoudens, meerpersoonshuishoudens en optopconcepten.

Wat is biobased bouwen?

Biobased bouwen houdt in dat we bouwen met natuurlijke materialen, zoals vlas, vezelhennepe, olifantsgras en stro, die door fotosynthese steeds weer aangroeien.

Onderzoek en materiaalontwikkeling

Door Edwin Keijsers (Wageningen University & Research)

Het team van Wageningen Food & Biobased Research (WFBR) presenteerde hun ontwikkelde en geteste innovatieve biobased oplossingen, van plaatmaterialen en asfalt tot isolatie en bioplastics. Samenwerking met de waardeketen speelt hierin een sleutelrol. Edwin concludeerde: hoewel boeren grondstoffen gedeeltelijk kunnen verwerken, blijft de verwerkende industrie essentieel als brug naar de bouw.

Ketenaanpak voor biobased bouwen

Door Arne Eindhoven (Building Balance) en Gerrolt Ooijmans (Wonion)

Biobased bouwen draagt bij aan transitie in landbouw, industrie en de gebouwde omgeving, en heeft een positieve impact op circulaire doelen, natuurontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit. Er moet

snel een markt voor biograndstoffen ontstaan, maar ondanks goede initiatieven ontbreekt de schaal voor een zelfstandige biobased (land)bouweconomie. Arne en Gerrolt riepen op om zoveel mogelijk toekomstbestendig aan te besteden en gezamenlijk een bouwopgave met een negatieve CO₂-footprint te realiseren.

Panelgesprek: dialoog met bouwers over biobased ontwikkelen

Door Ramon Vissers (Startblock), Angela Holterman (Tala) en Niek Bennink (Wonion), Kaj Huttenga (Flexliving) onder leiding van Lajos Walbeek (Netwerk Conceptueel Bouwen)

Hoe dragen biobased materialen bij aan circulaire woningbouw? Tijdens het panelgesprek deelden experts praktische en inspirerende voorbeelden. Een overeengekomen conclusie: samenwerking in de keten is cruciaal. Iedere partij moet waarde toevoegen op het gebied waar zij het meeste impact heeft om echte vooruitgang te boeken.

Wist je dat...

- De 22 biobased woningen in Terborg – uit de gepresenteerde casus van Wonion en Tala – samen 880 ton CO₂ opslaan? Dat compenseert de jaarlijkse elektriciteitsverbruik van 590 huishoudens.
- Biobased bouwen niet alleen duurzaam is, maar ook bijdraagt aan een gezonder binnenklimaat en welzijn, bijvoorbeeld dankzij natuurlijke materialen die de luchtkwaliteit verbeteren en vocht reguleren?
- Met de Nature Building Kit kon je tijdens de Gelderse Woonmaand de huidige mogelijkheden én toekomstige kansen voor biobased bouwmaterialen ontdekken. Er waren meer dan 30 soorten materialen om te bestuderen.
- Er naast de Achterhoek en Stedendriehoek al 17 regionale ketens voor biobased materialen in Nederland zijn?



Broodje Poep serveerde tijdens deze verdiepingsdag broodjes waarvan de ingrediënten zijn gegroeid op compost van menselijke ontlasting. Het is een voorbeeld van anders denken en het sluiten van kringlopen binnen de voedselketen. We kunnen immers veel leren van lessen uit andere sectoren dan de woningbouwsector.

Meer weten over de provinciale inzet op dit thema?

In het [Actieplan Wonen](#) van provincie Gelderland vind je meer informatie over de speerpunten, handvatten, ondersteuning en beschikbare subsidies in de provincie. Kijk bijvoorbeeld naar de Handreiking Opdrachtgeverschap Circulaire Woningconcepten.

Inzichten uit de verdieppingsdag: Leerlijn Conceptueel Bouwen

Het woningtekort vraagt om tempo én kwaliteit. Conceptueel bouwen biedt hiervoor een oplossing. Door te werken met bewezen woningconcepten versnellen we niet alleen het bouwproces, maar creëren we ook ruimte voor innovatie en maatwerk. Tijdens de leerlijn Conceptueel Bouwen kregen deelnemers niet alleen theorie maar ook concrete handvatten om dit binnen de organisatie te implementeren. Lees hieronder de belangrijkste inzichten verzameld over de interactieve ochtenden, verzorgd door Lajos Walbeek (Netwerk Conceptueel Bouwen).

Dag 1: kennis maken met conceptuele woningbouw

Wist je dat een huis bouwen met Lego meer tijd kost in traditioneel proces dan met een conceptueel bouwproces? Tijdens deze dag leerden deelnemers hoe woningbouw kan worden versneld door te kiezen voor woningconcepten als product. In een interactieve setting voegden stakeholders waarde toe vanuit hun expertise, wat leidde tot nieuwe inzichten en inspiratie.

Dag 2 en 3: hoe ga je aan de slag met conceptuele woningbouw?

De aandacht verschoof vervolgens naar praktische toepassing: hoe formuleer je de juiste vraag? Deelnemers leerden tools van Netwerk Conceptueel Bouwen effectief inzetten, met aandacht voor het betrekken van stakeholders en het overwinnen van weerstand. Het resultaat was een waardevolle verdieping voor het toepassen van conceptueel bouwen in de praktijk.

Wat is conceptueel bouwen?

Dat is het werken vanuit herhaalbare, innovatieve, integrale en flexibele bouwoplossingen. Het [spreken van dezelfde taal](#) is belangrijk wanneer je met innovatie in de woningbouw aan de slag gaat.

Wist je dat...

- In het regeerakkoord is opgenomen dat 50% van de toekomstige woningbouw-ontwikkelingen industrieel moet zijn?
- Bij conceptueel bouwen is het belangrijk om tijdens [het inkoopproces](#) de tijd te nemen voor een goede vraagstelling en voorbereiding. Zo kun je de opdracht goed uitzetten in de markt. Wat vind je echt belangrijk?
- Soms wordt de term 'conceptueel bouwen' gebruikt vanuit marketing oogpunt. Toets daarom de projectoverstijgende ervaring van bouwers.

Meer weten over conceptueel bouwen?

De Leerlijn Conceptueel Bouwen is verzorgd door Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB). [NCB biedt volop inspiratie, kennis en tools](#) die je op weg helpen wanneer je met conceptueel bouwen aan de slag gaat. Kijk bijvoorbeeld eens naar de [Conceptenboulevard](#) en de [Woonstandaard](#) waarin woningtypes en huurklassen worden onderscheiden in product markt combinaties (PMCs).



