



NH BOUWSTROOM BUURTWAARTS

Samen werken aan een nieuwe aanpak van de bouw



INHOUD

- 1 Voorblad
- 2 Welkom
- 3 Nieuws
- 5 Introductie

PROFIEL

- 6 Trainees
- 7 Extern
- 8 Gebruikers
- 10 Ruimtelijke kwaliteit
- 12 Governance
- 14 Duurzaamheid

PROJECTEN

- 16 Projectenoverzicht
- 18 Brasa Village
- 22 Appelweg
- 24 Doniastraat
- 26 Rosmolenwijk
- 28 Hoog Over
- 30 Maccabiadelaan

PARTNERS

- 32 Overzicht



Colofon

Buurtwaarts nr 2 redactie NH Bouwstroom

Thijs Asselbergs
Evert Groot
Irene Ponec
Arjan Karssen

Met bijdragen van

Monique Kwaak
Mariëlle Hoefsloot
Evelien Dekker
Daan Vanhouten
Maarten Georgius
Sabine Renders
Erik Remishevsky
Frits Palmboom
Jef Mühren
Lex Pott
Meintje Delisse

Fotografie

Pieter Kers, beeld.nu

Bouwpartners NH-Bouwstroom

Homes factory
Heddes / Ursem
Hoog Over
Moos
Bouwgroep Dijkstra Draisma
Fijn Wonen

Woningcorporaties NH bouwstroom

Intermaris
Ymere
Eigen Haard
Rochdale
Parteon
Woonwaard
Wooncompagnie
Kennemer Wonen
Rijnhart wonen
Woonin

Architectenbureaus

Door architecten
RU + PA
FARO architecten
Concrete
AG NOVA architecten
TWA architecten
JoustraReid architecten

Vormgeving

Bureau Arjan Karssen BNO

Druk

Muller print & sign Amsterdam

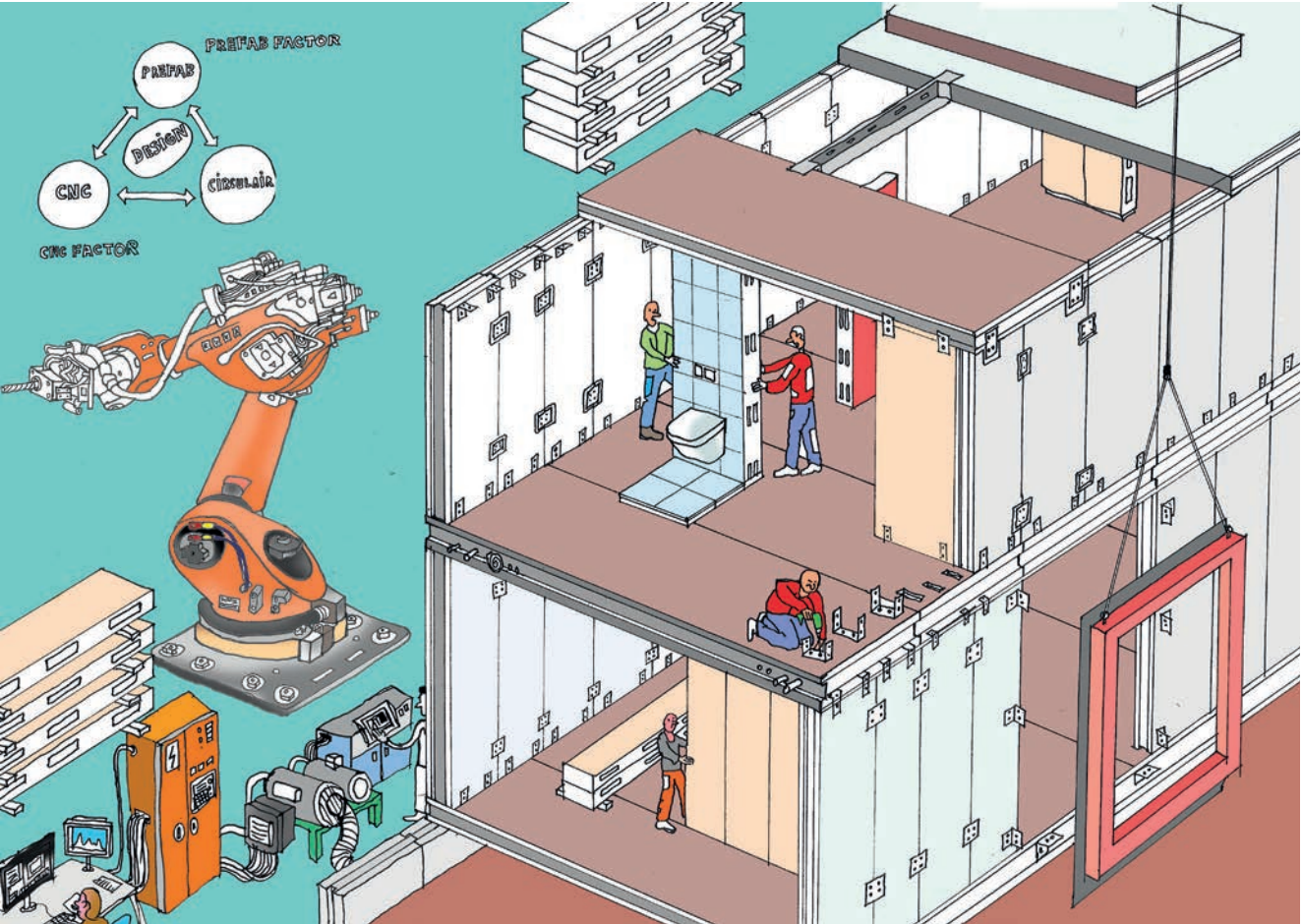
Auteursrecht

Copyright © Buurtwaarts NH-Bouwstroom 2025
Alle auteursrechten en databankrechten ten aanzien van (de inhoud van) deze uitgave worden uitdrukkelijk voorbehouden. Deze rechten berusten bij de betreffende corporatie, bouwer, architect en/of auteur.
ISSN 3050-7014



Collectieve innovatie

Buurtwaarts biedt inzicht in het netwerk en de stand van zaken van de projecten van NH Bouwstroom. De eerste krant verscheen vorig jaar. Deze tweede (2025) editie laat de eerste gebouwde resultaten zien: kersverse nieuwe en goede woningen gemaakt door breed werkende teams van bouwers, opdrachtgevers en architecten voor allerlei doelgroepen. We zien vervangende nieuwbouw geïndustrialiseerd geproduceerd in bestaande woonwijken tot volledig nieuwe projecten aan het water of langs de rand van de stad. In minder dan drie jaar tijd zijn deze nieuwe woningen met veel plezier door bewoners in gebruik genomen. Dat gaat niet vanzelf en dat vraagt om samenwerking met alle partners die bouwen mogelijk maken. Dat gaat om afstemmen van programma's van eisen tot de juiste optimale planning bij gemeenten, van de juiste bouwproductie tot de optimale verschijningsvorm. We willen buurten maken die zich vastmaken op en in het openbaar gebied.



beeld: Cas van der Zanden, Wittehaai

Nieuw Hollandse Bouwstroom breidt zich uit

Wat recent werd gestart als bouwstroom in Noord-Holland trekt nu verder het land in. Veranderen in: Vandaar dat de naam is omgezet naar Nieuw Hollandse Bouwstroom. Na Kennemer Wonen, Rijnhart Wonen heten we nu ook Woonin van harte welkom!

Samenwerken met jong talent, overheden en kenniscentra

Door trainees aan te stellen in een uitwisselingsprogramma werkt NB Bouwstroom niet alleen aan het kansen creëren voor jong talent maar ook aan de toekomstbestendigheid van personeelsbeleid van deelnemende organisaties. Daarnaast geeft Buurtwaarts een doorkijk hoe ministerie VRO, provincie NH en Aedes aankijken tegen bouwstromen in het algemeen. Welk beleid rolt men uit en wat vinden ze van NH Bouwstroom? Goede samenwerking en anticipatie op nieuw beleid is van levensbelang om innovatieve oplossingen breed in het bouwen te implementeren. Het heeft ertoe geleid dat in samenwerking met NH Bouwstroom drie belangrijke kaders voor ruimtelijke kwaliteit voor stedenbouw, architectuur en voor governance zijn gepubliceerd. Vele mensen uit de bouw- en ontwerperswereld kennen inmiddels het blauwe, groene en rode boekje die illustreren op welke wijze we prestatie-eisen goed kunnen inpassen. Daarbij blijft het echter niet. Inmiddels worden het komende jaar werkplaatsen voor onze aanpak van bouwen georganiseerd waar kennis door bouwers en ontwerpers wordt uitgewisseld met overheden, tal van belangenorganisaties en beroepsverenigingen.

Stedenbouw en industriële woningbouw

Een nieuwe aanpak waarbij stedenbouwkundige plankaarten met hulp van gerenommeerde ontwerp bureaus worden getest in nauwe samenspraak met toetsende gemeenten. Dit moet ons helpen in korte tijd de juiste kaders en besluiten samen te nemen opdat het goede ruimtelijke inpassingsproces verder wordt geoptimaliseerd in kortere tijd. Dit alles wordt uitgelegd in het deel profiel van Buurtwaarts waar leden van de raad van advies, de bouwstenen toelichten, terugkijken op wat tot nog toe is bereikt en hoe waardevol industrialisatie kan zijn.

Duurzaamheid en de gebruikers

In dit deel besteden we vanzelfsprekend ook aandacht aan duurzaamheid en de gebruikers. We willen toekomstbestendige woningen maken waar gebruikers gelukkig van worden. We geven inzicht in de stand van zaken van beide onderwerpen: van het reduceren van CO2, tot het integreren van het juiste duurzame materiaal in en om de woning. En we werken gezamenlijk aan het verder optimaliseren van de woningplattegrond. Onderling uitwisselen van kennis en ervaring van het gebruik van de woning helpt om te komen tot standaardisatie van afspraken en uitgangspunten. Dat vraagt veel van alle partijen. Synergie van kennis en ervaring geeft betere toekomstbestendige oplossingen en daarmee ook duurzamere en toekomstbestendige woningen.

Projectenoverzicht

Het middendeel is gereserveerd voor een dubbele pagina waarmee een overzicht wordt gegeven van de stand van zaken van lopende projecten in voorbereiding: we laten zien waar we staan. Vervolgens zijn totaal vier projecten door fotograaf Pieter Kers (beeld.nu) gefotografeerd. Bij sommige projecten zijn nog enkele bouwhekken te zien maar trekken de eerste bewoners in en geven we de kersverse stand van zaken van de eerste gebouwde resultaten onder de vlag van NH Bouwstroom. De vernieuwing van wijze van bouwen zoals het materiaalgebruik, de talrijke elementen als trappen, ingangen, ontsluitingen en gevelafwerkingen wordt getoond. Het zijn voorbeelden van ingrediënten die nieuwe stedenbouw en goede architectuur opleveren maar ook dat vernieuwen van de bestaande omgeving goed past in de aanpak van NH Bouwstroom. We ronden af met twee voorbeelden van de aanpak waarvan de eerste resultaten nu in aanbouw zijn en hoe deze anticiperen op de context waarin zij worden gebouwd. Het is de eerste oogst die toont hoe mooi, betaalbaar, snel, duurzaam en door goeie samenwerking we kunnen bouwen. Van binnen naar buiten, van bewoner tot omgeving, kortom Buurtwaarts. Wat daarbij opvalt is dat in Buurtwaarts I de bouwsystemen centraal stonden en dat in dit tweede nummer de mensen in en achter de projecten en de aanpak in het daglicht komen te staan. Veel lees- en kijkplezier.

Industrieel bouwen als nieuwe norm: samenwerking staat centraal

Midden tussen de woningen in hun opslagplaats van bouwpartner Moos vond op 24 september 2025 de vervolgbijeenkomst van het initiatief samenwerken en versnellen met industrieel bouwen plaats. Waar op 5 maart de eerste stappen werden gezet, werd dit keer verder gebouwd aan concrete samenwerking, transparantie en het versnellen van de woningbouw.

Tussen de XS-modules van Moos gingen gedeputeerde Jelle Beemsterboer, NHB-voorzitter Cees Tip, programmamaker van VRO Richard Derksen en Moos-Directeur Joost Hoffman met elkaar in gesprek. Jelle Beemsterboer deed daarbij een duidelijke oproep aan alle beleidsmakers en ontwikkelaars: “We moeten er met elkaar aan wennen dat dit de nieuwe standaard wordt.”. Ook Thijs Asselbergs benadrukte: “Je brengt een standaard unit in een werkveld dat altijd heel flexibel is geweest. Daar moeten we aan werken met elkaar.”

Deze bijeenkomst markeert een verschuiving van visie naar praktijk. Waar eerder vooral werd gesproken over de potentie van



bijeenkomst bij Moos Amsterdam

industrieel bouwen, werd nu duidelijk hoe samenwerking, locatiekeuze en standaardisatie daadwerkelijk bijdragen aan versnelling. Maar dit gebeurt niet vanzelf: gemeenten, bouwers en ontwikkelaars zullen eerder de koppen bij elkaar moeten steken en gezamenlijk meedenken. Het op industriële schaal produceren van woningen vraagt om veel meer denkkracht aan het begin van een project. Hoogtepunt van de dag was de lancering van de Afsprakenbrief ‘Opschalen industriële bouwstromen’, een document dat op 8 december tijdens de Woontop officieel ondertekend wordt. De afspraken vormen een belangrijke stap richting structurele samenwerking en opschaling van industrieel bouwen in de regio. De bijeenkomst werd georganiseerd door de Provincie Noord-Holland, de Metropoolregio Amsterdam en NH Bouwstroom. Dank aan Moos voor de gastvrijheid: “Mooi om juist op deze plek het gesprek te voeren over de toekomst van woningbouw.”



bijeenkomst bij Provincie Noord Holland

NH Bouwstroom in podcasten

In podcast ‘Attiek’ van Wopke Schaafstal gaan Douwe Arjen van der Schaaf productleider industrieel bouwen bij Bouwgroep Dijkstra Draisma en Thijs Asselbergs met elkaar in Leeuwarden in gesprek over de vele aspecten die komen kijken bij industrieel bouwen. Tal van onderwerpen passeren de revue, van productie tot de aan de soepelheid van het systeem, van architectonische inpassing tot standaardisatie wordt besproken.

In podcast ‘de stempel’ van Anouk de Wit voor Plan Amsterdam gaat voorzitter raad van advies NH Bouwstroom Thijs Asselbergs in gesprek met gebiedsontwikkelaar van de gemeente Amsterdam Allyson Mannsur. Zij leggen uit waarom, met wie en hoe je industrieel bouwen goed kunt implementeren in het planproces.



Vlnr Thijs Asselbergs, Allyson Mannsur en Anouk de Wit

Op excursie: samen kijken naar ruimtelijke kwaliteit

Een dag lang op pad langs onze projecten – om met eigen ogen te zien hoe ruimtelijke kwaliteit zich vertaalt van plan tot plek.

“Het is ontzettend waardevol om samen door de projecten te lopen en te zien hoe onze keuzes in de praktijk uitpakken.”

Op 17 oktober stapten bestuurders en vertegenwoordigers van de NH Bouwstroom samen de bus in voor een inspirerende excursie

langs een aantal van onze gerealiseerde projecten. Bezoekt werden Brasa Village, Maccabiadelaan, Kalkbranderij, Rosmolenbuurt, de Doniastraat en het project Gouwezee aan de Henri Dunantstraat. Doel van de dag was om samen te onderzoeken hoe we ruimtelijke kwaliteit binnen de NH Bouwstroom daadwerkelijk waarmaken. Wat maakt een plek prettig, herkenbaar en toekomstbestendig? En zijn de beschikbare budgetten wel zo ingezet dat ze bijdragen aan die kwaliteit? Wat kunnen we leren over de mogelijkheden en beperkingen van de bouwsystemen waar we als NH Bouwstroom nu meer werken?

Met elkaar gingen wij daarover ter plekke in gesprek: over

ontwerpkeuzes, inrichting van de openbare ruimte, detaillering en materialisering. En over de balans tussen kwaliteit en betaalbaarheid. Dit leverde waardevolle inzichten en inspiratie op, die we gebruiken om onze ambities verder aan te scherpen en mee te nemen als input voor nieuwe projecten in onze stroom en doorontwikkeling van gebruikte bouwsystemen.

De volgende stap is om deze lessen te vertalen naar gezamenlijke, meetbare doelstellingen. Zo kunnen we structureel sturen op ruimtelijke kwaliteit én daar gezamenlijk commitment op uitspreken. Op die manier maken we onze belofte ook écht waar. Volgend jaar, bij een volgende excursie, maken we opnieuw de balans op.



De Werkplaats industriële woningbouw

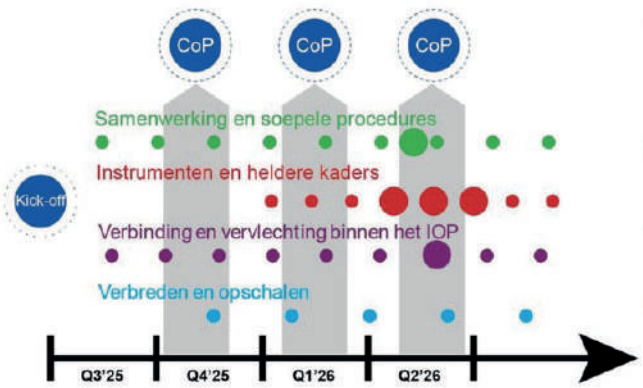
Platform Ontwerp NL organiseert werkplaatsen voor gemeenten die industriële en conceptuele woningbouw inzetten om tot mooie, toekomstbestendige leefomgevingen te komen en die daarbij hulp kunnen gebruiken in hun processen, samenwerkingen, beleid of instrumenten. Vanuit bestaande locaties, ingebracht door de deelnemende gemeenten, wordt gewerkt aan passende instrumenten en beleid en worden tips gegeven voor opdrachtgeverschap van overheden, ontwikkelaars en corporaties. Er is een samenwerking met Aedes, VNG, de bouwcampus, de Neprom/het Lenteberaad, de Fastlane (versnelling door onder andere technische typegoedkeuring) en andere rijksprogramma's.

Op 27 oktober 2025 was de kick-off van de werkplaatsen (community of practice). In deze kick-off is vooral veel aan kennisdeling gedaan tussen gemeenten onderling, corporaties, bouwers, ontwikkelaars en ontwerpers en werd opgehaald waar deelnemende gemeenten behoefte aan hebben. Daarbij staan twee voorbeelden

centraal. In de kick-off werd toegelicht hoe Frits Palmboom samen met ontwerpers een standaard voor een stedenbouwkundige plankaart maakt. Thijs Asselbergs gaf de doorvertaling naar het kavel (kavelpaspoort of BKP) verder vorm vanuit bio based materialen en de verschillen tussen 3D en 2D systemen. Peter Michiel Schaap ging aan de slag met een handreiking voor goed opdrachtgeverschap met oog voor ruimtelijke kwaliteit.

Tussen najaar 2025 en juli 2026 vinden vervolgens nog drie bijeenkomsten plaats, op locatie bij een van de deelnemende gemeenten, waarbij we in de ochtend een locatie in die gemeente doorlichten met alle stakeholders (en geïnteresseerde deelnemers). In de middag gaan we verder met het geleerde uit die en andere casuïstiek. Ministerie VRO wil graag dat de werkplaatsen aangeboden blijven zolang er behoefte aan is tot medio 2030. Afhankelijk van de behoeften van de deelnemers vindt er aansluitend een vervolg plaats. Inmiddels heeft zich een flinke groep gemeenten aangemeld. Er is nog ruimte voor enkele extra gemeenten, dus wie mee wil

doen, meld je dan snel! De werkplaats is geschikt voor strategen RO/beleidsmakers, gebiedsmanagers/projectleiders en vergunningverleners.



Uitnodiging deelname Werkplaats Industriële en Conceptuele Woningbouw

De komende periode organiseren we de eerste vier Werkplaatsbijeenkomsten waarin gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, ontwerpers en bouwers samenwerken aan een gedeelde ambitie: het realiseren van toekomstbestendige en kwalitatief hoogwaardige leefomgevingen met behulp van conceptuele en industriële woningbouw. Aan de hand van concrete locaties gaan we met elkaar leren, experimenteren en instrumenten ontwikkelen die samenwerking en processen bij industriële en conceptuele woningbouw makkelijker en beter maken. Wil jij aan de werkplaats deelnemen?

Aanmelden kan via email wvrp@ruimtelijkekwaliteit.nl

NH Bouwstroom goes international: bouwen aan vertrouwen over grenzen heen

De vernieuwende werkwijze van de Nieuw Hollandse Bouwstroom (NHB) krijgt steeds meer internationale belangstelling. Binnen het Franse Procivis-netwerk – een samenwerkingsverband van woningbouworganisaties en industriële bouwers dat kennis deelt via het Hors Site Campus-platform – werd het Amsterdamse project Brasa Village gepresenteerd als inspirerend voorbeeld van hoe samenwerking de sleutel kan zijn tot versnelling in de woningbouw.

In Frankrijk is vooral interesse in de manier waarop NH Bouwstroom werkt: niet via traditionele hiërarchieën, maar als open netwerk waarin corporaties, bouwers en gemeenten gezamenlijk besluiten nemen. Die cultuur van gelijkwaardigheid en vertrouwen blijkt cruciaal. Volgens Charlotte Meulenbelt, vertegenwoordiger namens NHB, ligt dáár de belangrijkste les voor Frankrijk: “Versnelling zit niet in techniek of prefabricatie alleen, maar in een gezamenlijke mindset. Wanneer iedereen hetzelfde doel deelt – betaalbare, duurzame woningen snel realiseren – ontstaat ruimte voor echte innovatie.”

Ook in Brussel stond samenwerking centraal.

Tijdens het IFHP x VDM Brussels Convening kwamen experts, beleidsmakers en ontwerpers uit heel Europa bijeen om de groeiende wooncrisis te bespreken. De Europese Commissie presenteerde er haar nieuwe Housing Task Force, die binnen een jaar de basis legt voor een Europees Actieplan Betaalbaar Wonen. De taskforce verzamelt kennis, organiseert consultaties en verkent beleidsinstrumenten waarmee de EU de woningbouw beter kan ondersteunen – ook al ligt formele bevoegdheid bij de lidstaten.

In een sessie over Design and Construction, geleid door Alankrita

Sarkar, spraken naast Charlotte Meulenbelt ook Esther Agricola (BPD), Reimar von Meding (KAW) en Floris Schiferli (Superuse Studios). De gezamenlijke boodschap: versnelling mag niet ten koste gaan van kwaliteit, duurzaamheid en sociale waarden. De excursie naar Tivoli GreenCity toonde aan in de praktijk dat duurzame verstedelijking pas slaagt wanneer publieke en private

Amsterdamse Appelweg wint internationale prijs voor schaalbare houtbouw

partijen elkaar echt weten te vinden. Dat modulair bouwen niet onderdoet voor traditionele bouw, weten we inmiddels allemaal. Toch is het bijzonder wanneer die erkenning ook internationaal komt. Het Amsterdamse project Appelweg, gebouwd door Moos in opdracht van Ymere, ontving onlangs de prestigieuze Built by Nature Prize in de categorie ‘schaalbare houtbouwoplossingen’.

Uit meer dan 400 inzendingen wereldwijd werd Appelweg geselecteerd als winnaar. De prijs bekroont projecten die laten zien hoe houtbouw kan bijdragen aan een duurzame en opschaalbare woningbouwopgave. Tijdens de uitreiking – onderdeel van de Built by Nature Annual Summit in Londen – prees de jury Moos om de manier waarop het modulaire systeem is toegepast: herhaalbaar, efficiënt én architectonisch sterk. De prijs wordt uitgereikt door het Built by Nature-netwerk, een Europees platform dat architecten, ontwikkelaars, investeerders en kennisinstellingen verbindt om de transitie naar biobased bouwen te versnellen. Het netwerk stimuleert samenwerking en kennisdeling tussen pioniers die houtbouw willen opschalen, met als doel de klimaatimpact van de bouwsector drastisch te verlagen. Met deze erkenning wordt niet alleen Appelweg in het zonnetje gezet, maar ook de bredere beweging richting modulaire houtbouw. Het laat zien dat bouwen met biobased materialen en

slimme systemen geen niche is, maar een realistisch en toekomstbestendig alternatief voor traditionele woningbouw. Een internationale bevestiging dat we – ook met hout – op een verantwoorde manier het woningtekort kunnen oplossen.



NH Bouwstroom op weg naar 2028: van product naar project, van project naar gebied

De aanleiding voor de NH Bouwstroom is nog steeds dezelfde als bij de start: schaarste aan woningen – maar ook aan mensen, middelen en materialen om die woningen te realiseren. Vanuit die urgentie zijn woningcorporaties en bouwbedrijven samen deze beweging gestart. Door vraag te bundelen, eenduidig te maken en in te zetten op bouwmethoden die ook op de lange termijn duurzaam bruikbaar blijven, kunnen we continuïteit beloven. Zo blijft de woningbouwproductie voorspelbaar en toekomstgericht.

De NH Bouwstroom bestaat inmiddels drie jaar. In die tijd zijn tientallen projecten in gang gezet en is een stevig fundament gelegd voor een nieuwe manier van samenwerken. De eerste woningen zijn opgeleverd en bewoners hebben hun intrek genomen – een belangrijke mijlpaal voor het collectief én een tastbaar resultaat van deze gezamenlijke aanpak.

De centrale vraag nu: waar staan we, wat hebben we geleerd en welke stappen zijn nodig richting 2028? De komende jaren ontwikkelt de beweging zich verder – van product naar project, en van project naar gebied – en verbreedt het netwerk zich tot een Ontwikkelstroom.

Waar staan we nu?
“De NH Bouwstroom is in 2021 gestart met een gezamenlijke uitvraag van de corporaties voor drie productiestromen: eengezins-, meergezins- en flexwoningen. Die stromen hebben we samengevoegd tot één geheel. Inmiddels zijn de eerste projecten opgeleverd, is de pijplijn gevuld en hebben we beter zicht op elkaars processen en mogelijkheden.

We maken een duidelijke beweging van het werken met losse producten naar het realiseren van complete projecten, in de volle breedte van de opgave. In de verdere doorontwikkeling van bouwsystemen ligt onze gezamenlijke focus vooral op flexibiliteit. Hoe beter deze systemen zich kunnen aanpassen aan verschillende locaties en opgaven, hoe meer woningen we op een steeds verder geïndustrialiseerde manier kunnen realiseren. Nog sterker zou het zijn als bouwsystemen in de toekomst zelfs onderling uitwisselbaar worden.

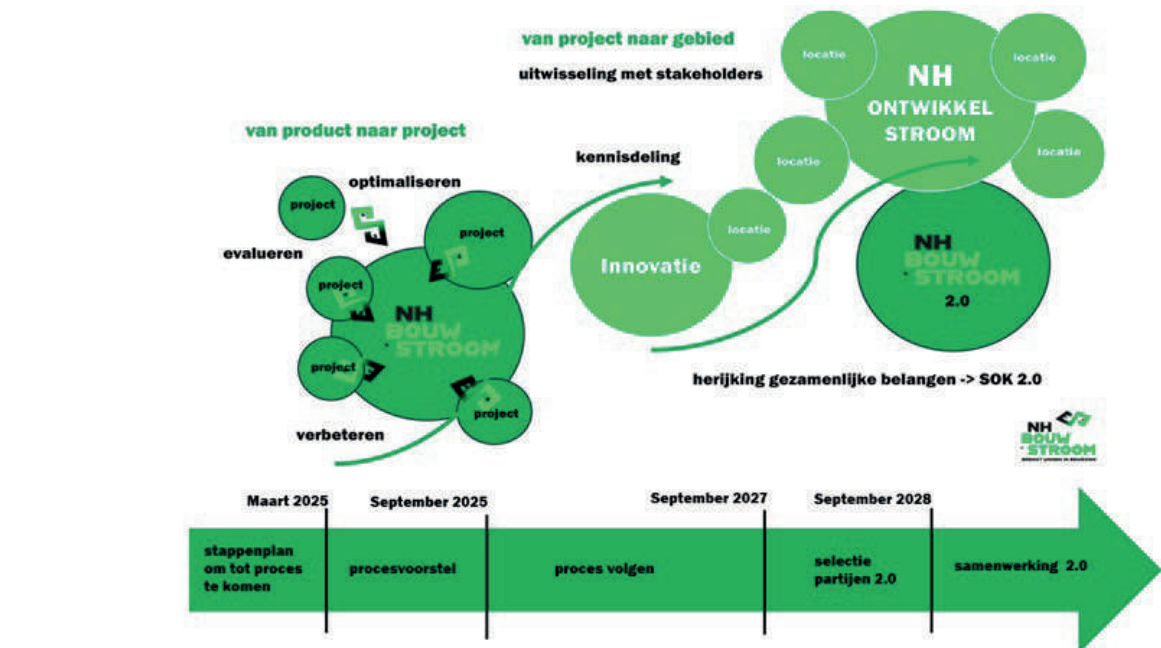
Tegelijkertijd willen we verder kijken dan productie alleen. Waar we begonnen met het verlichten van de woningschaarste, richten we ons nu ook op het tekort aan geschikte bouwlocaties. Alleen door die twee samen te brengen, kunnen we structureel versnellen. Dat vraagt om nauwe samenwerking met gemeenten, provincies, adviseurs en bouwers. Het collectief dat we vormen, heeft laten zien dat het werkt, we leren van elk project.”

Wat zijn de belangrijkste lessen?
“Dat samenwerking werkt – mits je elkaar vertrouwt en vasthoudt, ook als het lastig wordt. We hebben veel geleerd over het standaardiseren van processen, over instrumenten als de TweeFasenOvereenkomst (2FOK) en het productenboek. Ook hebben we succes geboekt met parallel plannen waardoor we de inzet in de hele keten effectiever benutten en tijd winnen. Daarnaast zijn stappen gezet in om aan te sluiten bij landelijke initiatieven. We weten nu beter waar onze kracht ligt: snelheid, schaal, leren en innoveren. Tegelijkertijd zien we dat verdere versnelling vraagt om een bredere blik – daar komt NHB 2.0 en de Ontwikkelstroom in beeld.”

Wat houdt NHB 2.0 in?
“NHB 2.0 gaat over de doorontwikkeling van de huidige Bouwstroom. We willen de kracht van het collectief behouden – de open houding, samenwerking en snelheid – maar daar nieuwe accenten aan toevoegen. Denk aan een sterkere focus op Total Cost of Ownership zodat we ook het beheer betaalbaar maken, scherper sturen op onze resultaten en het verankeren van toekomstbestendigheid in alles wat we doen.

Het draait om beter gebruikmaken van elkaars kracht, focus houden en projecten echt afronden. We willen actief inspelen op trends en samen bepalen wat we de komende vijf jaar nodig hebben. Kortom: verder professionaliseren en klaar zijn voor de volgende fase.”

En wat is de stap naar een Ontwikkelstroom?
“De Bouwstroom richt zich primair op producten en projecten,



maar dat is niet genoeg. Er zijn te weinig geschikte locaties waar industrieel bouwen direct kan landen. De Ontwikkelstroom gaat daarom een laag dieper: hoe zorgen we voor voldoende, goed voorbereide locaties, zodat woningen snel, betaalbaar en duurzaam gerealiseerd kunnen worden. Dat vraagt om samenwerking met gemeenten, provincies, het Rijk en mogelijk ook commerciële ontwikkelaars. Samen verkennen we wat nodig is: heldere planologische kaders, betere afstemming met nutsbedrijven, gerichte subsidies en slimmere planningstools voor integrale gebiedsontwikkeling.



Een eerste stap is de Afsprakenbrief die de NH Bouwstroom samen met de provincies Noord-Holland en Flevoland, de MRA en het ministerie van VRO opstelt. Deze brief verbindt de woondeals aan industriële bouwstromen en bevat concrete afspraken over samenwerking en kennisontwikkeling. Onderdeel hiervan is ook een opleidings- en leerprogramma, waarin overheden, corporaties en bouwers samen leren hoe industriële woningbouw beter kan worden ingebed in gebiedsontwikkeling. Met koplopergemeenten werken we zo toe naar één gezamenlijke ambitie: in 2030 moet 50% van alle nieuwbouwwoningen industrieel gebouwd kunnen worden.”



Welke condities en gamechangers zijn nodig?
“Een paar zaken springen eruit. Allereerst: standaardiseren waar het kan, maatwerk waar het moet. Daarnaast is datagedreven gebiedsontwikkeling essentieel: sneller kunnen doorrekenen wat keuzes betekenen, zodat we iteratief kunnen plannen en beter kunnen sturen.

Ook de manier van samenwerken verandert: corporaties en bouwers die in vaste verbanden – als een treintje – door projecten en gebieden bewegen, zorgen voor continuïteit. Daarbij moeten we low-tech oplossingen meenemen om exploitatiekosten laag te houden voor huurders en corporaties.

Tot slot: benut externe prikkels, zoals subsidies en innovatieregelingen, om doorbraken te forceren. Dat alles vraagt om compact werkende teams met duidelijke regie – een soort verkeerstoren – die locaties, planning en middelen op elkaar afstemt.”

Wat betekent dit richting 2028?
“We bevinden ons op een logisch moment van reflectie. De samenwerkingsovereenkomst loopt tot eind 2026, maar kan jaarlijks worden verlengd tot 2028. De komende twee jaar gebruiken we om vast te stellen wat we hebben bereikt, welke ambities we formuleren voor de toekomst en hoe we ons partnerschap kunnen versterken.

We bouwen aan een helder systeem waarin productontwikkeling, gebiedsontwikkeling en partnerschap samenkomen. Zo kunnen we structureel sneller, duurzamer en betaalbaarder woningen realiseren – mét ruimtelijke kwaliteit.”

Welke oproep willen jullie doen?
“Het succes van de NH Bouwstroom komt voort uit samenwerking, samen leren, afstemmen van ambities en het vasthouden van energie. NHB 2.0 en de Ontwikkelstroom zijn geen gesloten circuits, maar open bewegingen. Samen bouwen aan buurten waar mensen prettig en betaalbaar kunnen wonen. Willen we echt versnellen? Dan is dit het moment – maar het lukt alleen samen.”

NH Bouwstroom Traineeship

Een nieuwe generatie volkshuisvesters

De NH Bouwstroom is een dynamische, lerende organisatie waarin kennisdelen en ontwikkelen centraal staan. Deze vernieuwende manier van samenwerken – als netwerk én bouwstroom – vraagt om een frisse blik op bouwen. Vanuit de ambitie om jong talent ruimte te geven hun eigen visie te ontwikkelen, is het NH Bouwstroom Traineeship ontstaan.

In een tijd waarin de behoefte aan betaalbare en duurzame woningen groot is, kampt de sector met een tekort aan mensen. Daarom wil de NH Bouwstroom bijdragen aan het opleiden van een nieuwe generatie volkshuisvesters – niet alleen om capaciteit te vergroten, maar ook om een nieuwe manier van denken en doen te stimuleren. Industrieel bouwen vraagt immers om kennis van elkaar, nieuwe systemen en veranderende processen waarmee we ontwikkelen en bouwen.

Het traineeship overbruggt de kloof tussen theorie en praktijk. Trainees werken bij zowel woningcorporaties als bouwbedrijven en krijgen inzicht in de verschillende rollen, belangen en uitdagingen binnen de woningbouwketen. Ze leren niet alleen over industrieel bouwen, maar vooral hoe samenwerking leidt tot versnelling, kwaliteit en innovatie. De eerste lichting (2022–2024) heeft inmiddels grotendeels een vaste plek gevonden bij een van de NH Bouwstroom-partners. In oktober 2024 is de tweede lichting gestart: zeven enthousiaste trainees die hun eerste overstap hebben gemaakt van corporatie naar bouwbedrijf of andersom. Deze groep neemt deel aan een nieuw ontwikkelprogramma, opgezet met Talent in Huis, dat zich richt op zowel professionele als persoonlijke groei – en enthousiast wordt ontvangen door partners en trainees.

Naast hun verbindende rol binnen de NH Bouwstroom treden de trainees ook op als ambassadeurs van het netwerk. Ze vertegenwoordigen de NHB op themadagen over industrieel bouwen,



Trainees (v.l.n.r.: Jolien Heddes, Isabelle Pronk, Cedric Hietbrink, Milou Rood, Rowen Aker, Josephine Weldring, Evelien Dekker en Evert Groot)

onderhouden contact met netwerkpartners en organiseren bijeenkomsten voor jonge professionals. Zo stonden twee trainees dit jaar op de MRA-stand tijdens PROVADA, waar ze vertelden over

hun ervaringen en visie op het versnellen van de woningbouw. Zo bouwen ook zij – letterlijk én figuurlijk – aan de toekomst van een sector die slimmer, duurzamer en mensgerichter wil werken.

Portretten Trainees

Deze drie trainees zijn sinds oktober 2024 actief binnen de NH Bouwstroom. Zij maken deel uit van de tweede lichting jonge professionals die bijdragen aan de vernieuwing van de woningbouw. Wie zijn de mensen achter deze trainees, en wat heeft hen gedreven om te kiezen voor het NH Bouwstroom Traineeship?



Cedric Hietbrink (Rochdale/Hoog Over)

Wie ben je?

Ik ben Cedric Hietbrink, woonachtig naast het politieke hart in Den Haag en ben 28 jaar oud.

Wat sprak je aan in dit traineeship bij de NHB?

Na het afronden van de bachelor Bouwkunde en master Architectuur aan de TU Delft was ik op zoek naar een werkplek waar impact gemaakt wordt op de wereld om ons heen. Het traineeship van TiH en de NH Bouwstroom biedt een unieke kans om bij te dragen aan oplossingen voor het woningtekort, benaderd vanuit de perspectieven van woningcorporaties en bouwers.

Wat kun jij vanuit jouw achtergrond bijdragen aan het oplossen van de woningopgave?

Belangrijke thema's bij NH Bouwstroom projecten zullen altijd ruimtelijke kwaliteit, techniek en materialisatie blijven, en het zoeken naar oplossingen op het snijvlak van ruimtelijke kwaliteit en techniek geeft mij dan ook veel energie. Onderdeel van het versnellen van woningbouw in Nederland is in mijn ogen ook het borgen van nieuwbouw waar nieuwe bewoners én omwonenden van houden.

Wat neem je mee uit de eerste periode van je traineeship?

Complexiteit van projectontwikkeling en de enorme hoeveelheid kennis die bij de verschillende stakeholders heeft me verrast. De hoeveelheid energie en enthousiasme waarmee dit gepaard gaat is bemoedigend om te zien, en dit inzetten voor goed lopende processen met hoge ruimtelijke kwaliteit zal hoog op de agenda blijven staan.



Isabelle Pronk (Intermaris/Heddes)

Wie ben je?

Ik ben Isabelle Pronk, 23 jaar en woon in Oosterblokker, West-Friesland. In juni 2023 studeerde ik af als Interaction Engineer binnen de studie Product Design (HvA). Ik heb hiervoor gekozen vanwege de combinatie van creativiteit en techniek.

Wat sprak je aan in dit traineeship bij de NHB?

Wat mij direct aansprak was de maatschappelijke impact en de samenwerking met verschillende organisaties en disciplines die voor een breed perspectief zorgen. Ook de ruimte om te leren en mezelf te ontwikkelen sprak mij aan, zowel inhoudelijk als persoonlijk.

Wat kun jij vanuit jouw achtergrond bijdragen aan het oplossen van de woningopgave?

Ik kijk graag met een frisse, creatieve blik naar vraagstukken. Tijdens mijn studie heb ik geleerd om goed te verdiepen naar verschillende belangen en deze te vertalen naar slimme, praktische oplossingen. Die aanpak neem ik mee om samen te bouwen aan toekomstbestendige woningen die écht aansluiten bij de behoeften van bewoners.

Wat neem je mee uit de eerste periode van je traineeship?

Het samenbrengen van verschillende belangen tot een gezamenlijk doel is een uitdaging, maar de NH Bouwstroom heeft mij verrast in het transparant aanpakken en geënthousiasmeerd om hieraan bij te dragen.



Evert Groot (Fijn Wonen/Woonwaard)

Wie ben je?

Mijn naam is Evert Groot, 25 jaar. Na mijn studie Vastgoedkunde in Groningen ben ik sinds een paar jaar woonachtig in Amsterdam.

Wat sprak je aan in dit traineeship bij de NHB?

De NH Bouwstroom sprak mij als organisatie aan omdat ze een voortrekkersrol vervult op het gebied van industriële woningbouw. Daarnaast biedt het een unieke mogelijkheid om te zien hoe de dynamiek tussen een woningcorporatie en een bouwbedrijf, en vice versa, in elkaar steekt.

Wat kun jij vanuit jouw achtergrond bijdragen aan het oplossen van de woningopgave?

Vanuit mijn bedrijfskundige basis hoop ik een objectieve en rationele blik te werpen op het verhaal achter het innerlijk en uiterlijk van een (gebieds)ontwikkeling. Het standaardiseren van processen, vraag en aanbod en samenwerking tussen NHB-organisaties kan sterk bijdragen aan het versnellen van de woningbouw. Daarvoor zijn mensen uit verschillende disciplines nodig om dit mogelijk te maken.

Wat neem je mee uit de eerste periode van je traineeship?

Het was erg leerzaam om van dichtbij te zien hoe Van Wijnen met Fijn Wonen als een van de belangrijkste spelers in de Nederlandse woningbouw niet stilstaat, maar zich op de toekomst richt. Daarbij was het leerzaam te zien welke vraagstukken dit oplevert en hoe deze worden aangepakt.

Aanjagers van de woningbouw

Daan Vanhouten

ministerie VRO



Wat is je functie?
 Beleidsmedewerker bij het ministerie van VRO en vanuit deze functie coördineer ik de programmalijn Conceptueel en Industrieel Bouwen binnen het Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw.

Welke instrumenten zet je organisatie in om de woningbouw productie te versnellen, duurzaamheid te stimuleren en ruimtelijke kwaliteit te bevorderen?
 Op de Woontop hebben we met de vertegenwoordigende organisaties van bouwers, ontwikkelaars, ontwerpers, corporaties, beleggers, gemeenten en provincies afgesproken het programma Innovatie en Opschaling te starten. Dat programma is na de zomer officieel van start gegaan. Het doel van het programma is de randvoorwaarden te creëren om 50% van de nieuwbouw industrieel te bouwen in 2030, digitaal en datagedreven samen te werken en te bouwen aan toekomstbestendige leefomgevingen.

Platform Ontwerp NL richt bijvoorbeeld een werkplaats in waar gemeenten kunnen werken aan industrieel bouwen met ruimtelijke kwaliteit voor concrete casussen en locaties en waar instrumenten voor goede ruimtelijke kwaliteit worden opgesteld en uitgewisseld. Ook gaan we van start met onder andere het toepassen van typegoedkeuringen, datagedreven gebiedsontwikkeling, de City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling en hebben we een call uitstaan voor innovaties op netbewust en water- en bodembewust bouwen.

“Het naar binnen halen van expertise en gezaghebbers voor ruimtelijke kwaliteit is een mooi voorbeeld voor de rest van het land. “

Hoe belangrijk zijn daarbij de bouwstromen?
 Wij willen de bestaande bouwstromen uitdagen de samenwerking verder te verdiepen en uit te breiden met gemeenten en ontwikkelaars. Op deze manier kan de vraag van de gemeenten die voortkomt uit de Woondeals gemakkelijk gekoppeld worden aan het aanbod binnen een bouwstroom. Langjarige samenwerking vergroot het vertrouwen en vertrouwen versnelt. Nieuwe bouwstromen willen we direct inrichten naar de goede voorbeelden.

Wat vind je van NHBouwstroom?
 De NHBouwstroom is meer dan andere bouwstromen een samenwerkingsverband. Dit zorgt ervoor dat binnen het platform NHBouwstroom nieuwe manieren van samenwerken kunnen worden uitgetoetst met elkaar. Dat is ook noodzakelijk met oog op de toekomstige bouw- en ontwikkelinnovaties die de komende jaren een steeds groter deel van het werk gaan uitmaken.

Maarten Georius

Aedes



Wat is je functie?
 Adviseur nieuwbouw bij Aedes. Binnen deze functie adviseer ik onder andere over de thema's conceptueel bouwen en bijvoorbeeld het wel of niet opstarten van een bouwstroom.

Welke instrumenten zet je organisatie in om de woningbouw productie te versnellen, duurzaamheid te stimuleren en ruimtelijke kwaliteit te bevorderen?
 Afhankelijk van het vraagstuk wat er speelt bij corporaties zetten we ondersteuningsmiddelen in of pakken wij een adviesrol op. Vaak bieden wij corporaties inzicht met een goed voorbeeld of een werkwijze van een collega corporatie. Maar we hebben ook instrumenten medeontwikkeld zoals de Woonstandaard en de Conceptenboulevard wat uitgangpunten zijn voor een conceptueel bouwen proces. Voor corporaties die in een regio een bouwstroom willen beginnen hebben we een toolbox bouwstromen.

“Bij NH Bouwstroom worden nieuwe manieren van samenwerken uitgetoetst. Dat is ook noodzakelijk met oog op de toekomstige bouwen ontwikkelinnovaties die de komende jaren een steeds groter deel van het werk gaan uitmaken.”

Hoe belangrijk zijn daarbij de bouwstromen?
 Een belangrijke doorbraak aanpak om los te komen van een wereld van enkelvoudige projecten. Het nieuwbouwlandschap van corporaties wordt gedomineerd door losse projecten terwijl de huizen die geplaatst worden natuurlijk ook prima vanuit bouwstromen en/of ketensamenwerking ontwikkeld kunnen worden. Wat continuïteit moet geven voor o.a. woningbouwfabrieken zodat het bouwen in de toekomst betaalbaar en duurzaam blijft.

Wat vind je van NHBouwstroom?
 Op twee manieren springt hij er wat ons betreft uit. Allereerst is de manier hoe er in de bouwstroom over en weer geleerd wordt en hoe dit gedeeld wordt met de sector, echt bewonderingswaardig. Bouwbedrijven leren van corporaties, en corporaties leren van bouwbedrijven. En al dit leren en ontwikkelen houden jullie niet voor jezelf maar delen jullie ook met andere corporaties, gemeenten en bouwbedrijven. Hulde!
 Ook jullie aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en het naar binnen halen van expertise en gezaghebbers op dat terrein is een mooi voorbeeld voor de rest van het land. Bouwstromen gaat natuurlijk ook om meer tempo maken en versneld voordeuren creëren, maar dit mag natuurlijk nooit ten koste gaan van kwaliteit.

Sabine Renders

provincie N-Holland



Wat is je functie?
 Strategisch gebiedsontwikkelaar bij de provincie Noord-Holland en lid van het versnellingsteam met als doel meer woningen in minder tijd. De provincie Noord-Holland staat voor de opgave om in de periode 2025 tot en met 2030 per jaar gemiddeld 23.500 woningen te realiseren. In het laatste kwartaal van 2024 hebben wij de voortgang van de woningproductie in Noord-Holland onderzocht in relatie tot de afspraken in de twee Woondeals voor onze provincie. Op basis van de gesprekken die wij met gemeenten hebben gevoerd is begin 2025 geconcludeerd dat het aantal gerealiseerde woningen t/m 2030 met de huidige manier van werken lager gaat uitvallen dan gemeenten zelf hebben aangegeven. Per jaar moeten gemiddeld 23.500 woningen (netto) worden gerealiseerd ten opzichte van de 17.000 woningen per jaar die gemiddeld t/m 2024 zijn gerealiseerd in Noord-Holland.

‘Welk instrumenten zet je organisatie in om de woningbouwproductie te versnellen?’
 We hebben een versnellingsteam met een team van 5 gebiedsontwikkelaars en een provinciale bouwambassadeur. Samen beschikken we over ruime (ontwikkel)kennis en ervaring die we onder meer inzetten bij concrete hulpvragen van gemeenten, ontwikkelaars en/of woningcorporaties. Er zijn versnellingstafels (lokaal/deelregionaal en regionaal) in Noord-Holland en een loket ‘versnellen woningbouw’ (www.noord-holland.nl/versnellenwoningbouw). Er is een Investeringskader voor onder meer het treffen van duurzame mobiliteitsmaatregelen bij grote woningbouwplannen in combinatie met versnelling van (meer) woningbouw, Ook is een ‘Flexibele schil’ regeling opgesteld op basis waarvan een deel van de inhuurkosten van externen door gemeenten voor woningbouwplannen wordt afgedekt door de provincie.

‘Hoe belangrijk zijn daarbij de bouwstromen?’
 Heel belangrijk. We hebben voor het versnellen van de woningbouw een plan van aanpak opgesteld. Om de jaarlijkse woningproductie in Noord-Holland structureel te verhogen, zet ons versnellingsteam naast de huidige inzet op alle bestaande plannen (meer) nadrukkelijk in op integraal en parallel plannen, het opschalen van industrieel bouwen, het aanpakken van thematische vastlopers en vertragers (onder meer stikstofdepositie, netcongestie, bezwaren/beroep), het inventariseren en actief sturen op risico's voor woningbouwprojecten en het versterken van de samenwerking (publiek-privaat en publiek-publiek).

‘Wat vind je van NHBouwstroom?’
 Een belangrijke aanjager ofwel koploper in Nederland van het industrieel bouwen waar partners onderling goed en intensief samenwerken met als gezamenlijk doel deze manier van ontwikkelen en bouwen tot een standaard te maken, onder meer in het belang van het versnellen van woningbouw. Goed en betaalbaar.

Van een goed huis naar een beter thuis

Werkgroep haalbaarheid korte termijn

De link is snel gelegd: uit een fabriek komen producten. Bij de Noord-Hollandse Bouwstroom (NHB) kijken we daar anders naar. Wij maken geen producten, maar woningen. Binnen de NHB laten we zien dat woningen die we op een industriële manier produceren minstens zo goed – en op veel vlakken beter doordacht, praktischer en gebruiksvriendelijker – zijn dan traditioneel gebouwde woningen.

Binnen het netwerk blijven we voortdurend kritisch op wat we doen. Samen met onze partners en met input van huurders verbeteren we stap voor stap de kwaliteit van onze woningen. Zo werken we gezamenlijk aan het verder ontwikkelen van onze woningtypen tot de best haalbare gebruikskwaliteit en wooncomfort.



Verschillende perspectieven

Onze huurders hebben uiteenlopende woonwensen en gebruiken hun woning op verschillende manieren. Toch bestaan onze projecten grotendeels uit een beperkt aantal basistypen. De vraag is dan: hoe zorgen we dat binnen die herhaling voldoende mogelijkheden ontstaan om de woning op meerdere manieren te gebruiken of in te richten? En hoe voorkomen we dat het ontwerp bewoners belemmert in hun dagelijks gebruik? Daarom kijken we vanuit drie perspectieven naar de woningen die we ontwikkelen: dat van de huurder, van het beheer en van de productie.

Het oogpunt van de huurder

Om de indeelbaarheid en gebruiksvriendelijkheid van de woningen te vergroten, kijken we nadrukkelijk door de ogen van de huurder. Door vooraf na te denken over logische looplijnen, draairichtingen van deuren en de plaatsing van stopcontacten, voorkomen we onpraktische situaties in het dagelijks gebruik. We onderzoeken ook hoe bewoners hun woning gebruiken: wat willen zij opbergen, hoe houden ze hun huis schoon en welke indelingsopties passen bij verschillende leefstijlen?

In diverse projecten ondersteunen we bewoners bij de sleuteloverdracht met betaalbare en doordachte inrichtingsmogelijkheden, ontwikkeld door interieurarchitecten. De ervaringen zijn positief: bewoners ontdekken mogelijkheden die ze zelf niet hadden voorzien. Een woning die zich op verschillende manieren laat gebruiken, vergroot niet alleen het woonplezier, maar ook de kwaliteit op de lange termijn. Wanneer een woning prettig functioneert, neemt de behoefte aan ingrijpende aanpassingen af.

Het perspectief van beheer

Ook vanuit het beheer kijken we kritisch naar het ontwerp. Wanneer iets vervangen of gerepareerd moet worden, is het belangrijk dat onderhoudsmedewerkers goed bij bijvoorbeeld de installaties kunnen komen. Bij het ontwerp letten we daarom op bereikbaarheid, voldoende werkruimte en logische plekken voor berging. We maken daarbij onderscheid in de verschillende termijnen van het onderhoud en de levensduur van onderdelen van de woning. Zo blijft het onderhoud praktisch, veilig en betaalbaar, ook op de lange termijn.

Gedacht vanuit het maakproces

Tot slot kijken we naar het maakproces zelf: het realiseren van kwalitatieve, gezonde en betaalbare woningen voor onze huurders. Dat gezamenlijke doel delen alle corporaties binnen de NHB. In de praktijk blijken projecten nog vaak eigen aanvullende eisen te bevatten. Op zichzelf zijn die begrijpelijk, maar gezamenlijk zorgen ze voor veel variatie. Dat maakt het voor producenten lastiger om voorspelbaar, efficiënt en op schaal te produceren. Daarom werken de corporaties binnen de NHB aan een gezamenlijke basis voor woon- en gebruikskwaliteit. Zo kunnen processen sneller en consistentieverlopen.

Producenten weten beter waar ze aan toe zijn, omdat woningtypen in vergelijkbare basisvormen door meerdere corporaties kunnen worden afgenomen. Corporaties hoeven de woningtypen niet telkens opnieuw volledig te toetsen, omdat ze eerder gezamenlijk zijn goedgekeurd. Dit biedt ook ruimte voor typegoedkeuring

vanuit de overheid en maakt het eenvoudiger om woningen tussen corporaties over te dragen wanneer projecten in de tijd verschuiven. Dat bespaart tijd en middelen, ook bij de formele controles en zorgt voor continuïteit in het productieproces. De vrijgekomen tijd, middelen en aandacht kunnen we gebruiken voor locatie- of context specifieke verbeteringen: de verbinding tussen woning, straat en buurt.

Een goed thuis begint immers bij het geheel: de route naar huis, de overgang van openbaar naar privé en de zorgvuldigheid van de basiswoning – een woning die zich op verschillende manieren laat gebruiken en invullen, met ruimte voor eigen accenten per project.

Van theorie naar praktijk

Voortdurend onderzoeken we hoe onze woningen in de praktijk functioneren. Bezoeken aan gerealiseerde projecten leveren vaak meer inzichten op dan het beoordelen van plattegronden op papier. Kleine observaties kunnen leiden tot concrete verbeteringen met veel impact voor de huurders: een handdoekrek dat beter geplaatst kan worden zodat het niet nat wordt tijdens het douchen, een logische plek voor een kapstok bij de entree of een stopcontact dat niet achter een openslaande deur verdwijnt.

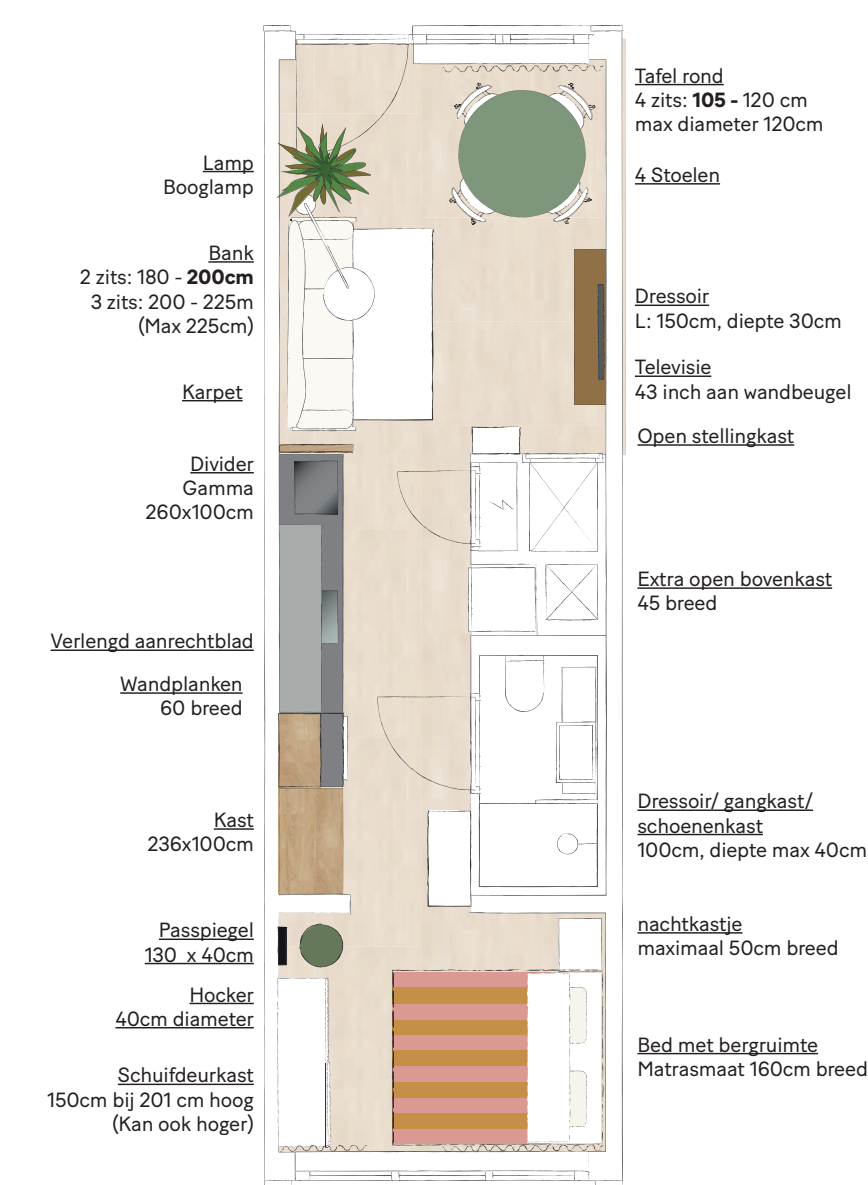


Daarnaast kijken we naar de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de woningen en formuleren we, per producent, verbeterpunten voor doorontwikkeling. Een interessante constatering is dat sommige aandachtspunten bij de ene producent al zijn opgelost door een andere binnen het netwerk. Zo leren we direct van elkaar en verbeteren we als collectief. De volgende stap is het gezamenlijk vastleggen van deze verbeteringen, zodat ze de komende jaren structureel kunnen worden doorgevoerd.

Een beter thuis
 De NHB laat zien dat industriële woningbouw schaalbare kwaliteit oplevert. Door als netwerk van corporaties en producenten samen te werken, creëren we een voorspelbare basis en versnellen we de bouw van duurzame, betaalbare en gebruiksvriendelijke woningen. Zo bouwen we niet alleen aan huizen, maar aan plekken waar mensen zich thuis kunnen voelen – woningen die meegroeien met hun bewoners en met de tijd. Van een goed huis uit de fabriek naar een beter thuis in de buurt!



Woning XS





Bergingskast keuken
 (2 maal IKEA Pax 50cm breed 236cm hoog)

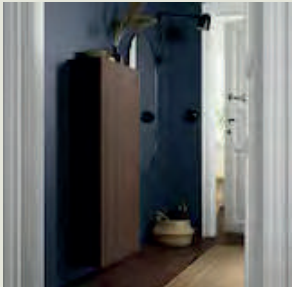
3 maal wandplank 60cm breed (KUNGSFORS IKEA)



Divider/ garderobe
 190cm hoog, 75cm breed, diepte 47cm (La redoute, Halkbank Theorie)



Divider
 (Gamma 260x100cm/ inkorten naar 70 cm breedte)



Dressoir/ gangkast/ schoenenkast
 100cm, diepte max 40cm

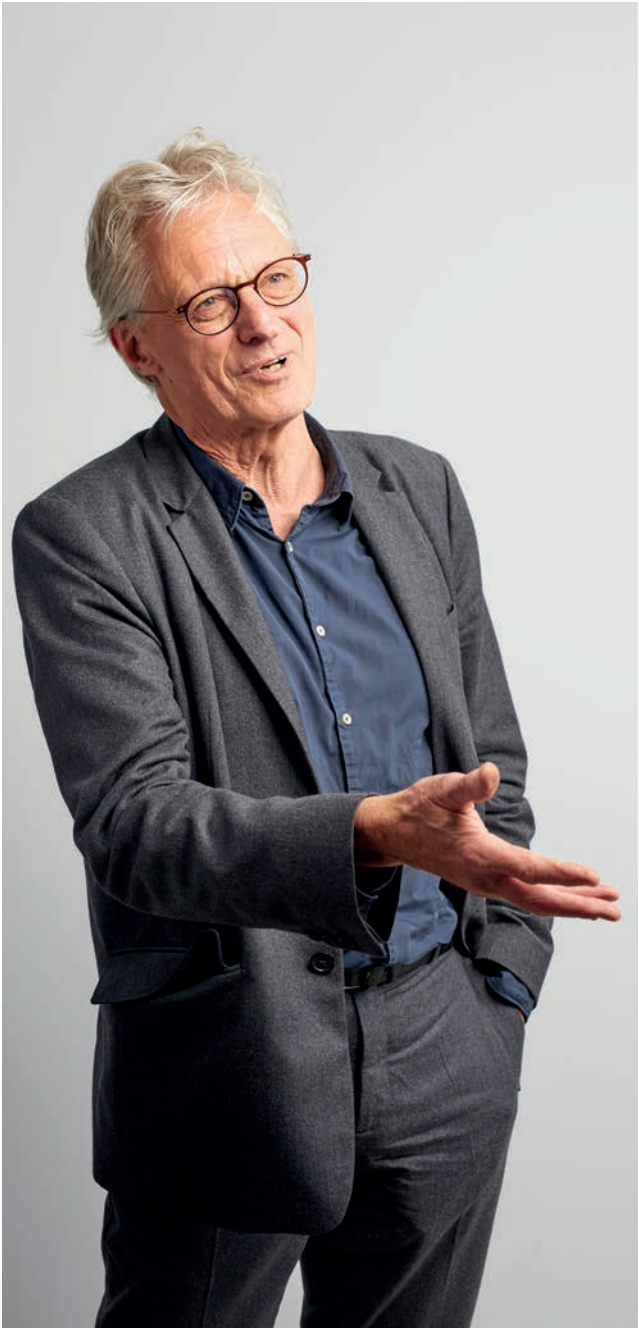


Bed met bergruimte
 Matrasmaat 160cm breed



Extra bovenkast boven koelkast
 80cm hoog* 60cm breed

Stedenbouwkundige plankkaart



Frits Palmboom (foto: Raymond de Vries)

Frits Palmboom, stedenbouwkundige

Het is inmiddels 2 jaar geleden dat ik het Blauwe Boekje schreef: een pamflet voor stedenbouwkundige kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw – en een aanzet om dat begrip ‘handen en voeten te geven’.

Het Blauwe Boekje is inmiddels opgevolgd door het Groene en het Rode Boekje. Het Rode Boekje gaat over het thema governance. Centrale vraag is “wie doet wat wanneer”. En wat zijn de goede momenten om ruimtelijke kwaliteit in het proces te verankeren?

Cruciaal is de fase waarin tenders worden uitgeschreven en tot contractvorming tussen opdrachtgevers en bouwers wordt overgegaan.

Wat leg je vast en wat laat je open

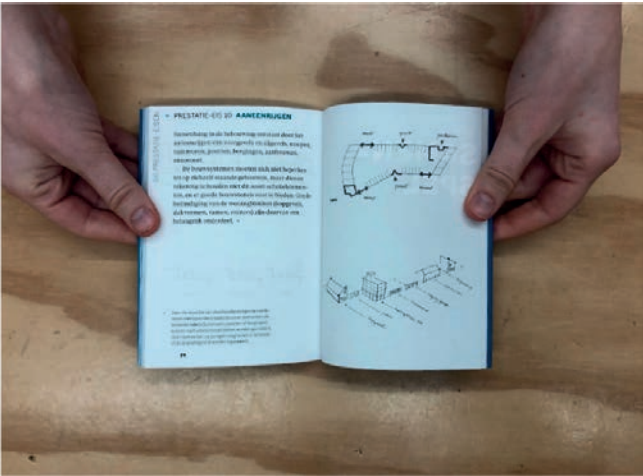
In de tenderfase zijn niet alleen procesmatige afspraken nodig; zij moeten ook effectief ondersteund worden door vakmatige hulpmiddelen. De Stedenbouwkundige Plankaart is zo’n hulpmiddel. In die kaart wordt het meestal heel brede spectrum van maatschappelijke ambities en randvoorwaarden vertaald en meetbaar gemaakt in een locatiegerichte, ruimtelijke kaart. De kaart geeft grafisch en tekstueel weer wat je waar vastlegt en wat je waar openlaat. Dat geeft bouwende partijen een concreet kader om tot een technisch en fysiek product te kunnen komen.

Het komend half jaar ga ik een test doen: kunnen de uitdagingen en prestatie-eisen uit het Blauwe Boekje worden vertaald in een legenda voor zo’n Stedenbouwkundige Plankaart? Kun je daarmee aangeven waar welke prestatie-eis geldig is - en waar niet? En waar is welke prestatie-eis hard, en welke zacht? Welke gradaties zijn daarin denkbaar?

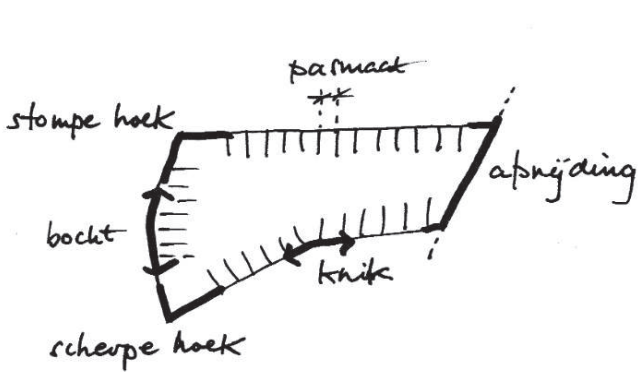
Dat zal per locatie en per opgave verschillen. Daarom wil ik de test uitvoeren op meerdere test-locaties, die verschillen qua aanpak (nieuwbouw, sloop/nieuwbouw, hergebruik), verkaveling, typologie, dichtheid en schaal.

Publicatie van ‘lessons learned’

Het idee is inmiddels omarmd door het ministerie VRO. De studie zal worden gedaan samen met twee stedenbouwkundige bureaus (Palmbout en Ziegler/Branderhorst uit Rotterdam). Het werk



zal ook worden getest met de deelnemers aan de Werkplaatsen “Conceptueel en industrieel bouwen voor toekomstbestendige leefomgevingen”, die in het najaar 2025 onder auspiciën van Platform Ontwerp.nl van start zijn gegaan. Het zal midden 2026 uitmonden in een publicatie van de ‘lessons learned’, met een reeks voorbeeldkaarten. Begeleid en ondersteund door schetsen, schema’s en korte teksten, die de kansen voor goede stedenbouw met toepassing van fabrieksmatige woningen visualiseren. Hopelijk zal er net zo’n inspirerende werking van uitgaan als het Blauwe Boekje uit 2023!



NH Bouwstroom laboratorium voor ruimtelijke kwaliteit

Jef Mühren, oud-directeur Mooi.NL

Inleiding

Snel na de oprichting van de Noord-Hollandse Bouwstroom in 2021 werd in Haarlem een Stakeholder Evenement georganiseerd. Irene Ponec de stille maar o zo volhardende krachtbron van de Bouwstroom en Harry Platte, de energieke initiator van een en ander, vroegen mij om mijn visie op geïndustrialiseerd bouwen en de manier waarop wij zouden kunnen samenwerken. Ik trof daar aan de debatta-fel de charismatische Frits Palmboom met zijn stedenbouw-kundig kader en de charmante Thijs Asselbergs (bijvoeglijke naamwoorden uitwisselbaar!). Voor ik er erg in had was een Raad van Advies voor de NH Bouwstroom opgericht en was ik daar lid van. Irene Ponec leverde voedingsbodem en samen met Thijs (voorzitter), Frits, Harvey Otten (opgevolgd door Meintje Delisse) en Lex Pott werden we geacht te adviseren over het aspect ruimtelijke kwaliteit. Ik bedacht direct: dit is geen aspect wat je kunt aanbrengen of desgewenst kunt weglaten, dit is toch op zijn minst de essentie van het werken aan een mooie leefomgeving. De Raad van Advies was voor mij een logische stap: vijftien jaar lang heb ik als directeur van MOOI Noord-Holland, met al onze MOOI-adviseurs, gewerkt aan het bevorderen van omgevingskwaliteit in stad, dorp en landschap. NH Bouwstroom bood een unieke kans om datzelfde streven te verbinden aan de opgave van industriële woningbouw -een domein waar kwaliteit maar al te makkelijk in de schaduw komt te staan van snelheid en kosten- althans zo voelde ik dat toen.



Jef Mühren (foto: Hester Berkelmans)

Van toetsing naar co-creatie

Wat NH Bouwstroom op het vlak van ruimtelijke kwaliteit onderscheidt, is de verschuiving van formele toetsing/beoordeling van initiatieven naar open co-creatie. In plaats van dat ruimtelijke kwaliteit achteraf wordt afgevinkt, wordt ze vanaf het begin volwaardig ingebracht. Ontwerpers, corporaties, bouwers en adviseurs kwamen samen in een community (Wergroep ruimtelijke Kwaliteit) om via intensieve planbesprekingssessies te verkennen hoe de woningen aantoonbaar kunnen gaan bijdragen aan leefbare buurten en duurzame steden. Dat is wezenlijk, want kwaliteit ontstaat alleen als ze vroeg in het proces wordt meegenomen. Door de open bespreking van de diverse systemen en concepten in deze sessies en te koppelen aan concrete stedenbouwkundige en architectonische prestatie-eisen werd kennis in optima forma uitgewisseld. Deze planbesprekingssessies dragen naar mijn mening in hoge mate bij aan de noodzakelijke kennisvermenigvuldiging die nodig is en daarmee aan het potentiële succesverhaal van NH Bouwstroom!

De rol van de drie boekjes

Daarbij bleken de drie boekjes -blauw, groen en rood- richtinggevend en onvoorstelbaar inspirerend.

- Het blauwe boekje ("Een stedenbouwkundig kader", door Frits Palmboom) legt vast hoe fabrieksmatige woningbouw zich moet voegen in bestaande structuren: de schaal van de buurt, de samenhang in straten en de relatie tot het landschap. Frits gebruikte daarvoor het ultieme woord 'vervoegen' daarmee wordt voorkomen dat woningen gestandaardiseerde 'woonproducten' worden die niet bijdragen aan de kwaliteit van de woonomgeving.
- Het groene boekje ("Een architectonisch kader") richt zich op de expressie van gebouwen: variatie in gevels, materialisering, en de kansen voor bio-based en circulair bouwen. Juist hier ligt de sleutel om industriële woningbouw toekomstbestendig te maken.
- Het rode boekje ("Bouwstenen voor governance") behandelt de

afspraken en verantwoordelijkheden tussen partijen. Het maakt duidelijk dat samenwerking geen vanzelfsprekendheid is maar goed moet worden georganiseerd. Deze drie perspectieven – stedenbouw, architectuur en governance – vormen samen een praktisch kompas dat in NH Bouwstroom steeds opnieuw van waarde is gebleken.



Verbinding met Mooi.NL en de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit
Het werk binnen NH Bouwstroom staat niet op zichzelf. Vanuit Mooi.NL en het CRa wordt landelijk gewerkt aan het zichtbaar maken van de betekenis van ruimtelijke kwaliteit. De landelijke Federatie Ruimtelijke Kwaliteit benadrukt daarbij dat goede omgevingskwaliteit niet iets vrijblijvends is, maar een publieke waarde. In die lijn heeft NH Bouwstroom bewezen dat industriële woningbouw geen bedreiging hoeft te zijn voor schoonheid, samenhang en eigenheid, maar juist een kans kan zijn om die waarden te vernieuwen.

Lessen en vooruitblik

Wat ik geleerd heb, is dat goede omgevingskwaliteit niet geborgd kan worden door enkel regelgeving of achteraf toezicht, dat is slechts een stok achter de deur. Het gaat om inzicht, overzicht, verbeeldingskracht en inspiratie vooraf. Dit vraagt om een netwerk van partijen die elkaar vasthouden, ook als het moeilijk wordt. Daar zorgt de NH Bouwstroom community voor. De kennis die in de drie boekjes is verzameld, maakt het mogelijk om dat gesprek op alle schaalniveaus te voeren – van het geveldetail via het straatprofiel tot noodzakelijke bestuur afspraken.

Mijn opvolger, Dorine van Hoogstraten, zal in de RvA deze lijn ongetwijfeld doortrekken en mogelijk nog sterker inzetten op de relatie met context en herkomstwaarde. Vooral de duurzaamheidsopgave verdient intensievere aandacht: circulair, bio-based en natuur inclusief bouwen zijn geen luxe, maar basisvoorwaarden. Het groene boekje biedt een waardevol (maar snel verouderend) kader. Er is echter een ultra-innovatieve kennisontwikkeling nodig om bouwstromen echt toekomstgericht te maken. NH Bouwstroom heeft het lef dit bij de bouwers tot het uiterste te agenderen. Hoe moeilijk ook realiseerbaar, dit moet blijvend als gezamenlijk streven geagendeerd.

Tot slot

NH Bouwstroom heeft willen aantonen dat industriële woningbouw méér kan zijn dan een productiemodel. Het kan een laboratorium zijn waar we leren hoe snelheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit hand in hand gaan. De uitdaging is om deze kennis te verdiepen en te verankeren, zodat ruimtelijke kwaliteit niet een toevallig bijproduct is -iets wat je kunt aanbrengen of desgewenst weg kunt laten- maar dat het de basis is, het geraamte van elk bouwproject.

Industriële woningbouw: optimisme in ruimtelijke kwaliteit, betaalbaarheid en schaal

Lex Pott, industrieel ontwerper

De woningbouw in Nederland staat voor grote uitdagingen. Stijgende materiaalkosten, een tekort aan vakmensen en de druk om sneller én duurzamer te bouwen, vragen om nieuwe oplossingen. Tegelijkertijd blijft de waardering voor de karaktervolle woningen uit de jaren dertig groot. Deze periode staat symbool voor aandacht, detail en kwaliteit: plastische gevels, erkers, ornamenten en zorgvuldig metselwerk. Het contrast met de huidige situatie is duidelijk: waar toen arbeid en materiaal overvloedig en betaalbaar was, kampen we nu met schaarste en hoge kosten. Toch is er reden voor optimisme, want juist in dit spanningsveld biedt industriële woningbouw perspectief.

De belofte van industrialisatie

Industriële woningbouw is veel meer dan prefab of modulair bouwen. Het is een systematische aanpak waarbij processen worden gestandaardiseerd, geautomatiseerd en geoptimaliseerd. Door gebruik te maken van robotisering, herhaalbare bouwsystemen en slimme productietechnieken ontstaat een nieuwe manier van bouwen: sneller, goedkoper en met aanzienlijk minder afval en CO2-uitstoot. Dit is niet alleen een antwoord op de woningnood, maar ook een kans om de ruimtelijke kwaliteit naar een hoger niveau te tillen.

De kracht van deze aanpak zit in de combinatie van schaalbaarheid en maatwerk. Net zoals de zeecontainer ooit een revolutie veroorzaakte in de logistiek door standaardisatie, kan industriële woningbouw een vergelijkbare rol spelen in de bouw. Standaardisering betekent hier niet uniformiteit, maar uitwisselbaarheid. Het biedt de mogelijkheid om verschillende modules, stijlen en details te combineren en daardoor een enorme variatie te realiseren.

De rol van architectuur en detail

Hoewel industrialisatie vaak wordt geassocieerd met efficiëntie en herhaling, ligt de sleutel tot waardering juist in de verfijning van details. Gebruikers ervaren hun woning dagelijks via kleine elementen: een kozijn, de textuur van een gevel, de manier waarop licht een ruimte binnenvalt. Architecten en ontwerpers spelen hierin een cruciale rol. Hun taak is om nieuwe vormen van esthetiek en detaillering te ontwikkelen die passen bij de mogelijkheden van industriële productie. Gelukkig zien we al pionierende projecten van onder andere Heddes, Homes Factory en Moos, waarin de vertaalslag naar

hoogwaardige industriële woningbouw wordt gemaakt. Hier worden ornamenten, hoeken en afwerkingen niet simpelweg gekopieerd uit traditionele bouw, maar opnieuw ontworpen met oog voor hedendaagse technieken.

Ruimtelijke kwaliteit en toekomstwaarde

Het succes van industriële woningbouw zal niet alleen worden bepaald door snelheid en betaalbaarheid, maar vooral door de mate waarin deze aanpak blijvende ruimtelijke kwaliteit oplevert. Dat vraagt om een visie die verder gaat dan de bouwplaats. Stedenbouwkundige inpassing, materiaalgebruik, kleur en textuur spelen net zo'n grote rol als de technische prestaties. We staan daarmee aan de vooravond van een nieuwe revolutie in de bouw. Waar de jaren dertig bekend staan om hun karakter en ambacht, kan industriële woningbouw de komende eeuw herinnerd worden als het tijdperk waarin betaalbaarheid, duurzaamheid en schoonheid opnieuw samenkwamen.

Een optimistisch vooruitzicht

De uitdaging is groot, maar de kansen zijn groter. Door moed, experiment en inventiviteit te combineren, kan industriële woningbouw niet alleen bijdragen aan het oplossen van de woningnood, maar ook een blijvende bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Nederland. Als we het goed doen, kijken we over honderd jaar met dezelfde waardering terug op deze woningen als nu op de iconische architectuur van de vorige eeuw. Industriële woningbouw is daarmee geen tijdelijke oplossing, maar een structurele weg vooruit. Betaalbaar, schaalbaar en met oog voor schoonheid.



Lex Pott (foto: Floor Knaapen)



beeld: Imazzo

Samenwerking bij industriële woningbouw – bouwstenen voor een nieuwe bouwcultuur

Mariëlle Hoefsloot, directeur Federatie Ruimtelijke Kwaliteit

Samenvatting van de Bouwstenen voor Governance voor ruimtelijke kwaliteit bij Industriële woningbouw. Samengesteld door de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit en het College van Rijksadviseurs, in samenwerking met bouwers, ontwikkelaars, corporaties, NH bouwstroom en het programmteam industriële bouw van het ministerie van VRO. Eerste druk januari 2025, tweede druk juli 2026.



De opgave: een goede leefomgeving voor iedereen

Vanuit de Rijksoverheid wordt ingezet op het bouwen van bijna een miljoen extra woningen voor 2030, het liefst 100.000 per jaar. Los van de haalbaarheid van de aantallen, is iedereen – overheid, corporaties, ontwikkelaars, bouwers, gebruikers, ontwerpers – het erover eens: we moeten meer woningen creëren die goede leefruimte bieden, in én om de woning.

Ruimtelijke Kwaliteit als waarde in een overspannen markt

Ruimtelijke kwaliteit staat aan de basis van de leefomgevingen van de toekomst. Dat betekent dat het gaat om het combineren van cultureel-maatschappelijke waarden, zoals leefbaarheid en toekomstwaarden, en de harde noodzaak van nu snel bouwen: er zijn steeds meer dak- en thuislozen, huishoudens worden kleiner maar talrijker, kinderen moeten gedwongen bij hun ouders blijven wonen, de woningmarkt is oververhit. Het gaat bovendien om het inpassen van woningen in onze bestaande, maar ook schaarse ruimte. Daarnaast is er een arbeidstekort in de bouw, er is een klimaat- en stikstofcrisis, het aantal bij de bouw betrokken partijen is groter dan ooit, en dat geldt niet alleen voor de markt, maar zeker ook voor de overheid. Er wordt sterk ingezet op versnelling door middel van industrialisering van de woningbouw, de ontwikkeling van digitale tools en er wordt gesproken over veranderende processen om dit te kunnen faciliteren. Dat vraagt nogal wat van het bestuur, de organisatie en alle partijen die zich bezighouden met het bouwproces. Een eenzijdige focus op regels en processen zoals typegoedkeuring zonder tegelijkertijd de stikstofdilemma's en de energie infrastructuur op te lossen, leidt bijvoorbeeld niet tot snellere woningbouw. Er is gelukkig steeds meer aandacht voor de samenhang van de grote opgaven waar we voor staan. Samenwerking en gesprek, actie en interactie zijn daarbij belangrijker dan ooit. Begrip voor elkaars ideeën en taal en gebruik maken van elkaars competenties is de sleutel om samen te kunnen bouwen aan de toekomst.

Een nieuwe bouwcultuur – hoe doen we dat dan?

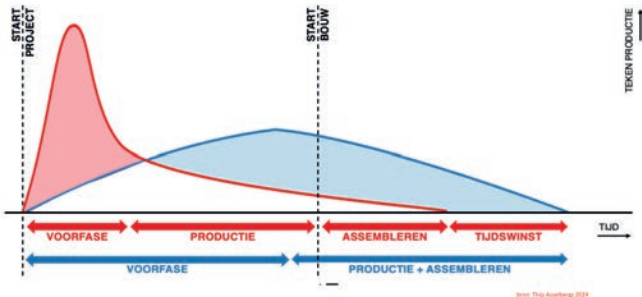
Hoe kunnen alle partijen vanaf het eerste begin van het proces samenwerken aan een toekomstbestendige leefomgeving? Daar gaat het Governancekader over, de derde publicatie in de serie Ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw, na het Stedenbouwkundig en Architectonisch Kader. De publicatie is het resultaat van vele gesprekken, interviews en discussies over het belang van ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw, in, van én om de woning. Daarbij gaat het ook over de vraag waarop we de langere termijnvisie op de toekomst en de onvoorspelbare ontwikkelingen die daarbij horen, kunnen verenigen met de snelheid van bouwen op de korte en middellange termijn. Het belang van opbouwend samenwerken is al genoemd, met respect voor elkaars kennis en kunde. Wanneer er daarnaast openheid en helderheid van proces is, dan zal dat de snelheid van totstandkoming ervan en de toekomstbestendigheid uiteindelijk ten goede komen.

Het Governancekader en de bijbehorende routekaart (zie afbeelding rechtsonder) bieden geen pasklare oplossingen voor elk proces, maar omschrijven de belangrijkste kwaliteitsingrediënten die noodzakelijk zijn om te komen tot een goede governance voor ruimtelijk kwalitatieve woonomgevingen. Doel van deze publicatie is het inspireren van opdrachtgevers, bouwende, ontwerpende en toetsende partijen om te komen tot kwalitatief ontworpen gebouwde woonomgevingen vanuit nieuwe en innovatieve vormen van samenwerken.

Andere processen bij industriële en conceptuele woningbouw

Bij het zoeken naar een nieuwe governance gaat het om de samenwerking tussen alle betrokken partijen: de overheid, de marktpartijen, maatschappelijke organisaties én het organiseren van burgerparticipatie. Daarbij hoort een transparant, inclusief en participatief bestuur dat zorgt voor besluitvorming, beheer en onderhoud van een plek. Dat sluit ook weer aan bij de verandering in de processen die de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 met zich meebrengen.

Wanneer we ervan uitgaan dat de complexiteit in de voorfase toeneemt betekent dat ook dat er door een grotere diversiteit aan partijen meer en sneller moet worden nagedacht over de toekomst van onze omgeving. Zo kan in de eerste plaats gewerkt worden aan een gedeeld beeld van de opgave. Daarbij is het belangrijk om in het streven naar voorspelbaarheid bij industriële woningbouw, ruimte te laten voor maatwerk en flexibiliteit. In het proces is het daarom essentieel de rol van kwaliteitsvertegenwoordigers (stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten, architecten, q-teams, adviescommissie ruimtelijke kwaliteit, omgevingscommissies) vast te leggen in de voorfase van de ontwikkeling van de plannen, met een doorkijkje naar het hele proces.



Illustratie van het proces bij industrieel bouwen (rood) en traditioneel bouwen (blauw), Thijs Asselbergs

De organisatie van de opgave en nieuwe vormen van samenwerken

De methode van samenwerken verandert. De praktijk toont aan dat een aantal momenten cruciaal is in de samenwerking tussen verschillende partijen bij industriële woningbouw. Om omgevingskwaliteit beter te implementeren in het totstandkomingsproces van industrieel bouwen, is het noodzakelijk dat er een heldere toekomstvisie over de kwaliteit van de toekomstige gebouwde omgeving ligt, waarin de overheid op alle schaalniveaus helder haar ambities formuleert en waar nodig de regie voert. Het vraagt om het betrekken van ontwerpers en samenleving bij de opgaven van nu: cultuurhistorische verankering in de bestaande stad, materiaalinnovatie, het ontwerp van duurzame bouwsystemen en toekomstbestendige plattegronden met aandacht voor de demografische transitie. Middels ontwerpend denken en handelen spelen ontwerpers een verbindende rol in het verbinden van de woon- en bouwopgave. De inzet van ontwerpkracht is een voorwaarde om een gebiedsproces succesvol te faciliteren.

Samenwerking tussen ontwerper en bouwer/fabriek

De samenwerking tussen ontwerper en bouwer gaat verder dan de woning; het is een langdurige samenwerking met ruimte voor innovatie, verandering en bovenal verbetering van het bouwstelsel. De techniek, digitaliseringsprocessen en parametrisch



bouwen en ontwikkelen bieden nieuwe mogelijkheden. Zo zijn er kansen op het gebied van bio-based materialen en circulair materiaalgebruik en biedt het oplossingen voor de grote arbeidstekorten in de bouw. Het verplaatsen van het ontwerpproces naar een eerdere fase, vereist dat meer beslissingen vroegtijdig worden genomen en vastgelegd met een diverse groep betrokkenen. Het gevaar schuilt erin dat doordat er veel vooraf wordt geïnvesteerd, het kapitaal leidend wordt en er geen tijd en ruimte overblijft voor ontwikkelingen die niet te voorzien zijn. Door de ontwerper al bij de productiestrategie inzicht te geven in de speelruimte van de bouwcomponenten ontstaat er betere kwaliteit.

Samenwerking tussen bouwer/ontwikkelaar en gemeente/ adviescommissie omgevingskwaliteit/Q-teams/supervisors/ bouwmeesters

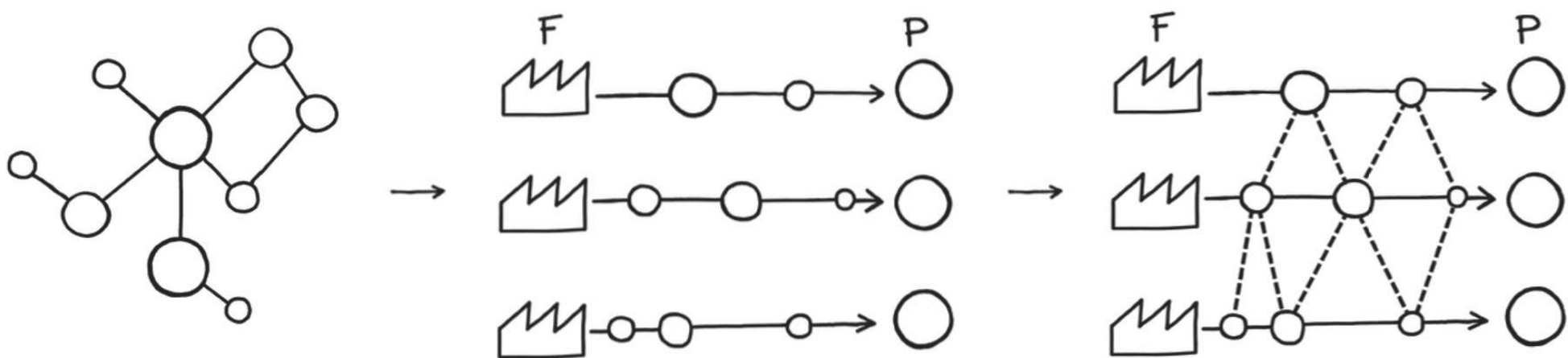
Hoe eerder de samenwerking tussen opdrachtgever (ontwikkelaar/ bouwer) en gemeenten plaats vindt, hoe beter het is. Daarvoor is het wel noodzakelijk om de inrichting van de gemeentelijke kwaliteitsadvisering en de verschillende rollen daarbij te onderscheiden. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de structuur van kwaliteitsadvisering veranderd. Bij gemeentes en andere overheidsorganen wordt met een zogenaamde beleids- cyclus gewerkt onder de Omgevingswet, waarbinnen verschillende kwaliteitsinstrumenten en regels gelden. Advisering over en toezicht op de te realiseren omgevingskwaliteit verhouden zich gestructureerd tot die beleidscyclus in drie vormen: regulier advies en toezicht bij de uitvoering en vergunningsaanvragen, procesadvies als de richting van een initiatief of een gebied helder is, maar de kaders en instrumenten nog niet (helemaal) bekend zijn en strategische advisering waarbij je de gemeentelijke instrumenten (van visie tot stedenbouwkundig plan tot werkproces) aanpast.



Schema omgevingswet/kwaliteitsadvisering

Samenwerking tussen opdrachtgever/corporatie en bouwer

Wanneer gedeelde doelstellingen tussen opdrachtgevers en bouwers in een vroeg stadium worden geformuleerd, voorkomt dat conflicten en het bevordert betrokkenheid van de partijen gedurende het proces. Het opbouwen van vertrouwen is cruciaal voor het realiseren van duurzame relaties en een soepel proces. Door hun voorwaardenschepende en selecterende rol zijn opdrachtgevers bepalend in het stimuleren van kwaliteit. Door een integrale aanpak, gebaseerd op het leveren van maatschappelijke meerwaarde kunnen de opdrachtgever, de corporatie en de bouwer een bijdrage leveren in de publieke ruimte en de woonomgeving. Door te werken in een bouwstroom, waarin onafhankelijke ruimtelijk kwaliteitsadviseurs zijn betrokken, ontstaat er vertrouwen tussen opdrachtgever en bouwer en wordt er maximaal ingezet op het stimuleren van innovatie en kennisuitwisseling.



Van traditioneel naar conceptueel- en innovatief bouwproces. Bron: Saskia van OranjeOranje

Kwaliteitsingrediënten

Bij de totstandkoming van maximale ruimtelijke kwaliteit van industrieel gebouwde woningbouw, zijn bepaalde kwaliteitsingrediënten noodzakelijk in het bouw- en ontwikkelproces. De kern daarvan ligt in het vroegtijdig verankeren van de gezamenlijke kwaliteitsambities in het planproces. In dit proces vervullen ontwerpers een schakelfunctie tussen de verschillende uitgangspunten, de ambities en de stakeholders. In het Governancekader worden de volgende kwaliteitsingrediënten beschreven:

- 1

Heldere én flexibele stedenbouwkundige kaders
- 2

Vroegtijdig overleg opdrachtgever, ontwerpers, ruimtelijke kwaliteitsadviseurs en gemeente
- 3

Inzet van ruimtelijke kwaliteitsadvisering
- 4

Onafhankelijke positie ontwerper
- 5

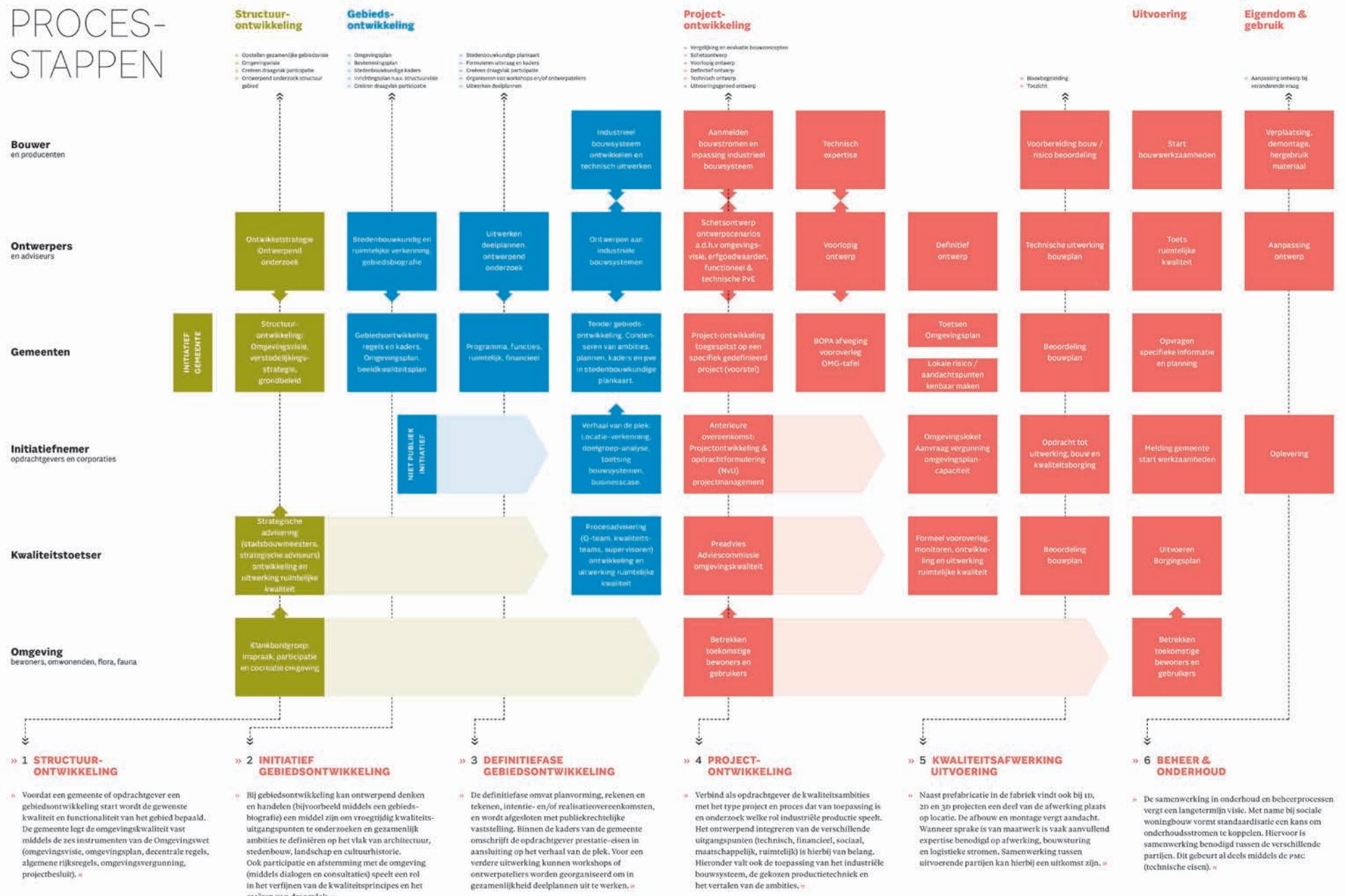
Aanbesteden op kwaliteit en prijs
- 6

Meerjarige samenwerkingen tussen opdrachtgevende, ontwerpende en bouwende partijen
- 7

Kwaliteit in de bouwketen en gebruiksfase
- 8

Parallele en iteratieve processen
- 9

Datagedreven gebiedsontwikkeling



Hoe de NH Bouwstroom op wetgeving/eigen initiatief maatregelen neemt

De Nederlandse bouwsector staat voor een grote opgave. Aan de ene kant is er een groot tekort aan woningen: de Rijksoverheid heeft de bekende uitspraak gedaan om vóór 2030 900.000 nieuwe woningen te willen realiseren. Aan de andere lopen we op alle fronten aan tegen de planetaire grenzen. Als we ernstige klimaatverandering willen voorkomen, moet elke sector — dus ook de bouw — zijn ecologische voetafdruk drastisch verkleinen en de CO2-uitstoot minimaliseren om in lijn te komen met het Klimaatakkoord van Parijs en te streven naar een maximale opwarming van 1,5 °C.

De bouw is van oudsher een CO2-intensieve sector. Wereldwijd is de gebouwde omgeving verantwoordelijk voor ongeveer 38% van de totale uitstoot. Juist hier ligt dus een enorme kans om verschil te maken. Door slimmer, duurzamer en circulair te bouwen, kunnen we niet alleen voldoen aan de woningvraag, maar ook bijdragen aan een leefbare toekomst binnen de grenzen van onze planeet. Binnen de NH-Bouwstroom worden er al innovatieve en duurzame concepten toegepast, zo heeft Moos het eerste Paris Proof gebouw van Eigen Haard gerealiseerd en bouwt Heddes voor Ymere 65% met biobased materialen.

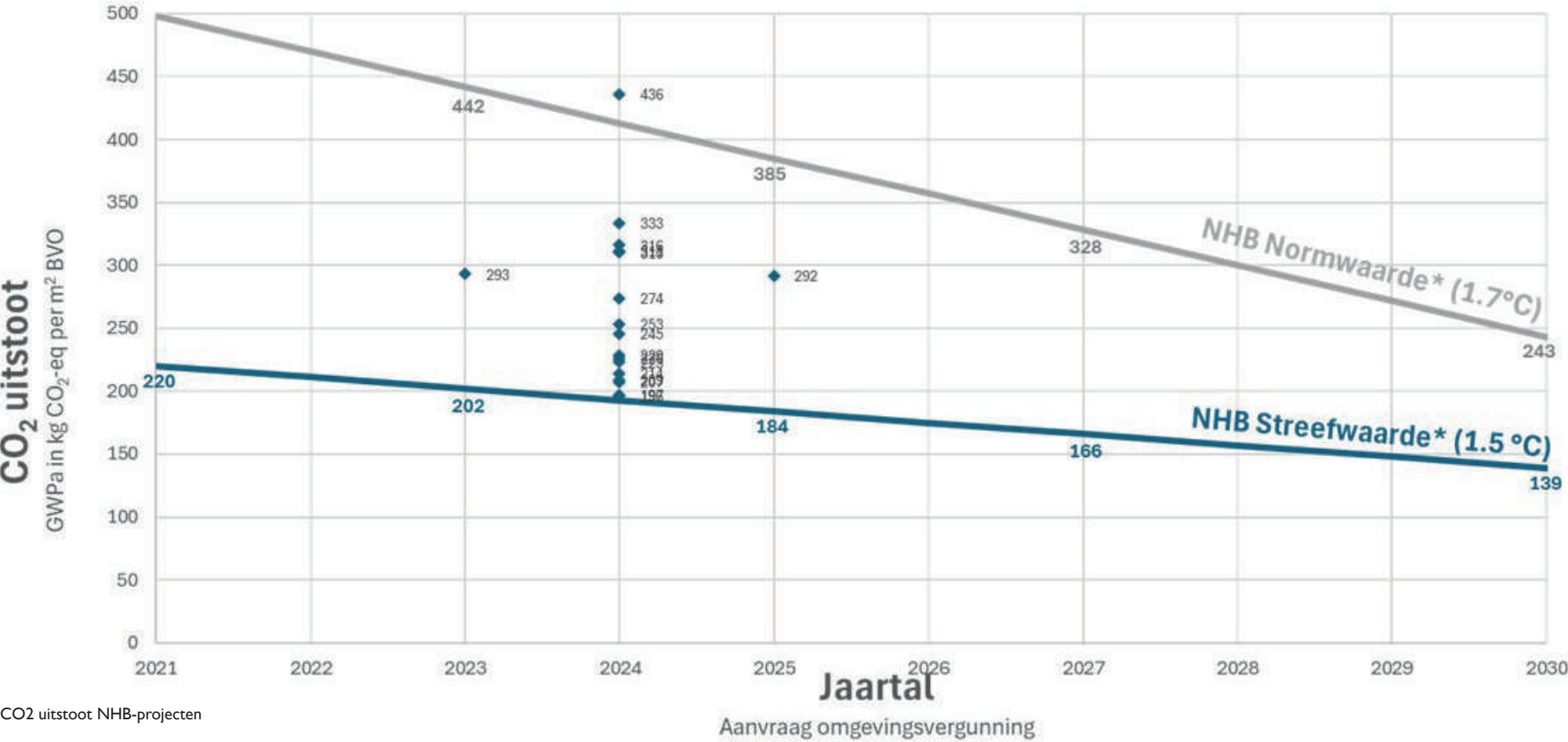
De opwarming van de aarde is een feit, en de gevolgen — zoals extreem weer, stijgende zeespiegels en verlies van biodiversiteit — zijn steeds zichtbaarder. Sinds de Industriële Revolutie is de menselijke uitstoot van CO2 — door verbranding van fossiele brandstoffen, ontbossing en industriële productie — explosief toegenomen. De hoge concentratie broeikasgassen die daardoor in de lucht gekomen is, staat in verband met de temperatuurstijging die we op aarde voelen. Om een beter beeld te geven aan hoeveel CO2 er nog aan de atmosfeer vrijgegeven kan worden zonder dat we het Klimaatakkoord van Parijs overschrijden, heeft de Dutch Green Building Council (DGBC) op basis van cijfers van IPCC een carbon budget voor de Nederlandse bouwsector gedefinieerd. Dit budget was in 2020 voor de Nederlandse bouwsector 100 M ton CO2-eq voor een maximale opwarming van 1,5°C. Inmiddels is bekend dat de bouwsector dit budget in 2026 zal gaan opmaken. Dit is waarom het ook voor de NH-Bouwstroom belangrijk om actief op CO2-reductie te gaan sturen. Dit doen we door verschillende KPI's met betrekking tot duurzaamheid in kaart te brengen in het NHB Dashboard, met CO2-uitstoot als belangrijkste pijler. Sinds kort heeft de Werkgroep Duurzaamheid een advies uitgebracht

voor het normeren van CO2-uitstoot. Hierbij wordt als streefwaarde het reductiepad van 1,5°C gehanteerd en als normwaarde het reductiepad van 1,7 °C. Het CO2 reductiepad is gebaseerd op de rekenmethodiek van de Dutch Green Building Council (DGBC), voortkomend uit Het Nieuwe Normaal en inmiddels breed erkent in de markt. Deze methodiek is gebaseerd op een budgetbenadering en werkt met een CO2-budget per m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO), dat jaarlijks afneemt richting 2050. In afb. X kun je de scores van de NH Bouwstroom projecten zien t.o.v. deze reductiepaden.

Voor het NHB Dashboard zijn de volgende indicatoren zijn vastgesteld als KPI's: de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG), Materiaalgebonden CO2-uitstoot (GWPa), Herkomst Materialen (HM), Losmaakbaarheidsindex (LI), de Primair fossiel energiegebruik (BENG 2) en Aandeel hernieuwbare energie (BENG 3). De waarden die we streven om te behalen voor deze KPI's zijn gebaseerd op het voorgaand genoemde reductiepad, Het Nieuwe Normaal en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. CO2-uitstoot is de belangrijkste KPI voor de spaak Duurzaamheid, omdat het de enige indicator is die de NH-Bouwstroom zal hanteren boven op

de bestaande wettelijke kaders. Als NH-Bouwstroom willen we meegaan in de ontwikkelingen rondom CO2 wet- en regelgeving en toekomstige verplichtingen voor zijn.

Zo verschuift vanaf 2027 de focus naar Whole Life Carbon (WLC). De Europese Unie wil deze rapportage, waarin vereist wordt dat de volledige CO2-uitstoot over de levensduur van een gebouw wordt vastgelegd, verplicht wordt. Het doel is helder: meer inzicht in de totale klimaatimpact van gebouwen en gerichte reductie om de Europese klimaatdoelstellingen te halen. Als samenwerkingsorganisatie sorteren we hier actief op voor. We investeren nu al in kennisontwikkeling rondom CO2-uitstoot en reductie, zodat we niet alleen voldoen aan toekomstige wetgeving, maar er ook op kunnen anticiperen. Door vroegtijdig te leren, te experimenteren en samen te werken, sluiten we aan bij de lijn die Europa uitzet richting een klimaatneutrale gebouwde omgeving. Zo bouwen we niet alleen aan woningen, maar ook aan een sector die klaar is voor de toekomst.



CO2 uitstoot NHB-projecten

MPG

De Milieu Prestatie Gebouw geeft in één getal weer wat de milieubelasting is van de toegepaste bouwmaterialen in het gebouw. Op basis van 11 milieueffecten worden zogeheten ‘schaduwkosten’ berekend: de kosten om milieuschade te herstellen. De totale schaduwkosten worden gedeeld door 75 jaar (de veronderstelde levensduur van een woning) en omgerekend naar m² bruto vloeroppervlak (BVO). Het resultaat is de MPG-score: euro per m² per jaar.

- Norm grondgebonden: €0,80 /m2/jaar
- Streefwaarde grondgebonden: €0,45 /m2/jaar
- Norm gestapeld: €0,80 /m2/jaar
- Streefwaarde gestapeld: €0,50 /m2/jaar

Herkomst Materialen

Deze indicator toont welk deel van de toegepaste bouwmaterialen bestaat uit biobased, hergebruikte of gerecyclede materialen, uitgedrukt als percentage van de totale massa. De drie categorieën worden afzonderlijk weergegeven, maar de totaalscore telt voor de norm. Omdat biobased en hergebruikt materiaal hoger scoren op circulariteit dan gerecycled, worden ze wel apart gerapporteerd.

- Streefwaarde grondgebonden: ≥ 25%
- Streefwaarde gestapeld: ≥ 20%

Losmaakbaarheidsindex

Deze indicator geeft aan in hoeverre bouwonderdelen zonder schade demontabel zijn. Op basis van vier technische factoren (zoals type verbinding en toegankelijkheid) wordt een gemiddelde score berekend. De uitkomst wordt weergegeven als percentage: 100% betekent volledig losmaakbaar.

- Streefwaarde grondgebonden: ≥ 55%
- Streefwaarde gestapeld: ≥ 50%

Moos

Naam van project/product:	Kalkbranderij
Bouwer/systeem:	Moos
Opdrachtgever:	Eigen Haard
Architect:	concrete
	(in conceptfase)
Opleverdatum:	Q4 2024

Het eerste Paris Proof gebouw van Eigen Haard! In 2024 realiseerde Moos project Kalkbranderij: drie gebouwen met in totaal 97 woningen, waar Amstelveense jongeren en Oekraïense ontheemden een fijn thuis hebben gevonden. De CO2-uitstoot van het project is zó laag dat het aansluit bij het streven om de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 1,5 graad. Paris Proof betekent dat een gebouw zodanig energiezuinig is

ontworpen en uitgevoerd, dat het binnen de gestelde grenswaarden voor CO2-uitstoot blijft. Kalkbranderij laat zien dat deze norm vandaag al haalbaar is en bewijst dat energieprestaties, betaalbaarheid en wooncomfort goed te combineren zijn. Eigen Haard en Moos maken concreet hoe klimaatambities kunnen worden vertaald naar sociale woningbouw van hoge kwaliteit. Een tweede pijler van de verduurzaming is de toepassing van houtbouw. Eigen Haard ondertekende het convenant Houtbouw MRA en zet met Kalkbranderij die afspraak om in praktijk. Met dit convenant hebben gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen afgesproken om het aandeel houtbouw in de regio fors te vergroten. Door in te zetten op hernieuwbare materialen wordt de CO2-uitstoot in de bouw teruggebracht en ontstaat er ruimte voor verdere innovatie. Houtbouw levert een aanzienlijke reductie

van CO2-uitstoot op ten opzichte van traditionele bouwmethoden en draagt daarmee direct bij aan de doelstellingen van de NHB om de milieu-impact van woningbouw te beperken. Duurzaamheid is één van de prestatie-spaken van de NH Bouwstroom. Dit voorbeeld onderstreept de kracht van de Bouwstroom; door langdurige samenwerking en voorspelbaarheid van volumes kan Moos blijven innoveren op het seriematige, repetitieve 'bouwblokje'. Daardoor krijg je grip op je materialen, word je efficiënter en kun je echt investeren in kwaliteit. Zo maken we Paris Proof bouwen de standaard!

Heddes

Naam van project/product:	De Nieuwe Kern
Bouwer/systeem:	Heddes
Opdrachtgever:	Ymere
Architect:	RU + PA
Start bouw:	Q2 2025

De middenstip als startpunt voor houtbouw
In Duivendrecht, net buiten het speelveld van de Amsterdam Arena, verrijst een bijzonder woonproject dat laat zien hoe duurzaamheid, flexibiliteit en maatschappelijke meerwaarde samenkomen: De Nieuwe Kern. In opdracht van woningcorporatie Ymere worden hier 330 flexwoningen gerealiseerd, met op de middenstip een opvallend houten paviljoen als centrale ontmoetingsplek in de buurt. Wat dit project bijzonder maakt, is de keuze voor een volledig houten hoofddragconstructie. Deze keuze sluit aan bij de afspraken binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) over biobased bouwen, zoals vastgelegd in de Green Deal Houtbouw-convenant. Dit betekent dat meer dan 65% van de constructie bestaat uit biobased materialen, waarmee het project een belangrijke stap zet richting circulair en klimaatbewust bouwen.

Biobased, losmaakbaar en ecologisch verantwoord
De driekamerwoningen rusten op een glulam-tafelconstructie, waarbij elke woning bestaat uit twee modules: één met woonkamer, keuken en kleine slaapkamer, en één met hoofdslaapkamer, badkamer en gang. De balkons worden bevestigd met Willemsankers, en de gevels zijn afgewerkt met hout – mogelijk deels hergebruikt vurenhout. Bij de uitwerking is sterk ingezet op biobased materialen en de losmaakbaarheid van modules en materialen, om herplaatsbaarheid te waarborgen. Denk aan houtwol-isolatie, houten kozijnen en een groendak dat bijdraagt aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. In de luifel zijn zelfs nestkasten voor huismussen geïntegreerd, waarmee het paviljoen ook ecologische meerwaarde biedt.

Duurzaamheidsresultaten
Het project scoort indrukwekkend op duurzaamheidsindicatoren:

- MKI: 44.224
- MPG: 0,636
- CO2-uitstoot: 268 kg/m²

Met deze cijfers laat De Nieuwe Kern zien dat duurzaam bouwen

met hout niet alleen haalbaar is, maar ook schaalbaar en maatschappelijk relevant.

Innovatie in samenwerking
In een reeks intensieve workshops met partners als RU+PA (architect), Heddes (aannemer), Ursem (modulair bouwer), Pieters (constructeur) en Schouten Techniek (installatieadviseur) is dit nieuwe houten modulesysteem ontwikkeld. Voortbouwend op de ervaringen van een eerder project, Hotel Jakarta, is gekozen voor een combinatie van CLT-vloeren en -wanden met een HSB-plafond. Dit systeem biedt niet alleen stabiliteit, brandveiligheid en flexibiliteit, maar draagt ook in de constructie actief bij aan CO2-opslag. De Nieuwe Kern is een inspirerend voorbeeld van hoe woningbouw, duurzaamheid en sociale cohesie hand in hand kunnen gaan. Een waardevol inzicht in de toekomst van modulaire houtbouw.

Dijkstra Draisma

Naam van project/product:	De Vuister, Westerkoog
Bouwer/systeem:	Dijkstra Draisma
	appartementensysteem
Opdrachtgever:	Parteon
Architect:	TenBrasWestinga
Start bouw:	maart 2025, oplevering januari 2026

Binnen haar bredere missie zet Bouwgroep Dijkstra Draisma sterk in op biobased bouwen: het gebruik van natuurlijke materialen zoals lisdodde, hennep, miscanthus en vlas. Op een paar kilometer van Dokkum wordt geïnvesteerd in 10 hectare grond, waarop de productie van lisdodde in eigen beheer wordt uitgevoerd. Naast

lisdodde wordt er ook geëxperimenteerd met vlas, hennep en miscanthus. Hierin wordt de samenwerking gezocht met boeren in de omgeving die bereid zijn om dit te telen en mee te denken. Door deze grondstoffen lokaal te produceren binnen korte ketens wordt niet alleen de circulariteit van gebouwen vergroot, maar ook de natuur versterkt. Dubbel duurzaam. In Koog aan de Zaan wordt gebouwd aan De Vuister, een appartementencomplex met 40 woningen, gerealiseerd door Bouwgroep Dijkstra Draisma in opdracht van Parteon. Het project maakt deel uit van NH Bouwstroom en is een treffend voorbeeld van biobased en modulair bouwen. Het complex bestaat uit prefab houten gevelelementen met biobased isolatie, wat zorgt voor een aanzienlijke CO2-reductie en een

kleinere ecologische voetafdruk. De gevel is demontabel ontworpen, zodat materialen in de toekomst eenvoudig hergebruikt kunnen worden, een belangrijk uitgangspunt binnen de circulaire bouwconomie. De verticale steenstrips in twee verschillende diktes zorgen voor diepte en variatie in het beeld en laten het gebouw opvallen. Zo laat De Vuister zien dat prefab bouwen niet alleen efficiënt, maar ook architectonisch onderscheidend kan zijn.



beeld: Moos



Heddes houtbouw paviljoen De Nieuwe Kern



Biobased materiaalkeuze Dijkstra Draisma



Gevelafwerking 'De Vuister'



1. Nierkerkestraat, Amsterdam, Rochdale, BGDD, Stefanova, 2028
2. Bomenbuurt, Krommenie, Parteon, BGDD, TWA architecten, 2026
3. Emma-/Hyacintstraat, Koog a/d Zaan, Parteon, BGDD, JoustraReid, 2027
4. De Vuister, Koog a/d Zaan, Parteon, BGDD, Ten Bras Westinga, 2026

5. Oude Hockeyvelden, Hoorn, Intermaris, Fijn Wonen, AG Nova, 2026
6. Tarwestraat, Purmerend, Intermaris, Fijn Wonen, KOW, 2026
7. Hugo Oord, Heerhugowaard, Woonwaard, Fijn Wonen, AG Nova, 2025
8. Maccabiadelaan, Amstelveen, Eigen Haard, Fijn Wonen, AG Nova, 2026

9. Lincolnpark 2, Hoofddorp, Eigen Haard, Hoog Over, DOOR.
10. J.C. Bellisstraat, Petten, Wooncompagnie, Hoog Over, DOOR, 2027
11. Singel, Petten, Wooncompagnie, Hoog Over, DOOR, 2027
12. Bredero- Vondelstraat, Alkmaar, Woonwaard, Hoog Over



13. Blokje in de buurt, Zwanenburg, Ymere, Hoog Over, DOOR, 2028
14. Appel- Notenlaan, Amstelveen, Eigen Haard, Hoog Over, DOOR, 2027
15. Gouwzeestraat, Purmerend, Intermaris, Hoog Over, DOOR, 2026
16. Kralenhof, Amsterdam, Rochdale, Hoog Over, DOOR, 2027



17. Poelenburg, Zaandam, Rochdale, Hoog Over, DOOR, 2027
18. Bilderdammerweg, Kudelstaart, Eigen Haard, Moos, Concrete, 2027
19. Carmenlaan, Amstelveen, Eigen Haard, Heddes, RU + PA, 2026
20. Noorderveenweg, Assendelft, Parteon, Heddes, RU + PA, 2024



21. De Kleine Braak, Wormer, Parteon, Heddes, RU + PA, 2025
22. Sportpark Poelenburg, Zaandam, Rochdale, Heddes, RU + PA, 2026
23. Ijsvogelstraat, Heerhugowaard, Woonwaard, Heddes, RU + PA, 2026
24. De Nieuwe Kern, Ouder-Amstel, Ymere, Heddes, RU + PA, 2026

Brasa Village, bouwen aan snelheid én kwaliteit

Naam van het project:	Brasa Village
Bouwers/systemen:	Moos/Heddes/Homes Factory
Opdrachtgevers:	Ymere/Eigen Haard/Rochdale
Architecten:	RU+PA/Faro/Concrete
Start bouw:	najaar 2024
Programma:	520 woningen en gemeenschappelijke ruimten

In slechts tweeënhal jaar tijd groeide in de H-buurt van Amsterdam Zuidoost Brasa Village uit de grond: 520 sociale huurwoningen voor jongeren, statushouders en mensen met maatschappelijke beroepen. Een enorme versnelling in een tijd waarin de woningnood hoog is, en een tastbaar voorbeeld van wat de NH Bouwstroom kan opleveren.

Samen sneller
Vanaf het begin lag er een duidelijke ambitie: permanente kwaliteit realiseren, én dat in recordtempo. Waar woningbouwprojecten vaak jarenlang in voorbereiding zijn, kozen de drie woningcorporaties Ymere, Rochdale en Eigen Haard samen met de gemeente Amsterdam voor een gezamenlijke aanpak. Niet één corporatie met één bouw- en architect, maar een collectief van drie corporaties, drie bouwconsortia (Heddes, Moos en Homes Factory) en drie architectenbureaus (RU+PA, Concrete en FARO).

Ik zou willen zeggen: “Alleen ga je sneller, samen kom je verder - dat spreekwoord bleek hier omgekeerd waar: juist samen gingen we sneller,”

Dit brede samenwerkingsverband werd aangevuld met een bevolgen team vanuit de gemeente, met een projectleider, stedenbouwkundige, landschapsarchitect en ingenieurs. Samen hielden zij het proces strak en voortvarend.

Een vliegende start
Het project begon in december 2022 met een beladingsstudie om een versnellingsubsidie binnen te halen. Toen die verkregen was, verliepen alle stappen parallel. In wekelijkse lean-sessies werden knelpunten voor het kritieke pad vroegtijdig gesignaleerd en aangepakt voordat ze vertraging konden veroorzaken. Zo bleek bijvoorbeeld dat het nutstracé cruciaal was voor de doorlooptijd, waardoor gebouwen en hun invoerpunten al in een vroeg stadium bekend moesten zijn.
Dat leidde tot een strakke planning: slechts zes weken om een compleet stedenbouwkundig plan te ontwikkelen en vast te stellen. Dankzij intensieve samenwerking tussen stedenbouw, landschap en (systeem)architecten ontstond een open, iteratief proces waarin keuzes snel konden worden gemaakt en direct getoetst. Ook de samenwerking met de Omgevingsdienst werd slim ingericht: het plan werd in tweewekelijkse porties aangeboden en voortijdig getoetst, waardoor de vergunningverlening aanzienlijk werd versneld.
In de kracht van de brede samenwerking bleek dat niemand stilviel. Waar de één vastliep, kon een ander het stokje overnemen of extra





kennis inbrengen. Met een kern van vastberaden opdrachtgevers en een proactieve projectleider vanuit de gemeente werd het traject van eerste beladingsstudie tot het indienen van de omgevingsvergunning in slechts zeven maanden doorlopen – een proces dat normaal drie tot vijf jaar duurt.

Een wijk met kwaliteit

Brasa Village is veel meer dan een verzameling tijdelijke woningen. Vanaf dag één voelt het als een echte buurt. De gebouwen zijn gegroepeerd rond groene binnentuinen en wadi's die niet alleen water opvangen, maar ook ontmoetingsplekken bieden. Voorzieningen in de plinten, zoals bedrijfsruimtes, wasruimtes en gemeenschappelijke huiskamers, én het buurtpaviljoen in het

hart van de wijk zorgen voor contact, activiteiten en ondersteuning. De stedenbouwkundige opzet langs een autoluwe centrale as versterkt dit gevoel van samenhang. Een heldere hovenstructuur, zichtlijnen naar het Brasapark en het Abcouderpad, en drie hogere blokken die de wijk markeren binnen de grotere stedelijke structuur, geven oriëntatie. Verspringende volumes, woonpaviljoens en galerijblokken met uitkragende balkons brengen kleinschaligheid en ritme op ooghoogte. De gevels dragen bij aan een vriendelijke uitstraling: hout als basis, aangevuld met rode en groene kleuraccenten, bloembakken, zit nissen en gevelkunst. De woningen zijn compact, verplaatsbaar en van permanente kwaliteit, met een lage milieubelasting (MPG < 0,5).

Bovendien is Brasa Village, dankzij het succes van de brug naar Heesterveld en de metro, goed verbonden met de rest van de stad. Zo is een wijk ontstaan die niet tijdelijk aanvoelt, maar blijvende waarde toevoegt aan Amsterdam-Zuidoost.

Lessen voor de toekomst

Brasa Village laat zien dat tijdelijke woningbouw permanente waarde kan hebben voor bewoners, de buurt en de stad. Het project bewijst dat parallel bouwen met meerdere consortia, een gezamenlijk stedenbouwkundig plan en nauwe samenwerking met de gemeente en Omgevingsdienst werkt. Er is ook ruimte voor verbetering: een andere benadering van de drukke weg die de buurt doorkruist, betere afstemming van



Brasa Village

de maaiveldhoogtes, en meer aandacht voor de kwaliteit van de omzoming van het gebied en het voorkomen van gesloten kopgevels. Ook kan in het vervolg bouwlogistiek beter worden georganiseerd om hinder te beperken, en voorzieningen kunnen slimmer

“Versnelling en kwaliteit kunnen wél hand in hand gaan. Dat moeten we elkaar vasthouden en verder verbeteren,” zegt een corporatievertegenwoordiger.

worden ontworpen zodat ze ook na de tijdelijke periode van betekenis blijven. Daarnaast kan het bij een volgend project van grote waarde zijn als alle betrokkenen over een bredere en diepere kennis van de modulaire producten beschikken.

Voorbeeldproject binnen NH Bouwstroom
Brasa Village laat zien dat een grote opgave met veel partijen geen vertraging hoeft te betekenen, maar juist kan leiden tot snelheid én kwaliteit. Nieuwe standaarden in samenwerking tussen corporaties, bouwers en ontwerpers zorgen nu ook bij andere NH Bouwstroom-projecten voor tijdswinst, kwaliteit en betaalbaarheid.

Wat begon als een tijdelijke oplossing, is uitgegroeid tot een wijk met blijvende waarde voor de stad. Brasa Village bewijst dat bouwen met snelheid en zorg voor bewoners perfect samen kan gaan.

In de kracht van de brede samenwerking bleek dat niemand stilviel. Waar de één vastliep, kon een ander het stokje overnemen of extra kennis inbrengen.





Appelweg



Naam van het project:	Appelweg Amsterdam
Bouwer/systeem:	Moos
Opdrachtgever:	Ymere
Architect:	Moos en Concrete
Start bouw:	december 2024
Programma:	63 en een gemeenschappelijke ruimte

In opdracht van Woningcorporatie Ymere en Gemeente Amsterdam realiseerde Moos in 2024 een bijzonder woonproject aan de Appelweg in Amsterdam-Noord. In slechts negen maanden werden 63 duurzame flexwoningen gebouwd van permanente kwaliteit. Dit project laat zien wat er mogelijk is als je anders durft te bouwen: snel, circulair en zonder concessies aan kwaliteit of duurzaamheid.

In Amsterdam-Noord groeit een dynamische buurt, waar langs de waterkant het project Moos Appelweg tot leven komt. Een langgerekt gebouw met aan de ene zijde uitzicht op het water en aan de andere kant een zonnige, gemeenschappelijke veranda. Elk appartement heeft een eigen buitenruimte en profiteert van het bijzondere licht en de openheid van de locatie.

Het gebouw is trapsgewijs opgebouwd: van twee verdiepingen aan de westzijde – in lijn met de dijkhuisjes – tot vier verdiepingen aan de oostkant. Die opbouw sluit aan op de schaal van de omgeving én ondersteunt de geleidelijke stedelijke ontwikkeling van het gebied. Een opvallende zichtlijn vanaf het Perenpad snijdt het gebouw in tweeën en markeert het centrale hart van het project: hier bevinden zich de hoofdentrees van de woningen, een levendig Moosplein en een collectieve buitenruimte. De lichte helling richting de groene waterkant maakt deze plek tot een natuurlijke ontmoetingsplek voor bewoners.





D. Doniastraat

Naam van het project:	Doniastraat Zaanstad
Bouwer/systeem:	Dijkstra Draisma (BGDD)
Opdrachtgever:	Parteon
Architect:	JoustraReid Architecten
Status:	opgeleverd, juni 2025
Programma:	nieuwbouw, 45 woningen

De Burgemeesterbuurt heeft geknikte straten en intieme en kleinschalige profielen. Uitgangspunt van de stedenbouwkundig opzet is het behoud van de sfeer en eigen identiteit van de buurt. De nieuwe, duurzame woningen geven de terugkerende huurder comfort en een lage energierekening. In samenwerking met BGDD is de circulaire fabrieksmatig geproduceerde droogbouwmethode aangepast naar de binnenstedelijke herontwikkeling. De woningen hebben een mansarde kap en goot op 3 meter en drie breedtes 4.8, 5.1 en 5.4 meter. Nadat de grond bouwrijp is gemaakt, worden de woningen in 1 dag geplaatst en vervolgens afgebouwd. Het ensemble met continue gevels en geknikte straten zijn kenmerkend voor het dorpse karakter. Op blokniveau is de doorgaande mansarde kap voorzien gedraaide nok accenten met een doorgaande goot, een klassiek accent zoals die ook voorkomt in de wijk. De gedraaide nok wordt gesitueerd op de koppen maar ook in de zichtlijn van de gekromde Doniastraat. Ter plaatse van de knikken zijn speciale types gemaakt als scharnier tussen de standaard woningen. Ze zorgen voor continuïteit van de gevels en integreren de oorspronkelijk poorten weer in het plan

Op woningniveau zijn accenten geplaatst om de afleesbaarheid van de individuele woning te vergroten en de interactie met de straat in stand te houden. De verticale kaders omlijsten het keukenraam en lopen door in de dakkapellen. Ze geven het blok een eigentijdse





ritmiek. Er worden twee ‘sferen’ onderscheiden; de noordelijke gevels met smalle stoep en de zuidelijke gevels met een voortuin zone. Het materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang. De gevels zijn van metselwerk, twee kleuren roodbruin met een

geglazuurde stenen bies en een kap van rode keramische pannen met verticale witte aluminium kaders. Het opgaande metselwerk van de gedraaide nok is met een blokverband verbijzonderd. Het metselwerk heeft op blok niveau een doorgaande plint met een

iets uitstekende rollaag welke is doorgezet in de tuilmuren. Onder de goot een tweede rollaag afgezet met groene geglaazuurde stenen. Ter plaatse van de entree markeert de groene bies de voordeur.



Rosmolenbuurt

Naam van het project:	Rosmolenbuurt Zaandam
Bouwer/systeem:	Homes Factory
Opdrachtgever:	Parteon
Architect:	FARO
Start bouw:	november 2023
Programma:	95 wooneenheden

In de Zaanse Rosmolenbuurt zijn 95 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd als vervanging voor verouderde vooroorlogse woningen. Doel was het maken van een eigentijdse invulling die aansluit bij de sfeer van de historische volksbuurt. Om te voorkomen dat er een tijdrovende bestemmingsplanprocedure nodig was is in overleg met de gemeente zoveel mogelijk ontworpen binnen de maten van de gesloopte bebouwing. Zo zijn er een aantal blokken met relatief brede en ondiepe woningen. Het bouwsysteem van Homesfactory is dusdanig flexibel dat dit geen belemmering bleek. De modules zijn voorzien van een stalen chassis met houten en bio-based invulling. Elke woning bestaat per verdieping uit een complete 3D-module.

De tweelaagse woningen hebben een mansardekap. Met deze doorsnede zijn dakkapellen niet nodig voor een bruikbare slaapverdieping zodat het oranje pannendeel ook in de toekomst geborgd is. Uit het zicht op het flauwe deel van de mansarde is ruimte voor PV-panelen. Architectonisch sluiten de woningen naadloos aan bij de bestaande wijk. Gevels met minerale steen strips, gecombineerd met echte bakstenen accenten rond openingen en plinten, zorgen voor reliëf en een tactiele uitstraling. De achtergevels en kopgevels die ondergeschikt zijn in het straatbeeld zijn van bamboe. Bij het slopen van de oude woningen zijn de pannen gedemonteerd en hergebruikt in een aantal bouwblokken. Het ontwerp biedt variatie binnen een herkenbare schaal die past bij de sfeer van een volksbuurt uit het begin van de twintigste eeuw.

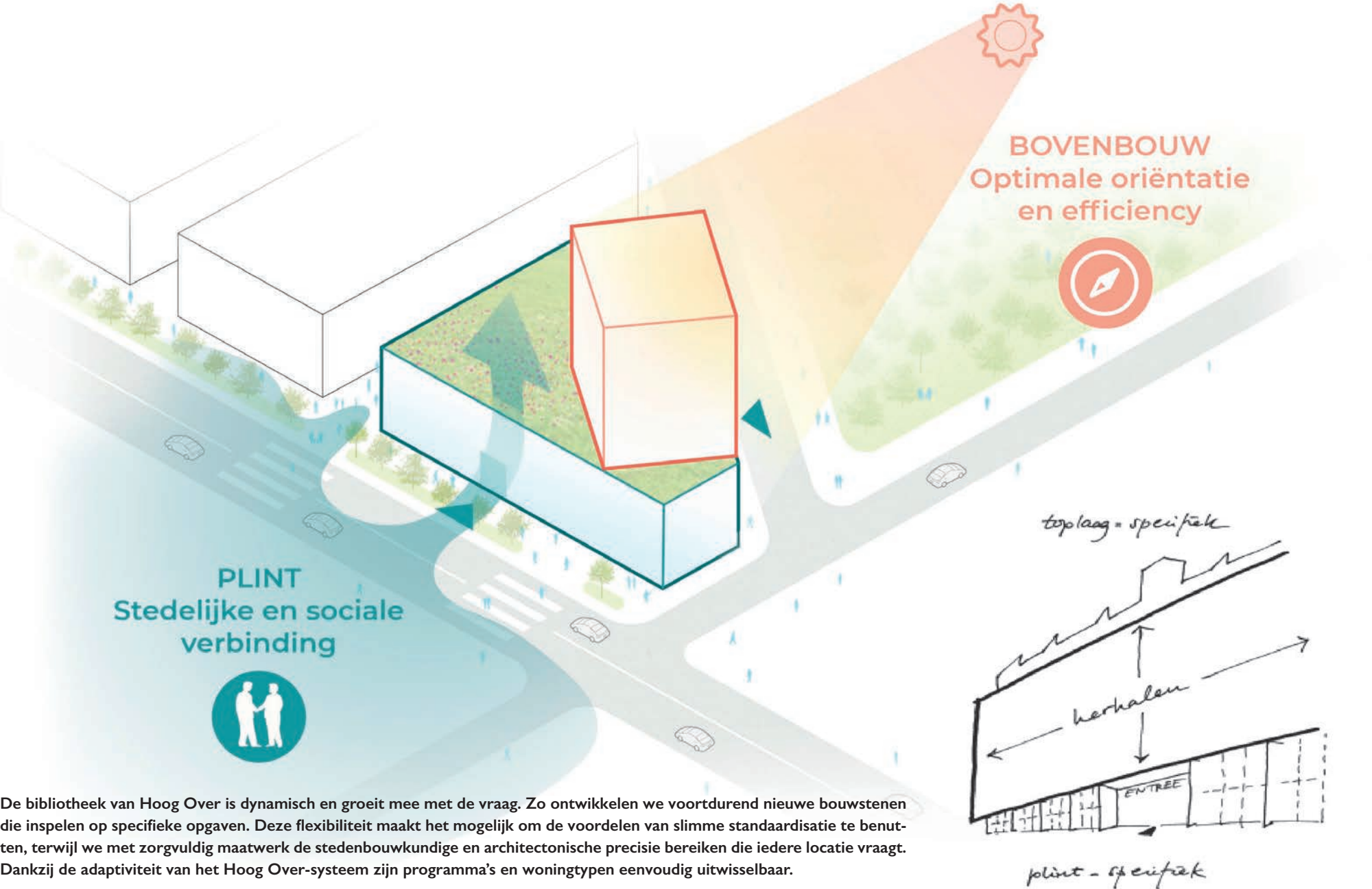




Extra aandacht is gegeven aan de hoekwoningen door de plattegronden als het ware om te draaien zodat de woonkamer aan de straatzijde komt en er een mooi hoekraam gemaakt kon worden. De modules werden per schip over de Zaan aangevoerd en vervolgens met vrachtwagens en een kraan op hun plek gezet.



Hoog Over - Inpassen in de context



De bibliotheek van Hoog Over is dynamisch en groeit mee met de vraag. Zo ontwikkelen we voortdurend nieuwe bouwstenen die inspelen op specifieke opgaven. Deze flexibiliteit maakt het mogelijk om de voordelen van slimme standaardisatie te benutten, terwijl we met zorgvuldig maatwerk de stedenbouwkundige en architectonische precisie bereiken die iedere locatie vraagt. Dankzij de adaptiviteit van het Hoog Over-systeem zijn programma's en woningtypen eenvoudig uitwisselbaar.

Het ontwerp start met een gedegen omgevingsanalyse waarin de culturele, historische en sociale kenmerken van de locatie zorgvuldig worden bestudeerd. Door het subtiel afwegen van schaal, ritme en sfeer ontstaan gebouwen die naadloos aansluiten op hun omgeving en een blijvende band vormen met de stad. De plint krijgt hierin een centrale rol door haar adaptieve karakter, waarin diverse functies flexibel hun plek vinden en mee kunnen veranderen met toekomstige behoeften. Met speciale aandacht voor plint, bovenbouw en toplaag nestelt het gebouw zich vanzelfsprekend in het straatbeeld, versterkt het het stedelijk weefsel en draagt het bij aan een levendige en kwalitatief hoogstaande openbare ruimte.

schema uit het blauwe boekje



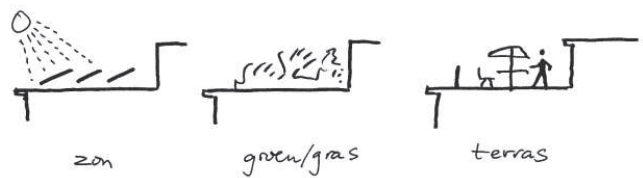
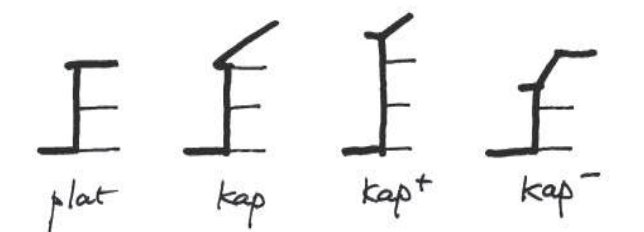
Kralenhof Rochdale



Merwehaven - Havensteder, Woonbron en Woonstad

TOPLAAG

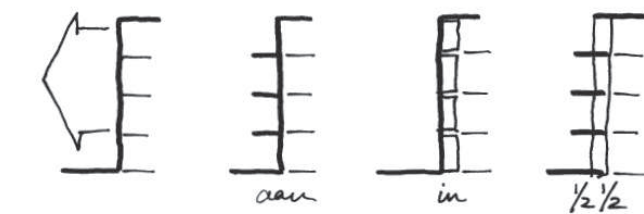
De toplaag van een woongebouw vormt het slotakkoord van de compositie. Verhoogde dakranden, uitgesproken topgevels en ritmisch aflopende lijnen schetsen een silhouet dat herkenbaar en eigen is. Een afwijkende toplaag kan met een setback extra gelaagdheid en spanning toevoegen aan het stadssilhouet. Deze bovenste laag varieert van ingetogen en strak tot uitgesproken en karaktervol. Wanneer zij ruimte biedt aan terrassen, collectieve plekken of installaties, ontstaat een dimensie waarin architectuur, gebruik en beleving samenkomen.



Petten - Wooncompagnie



Poelenburg - Rochdale

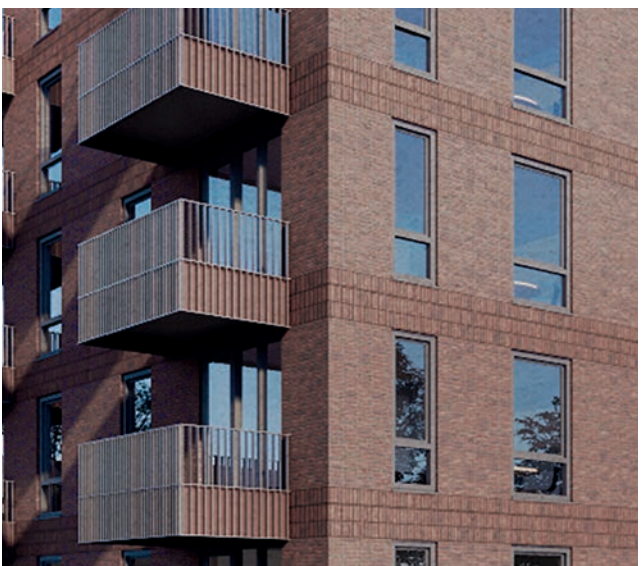


BOVENBOUW

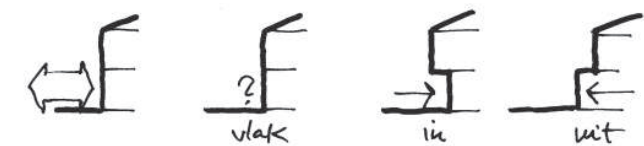
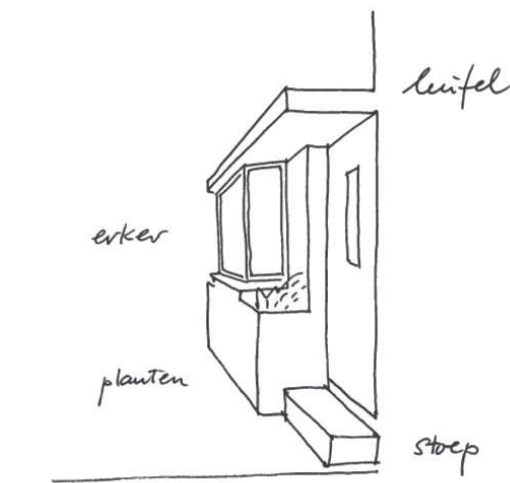
De bovenbouw wordt efficiënt en doelmatig ontworpen, maar biedt tegelijkertijd ruimte voor variatie in maat, vorm en expressie. De seriematige units krijgen elk een eigen karakter, waardoor diversiteit, plasticiteit en levendigheid in de gevel ontstaan. Geveldelen variëren in diepte; kozijnen kunnen diep in de gevel worden gelegd voor extra schaduwwerking, terwijl balkons uitkragend of half inpandig kunnen worden vormgegeven. Zo ontstaat een gebouw dat zich op natuurlijke wijze voegt naar de eisen van de ruimtelijke ordening en bijdraagt aan een gelaagd stadsbeeld.



Bredero - Vondelstaart - Woonwaard



Gouwzee - H.Dunantstraat - Intermaris



PLINT

De plint is adaptief en veelzijdig, zodat uiteenlopende functies moeiteloos hun plek vinden. Met aandacht voor het maaiveld nestelt het gebouw zich als vanzelfsprekend in het straatbeeld en draagt bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De plint vormt de verbinding met stad en laat het gebouw optimaal voegen in zijn omgeving. Dankzij deze adaptieve opzet kan het inspelen op veranderende woon- en stadswensen. Van functiewijzigingen in de plint tot het aanpassen van woningindelingen: Hoog Over is ontworpen om mee te bewegen. Het resultaat is toekomstbestendige architectuur die ruimtelijke kwaliteit toevoegt aan de stad.



Gouwzee - H.Dunantstraat - Intermaris



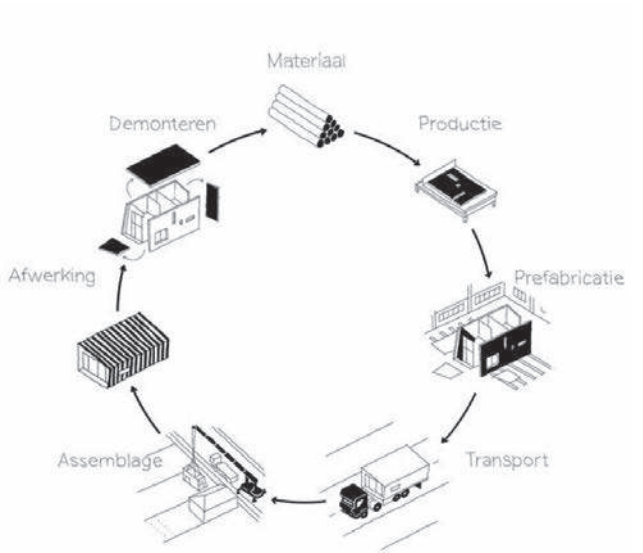
Merwehaven - Havensteder; Woonbron en Woonstad

Fijn Wonen: van productontwikkeling naar goede woningen

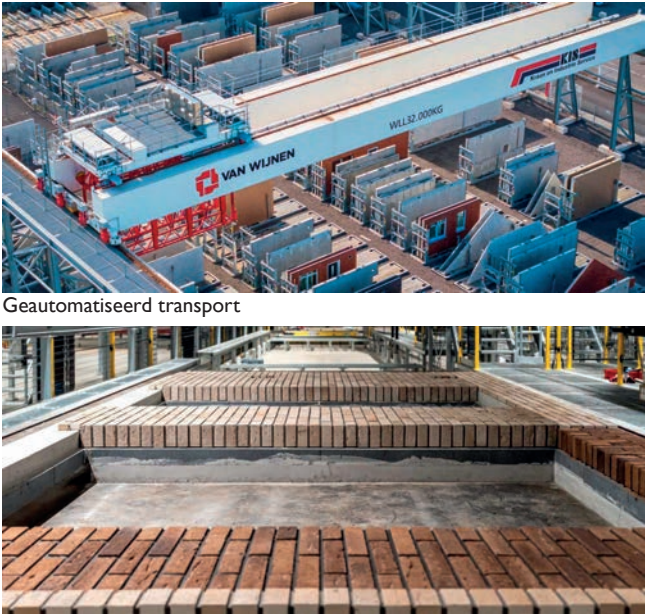
Iedereen wil een huis waarin we ons thuis voelen, waarbij genoeg financiële ruimte overblijft om leuke dingen te doen en waar generaties na ons nog jarenlang plezier van hebben. Op de huidige woningmarkt is zo'n plek niet voor iedereen bereikbaar. Daar wil Fijn Wonen iets aan doen. In 2014 wist men al dat het anders moest. Het werd tijd voor een nieuwe manier van bouwen: slimmer en sneller met betaalbare woningen van bewezen kwaliteit in vele variaties. Vanuit de research fase is men gaan product ontwikkelen met diverse partners. Dankzij deze productontwikkeling zijn gekoppelde elementen ontstaan. Het concept dat is ontwikkeld is

in de basis opgebouwd uit een prefab badkamer en entree units met separate prefab gevel- en vloerelementen. De spelregels voor het ontwerpen en bouwen zijn hierbij leidend en zorgen dat het configureren mogelijk wordt. Grondgebonden woningen met of zonder kap, galerijcomposities of torens vallen allemaal binnen de mogelijkheden. Daarna volgt de configuratie op plattegrond typologie waarbij de wensen vanuit de markt de basis vormen. Een grondige marktvalidatie heeft een grote collectie aan plattegronden opgeleverd. De daaropvolgende ontwerpstep betreft de compositie van de gevels en materialen waarbij de kozijnen van kunststof

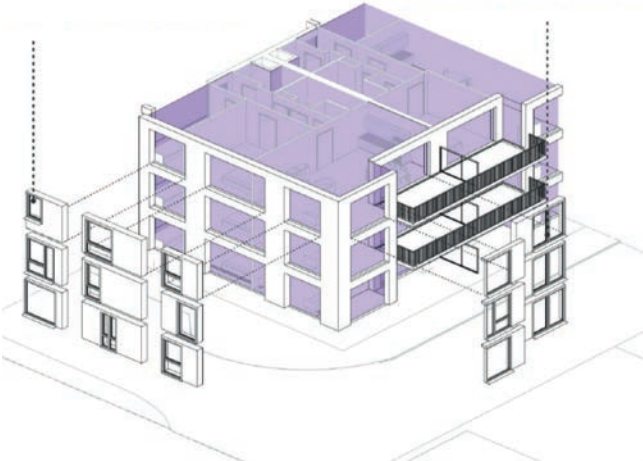
zijn in diverse indelingsvormen. De gevels zijn opgebouwd uit een combinatie van een geoptimaliseerde beton-isolatie samenstelling met gebakken gevelstenen. Vanuit een grid aan keuzes zijn diverse gevelontwerpen te realiseren. Vanaf de type- en plattegrond keuze worden de financiële kaders al zichtbaar en toetsbaar waarbij voor de architectuur een stelpost is opgenomen. Zo worden het programma, de ontwikkelkaders en de kosten gedurende het ontwerpproces continu gemonitord.



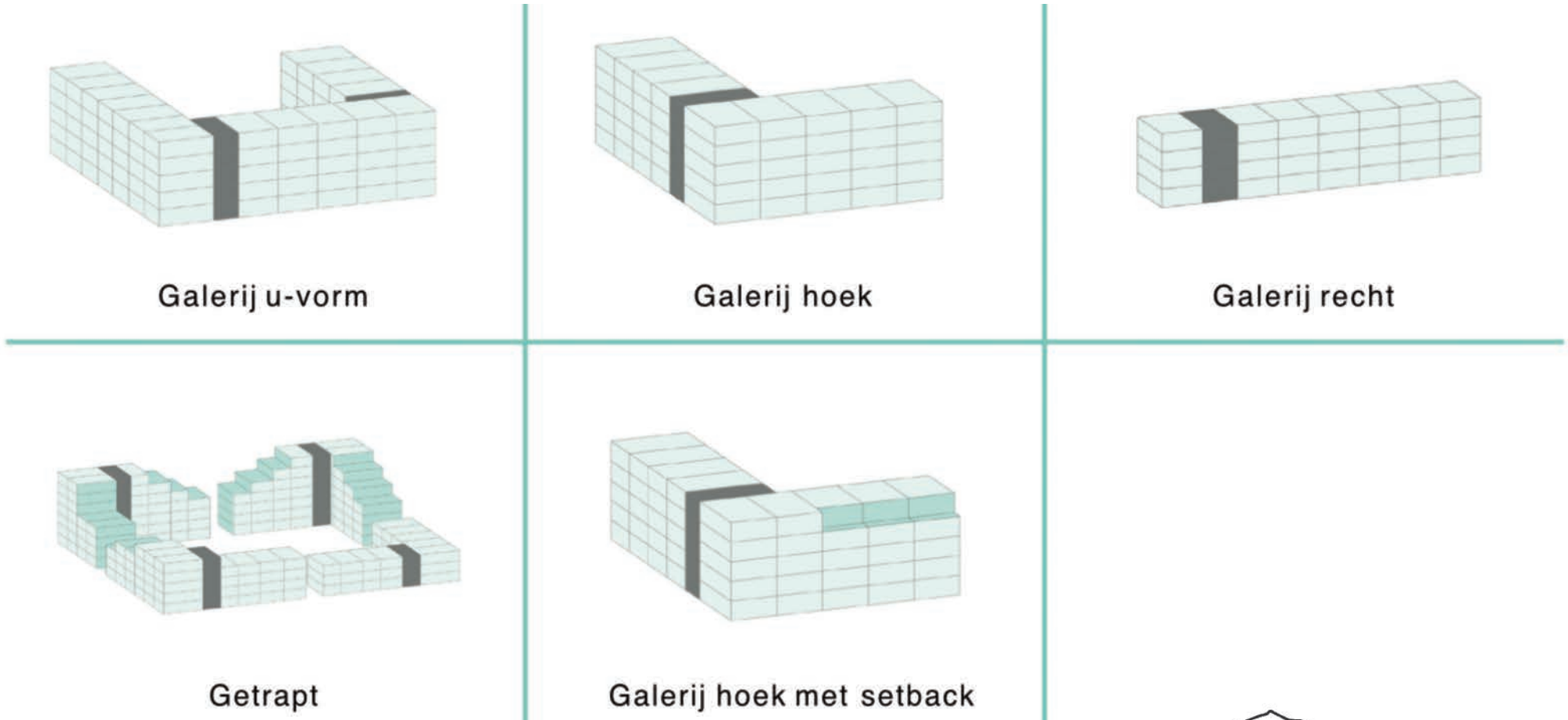
Diagrammen weergave van de bouwketen.



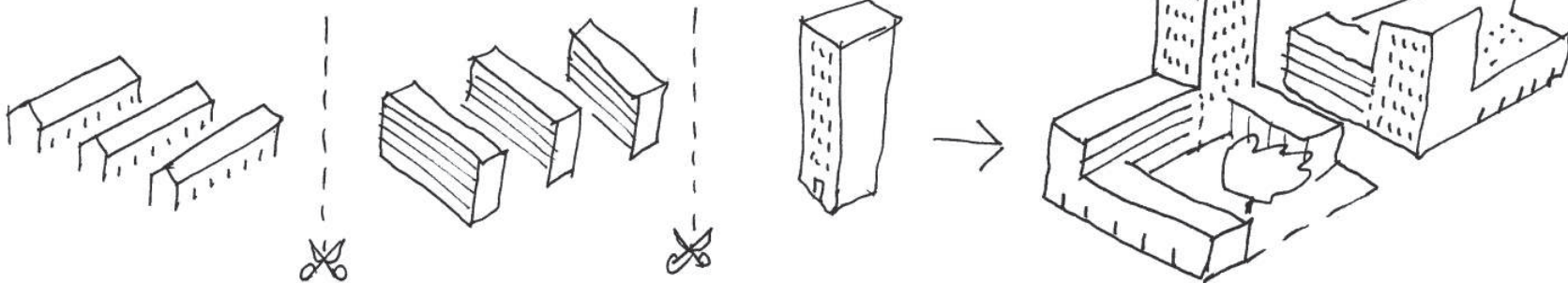
Keuze uit diverse stenen, kozijnen en raamdelingen Keuze uit diverse balkons en balstraden



Galerij



Opgave 2
Differentiatie en verdichting



Maatwerk

De Fijn Wonen-appartementen worden met industriële precisie gemaakt. Dat betekent dat men werkt met een vooraf volledig doordacht product. De productie vindt onder geconditioneerde omstandigheden plaats en voldoet aan scherpe en geautomatiseerde kwaliteitscontroles. Het betreft de productie, maakbaarheid, maar ook de BBL-toetsing. Iedere locatie vraagt om een zekere mate van maatwerk. Denk hierbij aan de aansluiting op het bestemmingsplan en een BKP. Hiervoor kunnen in veel gevallen vanuit de Van Wijnen vestiging CTO-toevoegingen aangebracht worden zoals luifels en extra entree voorzieningen.

Details

In de gevels zijn diverse invullings- en metselwerkpatronen mogelijk welke in de financiële configuratie snel en overzichtelijk zijn terug te vinden. Zo kan er voor iedere locatie een specifiek ontwerp gemaakt worden. Traditioneel of modern, ieder passende uiting is mogelijk. In de detaillering en gevelopbouw kan de benodigde hiërarchie aangebracht worden. De configuratie geeft inzicht op zowel bouwkundig, esthetisch als financieel vlak en maakt daarmee de afstemming tot een passend ontwerp mogelijk zowel ruimtelijk als financieel.



Maccabiadelaan - Eigen Haard



Hugo Oord - Woonwaard

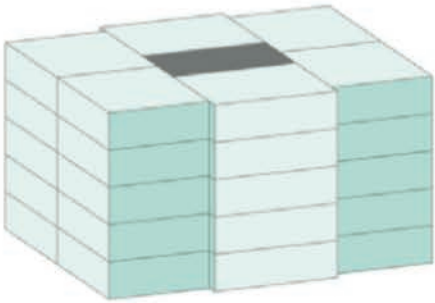


Maccabiadelaan - Eigen Haard

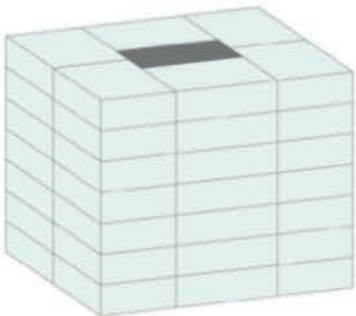


Maccabiadelaan - Eigen Haard

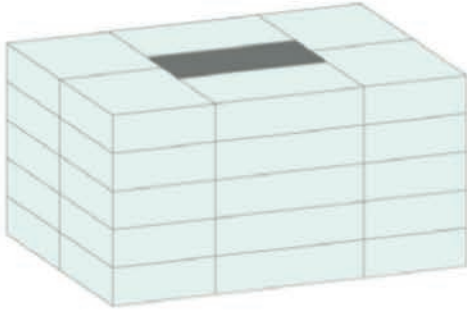
Toren



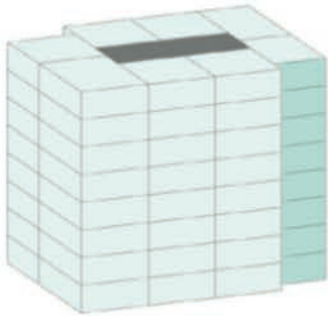
6 spanner



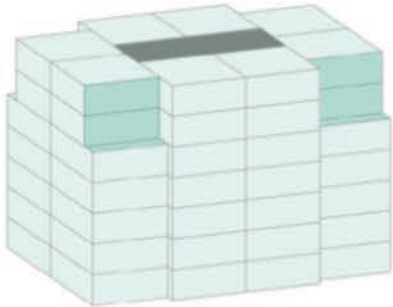
6 spanner



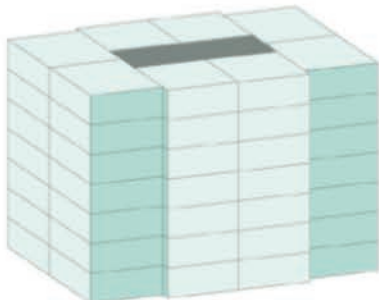
6 spanner



8 spanner met setback in het gevelspel



8 spanner met setback in de bovenste lagen

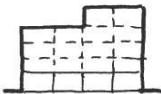


8 spanner met setback in de gevel

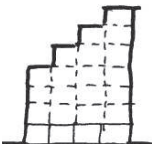
Opgave 2
Differentiatie en verdichting



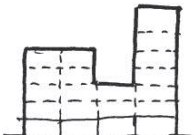
vlak



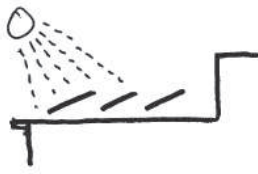
sprong



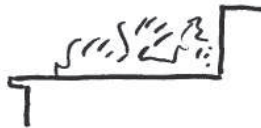
getrapt



sculpturaal



zon



groen/gras



terras

NH bouwstroom
overzicht architecten,
corporaties en bouwers
voorjaar 2025

Dokkum
Dijkstra Draisma

Burdaard
TWA Architecten

Heereveen
Fijn Wonen

Hoorn
Intermaris
Wooncompagnie
Heddes

Alkmaar
Woonwaard

Heiloo
Kennemer Wonen

Zaanstad
Parteon

Amsterdam
RU+PA
Concrete
Eigen Haard
Rochdale
Ymere
Hoog Over
Moos

Lisserbroek
FARO

Leiderdorp
Rijnhart Wonen

Amersfoort
AGNOVA

Breda
Homes Factory

Utrecht
Woonin

