VASTGOED JOURNAAL

Conceptueel ontwikkelen en bouwen: ‘We zijn allemaal gebaat bij een goede oplossing voor het woningtekort’

12-05-2025 11:15



Woningbouw kan slimmer, sneller en schoner, en dat ook nog voor een betere prijs-kwaliteitverhouding. Dat bewijst het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB). De stichting deelt kennis en vaardigheden over conceptueel bouwen en stimuleert samenwerking.

Conceptueel bouwen is het werken vanuit herhaalbare, innovatieve, integrale en flexibele bouwoplossingen, die per project kunnen inspelen op de eigenheid van de bewoners, de locatie en de opdrachtgever. Er bestaan in dit kader al talloze woningconcepten, en het worden er steeds meer. Het zijn oplossingen die door conceptaanbieders ontwikkeld en geëngineerd worden in samenwerking met ontwerpers en toeleveranciers. Ze zijn geënt op een maakproces dat steeds wordt herhaald. Hier zijn leren en verbeteren onlosmakelijk met elkaar verbonden. Ondanks de standaardisatie is er vaak een hoge mate van variatie mogelijk. Alle concepten en variaties bij elkaar maken de keuze enorm.

Juiste ‘wat-vraag’ formuleren

Om duurzaam en betaalbaar wonen haalbaar te maken, is goede samenwerking tussen opdrachtgevers (ontwikkelaars, beleggers en woningcorporaties) en conceptaanbieders essentieel. Dat begint met het formuleren van de juiste ‘wat-vraag’. In de traditionele bouw zie je vaak dat een opdrachtgever telkens opnieuw een specifiek woonproduct bedenkt en dit vervolgens voorlegt aan een bouwer. De vraag is dan: is het

haalbaar en zo ja, wat kost het? Daarna moet je eigenlijk altijd terug naar de tekentafel. Met conceptueel bouwen kun je al deze tijd, kosten en arbeid besparen door eerst breed te formuleren wat je nou eigenlijk nodig hebt en voor wie en daarna te bekijken welke mogelijkheden er binnen die kaders zijn.

Het formuleren van de uitvraag begint al bij de start van de gebiedsontwikkeling met het opstellen van Het Verhaal van de Plek. Daar waar gemeente met opdrachtgever(s) het initiatief nemen voor de gebiedsontwikkeling voeren zij gezamenlijk overleg over belangen en verlangens, waarbij ook belangrijke belanghebbenden als omwonenden en inwoners, Welstand, netbeheerders, waterschap, veiligheidsregio betrokken zijn. Het Verhaal van de Plek is het gezamenlijk vastgesteld ambitieniveau waarop gestuurd wordt in de projectontwikkeling van de (deel)plannen. Een ambitie die ook financieel getoetst is, en is vastgesteld door de bestuurders van gemeente en marktpartijen. Een ambitie waar draagvlak voor is bij alle betrokkenen zodat we snel en efficiënt kunnen werken en risico's op bezwaren kunnen minimaliseren zodat het planningsproces voor vergunning en start bouw niet verstoord wordt. In Het Verhaal van de Plek is ruimte gemaakt voor de toepassing van en invulling van de bouwvolumes met woningconcepten. Woningconcepten die ook voldoen aan de opdrachtgeverseigen prestatie-eisen. Met de toepassing van woningconcepten kan het projectontwikkelingsproces snel, slim en schoon vormgegeven worden. Er wordt waarde gecreëerd door een efficiënt en effectief inkoopproces van woningconcepten, waardoor ambities op gebiedsontwikkelingsniveau gerealiseerd kunnen worden.

VASTGOED JOURNAAL

Samenwerken aan GEBIEDSONTWIKKELING



WE BEPALEN DE KADERS MET ELKAAR

Gebaseerd op prestatie-eisen



Alle belanghebbenden worden vanaf het initiatief betrokken bij het **gebiedsontwikkelingsproces** en stellen de **gezamenlijke ambities** vast door **kaders** op te stellen waaraan deze ambities **getoetst worden.**

Het resultaat van de **overeengekomen gezamenlijke ambities** noemen we

HET VERHAAL VAN DE PLEK

april 2025

Deze infographic is een initiatief van

sneller, slimmer, schoner

VASTGOED JOURNAAL

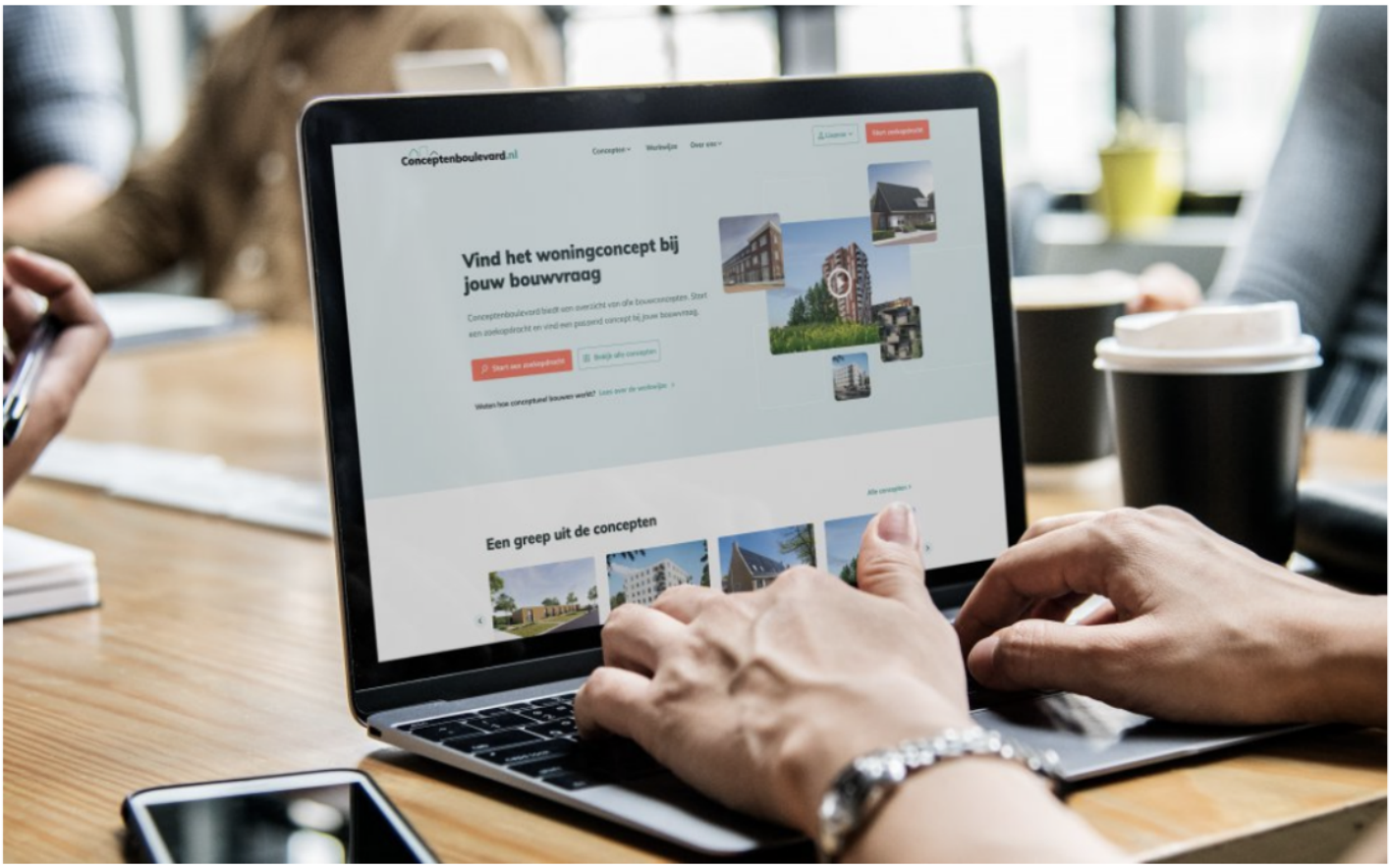
Bundelen van vraag en aanbod



Om vraag en aanbod van woningconcepten goed op elkaar af te stemmen, is De Woonstandaard door NCB ontwikkeld. Een belangrijk instrument dat helpt bij het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. De Woonstandaard onderscheidt een aantal woningtypes en prijsklassen. De combinaties hiervan heten product-marktcombinaties (PMC's) en voor elke PMC zijn prestatie-eisen gedefinieerd, in samenspraak met de markt. Dit geldt voor grondgebonden, gestapelde en flexibele woningen. Er wordt momenteel ook gewerkt aan PMC's voor woningconcepten voor wonen met zorg.

De conceptaanbieder bepaalt welk marksegment hij bedient met zijn productaanbod. De Woonstandaard helpt bij het maken van deze strategische keuze. Welke PMC's worden aangeboden, welke optiepakketten horen daarbij, en welke diensten. En op welke wijze wordt het woningconcept geproduceerd. Welke USP's biedt de conceptaanbieder. In samenwerking met de toeleveranciers en ontwerpers ontwikkelt de conceptaanbieder het woningconcept.

Voor elke plek het juiste concept
Het NCB biedt nog veel meer tools om opdrachtgevers, conceptaanbieders en toeleveranciers bij elkaar te brengen en samenwerking te vereenvoudigen, zoals standaarddocumenten voor uitvragen en een modelovereenkomst. Op de Conceptenboulevard.nl kunnen opdrachtgevers en gemeenten eenvoudig woningconcepten vinden en vergelijken. Zodat in de gebiedsontwikkelingsfase al geïnventariseerd kan worden welke woningconcepten passen bij de uitvraag.



Innoveren en leren van elkaar
Met de NCB Academy deelt de stichting kennis over conceptueel ontwikkelen en bouwen in themabijeenkomsten, trainingen, webinars en fabrieks- en locatiebezoeken. Ook om ontmoeting en verbinding tussen betrokken partijen te faciliteren. We laten onze leden leren van elkaar; dat ze elkaars doelen en bedoelingen begrijpen. Vaak liggen die veel dichter bij elkaar dan gedacht. Dat is cruciaal om succesvol samen te werken op deze nieuwe manier. Samen met onze leden en partners kijken we voortdurend hoe we het gebieds-, project-, product- en componentontwikkelproces van begin tot eind slimmer kunnen inrichten. Hoe kunnen we vanuit verschillende rollen waarde creëren? Niet denken in kostprijs maar in waarde creatie, zowel vanuit het product als vanuit de rol in het proces.

Rol van de ontwerper
Een veelvoorkomend misverstand is dat erbij conceptueel ontwikkelen en bouwen geen architect meer aan te

pas komt. Dat is niet zo, maar deze krijgt wel een andere rol. In de productontwikkeling werkt de architect in opdracht van de conceptaanbieder in plaats van de opdrachtgever, draagt meer verantwoordelijkheid voor het integrale ontwerp en speelt het productieproces van de conceptaanbieder een grote rol. Architecten hebben daarnaast een belangrijkere rol bij het formuleren van kaders in gebieds- en projectontwikkeling, en in het locatiespecifiek maken van het woningconcept.'

Gedragsverandering noodzakelijk
Doordat de traditionele rollen - zoals die van de architect - veranderen, is de omslag naar conceptueel bouwen vooral een cultuur- en organisatievraagstuk. Er zijn de afgelopen jaren al grote stappen gezet in deze transitie, maar om tot echt grote aantallen te komen is een gedragsverandering volgens NCB noodzakelijk. Het gaat over leiderschap, samenwerking en waarde creatie. Daarom zetten wij met onze stichting vol in op inspireren, activeren en implementeren van onze leden en hun stakeholders.'