VASTGOED JOURNAAL

Dezelfde taal spreken in de volkshuisvesting: Waarom De Woonstandaard richting geeft aan goed opdrachtgeverschap

18-01-2026 09:38



De druk op de volkshuisvesting is groter dan ooit. Corporaties, gemeenten en marktpartijen zoeken naar manieren om sneller, slimmer en voorspelbaar te bouwen. Tegelijkertijd vraagt de praktijk om woningconcepten die passen bij locatiespecifieke eisen, beleid en doelgroep. In die complexiteit zien we één rode draad die steeds belangrijker wordt: goed opdrachtgeverschap begint bij helderheid. Helderheid over wat er nodig is, wat een woning moet kunnen en welke kwaliteitseisen gelden. Precies daarom ontwikkelde Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) De Woonstandaard.

In dit artikel laten we zien wie wij zijn, wat we doen en waarom De Woonstandaard een stevige basis vormt voor iedere afnemer die met woningconcepten werkt of dat wil gaan doen.

Wie wij zijn en wat wij doen

Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) is een landelijk kennisnetwerk dat werkt aan versnelling en verduurzaming van de woningbouw. Dat doen we met ruim 136 leden, waaronder woningcorporaties, conceptaanbieders, ontwikkelaars, beleggers, adviseurs, gemeenten en toeleveranciers. We ontwikkelen kennis, tools en standaarden die partijen helpen om conceptueel te ontwikkelen en bouwen, een methode die gebaseerd is op herhaalbaarheid, voorspelbaarheid en schaalbaarheid.

Onze rol is onafhankelijk en verbindend. We helpen de sector met een gedeelde taal en uniforme uitgangspunten, zodat alle betrokken partijen vanuit dezelfde basis kunnen samenwerken. We bieden richting

en houvast, zonder het ontwerp- of ontwikkelproces te bepalen.

Goed opdrachtgeverschap vraagt om een gedeelde basis

In onze samenwerking met corporaties en gemeenten zien we dat goed opdrachtgeverschap begint met een heldere uitvraag. Zonder scherp geformuleerde eisen en verwachtingen kan geen conceptaanbieder een passende aanbieding doen. Veel discussies in projecten ontstaan niet uit onwil, maar uit interpretatieverschillen. De Woonstandaard biedt houvast om die verschillen te verkleinen.

Goed opdrachtgeverschap gaat daarbij verder dan het formuleren van eisen. Iedere locatie kent een eigen sociaal, fysiek en beleidsmatig verhaal. Dat is wat wij binnen NCB aanduiden als Het Verhaal van de Plek. Door dit verhaal expliciet te maken, ontstaat richting in de uitvraag en wordt sneller duidelijk welk woningconcept past bij de ambitie van de plek.

De Woonstandaard biedt het fundament waarop dit verhaal verder kan worden ingevuld, terwijl Conceptenboulevard.nl, het platform van NCB, dit proces ondersteunt door inzicht te geven in beschikbare woningconcepten en de bijbehorende Product-Marktcombinaties. Zo versterken de tools van NCB elkaar in het op elkaar afstemmen van vraag en aanbod.



VASTGOED JOURNAAL

De Woonstandaard 4.0: één taal voor de sector

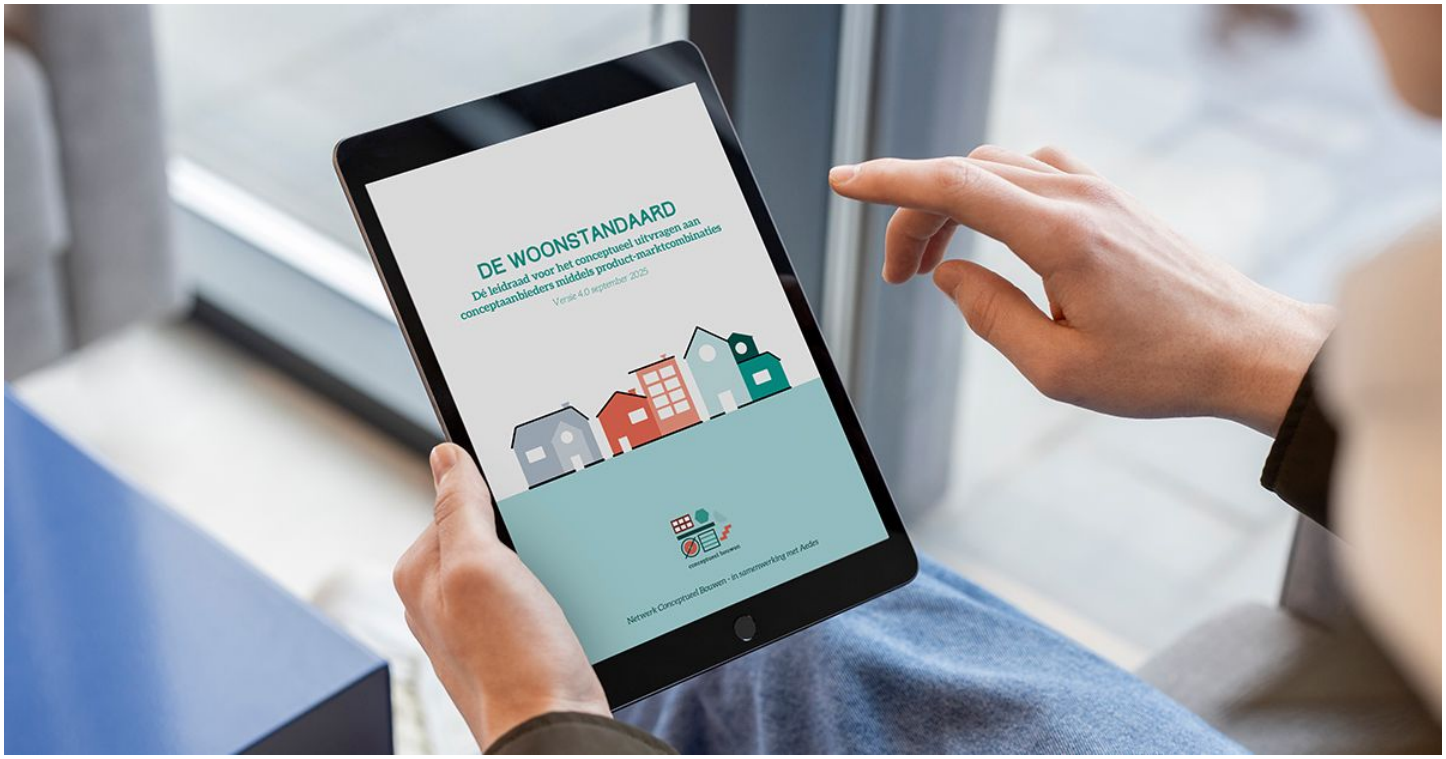
De Woonstandaard vormt de basis voor het werken met woningconcepten en geeft duidelijkheid over de minimale eisen waaraan een concept moet voldoen. De standaard is ontwikkeld op basis van wet- en regelgeving, praktijkervaring en continue feedback uit het netwerk.

In september 2025 is een vernieuwde versie gepubliceerd: De Woonstandaard 4.0. Deze editie sluit nog beter aan op actuele vraagstukken in de sector en versterkt de uniformiteit in uitvragen en aanbiedingen. WOCODA biedt een passend moment om de vernieuwde standaard onder de aandacht te brengen als onderdeel van de gezamenlijke opgave om voorspelbaar en toekomstbestendig te bouwen.

De vernieuwde versie bevat duidelijke verbeteringen. Denk aan:

• Actualisering van alle eisen in lijn met de laatste inzichten en regelgeving
• Introductie van basis prestatie-eisen voor zorggeschikte woningen (PMC 19 en 20)
• Verbeterde structuur en toegankelijkheid van het document
• Heldere definities van rollen en begrippen, zoals afnemer en conceptaanbieder
• Nieuwe kaders die houvast bieden voor locatiespecifieke eisen

De Woonstandaard is geen ontwerpboek en geen voorschrift voor één bouwsysteem. Het is een gedeelde basis waarop partijen gezamenlijk kunnen bouwen. Corporaties krijgen grip en duidelijkheid in hun uitvraag en conceptaanbieders kunnen efficiënter ontwerpen en produceren.



VASTGOED JOURNAAL

Waarom De Woonstandaard relevant is voor volkshuisvesters

Juist in een tijd van hoge druk op de woningmarkt, oplopende kosten en toenemende eisen rondom energie en toegankelijkheid, is er behoefte aan duidelijke en realistische kaders. De Woonstandaard 4.0 ondersteunt corporaties op drie manieren.

1. Sneller en consistenter aanbesteden

Een scherp geformuleerde uitvraag vermindert discussies en helpt partijen om vanaf dag één hetzelfde gesprek te voeren. De standaard geeft de minimale eisen aan een woningconcept weer en zorgt dat uitvragen niet telkens opnieuw worden uitgevonden.

2. Betere kwaliteit door eenduidigheid

Met een gedeelde taal wordt kwaliteit beter toetsbaar. Denk aan de gebruiksmatjes, eisen voor toegankelijkheid of technische uitgangspunten.

3. Ruimte voor locatiespecifieke invulling

De basis prestatie-eisen vormen het fundament. Binnen dat fundament is ruimte voor specifieke vragen van de locatie, de doelgroep of het beleid. Het ondersteunt afnemers bij het onderscheiden van de basis die altijd geldt en de aanvullende aspecten die per locatie kunnen verschillen.

De Woonstandaard in de praktijk

Veel corporaties gebruiken De Woonstandaard inmiddels als basis in hun uitvragen, inclusief de koppeling met de Product-Marktcombinaties (PMC's). Daarmee ontstaat een gestructureerde manier van werken die helpt om sneller tot passende conceptaanbiedingen te komen. Conceptaanbieders herkennen de standaard, begrijpen wat er wordt gevraagd en kunnen voorspelbaarder leveren.

Daarnaast biedt De Woonstandaard houvast voor projecten zoals zorggeschikte woningen en nultredenwoningen. De standaard helpt om keuzes te onderbouwen en voorkomt dat projecten vertraagd raken doordat uitgangspunten niet scherp zijn.

VASTGOED JOURNAAL



Samen werken aan versnelling en kwaliteit

De opgave om voldoende, betaalbare en passende woningen te realiseren vraagt om samenwerking. NCB gelooft dat die samenwerking sterker wordt wanneer we een gezamenlijke basis gebruiken. Met De Woonstandaard 4.0 zetten we een stap richting een professionelere, transparantere sector die klaar is voor de uitdagingen van de komende jaren.

Op WOCODA gaan we graag het gesprek aan met bezoekers. Over de standaard, over conceptueel ontwikkelen en bouwen en over de vraag hoe we samen kunnen blijven leren en verbeteren.

Meer weten?

De Woonstandaard 4.0 is vrij toegankelijk via:
https://www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard

Wie vragen heeft of wil aansluiten bij ons netwerk, is welkom om contact met ons op te nemen.

Special