



Nu bouwen aan wonen van morgen

ONDERWERP: ***Verslag van de Marktconsultatie van 11 maart j.l.***

DATUM: ***24 maart 2026***

Opening

Namens de gemeente Almere en Praktijk en Innovatiecentrum Circulaire Economie (PRICE) opent de organisatie de marktconsultatie Café Circulair met een warm welkom en benadrukt dat dit een open marktconsultatie is waarin men samen het gesprek wil voeren. In een snelgroeiende stad met een grote woningbouwopgave is het doel om circulair en biobased bouwen op te schalen via een tijdelijke, verplaatsbare expo in Hortus, waar opschaalbare woonconcepten kunnen worden gerealiseerd en geoptimaliseerd. De bijeenkomst is nadrukkelijk bedoeld als interactief gesprek (kansen, belemmeringen, leren van elkaar) met overheid, markt en onderwijs, als opstap naar andere gebiedsontwikkelingen in Almere en Lelystad.

11 maart 2025

Het gesprek is in drie ronden gevoerd met gasten aan tafel en in de zaal, onder leiding van Joost Buitenweg-BGood en Boris Duijst-PRICE.



Ronde 1 - De opgave en visie

Het doel van ronde 1 is het schetsen van de context achter de Primair Circulair Expo 26/30: waarom gemeente Almere dit wil, waarom Hortus de aangewezen plek is, en welke input van de markt en het onderwijs nodig is om kansen en belemmeringen scherp te krijgen. Tafelgasten in deze ronde waren: Maaïke Veeningen – Wethouder gemeente Almere, Bob van Ree – Gebiedsaanvoerder ontwikkeling Hortus (Gemeente Almere), Monique van der Plas – Programmadirecteur PRICE. Vanuit de zaal namen Gideon Spanjar – Lector Aeres Hogeschool en Floor Hoogenboezem – Projectmanager The Green Village deel aan de discussie.

Waarom deze consultatie/wat wil de gemeente ophalen?

- Almere groeit hard, wil snel verder groeien en innoveert al veel op het gebied van woningbouw. De gemeente wil leren hoe de stad zo duurzaam mogelijk kan groeien. Ze wil marktkennis en innovatie koppelen aan overheid én onderwijs en ze wil leren hoe ze in de toekomst passender kan uitvragen.
- Deze consultatie en deze tijdelijke bouw expo zijn geen aanbesteding, het gaat om een open gesprek met elkaar.

Waarom de locatie Hortus/ wat is de opgave daar?

- Hortus -als voormalig Floriadeterrein- ligt al grotendeels “klaar” (groen/infrastructuur) en is daarom een logische plek om toekomstbestendige gebiedsontwikkeling in de praktijk te brengen. De tijdelijke expo maakt deel uit van het ontwikkelplan Hortus dat door het college van burgemeester & wethouders van Almere is vastgesteld en momenteel voorligt bij de gemeenteraad om het plan definitief vast te stellen. Er ligt al een ontwikkelplan met de nodige flexibiliteit erin.
- Op (of In) Hortus ligt een grote opgave: circa 1500 woningen, met 2/3 betaalbaar en 1/3 vrije sector, plus voorzieningen (o.a. school/buurthuis-achtige functies), en ontwikkeling in fasen.
- De subsidie aanvraag voor voor netbewust bouwen is gehonoreerd, De aanvraag voor een subsidie bij Regiodeal Nieuw Land loopt. Medio mei wordt dit duidelijk.

Wat is het droombeeld van de expo?

- Het droombeeld is een tijdelijke bouw expo met circulaire/biobased woningen die laten zien wat circulair en biobased al kan, met ruimte voor innovaties om samen van te leren en de circulaire en biobased bouw te versnellen. Samen optimaliseren richting opschaling.



Wat is de “propositie” richting bedrijven?

- Etaleren: laten zien wat de markt al kan.
- Optimaliseren/experimenteren: voornamelijk met concepten die opschaalbaar zijn of bijna marktrijp; ruimte om te tweaken/doorontwikkelen samen met andere marktpartijen en partners (incl. onderwijs).
- Leren: gemeente wil leren hoe circulaire en opschaalbare ambities meetbaar en juist uitgevraagd en geborgd kunnen worden met het oog op de concrete ontwikkelingen zoals Hortus.

Rol onderwijs/ meten en bewijslast

- Een vertegenwoordiger van Aeres hogeschool positioneert de expo als uniek, omdat er echt gewoond gaat worden: dat maakt monitoring mogelijk (technisch én sociaal, door seizoenen heen) en kan harde data/bewijslast opleveren over comfort/gezondheid/materialen.
- Er is gesproken over uiteenlopende meetvormen (sensoren; binnen/buiten; beleving) en de wens om marktvragen/onderzoeksvragen samen op te zetten. Ook het betrekken van studenten tijdens de bouw is een mogelijkheid.

Verhouding Primair Circulair Expo tot The Green Village

- De Green Village is genoemd als fieldlab waar op een lager Technical Readiness Level (TRL) wordt getest; de Primair Circulair Expo is bedoeld als volgende stap richting toepassing en opschaling in een realistische context. Daar worden oplossingen bij elkaar gebracht en getest in de gebruiksfase.

Belangrijkste punten uit het publiek:

- Is er wel genoeg zicht op bestaande oplossingen? De oproep: pak bestaande modulaire concepten die al beschikbaar zijn en zet ze neer.
- Duurzaam/biobased uitvragen of aanbesteden is “geen rocket science” meer. Wat houdt de gemeente tegen om dit vaker/harder te doen, zeker omdat de gemeente vaak grondeigenaar is en dus kán sturen? De gemeente geeft aan juist niet te willen “dichttimmeren” en aan de voorkant in gesprek met marktpartijen wil gaan om te leren hoe wél slim en marktconform uit te vragen is.
- Een sterke focus op prijs in tenders remt duurzame ambitie; als alternatief is genoemd (onder verwijzing naar Amsterdam): hanteer een vaste prijs, en gun de opdracht aan de inschrijver met de hoogste kwaliteit. Vanuit de gemeente is gereageerd dat een tussenvorm (waarbij kwaliteit



veel zwaarder weegt dan prijs) ook kan werken, maar dat de spanning herkenbaar is. Almere kan het geld ook goed gebruiken voor maatschappelijke projecten.

- Denken er in het voortraject ontwerpers mee? Aangezien in circulariteit “ontwerpen met beschikbaarheid” cruciaal is. De gemeente beantwoordt dat er een ontwerpteam is waarbij ontwerpers ecologisch en stedenbouwkundig hebben meegedacht, en dat verdere uitwerking nog komt.
- Geef aandacht aan de keten die nodig is om materialen (ook uit stedelijke reststromen) te organiseren voor woningen én openbare ruimte. Er liggen kansen om regionale biobased materialen op te schalen via ketensamenwerking (teelt/vezelgewassen/ketenopbouw).
- Wat is de visie na de einddatum van de Primair Circulair Expo 26/30: waar gaan de woningen/materialen heen? Reactie: “De gemeente kan geen zekerheid geven voor na deze einddatum, men verkent de mogelijkheden.”

Ronde 2 - Wat vraagt dit van de markt?

Het doel van ronde 2 is om de ambitie te vertalen naar de praktijk door te laten zien wat er nu al kan aan opschaalbare circulaire/biobased woonconcepten. De markt wordt uitgenodigd de belangrijkste knelpunten richting opschaling te benoemen. Als tafelgasten zijn Catharina Bieringa – VDL de Meeuw, Rob Keijzer – Woud voor Wonen, Roy Langedijk – WeFloat en Tom Peeze – De Groot Vroomshoop aanwezig. Ivar Diekerhof – Woningbouwatelier gaf een presentatie over de praktische insteek van de Primair Circulair Expo 26/30.

Besproken zijn o.a.: modulaire 2D- en 3D-bouw (losmaakbaar en verplaatsbaar), houtbouwconcepten waarin leren uit praktijkdata (testopstellingen en beheer/onderhoud) en wonen zonder voetafdruk centraal staan en drijvende modulaire bouw.

Belangrijkste uitdagingen en discussiepunten:

- Een terugkerend punt bij aanbestedingen is dat prijs en traditionele rekenmethodes domineren, terwijl losmaakbaarheid en restwaarde in de toekomst (herplaatsing/hergebruik) onvoldoende worden verdisconteerd in de businesscase en rendement-logica.
- Vooral rond brandveiligheid stuurt niet zozeer “wetgeving” maar richtlijnen en interpretaties de praktijk; dit kan per opdrachtgever/regio verschillen en schuurt met betaalbaarheid.
- Het duurt lang voordat (nieuwe) bouwmaterialen of prefab-oplossingen volledig gecertificeerd zijn. Het idee is om de expo juist te gebruiken als doel om certificering en bewijs van gelijkwaardigheid te organiseren.



- Bij bevoegd gezag/toetsers acteert men soms “op een ander niveau”, waardoor innovaties vertragen, kunnen vastlopen en bedrijven zelfs in de knel komen. Arbeidsmarktkrapte en kapitaalintensieve productie zijn uitdagingen. Uit het publiek is gepleit voor opschaling via (keten)samenwerking (keten/consortium), en tegelijk genoemd dat “breed schalen” (in plaats van ‘opschalen’) via lokale ketens ook een strategie kan zijn.
- Esthetiek kan in de praktijk een doorslaggevende factor zijn; er is een misvatting dat modulair “containerachtig” is. Esthetisch is juist al veel mogelijk, laat dit zien.

Uit de presentatie: Hoe wordt de Expo praktisch ingestoken?

- De Primair Circulair Expo 26/30 omvat circa 20 tijdelijke showcasewoningen en heeft een doorlooptermijn tot eind 2029.
- Woningen worden gerealiseerd door bouwers/ontwikkelaars en blijven in het eigendom van die partijen. De ontwikkelkosten (excl. bouwrijp maken), bouwkosten en verplaatsingskosten voor de woningen worden gedragen door de bouwer/ontwikkelaar.
- De grond is en blijft eigendom van de gemeente Almere en grond wordt “om niet” tijdelijk uitgegeven tot 2030.
- Innovaties waaraan kan worden gedacht zijn hoge percentages biobased/verantwoorde herkomst, aandacht voor hittestress/klimaatadaptatie, bijna volledig losmaakbare concepten en focus op digitale samenwerking/data-organisatie.
- Het is geen aanbesteding, maar een aanmeld- en selectieproces waarin gestuurd wordt op een lichte indiening.

Ronde 3 - Voorwaarden om JA te zeggen

In ronde 3 is verder ingegaan op de voorwaarden voor marktpartijen om deel te nemen aan de Primair Circulair Expo 26/30 — met focus op kwaliteitseisen/inpassing, businesscase & financiering en hoe het proces/selectie en samenwerking worden ingericht. Tafelgasten in deze ronde zijn Ria van Dijk – Stedenbouwkundige (gemeente Almere), Jip van Grinsven – Alba Concepts, Ivar Diekerhof – Woningbouwatelier. Uit het publiek nemen Gideon Spanjar – Aeres hogeschool en Hemke de Weijs – WeijSamen deel aan de discussie.

Wat is de context en ambitie vanuit de gemeente?

- Vanuit de gemeente is benadrukt dat Almere een traditie heeft van experimenteren en blijven innoveren en dat de tijdelijke bouw expo past in die lijn. Voor Hortus is de lat gelegd op

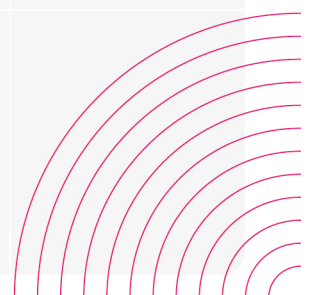


“permanente kwaliteit”: veel vrijheid in vorm/materialisatie, maar het moet eruit kunnen zien alsof het ook elders in Almere (en toekomstige opschaling) kan landen.

- Er zijn praktische randvoorwaarden genoemd (o.a. dat er een BOPA-procedure nodig is) en dat er hoogte-/planologische kaders zijn, maar dat dit laatste nog niet is “dichtgetimmerd”.

Wat zijn de belangrijkste voorwaarden om “JA” te zeggen?

- Een terugkerend punt uit het publiek: zonder concreet perspectief is de businesscase moeilijk rond te rekenen. Waar kunnen de woningen na de expo worden geplaatst en worden geëxploiteerd?). Kan de gemeente hiervoor een garantie afgeven en/of financiering aanbieden? Het helpt als de gemeente doorplaatsing (of in elk geval perspectief daarop) vroeg adresseert, omdat dit de onzekerheid en het risico verlaagt en de haalbaarheid van de businesscase verhoogt.
- Een aanvullend idee uit het publiek is “garantie op waarde”: als er zekerheid is over waarde/perspectief, wordt financiering realistischer.
- Meerdere aanwezigen benoemen dat met name kleine/innovatieve partijen de investering voor een (of enkele) woningen niet kunnen voorfinancieren.
- Er is gepleit voor zo min mogelijk (of heel eenvoudige) ambities/eisen (‘Houd het simpel’). Extra eisen en extra bewijsplicht leiden namelijk tot extra rekenwerk, wat opschaling kan belemmeren. Als alternatief is een meer kwalitatieve beoordeling (“beauty contest”) geopperd: laat partijen pitchen en beoordeel op passendheid/kwaliteit zonder veel vooraf opgelegde minimum eisen en rekenkundige grootheden.
- Vanuit het publiek én panel is samenwerking genoemd als praktische route: kleine partijen met ideeën kunnen koppelen aan partijen die wel kunnen opschalen/producen; er is een concrete uitnodiging gedaan om op die manier samen te werken.
- Er wordt gevraagd of het ook mogelijk is dat de circulaire en biobased ambities niet in één woonconcept samenkomen, maar verdeeld worden over verschillende woningen. Dat past ook in het idee.
- Er is ook gesproken over het vastleggen van de samenwerking door alle partijen die deelnemen in een intentie-/samenwerkingsovereenkomst (triple helix: overheid–onderwijs–markt), inclusief het idee om ook gebruikersperspectief vroeg te betrekken.





Afsluiting

De bijeenkomst is afgerond met dank aan alle aanwezigen. Deelnemers zijn uitgenodigd om hun interesse en samenwerkingsintentie kenbaar te maken en het gesprek na afloop voort te zetten. Op 25 maart a.s. wordt er een ontbijtsessie georganiseerd om door te praten en te reflecteren op de marktconsultatie. Deze ontbijtsessie is ook bedoeld voor mensen die niet aanwezig konden zijn bij de marktconsultatie.

Op 1 juni vindt een tweede Café Circulair plaats. Vragen of meer informatie? [Price-ce.nl/primair-circulair](https://price-ce.nl/primair-circulair) of info@price-ce.nl