Verslag werksessie NRP Congres 2026 – Er zit meer in deze buurt

De werksessie

Op 5 november 2026 organiseerde More Space tijdens het NRP Congres in het Keilepand in Rotterdam de werksessie *Er zit meer in deze buurt*. De vraag: hoe krijg je panden met potentie op buurtschaal in beweging, als ze te klein zijn voor de grote opgaven of vastlopen op budget en capaciteit?

Onder leiding van Niraj Sewraj schetsten Ruba Ammiwala en Heleen Luijt (More Space) de opgave. Daarna volgden drie inspiratiecases van Rick Boelkens (Haag Wonen), Radha Parahoe (Trudo) en Edwin Blom (elk®), met een bijdrage van Remco Bouter, expert Beter Benutten. Aan inspiratietafels gingen de deelnemers met de sprekers in gesprek.

De opgave

More Space schetste de opgave vanuit de fijne korrel. Tussen de grote herstructureringsopgaven en landelijke programma's liggen veel kleine, binnenstedelijke opgaven die dreigen vergeten te worden. Het zijn plekken met verborgen waarde: ze vallen tussen wal en schip, maar met de juiste aanpak maken ze het verschil voor de buurt.

Met Betere Buur(t) neemt More Space hier samen met woningcorporaties en gebouweigenaren het voortouw. We investeren direct in de buurt, samen met bewoners en ondernemers, en zijn vanaf het eerste jaar zichtbaar. Tegelijk herontwikkelen en verduurzamen we bestaand vastgoed, en voegen we woningen toe door onder andere optoppen, splitsen en transformatie. Daarbij geldt: het beter benutten van vastgoed als middel om de buurt te verbeteren.

Drie inspiratiecases

Haag Wonen: Boylestraat, Den Haag (Rick Boelkens). Haag Wonen transformeert een oude school naar 24 woningen voor jongeren, onder wie jongeren die uitstromen uit de zorg. De gymzaal krijgt een wijkgerichte invulling. Waarom het wél lukte? 'Geluk, maar geluk dwing je af.' Het project overleefde een tijdelijke huurder, weerstand van omwonenden, een vergunning via de raad en een mislukte aanbesteding.

elk®: Hoekwoningconcept (Edwin Blom). elk® bouwt met een prefab unit een hoekwoning om tot drie appartementen: één voor ouderen en twee voor starters. Zo ontstaat doorstroming binnen de wijk, snel en met weinig overlast. Het motto: geen gedoe, gewoon doen.

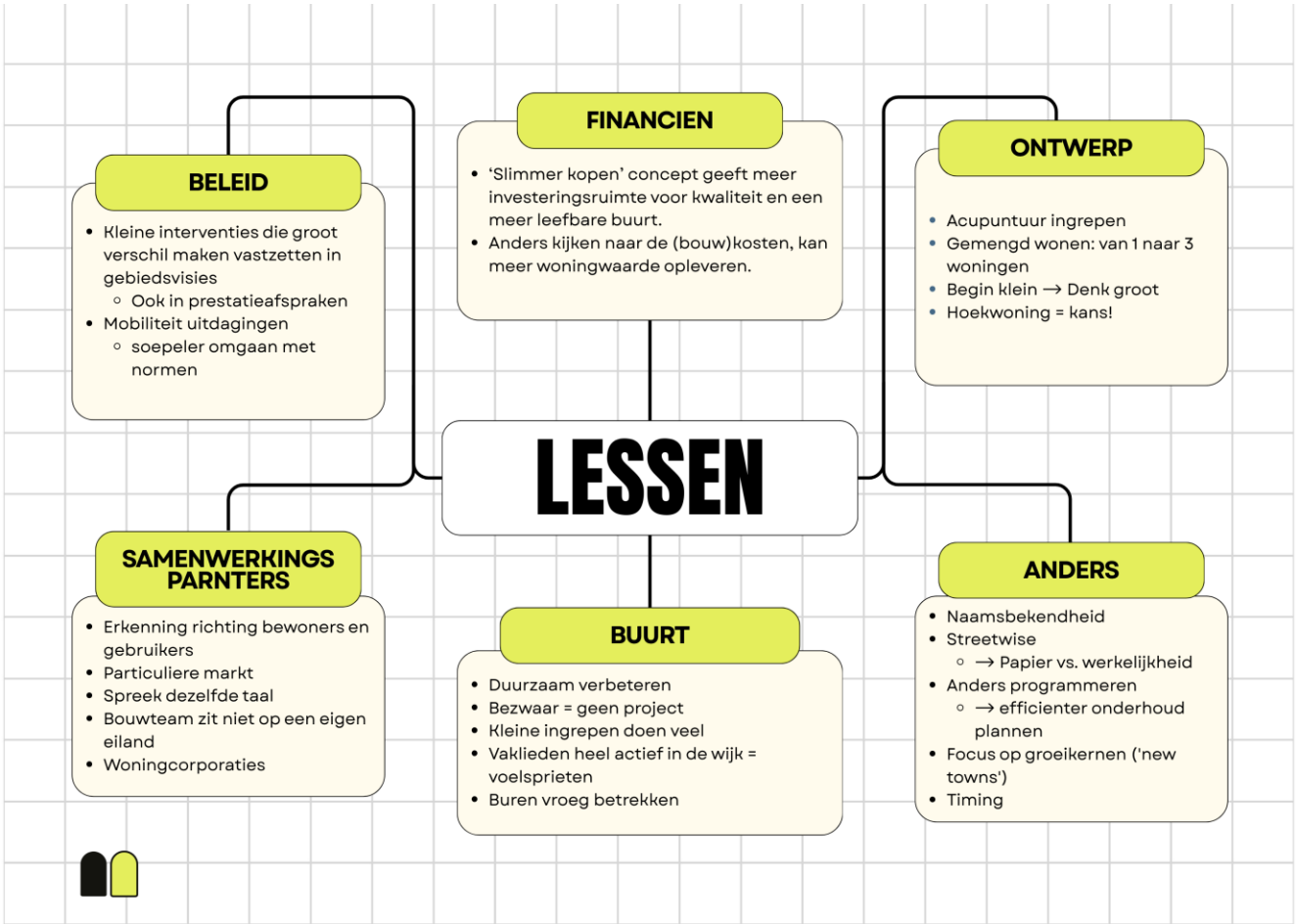
Trudo: Slimmer Kopen® als vliegwiel (Radha Parahoe). Met Slimmer Kopen® verkoopt Trudo woningen met korting onder voorwaarden aan mensen met een bescheiden inkomen, met een terugkooprecht voor de corporatie. In 25 jaar maakte Trudo zo meer dan €600 miljoen vrij voor de volkshuisvesting, geld dat zichtbaar terugkomt in de buurt.

Inspiratietafels. Na de pitches schoven de deelnemers aan bij een van de inspiratietafels. Veruit de meeste deelnemers kozen voor de tafel van Radha over Slimmer Kopen®. Dat laat zien hoe groot de

interesse van marktpartijen is in financiële modellen die betaalbaarheid en investeringsruimte combineren.

De lessen

De mindmap bundelt wat sprekers en deelnemers zagen als sleutel tot projecten op buurtschaal, van beleid en financiën tot ontwerp en samenwerking. De rode draad: kleine ingrepen werken pas echt als partijen dezelfde taal spreken en de buurt vanaf het begin meedoet.



Tot slot: wat wij meenemen

De drie cases lieten elk een andere route zien: doorzettingsvermogen, een slim financieel model en een kleine, herhaalbare ingreep. Voor het vervolg van Betere Buur(t) nemen we vier lessen mee:

1. **Begin klein en maak het zichtbaar.** Acupunctuur-ingrepen en snelle verbeteringen bouwen vertrouwen op, bij bewoners én bij partners.
2. **Het financiële model is de sleutel.** De grote belangstelling voor Slimmer Kopen® laat zien waar de behoefte ligt. Die businesscase werken we verder uit.

3. **De opgave ligt in het zicht verscholen.** Iedereen kent het hoekpand, het portiek of de plint, maar niemand ziet het als zijn opgave. Het beter benutten van het bestaande heeft lef en daadkracht nodig.
4. **Zet de buurt en de mens centraal.** De zaal merkte op dat bewoners in de inspiratiecases weinig zichtbaar waren, terwijl zij in alle voorbeelden juist centraal staan. Wat betekent een project voor de jongere die een eigen plek krijgt, of voor de buurvrouw die kan blijven wonen? Dat effect willen wij in ons verhaal en onze projecten duidelijker zichtbaar maken.

Heb jij of ken jij een project of plek die niet in beweging komt maar wel belangrijk is voor de buurt. Neem dan contact met ons op om te verkennen hoe wij kunnen helpen.

Contact Ruba Ammiwala (r.ammiwala@morespace.nu) of Heleen Luijt (h.luijt@morespace.nu) van More Space.

Meer informatie over onze aanpak: Betere Buur(t) | Er zit meer in deze buurt