



THEMANUMMER

# Betaalbaar

IN DEZE NIEUWSBRIEF:

## SpaarneBuiten

Bewijs van duurzaam en betaalbaar bouwen

## POG Vastgoed en PlusWonen

Bijzondere bouwplannen

## Hoenderparkweg, Apeldoorn

Niets dan winnaars

## Nieuwsfeiten

- PlusWonen Passief geïntroduceerd op Energie2009
- Bouw Informatie Model verhoogt kwaliteit PlusWonen
- De Kregen van Nibbeland in TV-makelaar

## Goed voorbereid voor een 'nieuwe' toekomst

Duurzaam hoeft niet duur te zijn

Ruim een jaar geleden was de behoefte aan nieuwbouwwoningen nog onveranderd hoog. Gebouwd moest er worden, hoe dan ook. Toen kwam de crisis. Budgetten verdampten. Plannen gingen in de ijskast. En woonconsumenten bleven zitten waar ze zaten. Dan kun je natuurlijk wachten tot de zaak weer in beweging komt. Maar wijzer is het actief te blijven werken aan de toekomst. Want vroeg of laat pakken we de draad weer op. Dan kun je maar beter voorbereid zijn. Voorbereid op een gewijzigde toekomst, waarin we goed luisteren naar de consument; waarin duurzaamheid geen loze kreet is; maar waarin ook kritisch gelet wordt op de bouwkosten. Met PlusWonen heeft VolkerWessels een bouwconcept voor zeer betaalbare, duurzame woningbouw die rekening houdt met toekomstige woonwensen. Kijk bijvoorbeeld naar de starterswoningen die De Veluwezoom bouwde in Apeldoorn. Gevarieerd wonen onder de twee ton. Dankzij PlusWonen: betaalbaar duurzaam bouwen.



# SpaarneBuiten

Aantrekkelijke prijzen op een gewilde locatie

Ook op zeer gewilde locaties kunnen woningen verrijzen die geschikt zijn voor kopers met een bescheiden budget. En dat kan zelfs zónder concessies te doen aan hun toekomstgerichtheid. Dan moet de bouwsom natuurlijk wel binnen de perken blijven. In SpaarneBuiten is dat zeker het geval.

SpaarneBuiten is gesitueerd op het voormalige materieel-terrein van Volker Stevin, direct gelegen aan het Spaarne en ingeklemd tussen Amsterdam en Haarlem. Na een grondige sanering krijgt het terrein een geheel nieuwe functie. In meerdere fasen zullen Volker Wessels Vastgoed en Kondor-Wessels Vastgoed hier ca. 320 woningen realiseren van zeer diverse snit: vrijstaande villa's, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en appartementen; huur en koop; in een hoge prijsklasse, maar ook in een zeer betaalbare prijsklasse, althans voor Randstedelijke begrippen.

In de eerste fase zijn 77 woningen gepland, allemaal volgens het PlusWonen-concept. Met een EPC van minder dan 0,72 presteren woningen binnen dit concept al goed, maar 50 woningen zullen het nóg beter gaan doen. Een individuele warmtepomp en een douche-warmteterugwinningsinstallatie zorgen voor een EPC onder de 0,5. Dit biedt niet alleen milieu- en gebruikersvoordelen, maar ook subsidievoordelen. Door hun lage EPC komen de woningen in aanmerking voor een subsidie in het kader van de Unieke Kansen Regeling. De aankoopprijs blijft relatief laag en binnen de grenzen van de gemeentelijk prijsmaximalisatie. Bovendien is de regio een fors aantal hypermoderne, ruime en duurzame woningen rijker in een aantrekkelijke prijsrange van € 229.000,- voor de rijwoningen tot € 319.000,- voor de grootste hoekwoningen.

>> [www.spaarnebuiten.nl](http://www.spaarnebuiten.nl)

Van links naar rechts  
Woningen van de  
2e fase en 1e fase



## POG Vastgoed en PlusWonen

### Bijzondere bouwplannen

In Apeldoorn werkte De Veluwezoom nauw samen met ontwikkelaar POG Vastgoed, dat haar energie haalt uit bijzondere bouwplannen. In veel gevallen integreert POG nieuwbouw op een harmonieuze manier in de omgeving en herstelt het daarbij ook de bestaande, monumentale gebouwen. Bij voorkeur sluit de nieuwbouwarchitectuur aan op die van de omliggende bebouwing en blijven karakteristieke elementen behouden. POG ontwikkelt nooit alleen woningen, maar concentreert zich ook op inrichting en aankleding van het terrein, zodat een geheel ontstaat met toegevoegde waarde voor zowel de bewoners als de buurt.

### 't Geerke – ongewoon divers

Ook het project 't Geerke in Baarn is volgens de POG-filosofie opgezet. Door het verdwijnen van basisschool 't Geerke kwam plek vrij voor woningbouw. "In tegenstelling tot andere ontwikkelaars stelden we voor kleinschaliger te bouwen en juist starters te bedienen", vertelt POG's Carlo Andreoli. "Voor de gemeente was dat aanleiding zelfs een starterslening te initiëren". Samen met De Veluwezoom ontwikkelde POG 39 starterswoningen die dankzij het PlusWonen-concept bijzonder aantrekkelijk geprijsd zijn. Slechts 6 woningen kwamen uit boven de tweeton, de rest bleef daaronder. Zo ging een hoekwoning met kopgevel en een woonoppervlak van 85 m<sup>2</sup> weg voor slechts € 167.500,-. Trots wijst Andreoli op de verschijningsvorm van de woningen, die ongewoon divers en gedetailleerd, en daardoor typisch 'Baarns' is. Alle woningen zijn verkocht; 30 kopers lieten een huurwoning achter. Project geslaagd, nog vóór er gebouwd is!



## Hoenderparkweg, Apeldoorn

### Niets dan winnaars

Sommige projecten kosten geen energie, maar geven energie. Neem nu de binnenstedelijke herontwikkeling Hoenderparkweg in Apeldoorn. Op dit 'vuilste stukje Apeldoorn' leek 19 jaar lang geen enkel plan haalbaar. Tot POG Vastgoed en De Veluwezoom Didam elkaar vonden. Toen kwamen er krachten los die enkel winnaars opleverden. Binnen drie jaar werden op het zwaar vervuilde terrein 36 woningen gerealiseerd. Woningen die dankzij de betaalbaarheid van het PlusWonen-concept een gemiddelde verkoopprijs kregen van € 200.000,- en zo een voor de gemeente belangrijke kopersgroep bedienden: starters.

Het project wordt geprezen om zijn diversiteit, detaillering en complete afwerking. Het betrokken architectenbureau maakte maximaal gebruik van de flexibiliteit van PlusWonen. Kopgevels, overstekken, atelierramen, gebakken dakpannen (antraciet kleurig), openslaande deuren, een vaste trap naar zolder, een tweede toilet: geen doorsnee uitvoeringsniveau voor een starterswoning.

Ruim 10.000 kuub vervuilde grond voerde POG af, terwijl de gemeente zich vastlegde voor de grondwatersanering. De gevonden oplossing – uniek in zijn soort – zorgt tegelijk voor de verwarming (en koeling) van de woningen, die standaard uitgevoerd zijn met een warmtepomp en vloerverwarming. Een aansluiting op het gasnet is daardoor niet nodig/overbodig. Dat betekent lagere gebruikskosten voor de langere termijn! Omdat de EPC onder 0,7 bleef, gooide Rabobank zijn Klimaat-hypotheek in de strijd en werd bewoning nóg goedkoper. Door het herstel van de ten dode opgeschreven beek Winkewijert profiteren zelfs flora en fauna in de wijk mee van dit project. De gemeente, omwonenden, starters op de woningmarkt, trotse bouwplaatsmedewerkers, de natuur: Hoenderparkweg kent enkel winnaars.

## PlusWonen Passief

geïntroduceerd op Energie2009



VolkerWessels nam van 6 t/m 8 oktober jl. deel aan Energie2009 in de Brabant-hallen 's-Hertogenbosch. De introductie van PlusWonen Passief stond hier centraal in de stand van VolkerWessels. PlusWonen Passief combineert de voordelen van PlusWonen met die van het 'passiefhuis', een specifieke bouwstandaard voor woningen met een comfortabel binnenklimaat in zomer én winter. Dankzij een zeer goede thermische isolatie en lucht-/kierdichting van de constructie heeft een passiefhuis genoeg aan een beperkt verwarmingssysteem en kan het zonder actieve koeling. Een goed binnenklimaat wordt verzekerd door gebalanceerde ventilatie met

warmterugwinning. De PlusWonen Passief-woning verbruikt 10 keer minder energie voor verwarming dan een gemiddelde bestaande woning en is 4-5 keer zuiniger dan een nieuwbouwwoning die uitgevoerd wordt volgens het Nederlandse bouwbesluit. Deze winst ontstaat door optimaal te profiteren van 'warmtebronnen' die in en om het huis toch al aanwezig zijn: de zon, de bewoners en huishoudelijke apparaten. Het actief behouden en benutten van deze energie zorgt dat toevoegen van warmte nog maar nauwelijks nodig is.

Kijk voor meer informatie op [www.pluswonen-passief.nl](http://www.pluswonen-passief.nl)



### De Kreken van Nibbeland in TV-makelaar

Binnenkort speelt De Koning Wessels Vastgoed's PlusWonen-project 'Kreken van Nibbeland' een rol in RTL's woonprogramma De TV-makelaar.

In de uitzending zoekt een jong stel een bestaande woning in de gemeente Bernisse. Froukje de Both en Tim Immers wijzen hen voor de zekerheid op de Kreken van Nibbeland, een uitbreiding van Bernisses deelgemeente Zuidland. Zullen de hoofdrolspelers kiezen voor een hoogwaardige, op de toekomst voorbereide nieuwbouwwoning? Of blijven zij toch bij hun voorkeur voor bestaande bouw?

We zullen het zien op 1 december aanstaande, om 20.30 uur bij RTL4 ('onder voorbehoud').



### Bouw Informatie Model

verhoogt kwaliteit PlusWonen

De vraag naar efficiency stond ooit aan de basis van conceptueel bouwen. Op het eerste gezicht was 'standaardisatie' dé oplossing. Maar inmiddels lijkt bij PlusWonen 'variatie' eerder de norm. Het is nu zaak binnen dit bouwconcept de balans te vinden tussen standaardisatie, variatie en efficiency. Daarbij wordt het managen van het proces steeds belangrijker.

Procesbeheersing en -optimalisatie zijn de grote voordelen van VolkerWessels' Bouw Informatie Model (BIM). Met dit state-of-the-art alternatief voor het in de bouw onmogelijke 'prototyping' kunnen gebouwen of constructies in een 3D-model en databank ontworpen en opgebouwd worden.

In het model worden bouwkundige, constructieve en installatietechnische modellen gecombineerd en wordt vervolgens een 'clash-control' gedaan, oftewel bouwdeelen die niet op elkaar afgestemd zijn komen hierbij aan het licht. Dit brengt in het ontwerpstadium onvolkomenheden aan het licht, zodat problemen tijdens de uitvoering voorkomen kunnen worden. Het is zelfs mogelijk calculatie- en rekensoftware aan het model te koppelen en zo de factoren kosten en tijd in het proces mee te nemen. In de toekomst zullen alle bij het bouwproces betrokken partijen gelijktijdig in het model kunnen werken.

Op deze wijze kunnen met BIM de opbouw en de kosten van een gebouw of constructie gevisualiseerd en geanalyseerd worden. Daarmee is het een ideaal procesbeheersingstool, welke de kwaliteit van het PlusWonen nog verder verhoogt.

KIJK VOOR MEER INFORMATIE OP [WWW.PLUSWONEN.NL](http://WWW.PLUSWONEN.NL)