



Bouwstroom Haaglanden

Snel, betaalbaar en innovatief



Snel, betaalbaar en innovatief. Met onze conceptwoningen kunnen we adequaat inspelen op de grote behoefte aan nieuwe betaalbare woningen in de regio Haaglanden. Duurzame, aanpasbare wooneenheden voor iedere doelgroep, die bijdragen aan de levenskwaliteit van mensen.

Het is onze maatschappelijke taak om mee te werken aan een oplossing voor de woningnood in de regio Haaglanden. Onze collega's hebben lokale wortels en kennen Haaglanden goed. We spreken de taal van de gemeenten, de corporaties én de rijke diversiteit aan bewoners in de regio.

Al ruim 15 jaar lang bouwen we conceptwoningen. In de stad en daar buiten. Onze sterke procesmatige aanpak en ervaring met conceptueel bouwen maakt ons dé specialist voor de Bouwstroom Haaglanden. Een decennium leerervaring heeft geleid tot de beste combinatie van creativiteit en expertise.

Onze conceptenkaart voor de regio Haaglanden bevat een rijk palet aan ontwerp- en woonvariaties. Met een overzichtelijke routekaart geven we vorm aan de product- en procesontwikkeling en de informatievoorziening aan onze opdrachtgevers en bewoners.

Als geen ander begrijpen we de complexiteit van deze opgave. Daarom maken we het bouwproces inzichtelijk en beheersbaar. En nemen we tijd-, budget- en organisatiezorgen voor u weg. Altijd transparant en in samenwerking met u als opdrachtgever. Samen werken we als één team.

Als onderdeel van Koninklijke VolkerWessels combineren we lokale kennis met een landelijk netwerk dat 125 jaar vakmanschap, expertise en inkoopmogelijkheden biedt. Daardoor zijn we flexibel en hebben we voor iedere uitdaging de juiste mensen en middelen beschikbaar.

De Bouwstroom Haaglanden is ons op het lijf geschreven.
We pakken graag door op de samenwerking van de dialoog sessies!

Hartelijke groet,

Arie-Jan, Petra, Rogier & Steven

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Visie op de opdracht	6 - 19
Hoofdstuk 2	Het gebouw	20 - 31
Hoofdstuk 3	De woning	32 - 47
Hoofdstuk 4	De variaties	48 - 73
Hoofdstuk 5	Installatieconcept	74 - 81
Hoofdstuk 6	Circulair bouwen	82 - 91
Hoofdstuk 7	Proces en organisatie	92 - 119



tendervideo
Conceptbouw in Haaglanden
Scan of klik voor onze video



Visie op de opdracht

Hoofdstuk 1

René Gahrmann

Voor veel mensen is het moeilijk een passende en betaalbare woning te vinden. Dit legt grote druk op de woningmarkt. Als een van de grootste bouwers van Nederland, is het onze verantwoordelijkheid om hier verandering in te brengen. Samen met de twaalf woningcorporaties maken we Haaglanden klaar voor de toekomst. In een soepel ontwikkel- en realisatieproces bereiken we met onze conceptwoningen het beste resultaat. Zo voegen we in een snelle en continue bouwstroom grote aantallen huurwoningen toe aan de regionale woningvoorraad.

Al jarenlang bouwen we conceptwoningen die flexibel aanpasbaar zijn aan de doelgroep. In indeling en in uiterlijk. Onze conceptuele appartementen hebben, met ruim 3.000 woningen op talloze locaties in Nederland, hun succes bewezen. Deze grote variatie aan grondgebonden en gestapelde woningen sluit in verschijningsvorm altijd zo goed mogelijk aan op de beeldkwaliteitsplannen voor de locatie. Levenskwaliteit staat hierbij voorop. We bouwen duurzame, betaalbare woningen op de juiste plek. Zo bieden we bewoners een gezonde, veilige en comfortabele leefomgeving.

Onze menukaart

Onze aanpasbare conceptwoningen zijn tot in detail ontworpen en uitgedacht. Zeker 80% van het ontwerp en proces is gestandaardiseerd. Tijdens de ontwikkeling, voorbereiding en uitvoering hebben we hier nog maar 20% van de tijd voor nodig. Daardoor hebben we 80% van onze tijd beschikbaar voor locatiegebonden variaties, optimalisaties en communicatie met de woningcorporaties, omgeving en later ook de bewoners. Dit leidt tot een beheersbaar en snel ontwikkel- en bouwproces. Tot wel 70% sneller dan bij een traditionele ontwikkel- en bouwproces.

Onze menukaart bestaat uit een routekaart met overzichtelijke stappen en een conceptenkaart voorzien van locatiefactoren, gebouwmassa's, plattegronden, gevels, mogelijke afwerkingen en huurdersopties.

Bij de productie van onze conceptwoningen volgen we overzichtelijke stappen. We opereren van een groot naar een

steeds kleiner schaalniveau en betrekken de omgeving in een gedegen participatieproces. Onze menukaart is opgebouwd uit een routekaart voor het proces en een conceptenkaart voor de ontwerpkeuzes. Onze routekaart vat alle stappen samen. De conceptenkaart bevat talrijke mogelijkheden om (ontwerp)keuzes te maken die bijdragen aan de doelstellingen van elk project en iedere locatie.

In onze duurzame woningen hebben de bewoners structureel lage woonlasten. Betaalbaarheid nu en in de toekomst is wat ons betreft de kern van sociale woningbouw. Duurzaamheid is een van de fundamenten van onze conceptwoningen.

Door de keuzes die we samen voor het specifieke project maken komen we tot een duurzaamheidsniveau dat past bij de ambities van iedere woningcorporatie.



Routekaart

Ons bouwconcept



1. Stedenbouwkundig blokniveau

In samenwerking met de woningcorporatie bepalen we de invulling van het stedenbouwkundig plan. Wat past op de specifieke locatie? Een woongebouw met PCM 6, 7 of 8 appartementen? Combineren is uiteraard ook mogelijk. Voor starters, senioren of speciale doelgroepen? Samen zorgen we ervoor dat het plan aansluit bij de stedenbouwkundige eisen, geformuleerde woningprestaties en de doelgroep. We maken keuzes in gebouwconfiguraties, rooilijnen, hoogtes en ontsluitingsmogelijkheden. Ook bepalen we samen de opties voor het parkeren.



2. Multifunctionele woningplattegrond

Het stedenbouwkundig plan en de gekozen PMC's vertalen we naar concrete appartementen, die de woningcorporaties vervolgens naar wens kunnen 'configureren' voor ieder toekomstig gebruik en elke doelgroep. Samen kiezen wij uit onze menukaart de beste woning passend bij de doelgroep.



3. Gevelarchitectuur

Ons woonconcept biedt optimale architectonische vrijheid. Iedere architect kan werken met dit bouwsysteem. Zo ontwikkelen we altijd woningen die perfect passen bij het beeldkwaliteitsplan, de omgeving en de specifieke doelgroep. Op de menukaart met woonconcepten staan diverse inspirerende voorbeelden van onze gevelvarianties. Maar ook voor elke andere vraag vinden we samen met u een passende oplossing.



4. Bouwkundige opties

Met een uitgebreide keuze aan interne en externe opties en verschillende afwerkpakketten zijn de woningen te personaliseren. Bijvoorbeeld met de type keukenfrontjes, het aanrechtblad en het tegelwerk in de woning. De huurder van de woning kan hierover in een later stadium ook nog beslissen. Samen met de corporatie maken we een keuze uit bouwkundige opties voor gebouwspecifieke factoren. Zoals een containerruimte, een beheerderstoilet, een werkkast, scootmobielruimte en een gemeenschappelijke fietsenberging.



5. Vergunning en bouwvoorbereiding

Om een vlotte productie van de concept-appartementen mogelijk te maken zorgen wij voor de bouwvoorbereiding tijdens het vergunningstraject. Direct na verlening van de vergunning starten wij met de productie van de woningen.



6. Realisatie appartementen

De productie van de conceptappartementen vindt grotendeels plaats in de fabriek, onder gecontroleerde omstandigheden en vrij van weersinvloeden waardoor wij hoogwaardige kwaliteit garanderen. Bouwelementen worden getransporteerd naar de bouwlocatie. Dit zorgt voor minder bouwverkeer, meer veiligheid en minder overlast op de bouwplaats. De eerste appartementen zijn gereed na circa 150 werkbare werkdagen.



7. Bewoner

Wij bouwen voor mensen, door mensen. Bij onze conceptappartementen besteden we veel aandacht aan de informatievoorziening voor toekomstige bewoners. Zij krijgen uitgebreid persoonlijk advies over het gebruik van de woning en installaties. Ook geven we tips voor een energiebewust gebruik van de woning. In onze reizende showroom kunnen huurders tijdens de kijkersdagen kiezen uit de bouwkundige opties. Bij oplevering geven we de bewoners een circulair cadeau, passend bij de locatie en vanzelfsprekend met maatschappelijke impact.



8. Gebruik en onderhoud

Ook kunnen we voorzien in het beheer en onderhoud van de gerealiseerde conceptwoningen. De woningcorporaties krijgen daarvoor een arrangement op maat met alle gewenste garanties en zekerheden.



9. Losmaakbaarheid

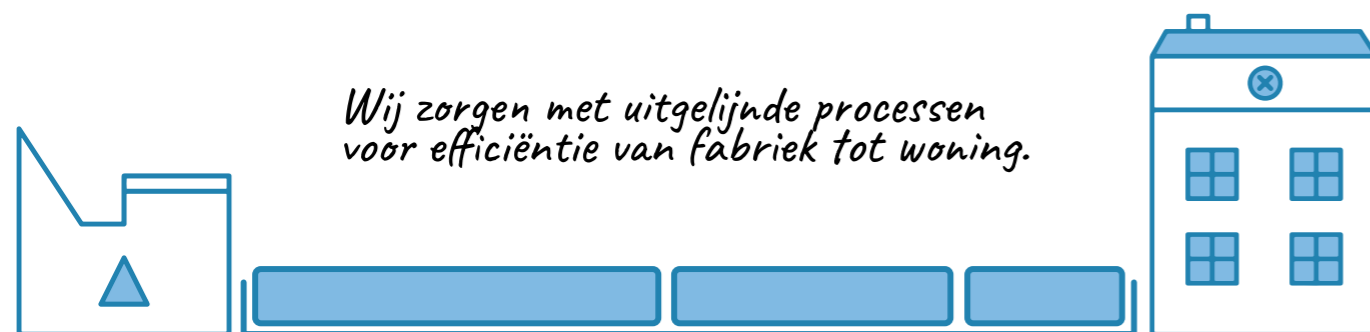
Alle bouwelementen van onze conceptwoningen zijn zoveel als mogelijk losmaakbaar bevestigd. Hierdoor zijn de appartementen levensloopbestendig en aan te passen aan elke doelgroep. De materialen zijn na de levensduur van de woning ook weer te hergebruiken. We bouwen circulair.

Efficiënt bouwproces

Onze conceptwoningen zijn volledig uitgewerkt en doorontwikkeld, daardoor is alle relevante informatie tijdens het gehele bouwproces toegankelijk in een digitale omgeving en middels 3d modellen. Vaste co-makers denken proactief mee en dragen verbetersuggesties aan. Bij bewezen meerwaarde voor het concept, voeren we die verbeteringen door. Door deze dynamische manier van ontwikkelen wordt het gehele plan- en productieproces steeds efficiënter. Bouwstream geeft triggers tot verbetering.

Uitgekiende logistiek zorgt ervoor dat de uitvoering op de bouwplaats net zo snel gaat als de productie in de fabriek. De korte 'time to market' biedt volop ruimte om te reageren op vragen van de woningcorporaties en omgeving. Zo kunnen we snel slimme, betaalbare en kwalitatief hoogwaardige woningen bouwen in een continue bouwstream. Ook als grote aantallen en een korte doorlooptijd gevraagd worden.

Na afloop van elk project evalueren we samen met de opdrachtgever en onze partners de toegepaste kennis en ervaring en nemen verbeterpunten mee naar het volgende bouwstreamproject. En uiteraard wordt ons concept BIM-model met de kennis verrijkt.



Meerwaarde

Bouwelementen van onze conceptwoningen worden waar mogelijk onder gecontroleerde omstandigheden in de fabriek geproduceerd. Zo veel als mogelijk brengen we vanuit onze BouwHubs en productielocaties naar de bouwlocatie, zo hebben wij een bewezen hoge kwaliteit. Hierdoor zijn er 30% minder afvalstromen dan bij traditionele bouw. Het restmateriaal dat overblijft is een grondstoffenbank voor de toekomst.

Ons integrale bouwconcept is betaalbaar en duurzaam. De appartementen hebben een grote architectonische vrijheid en respectvolle benadering van alle omgevingsfactoren. Ons bewezen proces wordt continu geëvalueerd en geoptimaliseerd. We bouwen snel en efficiënt met een doordachte kwaliteitsborging. Dit biedt u als opdrachtgever aantoonbare zekerheid en minimale faalkosten. We staan voor een hoogwaardig eindresultaat, tegen efficiënte bouwkosten. Door het maximale uit onszelf en anderen te halen, verleggen we grenzen.



“We pakken bewust onze verantwoordelijkheid, en zetten dingen in beweging”

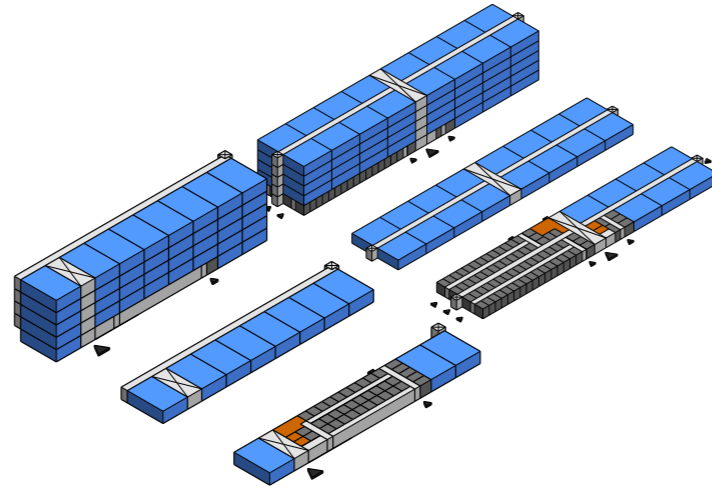
Conceptenkaart: Stap voor stap naar kwalitatieve woongebouwen met een unieke uitstraling

Ontwikkelingen met ons concept komen tot stand aan de hand van een interactief en geïntegreerd stappenplan. Aan de ene kant is dat er om tot een beheersbaar ontwikkel-, ontwerp- en bouwproces te komen, maar nog belangrijker is dat u hierdoor

de mogelijkheid krijgt dé keuzes te maken die het best bijdragen aan de doelstellingen van uw project. Met behoud van alle voordelen van ons concept. Het resultaat? Betaalbare, duurzame en kwalitatieve woningen met eigen uitstraling.

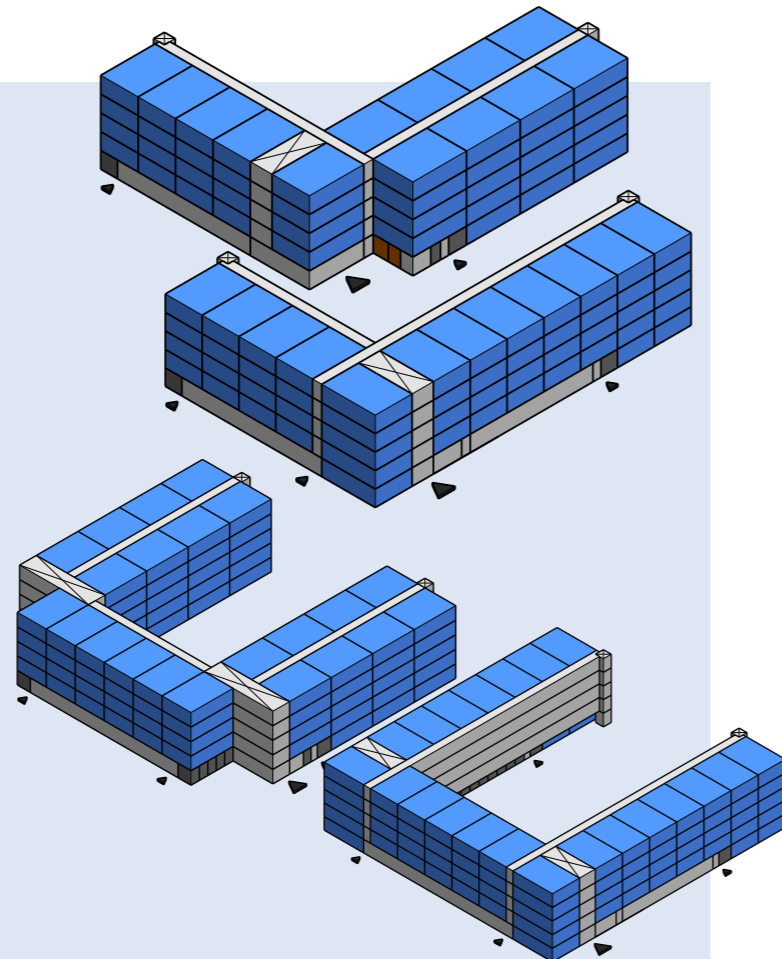
De keuze is aan u, de ontzorging is aan ons

De kern van ons concept? Innovatieve woningbouw met een grote variëteit aan ontwerp- en bouwmethoden, passend bij de vraag van vandaag én morgen. Ons concept staat voor een goed doordacht proces, beproefd in de dagelijkse praktijk, waarmee wij altijd hét juiste antwoord op de meest uiteenlopende vragen van onze opdrachtgevers geven. Zo sluit ons concept altijd naadloos aan bij allerlei wensen en eisen. Geen twee woningportefeuilles zijn gelijk en daarom is iedere oplossing maatwerk en daarmee uniek.



Stap 1 Gebouwworm bepalen

De allereerste stap in het stappenplan betreft het configureren van de gewenste gebouwworm. In deze stap bepaalt u met welke vorm u de locatie optimaal invult. Denk hierbij aan een L- of U-vorm. Met passende, doordachte hoekoplossingen. Hierin speelt de architectonische beeldkwaliteit en duurzaamheid een prominente rol. De mate van duurzaamheid is daarnaast afhankelijk van de inpassing in de omgeving en de zonoriëntatie. De flexibiliteit van ons concept is ook in stedenbouwkundig opzicht een groot pluspunt: het concept voorziet in alle denkbare woningtypes. Er zijn nauwelijks architectonische beperkingen en de ontwerpregels bieden alle speelruimte voor opdrachtgevers.

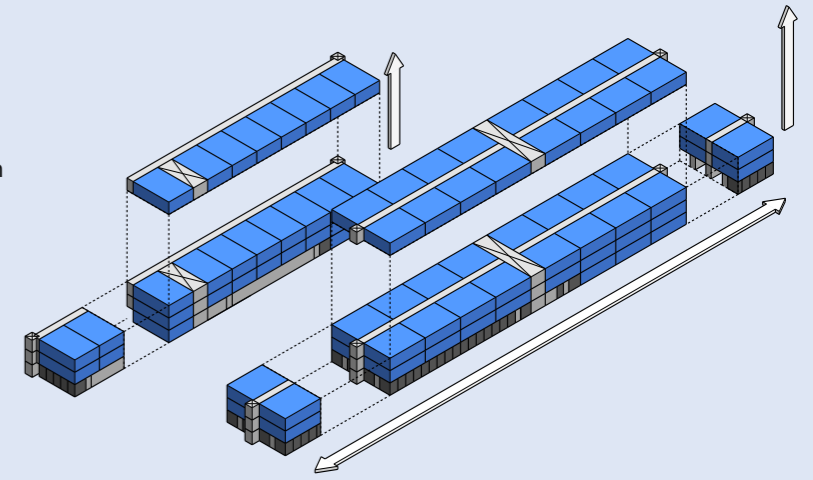


Stap 2 Lengte en hoogte bepalen

Het stedenbouwkundig plan wordt vertaald naar een concreet gebouw: na het bepalen van de gebouwworm kan de lengte en hoogte van het gebouw worden geconfigureerd.

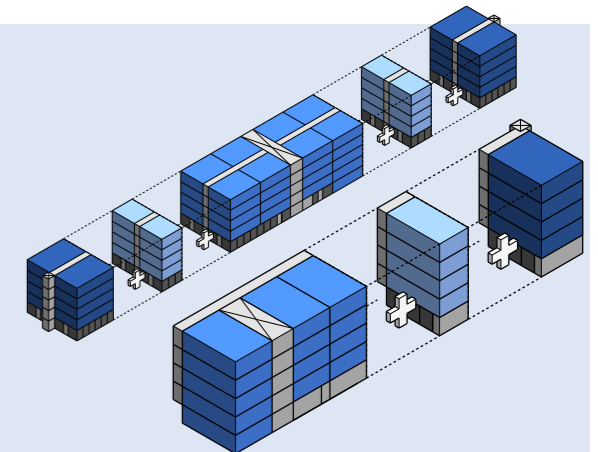
Er zijn nauwelijks architectonische beperkingen en de ontwerpregels van ons concept bieden alle speelruimte.

Een woongebouw met drie tot zes verdiepingen of een enorme reeks aan aaneengesloten woningen: alles is mogelijk.



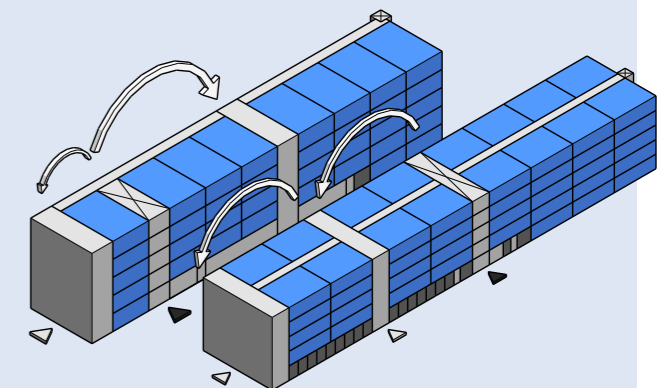
Stap 3 Voor elk wat wils

Wilt u het plan invullen met appartementen voor één- of tweepersoonshoudens, of gezinnen? Met appartementen voor elke doelgroep, van starter tot senior en van student tot zorgvrager. Of met een passende combinatie uit dit ruime aanbod? Met ons concept kan het. Zonder prijsgevolgen, zolang de juiste PMC-type en beukmaat combinatie wordt gekozen.



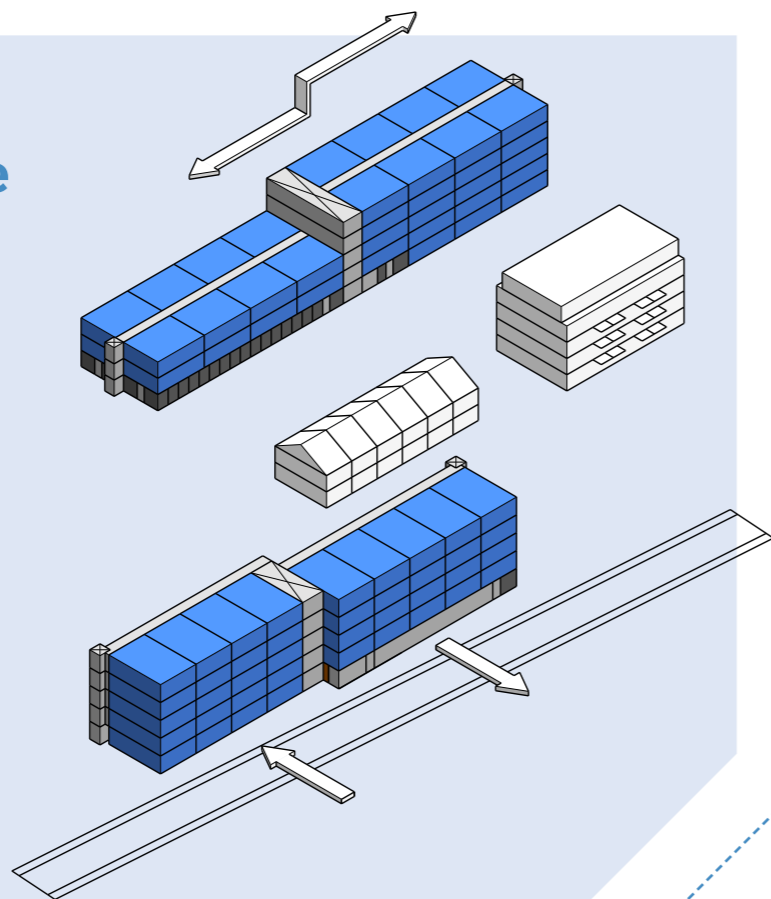
Stap 4 Entree bepalen

Ons concept staat voor keuzevrijheid: zodoende is ook de positie van de (hoofd)entree door u te bepalen. Wij bieden u niet alleen een verscheidenheid aan woning typen, maar ook entreetypen. Door standaardisering van zowel de woningtypen als entreetypen, met een enorm palet aan keuzemogelijkheden, blijft de kwaliteit op het hoogste niveau.



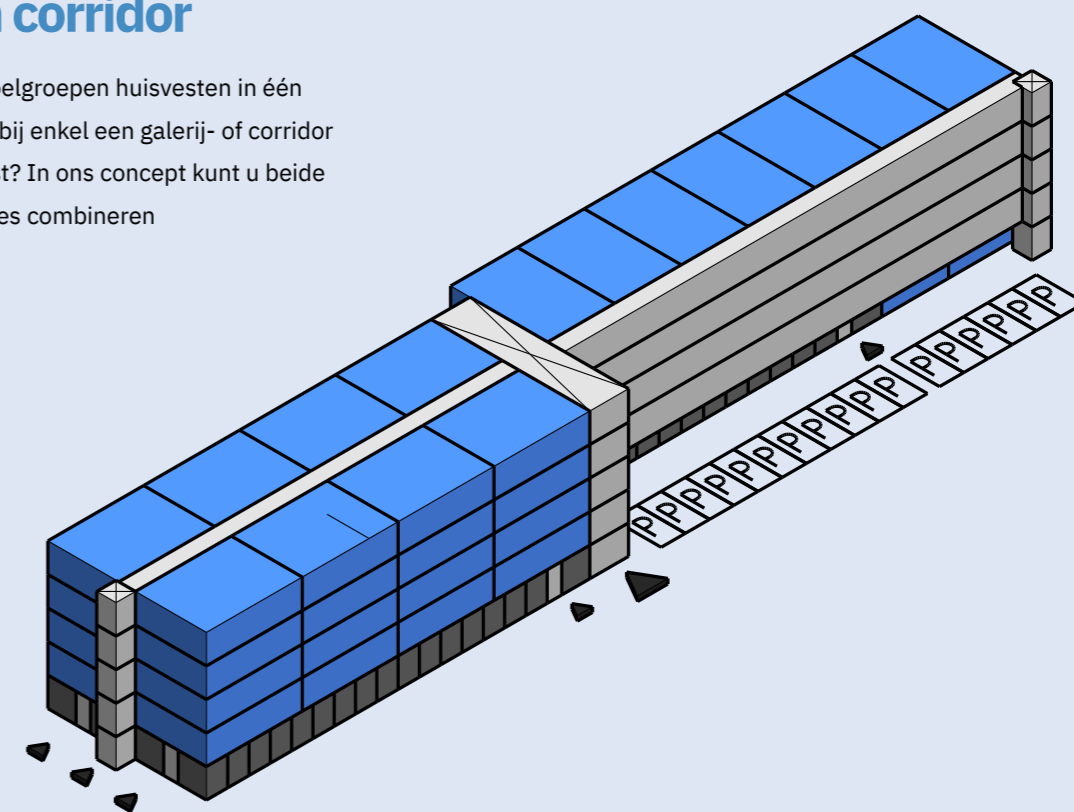
Stap 5 Horizontale en verticale verbijzonderingen

In veel gevallen is het beeldkwaliteitsplan leidend bij de keuze voor de architectuur van nieuwbouwprojecten. Aan de hand van de flexibiliteit en ontwerpregels van ons concept kan een architect op een onderscheidende manier invulling geven aan het ontwerp. Hierbij zijn uiteraard zowel horizontale als verticale verspringingen mogelijk. Daarnaast biedt ons concept de mogelijkheid om de kop(pen) van het woongebouw een kwartslag te draaien. Zo ontwikkelt en ontwerpt u altijd unieke woongebouwen die perfect passen bij de locatie, het beeldkwaliteitsplan en de doelgroep.



Combineren galerij en corridor

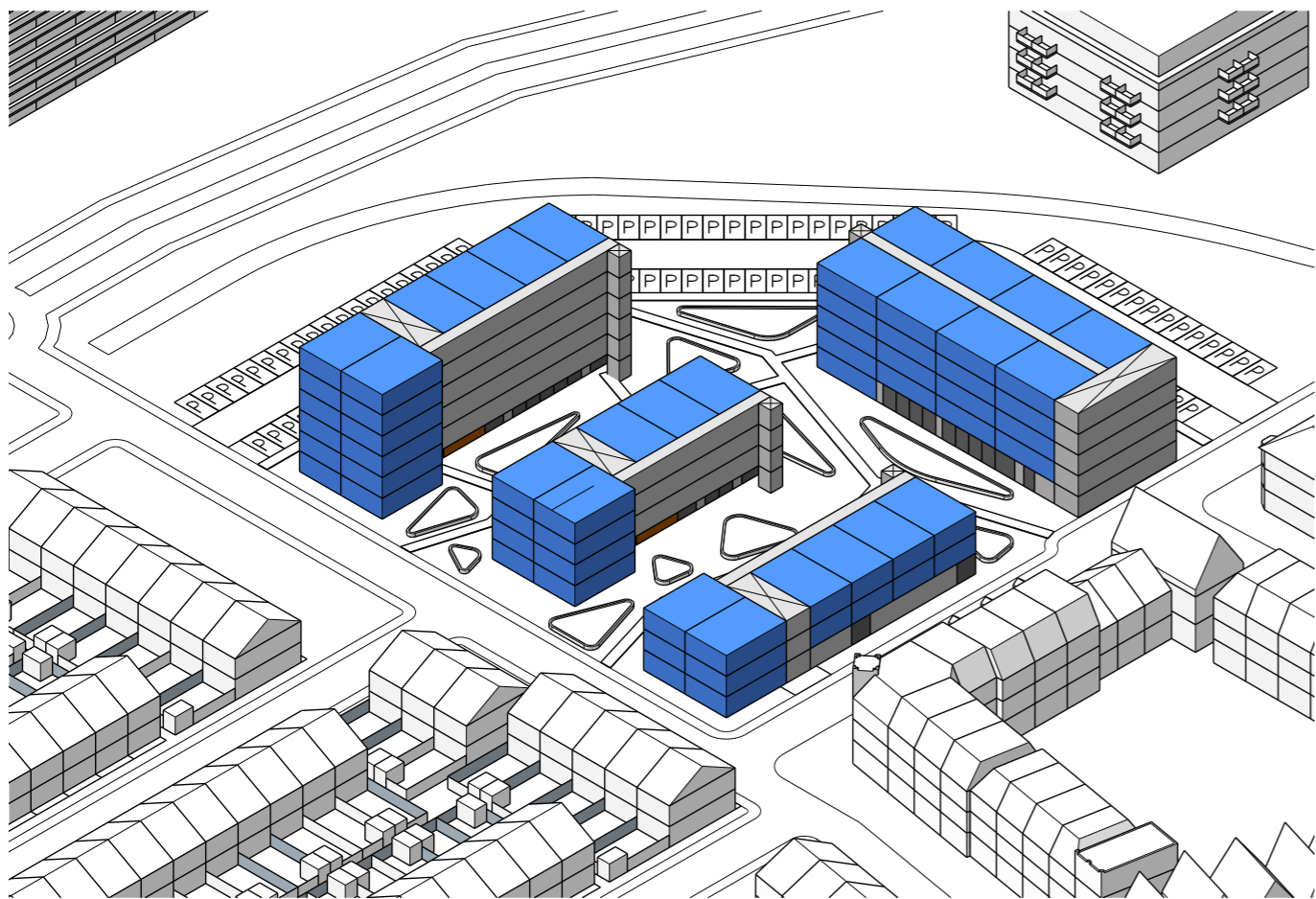
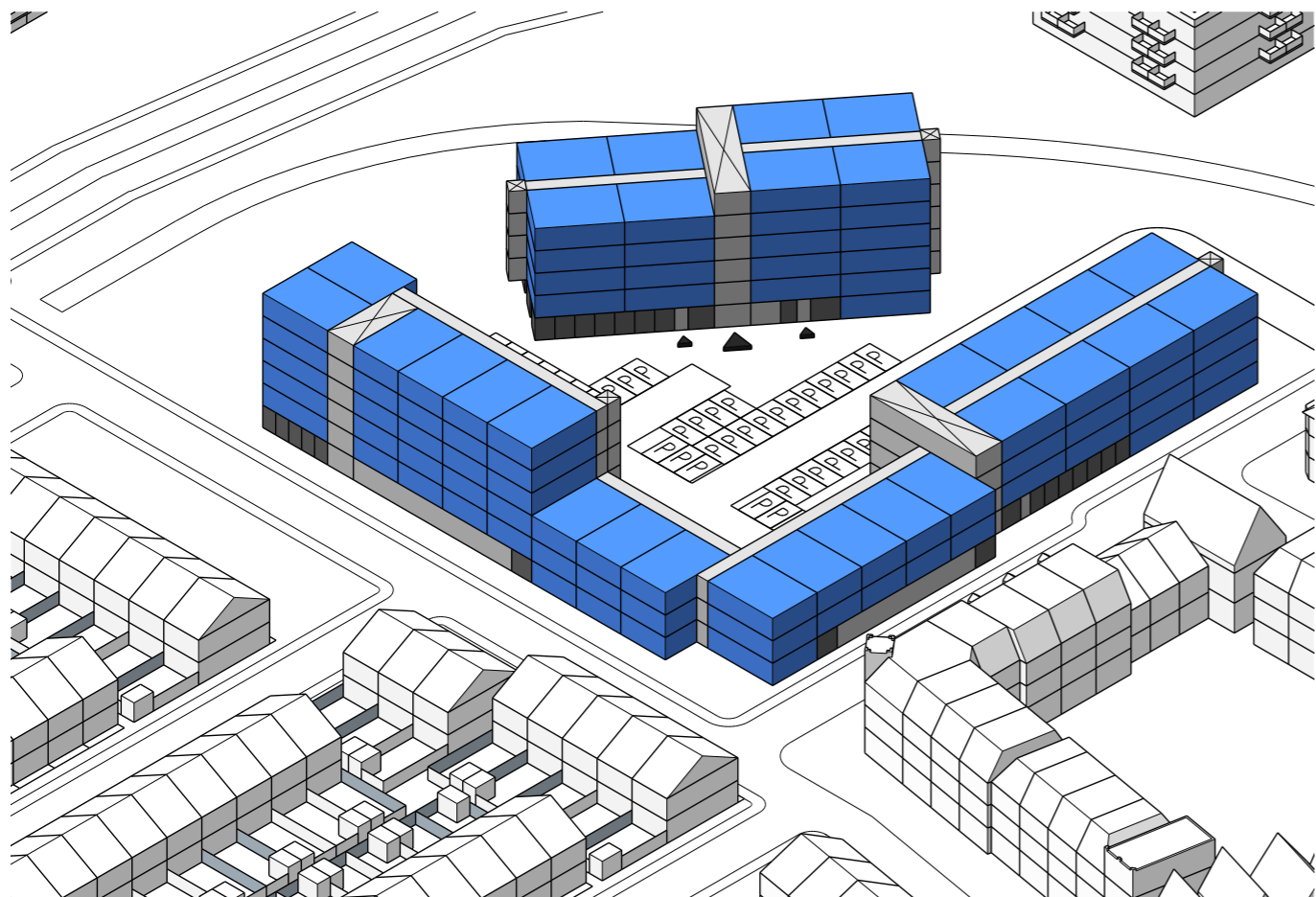
Wilt u meerdere doelgroepen huisvesten in één woongebouw waarbij enkel een galerij- of corridor ontsluiting niet past? In ons concept kunt u beide ontsluitingsprincipes combineren



Flexibiliteit om wensen te vervullen, structuur voor haalbaarheid



Praktijkvoorbeeld:
Palenstein Zoetemeer



Mogelijke toepassingen

De keuzes die wij samen met u maken aan de hand van onze conceptenkaart kunnen samengesteld worden tot gebouwen die passen bij de structuur en context van de omgeving. Wij gaan graag met onze stedenbouwkundige specialisten en architecten aan de gang om de juiste configuratie voor de juiste plek te realiseren. In de voorbeelden op deze pagina ziet u de mogelijke toepassingen van onze woningen. Of het nu gaat om een recht gebouw met galerij of juist een hoek gebouw met zowel galerij als corridor de mogelijkheden zijn eindeloos. Zo maken wij elk gebouw uniek.





Ons verhaal

Portfolio conceptueel bouwen

Scan of klik hier voor ons portfolio.



**Praktijkvoorbeeld:
Sterrenberg Huis ter Heide**

Het gebouw

Hoofdstuk 2

Lisanne van der Velde

Op stedenbouwkundig blokniveau zijn veel verschillende indelingen van de woongebouwen mogelijk. Samen met de woningcorporaties zorgen we ervoor dat we die keuzes maken die aansluiten bij de woonvraag, de omgeving en het beeldkwaliteitsplan. Het woongebouw kan geheel bestaan uit één product-markt-combinatie (PMC) of een combinatie van PMC's zonder meerkosten. Wel onder de voorwaarde dat identieke woningtypes boven elkaar gesitueerd worden. Maar naast elkaar is veranderen mogelijk. We bieden voor alle woongebouwen een galerijontsluiting én een corridorontsluiting aan. Een mix van beide ontsluitingen binnen één woongebouw is mogelijk.

De hoogte van een woongebouw met galerijontsluiting kan variëren van drie tot zes bouwlagen. Het gebouw kan vier tot tien beuken breed worden. De bouwblokken met corridorontsluiting bevatten tussen de zes en tien woningbeuken per bouwlaag. Door de vele inrichtings- en gevelvariaties die mogelijk zijn, passen de woongebouwen in iedere stedenbouwkundige context en binnen elk beeldkwaliteitsplan.

Het woongeluk van bewoners staat bij ons centraal. We nemen graag de ervaringen van de huurders en woningcorporaties mee in ons ontwerp. Alle woongebouwen zijn door de corporatie zo samen te stellen dat ze geschikt zijn voor alle doelgroepen: ouderen, jongeren, gezinnen, stellen, alleenstaanden, enzovoort. Daarom beschrijven we als voorbeeld een PMC 7 woongebouw met twee ontsluitingsmogelijkheden. Bij een PMC 6 woongebouw worden de beuken smaller, een PMC 8 woongebouw heeft bredere beuken. Het aantal woningen op de begane grond is in balans met de bergingen waarbij sociale veiligheid is gewaarborgd.

- ✓ *Woongebouwen passen binnen iedere stedenbouwkundige context*
- ✓ *Sociale veiligheid en vandalismebestendigheid*
- ✓ *Duurzame en onderhoudsarme materialen*
- ✓ *Circulair materiaalgebruik*
- ✓ *De woningen zijn geschikt voor elke doelgroep*
- ✓ *Combineren PMC's zonder meerprijs mogelijk*

Praktijkvoorbeeld:
The station house Leiden



Ontsluitingsprincipes

Galerij

Dit woongebouw bestaat uit negen beuken, waarvan één kern voor de ruime entree met trappenhuis, lift en beheerderstoilet. Op de begane grond bevinden zich de drie appartementen met terras. Twee op de ene kopsse kant en direct naast de entree nog een woning. Daartussen liggen de bergingen aan inpandige gangen en bevinden zich de algemene ruimtes voor containers, hydrofoor en een werkkast.

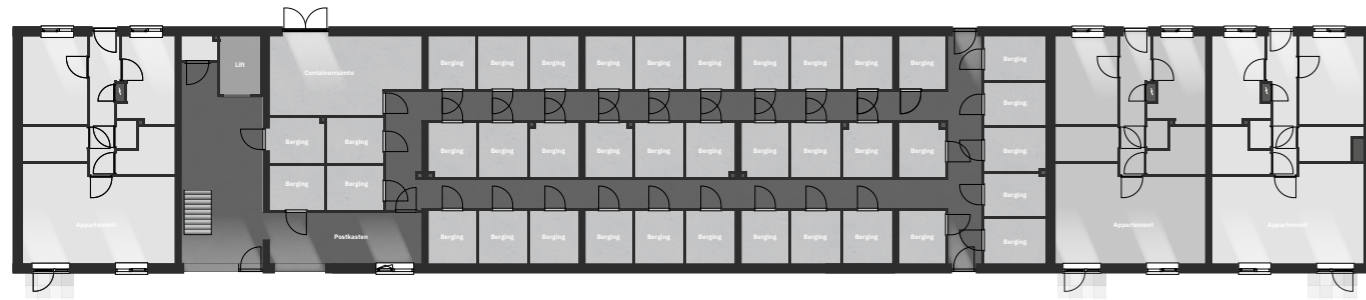
Op de verdiepingen ligt één appartement op de kopsse kant direct naast het trappenhuis met lift. Aan de andere zijde van het trappenhuis bevindt zich een reeks van zeven zij aan zij gespiegelde appartementen, die wordt beëindigd door het vluchttrappenhuis. De woningen op de begane grond dragen bij aan de sociale veiligheid in het woongebouw en de omgeving.

Corridor

Dit woongebouw bestaat uit negen beuken, waarvan één kern voor een riante entree met bellentableau en gezamenlijke hal met trappenhuis en lift. Vanuit de centrale hal op de begane grond zijn de bergingen te bereiken. De bergingen liggen voornamelijk aan één zijde van de hal. Direct naast de entree is de containerruimte. Achter de postkasten zijn de hydrofooruimte, werkkast en toilet.

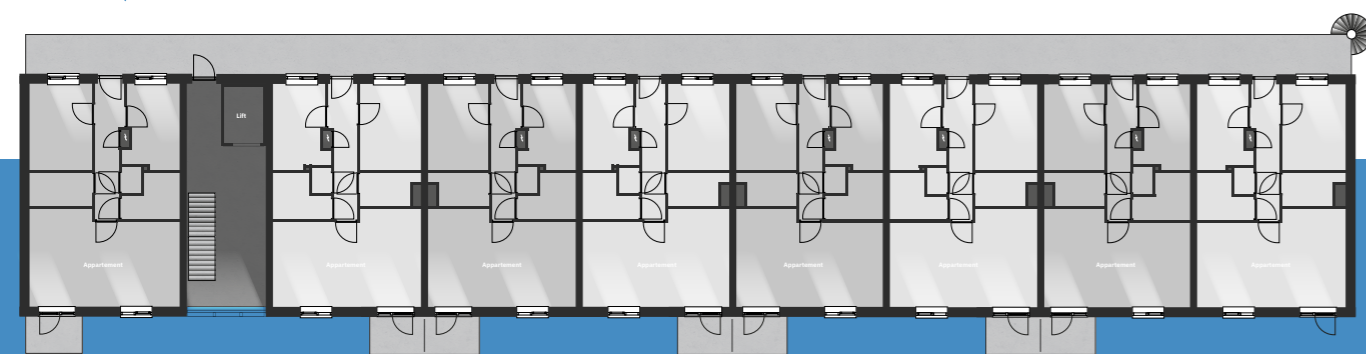
Aan de andere zijde van de centrale hal liggen aan de inpandige gang zeven appartementen met tuin. Op de verdiepingen bevinden zich aan weerszijden van het trappenhuis met lift twee clusters van acht appartementen, ontsloten door een inpandige gang met aan het einde het vluchttrappenhuis. Aan beide zijden van de gang liggen vier appartementen zij aan zij gespiegeld.

Begane grond



Zie hoofdstuk 4 voor alternatieve indelingen.

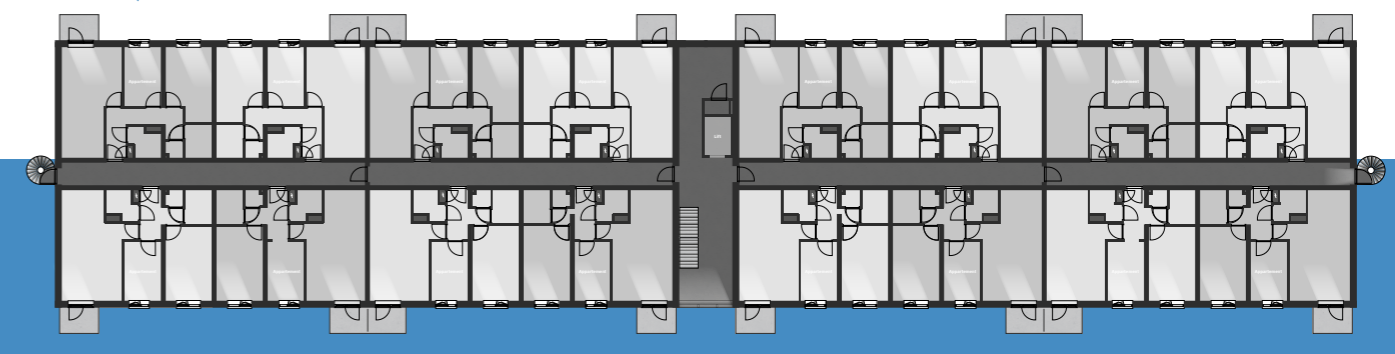
Verdieping



Begane grond



Verdieping



Kwalitatief hoogwaardige woongebouwen

Wij bouwen altijd met duurzame en onderhoudsarme materialen en waar mogelijk circulair. In het trappenhuis en de corridor passen we een tegelvloer toe. De door ons ontwikkelde woongebouwen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen en zijn ontworpen met oog voor sociale veiligheid. Zo zijn de gangen bij de bergingen overzichtelijk en zijn er altijd twee uitgangen. Dankzij de dialoogrondes hebben wij de bergingen zo optimaal mogelijk kunnen ontwerpen.

De woongebouwen met appartementen op de begane grond dragen bij aan de sociale veiligheid in de omgeving. We maken gebruik van slagvaste materialen, waardoor de woongebouwen vandalismebestendig zijn. Wij zetten onze expertise in om ons concept en daarmee alle woongebouwen die wij ontwikkelen, ontwerpen én realiseren- te verbeteren. In dit hoofdstuk zijn alle voorkeuren beschreven. U vindt deze tevens overzichtelijk terug in de bijlage: Technische omschrijving en Kleur & materiaal staat.

Standaard materialisatie en afwerking

In de eerste stappen van onze routekaart voor de productie van conceptwoningen kiest u uit onze conceptenkaart de configuratie van stedenbouwkundige bouwblokken (woongebouwen) en woningplattegrond, met daarbij passende gevelarchitectuur en bouwkundige opties. Het hoofdstuk varianten geeft een overzicht van alle prijsneutrale opties, en de keuzes die tegen meerkosten mogelijk zijn.

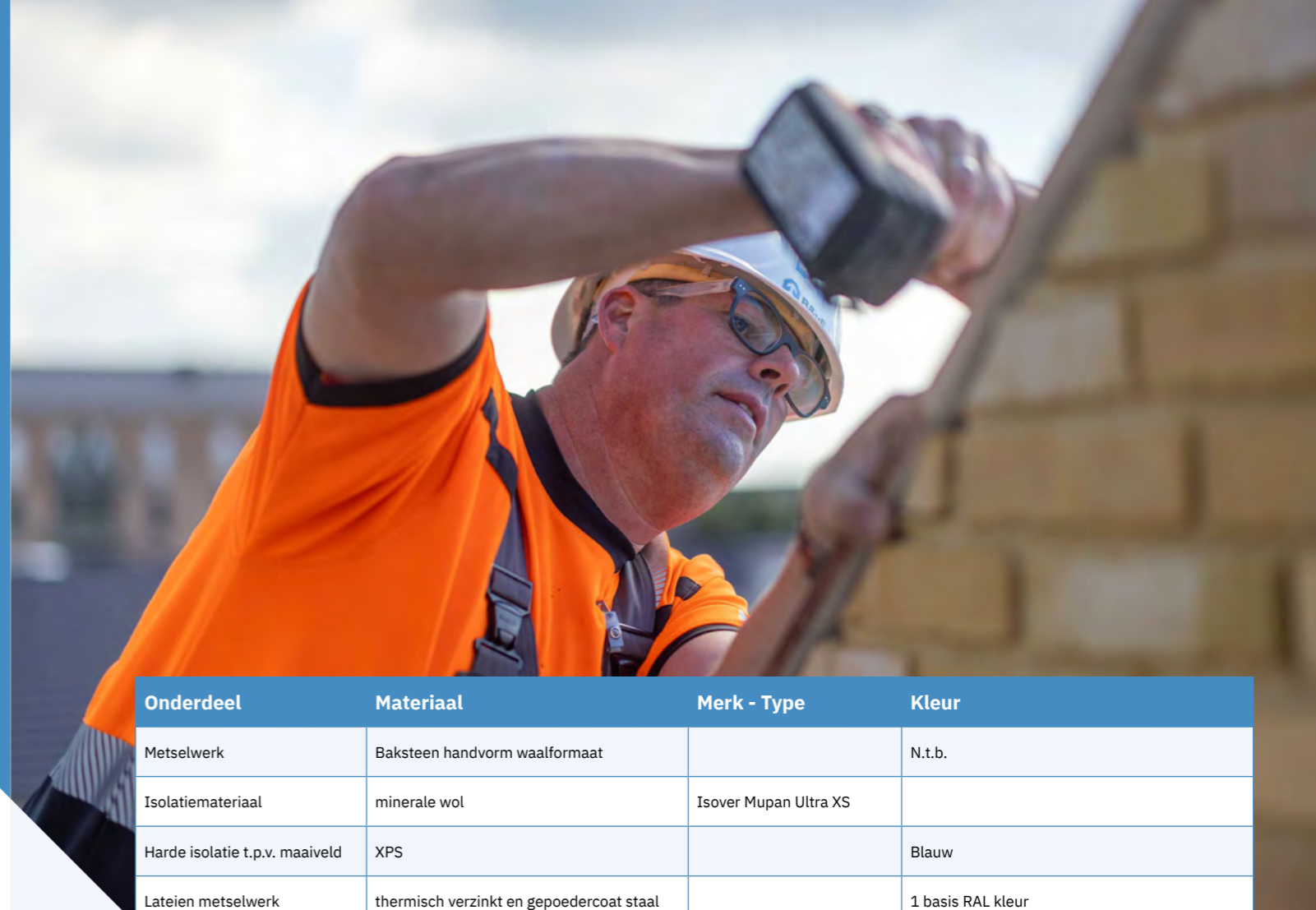
Fundering en casco

Voor de fundering en het casco van de woongebouwen gebruiken wij het bouwsysteem wat het beste past bij de configuratie, locatie en specifieke wensen. Zo kunnen wij gebruiken maken van complete prefab casco's tot compleet in kalkzandsteen uitgevoerd. Door onze jarenlange ervaring met conceptbouwen zien wij dat prefab bouwen het beste past bij de meeste configuraties en een bouwstroom proces.

Wij hebben goede ervaringen met de genoemde materialen, merken en afwerkingen die wij beschrijven voor het basiswoongebouw. We denken graag mee over andere alternatieven en innovaties. Alle toegepaste materialen zijn ook overzichtelijk terug te lezen in bijgevoegde technische omschrijving en kleur- en materiaalstaat.

Gevels

De buitengevels voeren we uit in het metselwerkverband van uw keuze met een lagenmaat van 62,5 mm. De bakstenen zijn handvorm Waalformaat in een nader te bepalen kleur uit onze optielijst, welke goed aansluit bij de omgeving. De dilatatievoegen voeren we uit conform het dilatatieadvies wat wij voor elk project laten opstellen. Voor een eenduidige beschrijving van alle toegepaste materialen en producten die in de woongebouwen en appartementen worden toegepast, verwijzen wij u graag naar bijgevoegde technische omschrijving. De kleur en materiaalstaat vind u op de pagina hiernaast.



Onderdeel	Materiaal	Merk - Type	Kleur
Metselwerk	Baksteen handvorm waalformaat		N.t.b.
Isolatiemateriaal	minerale wol	Isover Mupan Ultra XS	
Harde isolatie t.p.v. maaiveld	XPS		Blauw
Lateien metselwerk	thermisch verzinkt en gepoedercoat staal		1 basis RAL kleur
Voegen	ca. 3-5 mm verdiept en doorgestreekt		licht grijs (1 kleur)
Kozijnen	hout (Sapeli Mahonie)		1 basis RAL kleur
Bewegende delen	hout (Sapeli Mahonie)		standaard RAL kleur
Kozijnen	kunststof met HVL verbinding		RAL 9010/ 9001
Paneel vakvulling	glas		1 basis RAL kleur
Kozijnonderdorpel	glasvezelversterkt		zwart
Hemelwaterafvoer	kunststof (PVC)		grijs
Hemelwaterafvoer tot 2,4m boven maaiveld	verzinkt staal		metaalkleurig
Dakdoorvoeren			antraciet/zwart
Galerij en balkons	prefab beton		natuurlijk grijs
Hekwerken	aluminium gepoedercoat + glas		1 basis RAL kleur, glas met heldere folie
Privacyscherm	aluminium gepoedercoat + glas		1 basis RAL kleur, glas met matte folie
Spiltrap	staal thermisch verzinkt en gepoedercoat		1 basis RAL kleur
Dakbedekking	Bitumen		zwart
Daktrim	aluminium gemoffeld		1 basis RAL kleur
Terrasbestrating	betontegels 50x50cm		natuurlijk grijs



Onderdeel	Materiaal	Merk - Type	Kleur
Vloerbedekking	tegelerwerk met plinttegel	Mosa 2050 serie Holland	keuze uit 3 kleuren, 1 kleur toepassen
Vloerbedekking	voegwerk vloertegels		grijs
Plafondafwerking bergingen, bergingsgangen, werkkast, hydrofooren containerruimte	Heratecta akoestisch verlaagd systeemplafond		wit
Plafondafwerking entreehal, trappenhuis en corridor	akoestisch verlaagd plafond		wit
Binnenwanden berging	kalkzandsteen		naturel
Corridor wanden	ms-wanden		
Voorzetwanden	ms-wanden		
Wanden corridor, entreehal en trappenhuis	sputwerk		wit
Binnenkozijnen incl. deuren	kozijnen van Meranti hout, vlakke houten deur met Formica afwerking		1 basis kleur
Tegelwerk wand- en vloertegels beheerderstoilet	tegelerwerk	Mosa 2050 serie Holland	keuze uit 3 kleuren, 1 kleur toepassen
Wandafwerking hydrofooruimte	stofbindende coating		1 basis kleur
Vloerafwerking containerruimte	vloercoating		1 basis kleur
Lift wandafwerking	RVS en aan 1 zijde spiegel		metaalkleurig
Lift vloerafwerking	linoleum		donkergrijs
Lift plafondafwerking	metaal gepoedercoat		RAL 9010
Leuning + hekwerk	metaal gepoedercoat		1 basis RAL kleur
Trappen	betontrap		naturel grijs
Vloerrandaftimmering	hout		wit geschilderd
Zitbankje	metaal gepoedercoat		1 basis RAL kleur
Postkasten	gepoedercoat aluminium		1 basis RAL kleur

Algemene ruimte

De bewoners van nu wonen graag zelfstandig, maar tegelijk ook het liefst samen met gelijkgestemden. Buren waarvan ze weten dat ze hetzelfde in het leven staan. Buren die naar elkaar omzien.

De waarde van sociale contacten is enorm. Als ontwikkelaar is het aan ons de taak om hieraan bij te dragen door optimaal woon- en leefgeluk en een thuisgevoel voor onze klanten te creëren.

Daarom gaan wij graag het gesprek met u aan om samen te onderzoeken of een sociëteitsruimte (in de plint van een woongebouw) gewenst is. Zo creëren wij een ruimte waar toekomstige bewoners (en eventueel omwonenden) elkaar kunnen ontmoeten. Een ruimte voor bijeenkomsten, workshops of om er een spelletje te doen. Of om (deels) te gebruiken voor een bezoek van bijvoorbeeld een fysiotherapeut. De keuze is volledig aan u.

Basisgevels zonder meerprijs

We bieden vier basisgevels aan, welke variëren in kleurstelling en gevelbeeld. Deze basisgevels kunnen zonder meerkosten worden gekozen. Er zijn lichte en donkere baksteenbekledingen mogelijk. De raampartijen kunnen strak onder elkaar uitgelijnd worden geplaatst. We kunnen ze over de verdieping ook met elkaar verbinden door metselwerkdecoratie. Dat geeft de gevel net het strakke,

speelse of statige aanzicht, dat past bij het gewenste beeld en in de omgeving. Om een woongebouw in een donkerder kleur baksteen wat 'zachter' te laten landen op het maaiveld, kan de plint in een lichtere tint baksteen uitgevoerd worden. Ook in de basis is veel variatie mogelijk. We sluiten graag aan bij uw wensen. Wij vullen deze fase graag compleet samen met u in.



Volgend hoofdstuk
De woning



**Praktijkvoorbeeld:
Zilverzand, Castricum**

De woning

Hoofdstuk 3

Rik Bakker

In de afgelopen 15 jaar hebben we een grote variatie aan conceptwoningen gerealiseerd door heel Nederland. De conceptwoning heeft zich in de praktijk ruimschoots bewezen. Het appartement is betaalbaar in ontwerp, realisatie én in onderhoud. In de huidige woning- en energiemarkt is dit van belang voor mensen in de sociale huur. Op iedere locatie sluiten de conceptwoningen aan bij de omgeving en het beeldkwaliteitsplan. Via onze routekaart maken we samen met u de juiste keuzes, die passen bij het project, de locatie en de doelgroep.

Na de stedenbouwkundige configuratie van woonblokken bepalen we samen de meest optimale indeling van de woningplattegrond. Onze conceptenkaart bevat een rijke variatie aan prijsneutrale woonvarianten, en variaties tegen meerprijs. Nadat de woningplattegrond is geoptimaliseerd voor bijvoorbeeld starters, senioren of specifieke doelgroepen, kan de gevel naar wens worden samengesteld. We kunnen met elke architect samenwerken en leveren duidelijke ontwerprichtlijnen voor onze conceptwoningen. In de volgende stap is het mogelijk de woning verder te personaliseren door keuze uit keukenfrontjes, aanrechtbladen en tegelwerk.

Indeling basiswoningen

Al onze duurzame basiswoningen bieden we aan met twee ontsluitingsmogelijkheden: de galerij en de corridor. Per product-markt-combinatie (PMC) omschrijven we één basisinrichting. De beschrijvingen staan onder de woningplattegronden. Op onze conceptenkaart vindt u enkele voorbeelden en referentieontwerpen, er zijn talloze variaties mogelijk. We werken zoveel mogelijk met standaardmaten zodat ook de inrichting van de woning betaalbaar blijft. Voor een rolgordijn, kast of eettafel kunnen bewoners

ruim kiezen uit het gestandaardiseerde aanbod van de grotere wooninrichtingsketens. We doen er alles aan om prettig wonen in een duurzame en comfortabele woning mogelijk te maken. De basiswoning voldoet aan alle matjes in de uitvraag en afgestemd in de dialoog. Naast de basiswoning hebben wij nog vele varianten. Deze wijken af ten opzichte van de uitvraag maar zijn bewezen goede plattegronden. Een selectie hiervan hebben wij zichtbaar gemaakt in hoofdstuk 4.

“Wij ontwerpen woningen voor de gebruikers en houden het betaalbaar.”



Kwalitatief hoogwaardige woningen

Alle appartementen zijn levensloopbestendig en aan te passen aan de doelgroep en de omgeving. De rijke variatie aan plattegronden en gevels op onze conceptenkaart biedt voor elk project en iedere locatie een passende oplossing. Het casco met niet-dragende binnenwanden is gemakkelijk te demonteren, waardoor de inrichting van de woning altijd aan te passen is. Om dit mogelijk te maken liggen de installaties geconcentreerd in een leidingzone. De rest van de woning is leidingvrij. In de maatvoering van de verschillende kamers is rekening gehouden met meubilair van standaardmaten. De douche en keuken zijn modern en onderhoudsarm. Losmaakbare delen van de woning zijn aan het einde van de levensduur gemakkelijk her te gebruiken.

Levensloopbestendig en schoonmaakbaar

Bij het PMC 7 appartement kan de wand tussen toilet en badkamer eenvoudig weggehaald worden, om een optimale draaicirkel voor een rolstoel te realiseren. Daarnaast zijn alle appartementen makkelijk toegankelijk met drempels van maximaal 15 mm vanaf de vloerafwerking. Alleen bij de toegang tot de badkamer ligt een lage drempel. Dit maakt onze conceptwoningen levensloopbestendig. Om de kosten voor onderhoud zo laag mogelijk te houden passen we onderhoudsarme materialen toe. De ramen van de appartementen zijn van binnenuit bewasbaar. Zo zijn de woningen gemakkelijk schoon te houden.



Hoog wooncomfort

Vanzelfsprekend zijn alle woningen gasloos en energiezuinig. Ze voldoen aan de BENG-eisen, de eisen van het Bouwbesluit en de vraagspecificatie voor de Bouwstroom Haaglanden. In onderstaande tabel zijn de RC-waarden voor de verschillende onderdelen opgenomen.

In de basiswoningen passen we een lucht-water warmtepomp toe, tegen meerkosten is een bodemwarmtepomp mogelijk. De gebalanceerde ventilatiebox in de technische ruimte zorgt continu voor frisse lucht in de woningen. Zo creëren we een hoog wooncomfort. De ventilatie is te regelen via een draadloze bediening in de woon- en badkamer. De onderhoudsarme lucht-water warmtepomp in combinatie met de vloerverwarming zorgt voor een energiezuinige en gelijkmatige verwarming van de woningen.

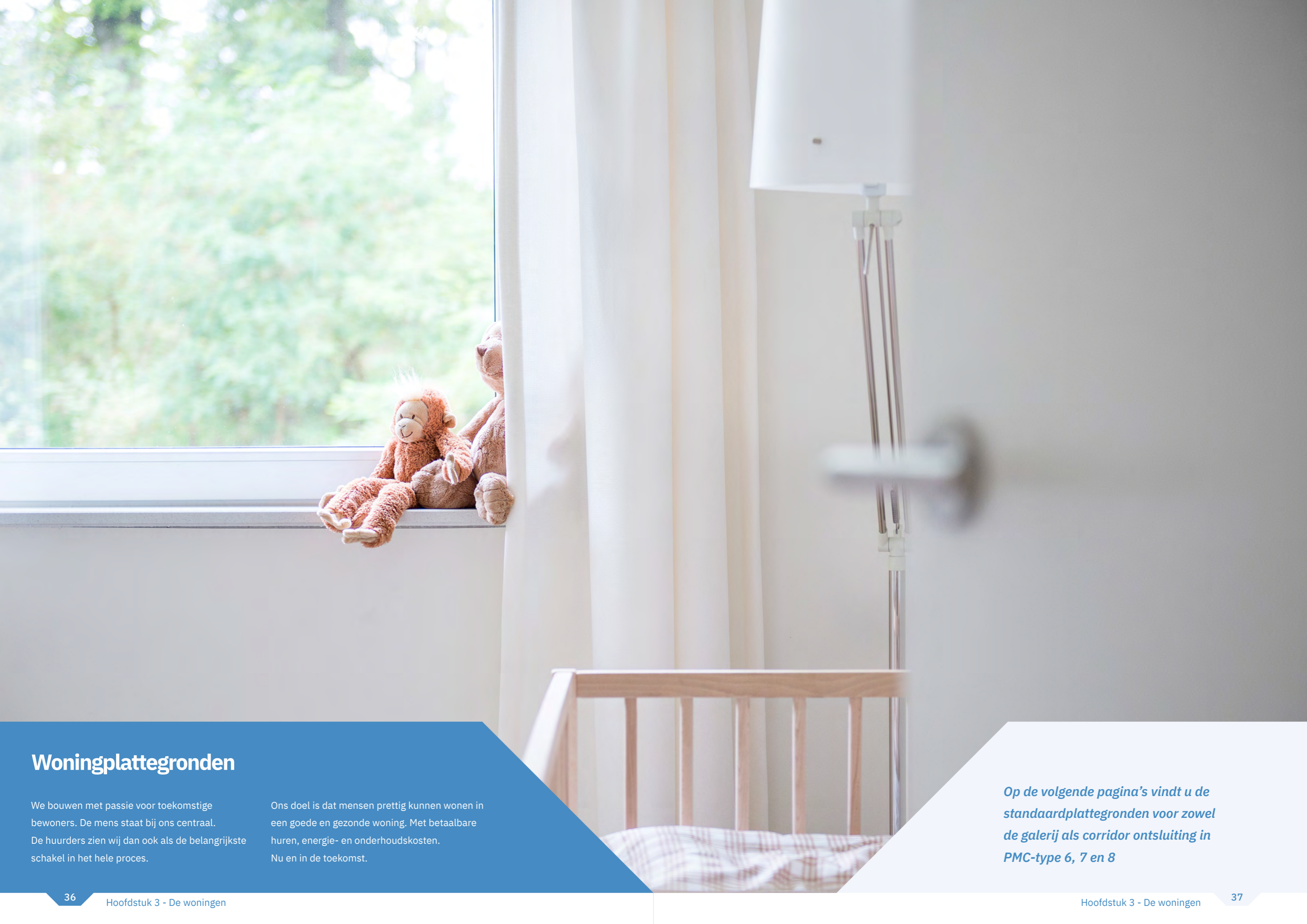


**Betaalbaar
en zorgeloos
wonen**

Comfortprestatie bouwdelen

Rc-gevel	≥ 4,7 m ² K/W
Rc-beganegrondvloer	≥ 5,0 m ² K/W
Rc-dak	≥ 6,3 m ² K/W
Voorzetwanden	≥ 4,7 m ² K/W / 2,5 m ² K/W
Raamkozijnen woningen	≥ 1,1 W/m ² K (triple buitenbeglazing m.u.v. voordeur)
Luchtdichtheidswaarde	= 0,4 dm ³ /s/m ²

- ✓ *Levensloopbestendige en aanpasbare appartementen*
- ✓ *Duurzame en onderhoudsarme materialen*
- ✓ *Hoog wooncomfort*
- ✓ *Stille ventilatieunit en onderhoudsarme lucht-water warmtepomp*



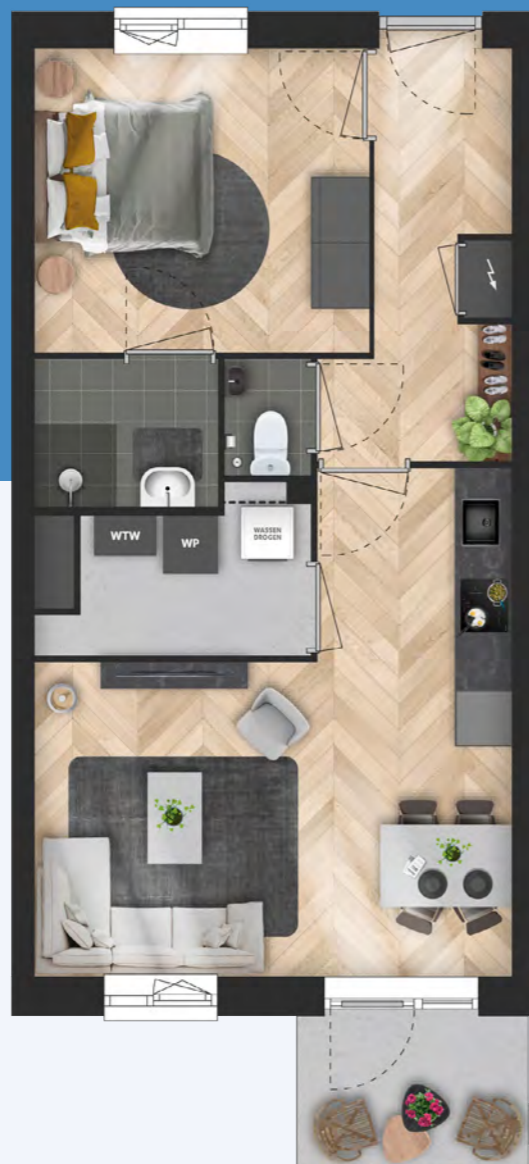
Woningplattegronden

We bouwen met passie voor toekomstige bewoners. De mens staat bij ons centraal. De huurders zien wij dan ook als de belangrijkste schakel in het hele proces.

Ons doel is dat mensen prettig kunnen wonen in een goede en gezonde woning. Met betaalbare huren, energie- en onderhoudskosten. Nu en in de toekomst.

Op de volgende pagina's vindt u de standaardplattegronden voor zowel de galerij als corridor ontsluiting in PMC-type 6, 7 en 8

Standaard plattegrond PMC6



PMC 6 Galerijontsluiting

Royaal tweekamerappartement van circa 51 m². Naast de entree ligt de royale slaapkamer (11,9m²). In de ruime hal van 6,7 m² bevinden zich de meterkast en het toilet. De slaapkamer ligt aan de voorzijde van het appartement en hier is veel licht inval. Via de slaapkamer is de moderne badkamer (3,2 m²) met wastafel en douchehoek te bereiken.

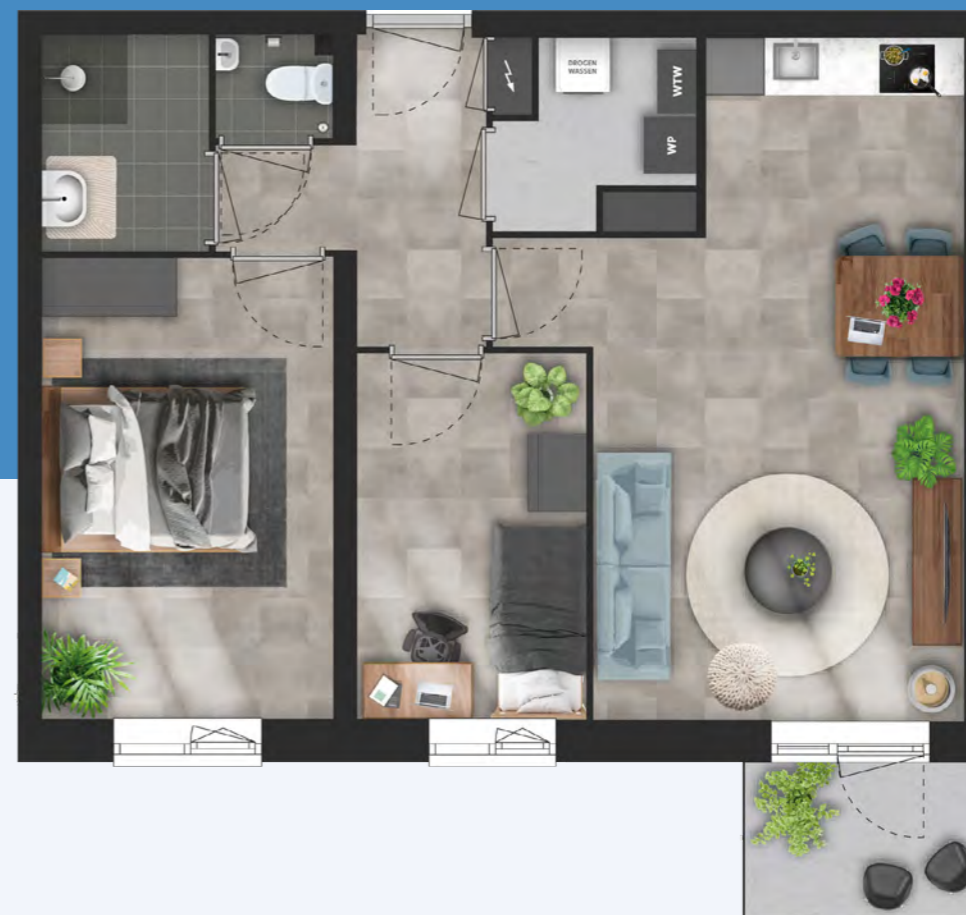
Aan het einde van de hal loop je de lichte woon- en eetkamer in met moderne keuken (21,9 m²). Tegenover de keuken ligt de technische ruimte (4,3 m²) met wasmachine aansluiting, opstelplaats voor de warmtepomp en WTW-installatie. Er is voldoende ruimte om hierin spullen op te bergen. In de woon- en eetkamer van 21,9 m² bevindt zich een grote zithoek en plek voor de eettafel vlak bij de deur naar het zonnige balkon van 4 m².

PMC 6 Corridorontsluiting

In de corridorvariant van 45 m² liggen de berging en de badkamer aan de voorzijde van de woning. De entree ligt centraal tussen deze ruimtes in. De hal van 4,1 m² geeft toegang tot alle vertrekken in de woning. In de technische ruimte vinden we de wasmachine aansluiting, de warmtepomp, de WTW-installatie en is er voldoende bergruimte. De efficiënte badkamer (2,8 m²) heeft een douchehoek en wastafel. Het toilet is apart van de badkamer.

In de langgerekte woon- en eetkamer (19,5 m²) komen we eerst in de open keuken met plek voor de eettafel. Aan de raamzijde met deur naar het balkon van 4 m², is plek voor een mooie lichte zithoek. De slaapkamer van 11,1 m² grenst aan de woonkamer en is toegankelijk vanuit de hal. Ook hier is een mooie raampartij die licht en uitzicht biedt.

Standaard plattegrond PMC7



PMC 7 Galerijontsluiting

Efficient ontworpen driekamerappartement van circa 66 m² met twee slaapkamers aan de galerijkant. De entree van de woning ligt tussen beide slaapkamers in. De langgerekte hal van 7,2 m² geeft toegang tot alle ruimtes in de woning. Tussen de hoofdslaapkamer (11 m²) en woon- en eetkamer ligt de technische ruimte met wasmachine aansluiting, opstelplaats voor de WTW-installatie en de warmtepomp.

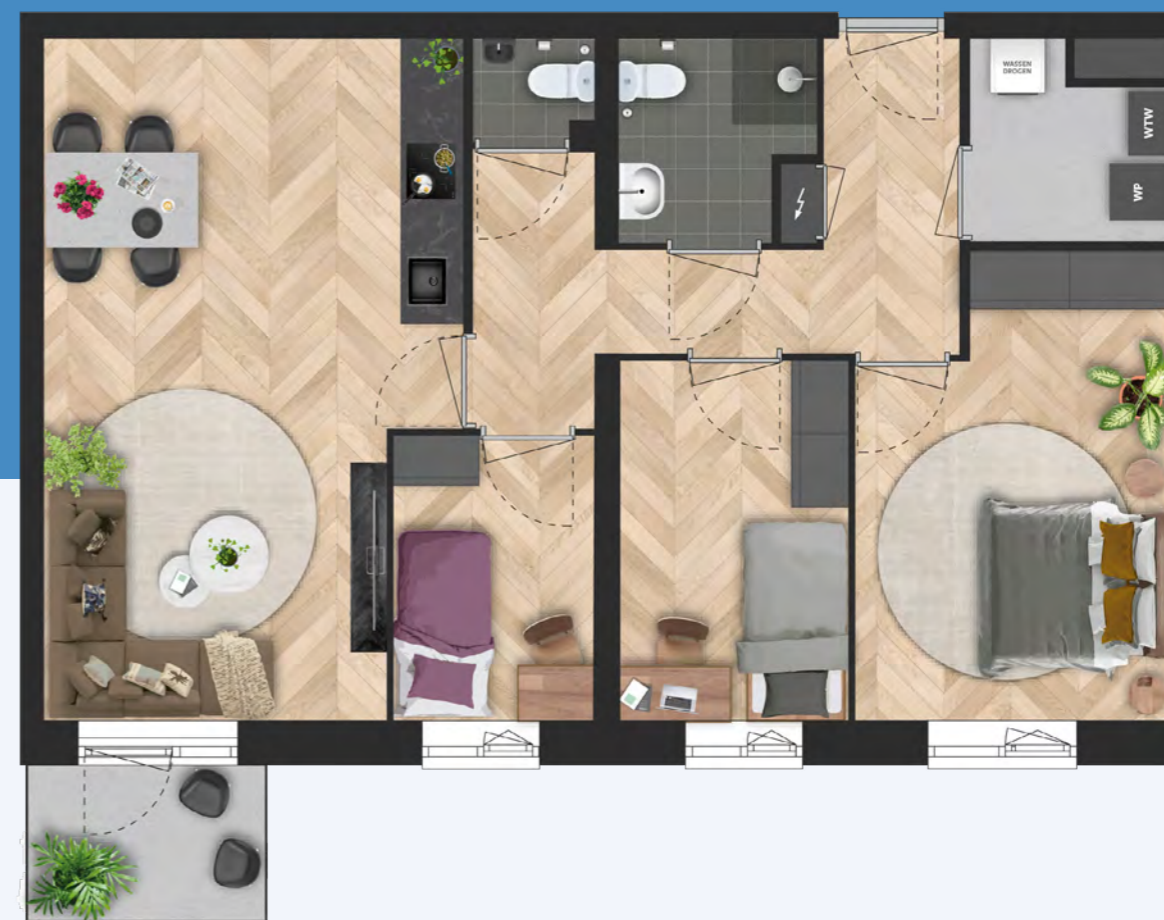
De moderne badkamer (4,5 m²) met douchehoek en wastafel ligt, samen met het aparte toilet, tussen de tweede slaapkamer (8,9 m²) en de royale woon- en eetkamer van 27 m². De open keuken grenst aan de muur van de berging en krijgt veel licht van de raampartij achter de eethoek. Hier is ook de toegang tot het zonnige balkon van 4 m². Naast de eethoek is plek voor een ruime zithoek.

PMC 7 Corridorontsluiting

In dit prettig ingedeelde driekamerappartement van circa 67 m² liggen beide slaapkamers naast elkaar en is de woon- en eetkamer een langgerekte ruimte. Elk slaap- en leefvertrek heeft een eigen raampartij en is daardoor heel licht. De technische ruimte, badkamer met douchehoek en wastafel, het losse toilet en de open keuken grenzen aan de inpandige corridor. De woningentree ligt centraal.

De T-vormige hal (6,1 m²) geeft toegang tot alle vertrekken. In de technische ruimte zijn de opstelplaats voor de warmtepomp, WTW-installatie en wasmachine. De hoofdslaapkamer (15,1 m²) grenst aan de moderne badkamer en ligt vlak bij het aparte toilet. De tussengelegen slaapkamer van 8,9 m² is ook ideaal als hobby- of speelkamer, maar uiteraard ook gewoon bruikbaar als slaapkamer. De ruime woon- en eetkamer (26,6 m²) met open keuken geeft toegang tot het balkon.

Standaard plattegrond PMC8



PMC8 Galerijontsluiting

De royale vierkamerwoning van circa 75 m², waarvan twee van de drie slaapkamers aan de galerijzijde gepositioneerd zijn. De entree bevindt zit tussen de twee kamers in. Via de langgerekte hal (6,7 m²) zijn vrijwel alle vertrekken toegankelijk. Eén slaapkamer (9,3 m²) is te bereiken via de woonkamer. Dit is ook een ideale hobby- of kantoorruimte en kan ook gemakkelijk bij de woonkamer getrokken worden.

De twee slaapkamers aan de galerij zijn 11,7 en 8,5 m². Het zijn beide lichte en ruime kamers. Achter de kleinere slaapkamer ligt het aparte toilet en de moderne badkamer met tweede toilet, douchehoek en wastafel. Tussen de grotere slaapkamer en de keuken vinden we de technische ruimte. De ruime woon- en eetkamer van 24,7 m² is naar eigen inzicht in te richten.

PMC8 Corridorontsluiting

Ruim ingedeeld vierkamerappartement van circa 82 m² met slimme U-vormige hal, die toegang geeft tot alle vertrekken. Naast de entree ligt de moderne badkamer (4 m²) met tweede toilet, douchehoek en wastafel. In de grote technische ruimte is naast de wasmachine aansluiting en de WTW-installatie veel ruimte om spullen op te bergen. De drie slaapkamers (12,4/9,1/6,3 m²) liggen naast elkaar.

Naast de kleinste slaapkamer, welke ook heel goed als hobby of speelkamer gebruikt kan worden, ligt de royale woon- en eetkamer (29,2 m²) met open woonkeuken. Eten in de keuken of juist aan de balkonkant? Alles is mogelijk in deze grote ruimte. De slaapkamers zijn samen te voegen of bij de woonkamer te betrekken. Het separate toilet ligt tussen de keuken en badkamer in.

Materialisatie en afwerking woningen

Onze conceptwoningen zijn ontwikkeld met het oog op lage levensduurkosten. Door slimme keuzes te maken tijdens het ontwikkel- én ontwerptraject ontstaat er een juiste balans tussen ontwikkel-, ontwerp-, realisatie- én exploitatiekosten.

Genoemde materialen, merken en afwerkingen die we beschrijven voor de basiswoningen hebben onze voorkeur.

In overleg kunnen we altijd meedenken over andere alternatieven en innovaties. Maatwerk is in overleg ook mogelijk. Een uitgebreid overzicht van de toegepaste materialen vindt u in onze technische omschrijving en in de kleur- & materiaalstaat hieronder.

Toegepaste materialen in de woning

Onderdeel	Materiaal	Merk - Type	Kleur
Vensterbank	dolomit		grijs
Binnendorpel toilet/badkamer	kunststeen		antraciet
Binnenkozijnen	staal	Nastel	RAL 9010
Binnendeuren	honingraat deur opdek		RAL 9010
Binnendeur PMC6 berging galerij	volspaan deur opdek	Nastel	RAL 9010
Wand- en vloertegels	tegels	Mosa 2050 serie Holland	keuze uit 3 kleuren, 1 kleur toepassen
Wandtegels	voegwerk		wit
Vloertegels	voegwerk		grijs
Plafond en wanden boven tegels	sputwerk		wit
Meterkastdeur	Spaanplaat		RAL 9010
Binnenwanden	Gipsblokken		naturel
Elektra materiaal		Jung	RAL 9010

Keuken

In samenwerking met Bruynzeel bieden wij u de keukens aan voor dit project. De keukens hebben een bewezen kwaliteit. Zoals gevraagd bieden wij een keuken aan voorzien van alle benodigde kasten. De gevraagde 30cm afleggruimte naast het kooktoestel voorzien wij tevens van een kast. Zowel de corporaties als de huurders kunnen bij ons terecht voor alle specifieke wensen voor de keukens. Wij passen de keuken graag naar wens voor u aan.



“Een woning met eigen identiteit is herkenbaar. Dit is mijn huis, mijn thuis. Het draagt bij aan het woongeluk van de bewoners.”



Badkamer en toilet

Mensen beginnen én eindigen de dag in de badkamer. Daarom moet het niet alleen functioneel zijn, maar ook een fijne plek. Een plek geschikt voor de behoeftes van de bewoner. Ruim, met een toilet in de badkamer en daardoor geschikt voor een rolstoel, of juist een apart toilet. In de PMC7 is bij ons de wand tussen de toilet gemakkelijk te demonteren om te woning rolstoel toegankelijk te maken.

Dankzij onze gibo binnenwanden zijn ook hulpmiddelen zoals muurbeugels makkelijk te bevestigen. Voor tegelwerk heeft iedereen een eigen smaak, daarom is het geen enkel probleem dat de huurders deze bij ons komen uitkiezen. Meer informatie over onze showroom vindt u in het hoofdstuk proces en organisatie waar wij dieper in gaan op het huurderskeuzetraject.

Volgend hoofdstuk
De variaties



*Een huis wordt met
variaties een thuis*

De variaties

Hoofdstuk 4

Karim Al-Rawaf

Met onze conceptwoningen willen wij positief bijdragen aan de levenskwaliteit van mensen. Levenskwaliteit gaat over geluk, over welzijn en daarmee ook over een passende woning voor de doelgroep. Iedere doelgroep is immers uniek. Onze woningen spelen in op de behoefte en wensen van de corporatie en de huurders. De woningen zijn samengesteld uit slimme bouwdelen. Daarbinnen is eindeloos te variëren door het toepassen van diverse opties en personalisaties. Zo garanderen wij dat u een project heeft dat altijd aansluit bij de unieke behoeftes.

De variaties zijn mogelijk in de gebouwplattegronden, de veelzijdige woningplattegronden, een rijke keuze aan gevelarchitectuur en bouwkundige opties. In dit hoofdstuk nemen wij u dan ook graag mee door een greep van onze eindeloze variaties. Mocht u een variant zoeken die niet in dit hoofdstuk vermeld is, vraag het dan gerust, de kans is groot dat wij de oplossing voor u hebben.

Gebouwplattegronden:

Zoals in onze conceptkaart reeds is toegelicht, is het mogelijk om te variëren in stedenbouwkundige opzet. Daarnaast is het ook mogelijk te variëren in indelingen op de begane grond van het gebouw. De variaties zijn mogelijk in het toepassen

van bergingsgangen met containerruimte, het inpassen van een sociëteitsruimte, het realiseren van een fietsenstalling of een scootmobielruimte. Op de volgende pagina nemen wij u mee in onze 3 standaard bergingsvarianten.

Woningplattegronden:

Door slim om te gaan met ruimte is een woning uniek en passend te maken voor elke doelgroep. Door bepaalde eisen los te laten ontstaat een wereld aan varianten. Bij elke woning hebben

wij beschreven wat er afwijkend is ten opzichte van de basis. In de bijlage vind u de technische tekeningen met de exacte afwijking ten opzichte van de vraagspecificatie.

Gevelarchitectuur:

Iedere architect kan werken met ons concept dankzij onze duidelijke architectuur richtlijnen. Daardoor is niet elk gebouw hetzelfde en past de architectuur in ieder beeldkwaliteitsplan. In de basis zitten 4 voorbeeldgebouwen, waarbij uiteraard combineren tot een bepaalde hoogte mogelijk is. Daarnaast hebben wij voor een geringe

meerprijs nog enkele voorbeelden. Wij hebben uiteraard meer mogelijkheden en ervaringen zoals zichtbaar in ons portfolio en de inspiratiepagina gevelarchitectuur. De verdere variatie is bijna oneindig. Wij komen dan ook graag met onze architecten tot een voorstel, of gaan graag het gesprek aan met een door u gewenste architect.

Materialisatie gevel:

Om de architectuurstijl te variëren maken wij gebruik van verschillende soorten metselwerk, voordeuren, kozijnen en accenten. Hiermee maken wij het gebouw compleet naar smaak. De voorbeeld varianten die vermeld zijn op de

pagina gevelmaterialen zijn prijsneutraal. Uiteraard zijn het voorbeelden en zijn de voordeuren leverbaar in alle gangbare ralkleuren.

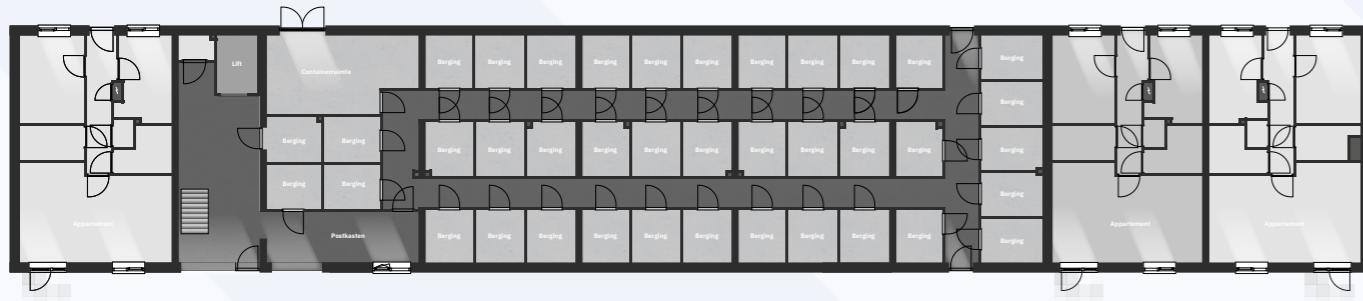


Wij realiseren voor iedere doelgroep een thuis.

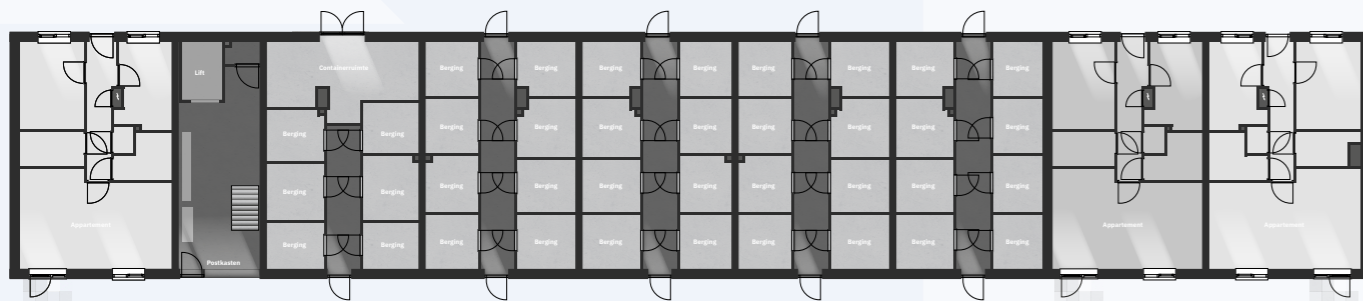
Bergingen

Indeling begane grond

Variant 1



Variant 2



Variant 3



✓ Met variant 3 kan de gemiddelde prijs tot wel €10.000,- gereduceerd worden per woning.

In de bergingen kunnen bewoners hun spullen opslaan. Het bergingscomplex moet bereikbaar, veilig en overzichtelijk zijn. Voor de begane grond hebben wij een aantal plattegronden bedacht. Mede dankzij de input in de dialoogronde, kiezen wij in de basis voor een indeling met lange rechte gangen in het bergingscomplex. Dit noemen wij variant 1.

Daarnaast hebben wij onze oorspronkelijke basisplattegrond nu aangeboden als variant 2. Variant 2 kenmerkt zich door de korte gangen. Hierdoor grenzen er minder bergingen aan één gang waardoor de kans op passeren van burens kleiner is. Tevens hoeven bewoners hun spullen minder ver te tillen vanaf buiten naar hun berging. Ten behoeve van de veiligheid is hier gekozen voor buitendeuren aan beiden zijdes van de gang. Afhankelijk van de gebouwconfiguratie is reeds voor ieder gebouw gekozen tussen de basis en variant 1 voor optimale indeling ten aanzien van de hoeveelheid woningen. In een aantal configuraties kan er bij variant 1 of 2 loze ruimte ontstaan doordat er minder bergingen nodig zijn dan er in de bergingsbeuken zou passen.

Deze ruimten zouden wij in overleg kunnen inzetten voor bijvoorbeeld stalling voor fietsen of scootmobielen of het vergroten van de containerruimte. Echter, er zijn ook situaties waarbij er geen behoefte is aan dergelijke voorzieningen.

Door nóg efficiënter ruimtegebruik kunnen wij naast variant 1 en 2 een derde variant 3 aanbieden, door te kiezen voor variant 3 kan in een groot aantal configuraties een extra woning worden gerealiseerd. In deze variant wordt er onder de galerij uitgebouwd en worden onder de galerij extra bergingen gesitueerd. Hierdoor kan er dus in sommige configuraties één hele woning extra verhuurd worden en dragen we bij aan het oplossen van het woningtekort in de regio Haaglanden. Door te kiezen voor variant 3 kan de gemiddelde prijs tot wel €10.000,- gereduceerd worden per woning. In de tabel geven we aan in welke configuraties variant 3 voorziet in een extra woning. Uiteraard zijn er naast deze drie varianten, of combinaties daarvan, nog meer oplossingen mogelijk. Wij denken daarbij graag met u mee.

Variant 3, woningen met prijsoptimalisatie uitbouw

PMC6

	4	5	6	7	8	9	10
3	-	-	-	-	ja	ja	-
4	ja	-	-	ja	ja	-	ja
5	-	ja	-	-	ja	-	ja
6	-	-	-	-	ja	ja	ja

PMC7

	4	5	6	7	8	9	10
3	-	-	-	-	ja	ja	-
4	-	-	-	-	ja	ja	-
5	-	-	-	ja	-	ja	ja
6	-	-	-	ja	-	ja	ja

PMC8

	4	5	6	7	8	9	10
3	-	-	-	ja	-	-	ja
4	-	ja	-	-	ja	-	-
5	ja	-	-	-	-	ja	-
6	-	ja	-	ja	-	ja	-

Een greep uit PMC6 woningplattegronden zonder meerprijs

2-kamer appartement



i Woning heeft smallere beukmaat van 5,1m1 en is daarmee aanzienlijk goedkoper dan basis.



Variant 2 PMC 6 Galerij

Door het toilet los te trekken van de badkamer ontstaat er een ruime entree. Door deze verandering zijn het toilet en de badkamer verder uit elkaar, maar hierdoor ontstaat er wel meer ruimte in de gehele woning. Door de extra ruimte is er plek voor een kapstok en schoenenrek, waardoor er meer opbergruimte ontstaat. Daarnaast is er in de woonkamer en in de keuken meer ruimte, waardoor samen koken mogelijk wordt.

Variant 4 PMC 6 Galerij

Door de smalle beukmaat is deze woning op meerdere manieren in te zetten. Zo kan er ook een studio van worden gemaakt en is er een keuze voor het plaatsen van wel of geen balkon. De technische ruimte van deze woning bevindt zich in de hal, waardoor er nog minder last is van geluid. Door het verplaatsen van de technische ruimte is de badkamer over de gehele breedte van de slaapkamer, waardoor deze nu zowel vanuit de slaapkamer als de hal bereikbaar is.

Variant 5 (hoekwoning) PMC 6 Galerij

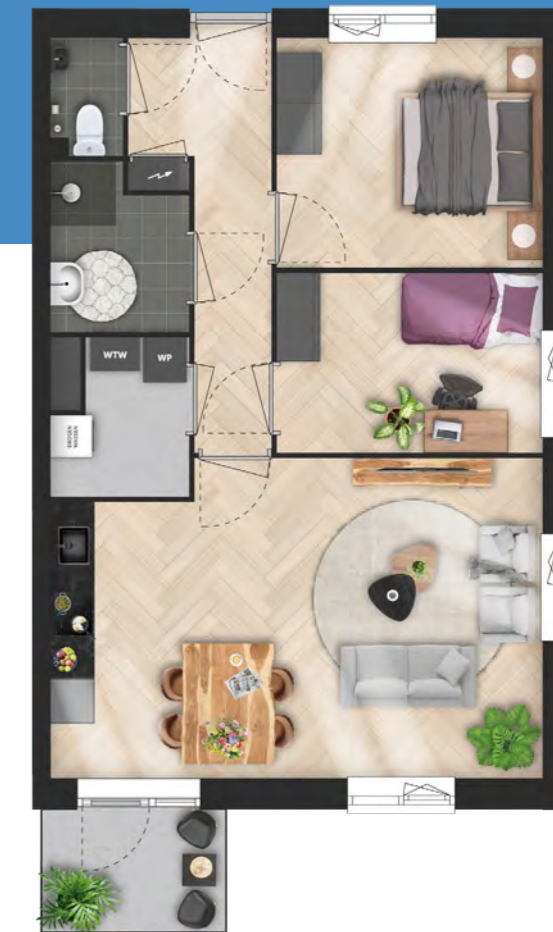
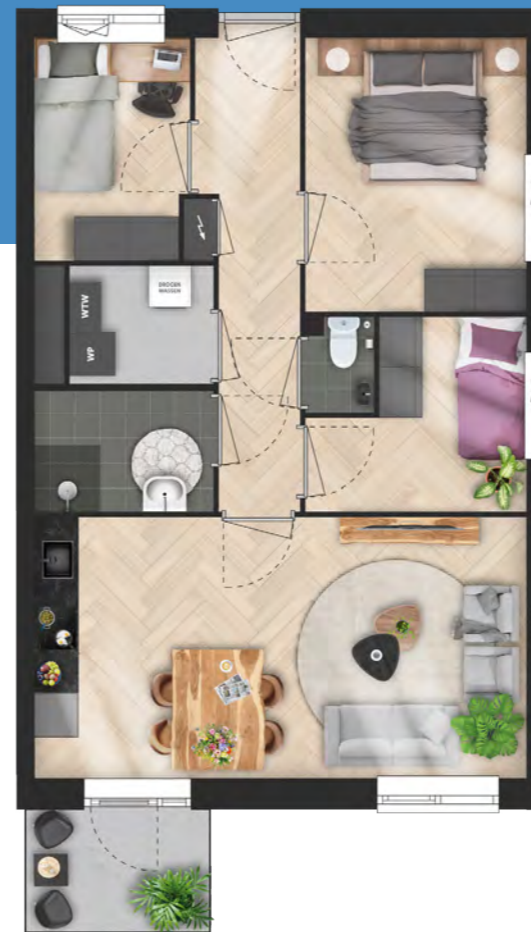
De hoekwoning van de galerij is voorzien van een entree aan de zijgevel. Hierdoor is er ruimte ontstaan voor een extra slaapkamer. Deze slaapkamer is wat kleiner en daardoor naast een eenpersoons slaapkamer ook uitermate geschikt als hobbyruimte. De woonkamer is iets minder diep, maar nog steeds ruim opgezet. De hal is door de zijingang erg klein, waardoor alle ruimtes volledig benut worden.

Variant 2 PMC 6 Corridor

In deze woning is de gehele opzet ruimer. De slaapkamer is ruimer, waardoor er meer kastruimte beschikbaar is. Daarnaast is de woonkamer een mooi geheel met de open keuken. De keuken zit in een nis, waardoor de woonkamer ruimer en netter oogt. De badkamer en het toilet kunnen zowel los van elkaar, als samengevoegd worden. Het samenvoegen is een kleine ingreep en hierdoor hoeft er niet ingeleverd te worden op de ruimte van de woning.

Een greep uit PMC7 woningplattegronden zonder meerprijs

3-kamer appartement



Variant 1 PMC 7 Galerij

In deze woning zijn de technische ruimte en de badkamer omgedraaid en is het toilet los van de badkamer. Door deze verandering ontstaat er meer ruimte in de woning. Door het verplaatsen van de technische ruimte worden de hoekjes in de slaapkamer weggenomen en is er ruimte voor een kapstok en schoenenrek. De tweede slaapkamer is hierdoor wel wat smaller, maar daardoor niet minder geschikt als eenpersoons slaapkamer of hobbyruimte.

Variant 5 PMC 7 Galerij

Door de lange woonkamer is het een doorzonappartement. De lange en lichte woonkamer geeft een open gevoel en het eetgedeelte is meer afgezonderd van de woonruimte. Zowel de woonkamer als de slaapkamer zijn gesitueerd aan de balkonzijde. Het toilet is los van de badkamer en hierdoor ontstaat er in de hoofdslaapkamer extra ruimte voor een grote kast. Echter, deze woning is minder geschikt voor senioren, doordat de badkamer te klein is voor een draaicirkel van rolstoelen.

Variant 6 (hoekwoning) PMC 7 Galerij

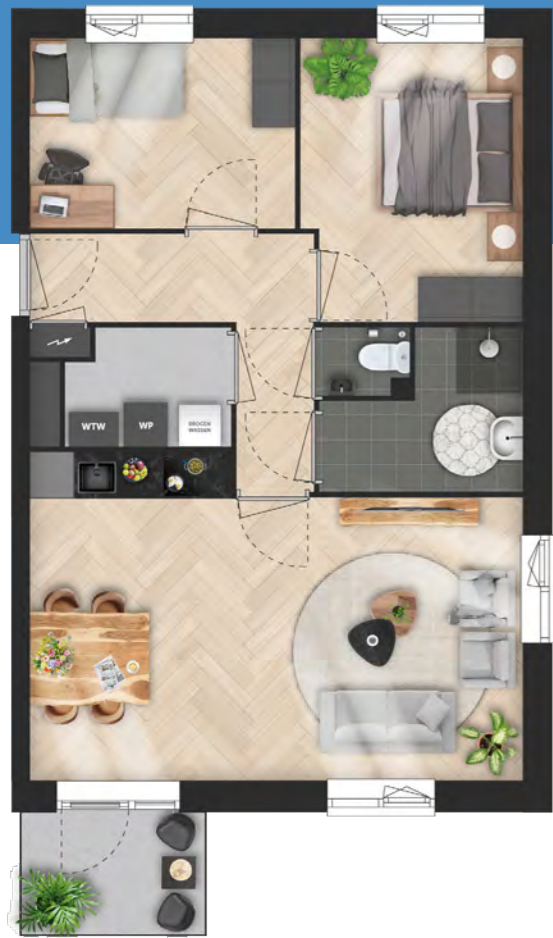
Deze hoekwoning beschikt over een extra slaapkamer op de kopgevel. Echter, kan hier enkel een raam in geplaatst worden tegen meerkosten. Door de extra slaapkamer is de woonkamer iets kleiner, maar de extra slaapkamer kan altijd nog bij de woonkamer betrokken worden. De kleine slaapkamer is ook uitermate geschikt als hobbyruimte. Het toilet en de badkamer zijn los van elkaar en zijn beide vanuit de hal te bereiken. Echter, de badkamer is nu niet meer geschikt voor een rolstoel.

Variant 7 (hoekwoning) PMC 7 Galerij

Dankzij de gunstige ligging van een hoekwoning, is kan deze woning worden voorzien in twee royale slaapkamers. Beide slaapkamers zijn gepositioneerd op de kopgevel. Deze slaapkamers hebben, naast ruimte voor een groot bed en kast, ook ruimte voor een groot bureau. Enorm fijn voor thuiswerkers en studenten. De woonkamer is voorzien in een extra raam op de kopgevel waardoor extra veel daglicht invalt. Het separaat toilet ligt direct bij de entree. De badkamer grenst aan het toilet en is dusdanig ontworpen dat de draaicirkel van een rolstoel hierin past.

Een greep uit PMC7 woningplattegronden zonder meerprijs

3-kamer appartement



Variant 8 (hoekwoning) PMC 7 Galerij

Door het plaatsen van de entree aan de zijkant van de woning is er minder ruimteverlies in de hal. Dit komt doordat de meterkast in een logischere positie staat. Het toilet is verplaatst en hierdoor is de deur van het toilet naast de badkamerdeur. Het is mogelijk om het toilet en de badkamer samen te voegen, hierdoor wordt de badkamer groot genoeg voor rolstoelen en dat maakt de woning geschikt voor senioren. Deze hoekoplossing is alleen mogelijk aan de ontsluitingsbeuk.

Variant 1 PMC 7 Corridor

In deze woningvariant zijn het toilet en de badkamer los van elkaar gepositioneerd. Beide liggen direct bij het entree en zijn tegenover elkaar gepositioneerd. Hierdoor is de hoofslaapkamer iets kleiner geworden, maar zijn de woonkamer met open keuken wel ruimer. In de hoofslaapkamer is een goede ruimte beschikbaar gekomen voor een grote kast. In de kleine slaapkamer is er genoeg ruimte voor een bureau en grote kledingkast.

Variant 2 PMC 7 Corridor

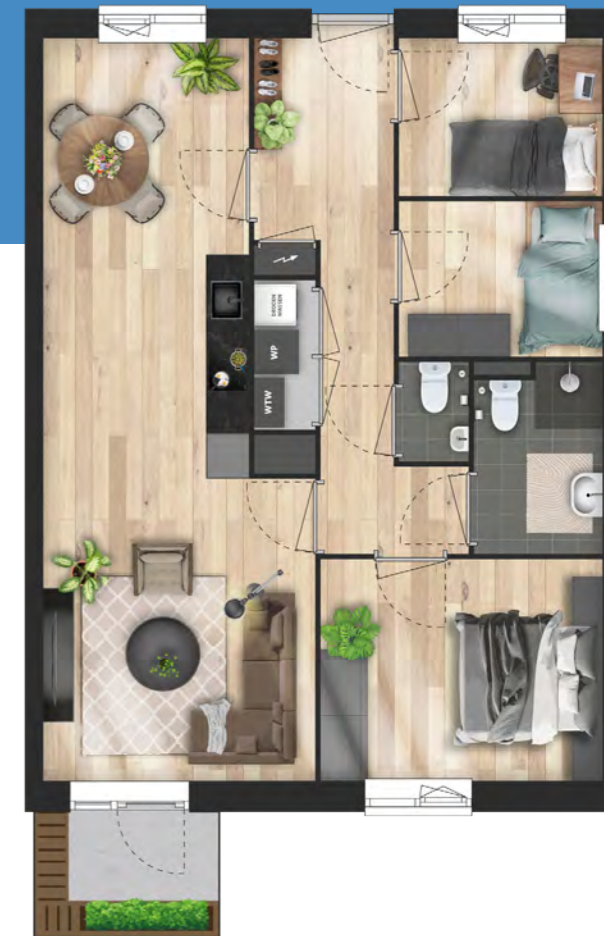
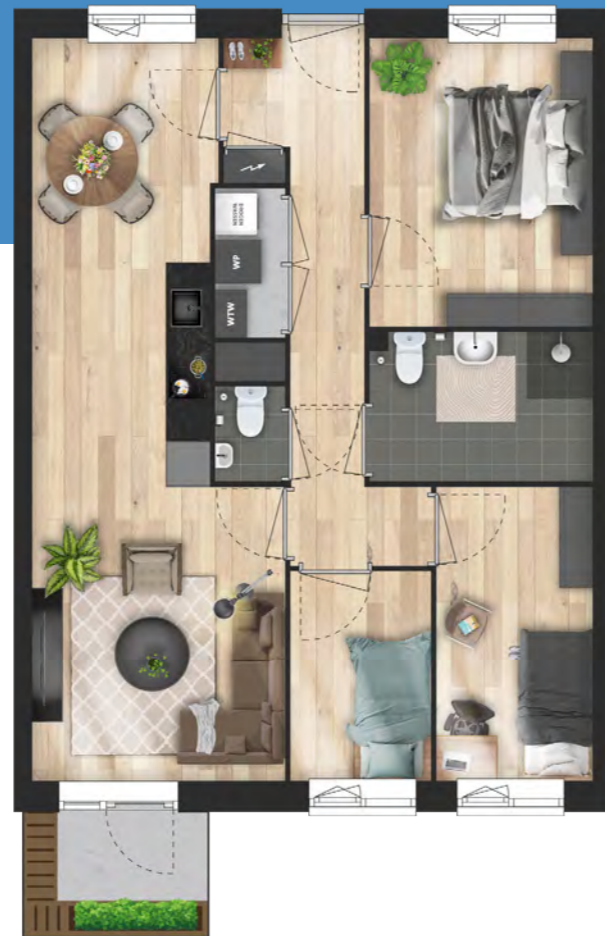
In deze woning zijn de badkamer en de technische ruimte omgedraaid. Het toilet staat op dezelfde plek naast de badkamer en hierdoor is het mogelijk om het toilet en de badkamer samen te voegen. Door het samenvoegen ontstaat een ruime badkamer, waardoor de draaicirkel voor een rolstoel groot genoeg is. Hierdoor is de woning ook geschikt voor senioren. Tevens is de kleine slaapkamer ook geschikt als hobbyruimte.

Variant op basisplattegrond PMC 7 Corridor

De indeling van deze woning lijkt op het origineel. Echter is de entree aan de andere kant van de technische ruimte. Hierdoor wordt het nog makkelijk gemaakt om het toilet en de badkamer samen te voegen. Daarnaast komt de deur vanuit de hal nu uit bij het woongedeelte, waardoor niet meteen de keuken in gekeken wordt. Door deze verandering is de keuken en het eetgedeelte wat meer gescheiden van het woongedeelte.

Een greep uit PMC8 woningplattegronden zonder meerprijs

4-kamer appartement



Variant 1 PMC 8 Galerij

In deze woning zijn de technische ruimte en badkamer omgewisseld. Hierdoor is de hoofslaapkamer ruimer geworden en zijn de hoeken in de wanden weg. De technische ruimte is ook groter, waardoor er meer opbergruimte in de woning is. De tweede slaapkamer is iets kleiner geworden, maar hier is nog genoeg ruimte voor een bureau en kast. De derde slaapkamer kan bij de woonkamer getrokken worden. Verder is de keuken in een nis, waardoor de gehele ruimte groter oogt.

Variant 3 PMC 8 Galerij

Deze woning heeft veel lichtinval door de doorzonplattegrond. De tweede en derde slaapkamer zijn geïmponeerd aan de balkonzijde. Beide kamers zijn wat kleiner, maar ze kunnen wel samengevoegd worden, of de derde slaapkamer kan gebruikt worden als hobbykamer. Alle kamers zijn toegankelijk vanuit een ruime hal, in de hal is ook plek voor een kapstok en schoenenkast. De technische ruimte is kleiner, waardoor er meer ruimte is voor het lichtinval in de woonkamer.

Variant 4 (hoekwoning) PMC 8 Galerij

In deze woning zijn de hoofslaapkamer en de tweede slaapkamer geïmponeerd op de kopgevel. Hierdoor is de badkamer iets kleiner, maar hiertegenover staat wel een heerlijk ruime woonkamer met veel lichtinval. Voor extra lichtinval is het mogelijk om een extra raam op de kopgevel te plaatsen. De badkamer in deze variant is compact ten opzichte van de overige varianten. Echter, de badkamer is dusdanig ontworpen dat de draaierkel van een rolstoel hierin past. Hiermee is ook deze variant goed geschikt voor senioren.

Variant 5 (hoekwoning) PMC 8 Galerij

Deze hoekwoning beschikt ook over een doorzonplattegrond, waardoor er veel natuurlijke lichtinval is en de woonkamer ruim oogt. De slaapkamers zijn allemaal bereikbaar vanuit de hal. Het entree van de woning is ruim, waardoor er ruimte is voor een grote kapstok en schoenenkast. Door de doorzonplattegrond is de badkamer kleiner, waardoor er geen ruimte is voor een rolstoeldraaierkel en dit maakt de woning minder geschikt voor senioren.

Een greep uit
PMC8 woningplattegronden zonder meerprijs

4-kamer appartement



i Plattegrond mogelijk op smallere beuk tegen minderprijs.

Variant 3
PMC 8 Corridor

Deze woning beschikt over een ruime hoofdslaapkamer. De hoofdslaapkamer ligt naast de badkamer en aan de hal van de woning. De technische ruimte bevindt zich naast de keuken geplaatst, zodat de badkamer en hoofdslaapkamer groter zijn.

De technische ruimte is nog steeds groot, waardoor er genoeg ruimte is om in de woning spullen op te bergen vlak bij de keuken wat fijn is voor het opslaan van extra voorraad. Alle drie de slaapkamers liggen naast elkaar en zijn allemaal via de hal te bereiken.

Variant 7
PMC 8 Corridor

Bij deze woning is de meterkast direct naast de entree geplaatst, waardoor het toilet direct vanuit het entree bereikbaar is. De hal is hierdoor L-vormig geworden en daarmee zijn de hoeken in de hal weggenomen. De hoofdslaapkamer is wat kleiner, maar nog steeds erg ruim. Daarnaast zijn de tweede en derde slaapkamer langer en dus groter geworden. Alle slaapkamers zijn vanuit de hal te bereiken.

Een greep uit PMC8 woningplattegronden zonder meerprijs

4-kamer appartement



i Plattegrond mogelijk op smallere beuk tegen minderprijs.

PMC 8 Corridor Variant 8

In deze woning is de technische ruimte naar de achterzijde van de hal verplaatst. Hierdoor is de badkamer kleiner geworden en de technische ruimte groter. Daarnaast is de badkamer beter te bereiken vanuit de slaapkamers. De grotere technische ruimte zorgt voor meer opbergruimte in de woning zelf, waardoor er in de woonkamer en keuken minder kastruimte nodig is. In alle drie de slaapkamers is er ruimte voor een grote kledingkast.



i Plattegrond mogelijk op smallere beuk tegen minderprijs.

PMC 8 Corridor Variant 10 (hoekwoning)

In deze woning is er ruimte gemaakt voor een hele ruime woonkamer. Er is een open keuken, maar deze is in een hoek gepositioneerd, waardoor het woongedeelte en de keuken meer van elkaar gescheiden is. Dit zorgt voor meer rust tijdens het koken. De ruime woonkamer is mogelijk gemaakt door de derde slaapkamer te positioneren op de hoek. Door hier een raam te plaatsen ontstaat er meer levendigheid op de kopgevel.

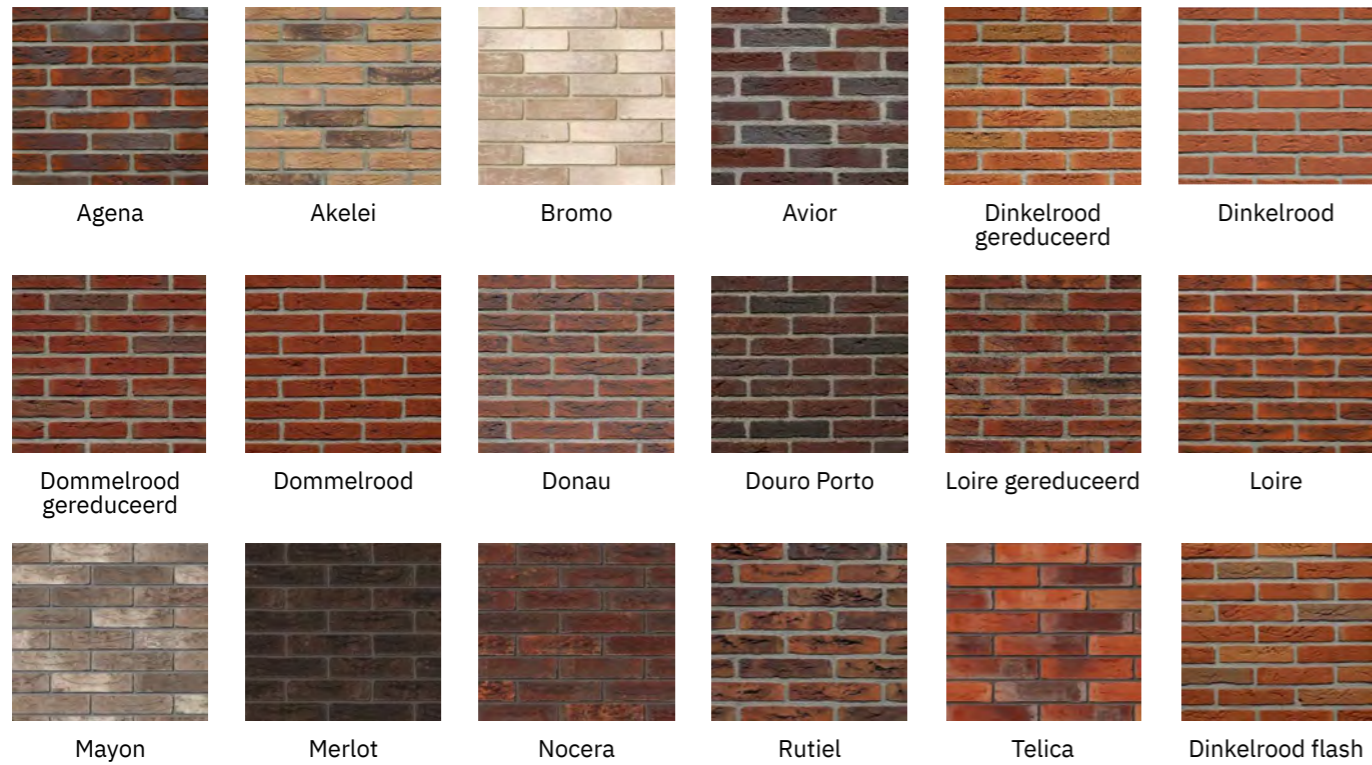
Materialisatie gevel zonder meerkosten

Vandaag de juiste keuze, morgen een duurzame en onderhoudsvrije woon- en leefomgeving. Ons concept biedt diverse keuzen in de ruwbouw, afbouw en afwerking van de woningen. Zo is een doordacht en gestandaardiseerd product, toch flexibel. Op deze pagina vindt u een greep uit de mogelijkheden die wij kostenneutraal kunnen aanbieden.

De basisopties betreffen kleurkeuzes in het metselwerk, gevelverfraaiingen zoals rollagen en verticaal metselwerk, kozijnkleuren en hekken. De diverse opties zijn al opgenomen in de architectuurimpressie. Om nog verder te personaliseren is het mogelijk om opties toe te voegen of weg te laten. Vandaag gekozen, morgen uniek.

 Getoonde materialisatie is prijsneutraal, maar niet oneindig kopieerbaar.

Gevelstenen



Gevelaccenten



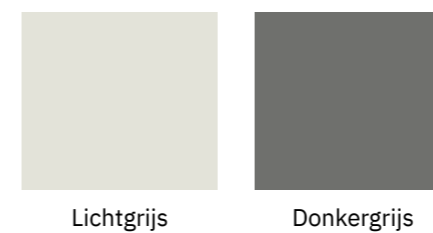
Voordeuren



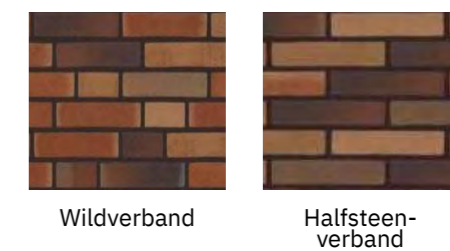
Kozijnen



Doorstrijkmortel



Metselverbanden



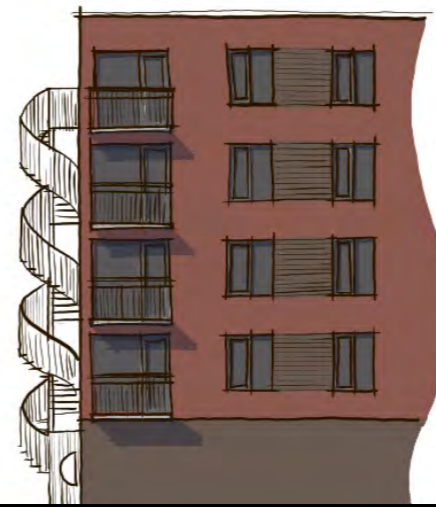
Gevelvarianties tegen meerkosten

Bandbreedte tot €3.000,- per appartement

Genoemde prijs o.b.v. PMC7 galerij 5 bouwlagen hoog, 8 beuken breed.



Mogelijke architectonische impressies tegen meerkosten



Mogelijke architectonische impressies tegen meerkosten



Volgend hoofdstuk
Installatieconcept



Installatieconcept

Hoofdstuk 5

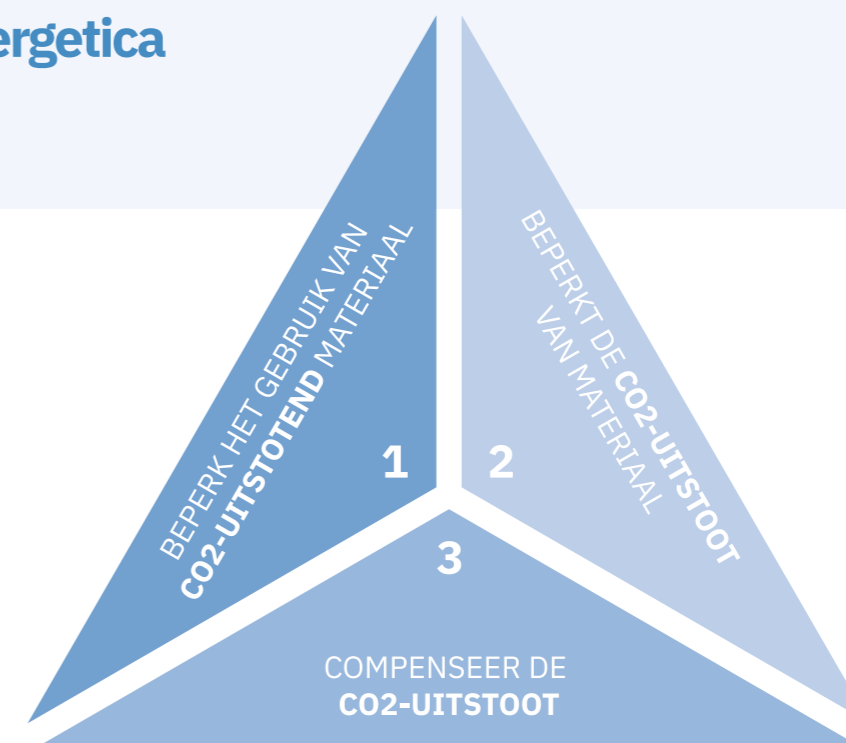
Arie-Jan van Pelt



Voor de woningen en woongebouwen in de Bouwstroom Haaglanden passen we een installatieconcept toe dat we baseren op de Trias Energetica. We reduceren de energievraag, passen duurzame energiebronnen toe en gebruiken fossiele energiebronnen zo efficiënt mogelijk. Al ruim tien jaar lang passen we A-merken toe in ons bewezen concept. Zo blijven wij voorlopen, ook op het gebied van installatietechnische innovaties. We monitoren de energieprestaties van deze woningen al geruime tijd met een monitoringsysteem, dat we zelf hebben ontwikkeld. In onze technische omschrijving vindt u de gehele uitleg van onze installatie componenten.



Trias energetica



Stap 1

Reductie energievraag

We reduceren de energievraag door een slimme combinatie van hoogwaardig goede isolatie en luchtdicht bouwen met een Qv10 van 0,40. We maken gebruik van warmtepomp die kan verwarmen en kan koelen en een technisch hoogwaardig balansventilatiesysteem met warmteterugwinning. Hierdoor is de warmtevraag in de winter relatief laag, net als de koelbehoefte in de zomer.

De balansventilatie installatie wint in de winterperiode warmte terug uit de afgezogen lucht en voegt die toe aan de toevoerlucht. In de zomerperiode zorgt de bypass van de installatie ervoor dat frisse buitenlucht de binnenlucht kan afkoelen. Dit noemen we nachtventilatie.

Stap 2

Gebruik duurzame energiebronnen

Een efficiënte lucht-water warmtepomp onttrekt via een buitenunit energie uit de buitenlucht en geeft die af aan de binnenunit. Zo wordt warm water efficiënt bereid. In combinatie met een laag temperatuur vloerverwarming wordt de woning verwarmd en is koeling ook mogelijk. Uiteraard kunnen wij, indien gewenst, ook zonnepanelen aanbieden. Deze zijn niet voorzien in de basiswoningen.

Stap 3

Efficiënt gebruik fossiele brandstoffen

Door toepassing van stap 1 en 2 is het gebruik van fossiele brandstoffen zo klein mogelijk gemaakt. Met informatie over energiezuinige huishoudelijke apparatuur kunnen we de bewoners nog verder ondersteunen in hun energiereductie.



- ✓ *Energiezuinig – in theorie en praktijk bewezen*
- ✓ *Hoge rendementen en lage energieverbruiken*
- ✓ *Warmtepompen die kunnen verwarmen en koelen*

A-merk installatiecomponenten

De installatiecomponenten die we in de Bouwstroom Haaglanden toepassen, gebruiken we al tien jaar op grote schaal in de praktijk. We kiezen voor hoogwaardige componenten. Samen zorgen zij voor een optimaal product. Zehnder en Mitsubishi Electric zijn al jaren marktleider in hun segment. Met beide partijen werken we al een decennium samen. Intensieve kennisdeling heeft geresulteerd in doorontwikkeling van de producten. De installaties zijn nog

energiezuiniger geworden. Beide installatiecomponenten hebben hoge kwaliteitsverklaringen.

In ons prefab installatieconcept bouwen we installaties in een geconditioneerde omgeving op efficiënte wijze samen. Zo verbetert het kwaliteitsniveau en is de arbeidsbehoefte op de bouw laag. We optimaliseren het bouwproces en kunnen plannings beter borgen.

- ✓ *Tien jaar direct samenwerkingsverband met diverse fabrikanten*
- ✓ *Fabrikant kijkt en denkt mee voor een optimaal en robuust ontwerp*
- ✓ *Kennisdeling én gezamenlijke doorontwikkeling voor nog betere kwaliteit*
- ✓ *Tien jaar ervaring met prefab installatiecomponenten vanuit bewezen conceptuele bouw*
- ✓ *Hoge kwaliteit en lage arbeidsdruk op de bouwplaats*

Comfort door bodem of luchtwarmte

Warmte vanuit de bodem of de lucht? Het kan allebei op een duurzame manier. Wij adviseren u graag welk type warmtepomp past bij de specifieke locatie. Al jarenlang passen we beide installaties met veel succes toe in onze conceptwoningen.

Ons duurzame installatieconcept gaat in de basis uit van een lucht-water warmtepomp. Een pomp met ventilatie-unit op het dak (één per woning) haalt warmte uit de buitenlucht, en heeft lage installatiekosten.

Voor een bodemwarmtepomp (water-water warmtepomp) boren we een bron in de grond.

De pomp haalt de energie voor verwarmen en koelen uit de bodem, waar in alle seizoenen een relatief constante temperatuur van 10-12 graden is.

Bij een bodemwarmtepomp zijn er geen buitenunits nodig. Wel moeten er leidingen in de grond gerealiseerd worden. Beide systemen hebben voor elke unieke locatie plus- en minpunten. Wij denken dan ook graag met u mee voor de beste installatie voor uw locatie.

Beide installaties bieden de bewoners optimaal comfort en een hoog rendement. In de zomer koelen huurders hun woning goedkoper met een bodemwarmtepomp. Met onze jarenlange kennis en ervaring vinden we altijd een passende duurzame oplossing, voor elke locatie.



Volgend hoofdstuk
Circulair bouwen



Circulair bouwen

Hoofdstuk 6

Steven Blok

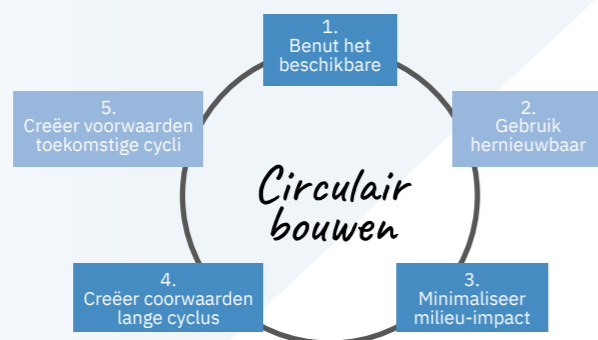


Wij ontwikkelen en bouwen aan levenskwaliteit. Dit doen wij voor huidige en toekomstige generaties. Het doel is voor ons duidelijk: een klimaatneutrale, circulaire en gezonde leefomgeving.

Een duurzame toekomst begint nu en bij onszelf. Wij zien al onze projecten als grondstoffenbanken van de toekomst. We bouwen duurzaam en maken gebruik van circulaire materialen. Zo sluiten we de kringlopen. Per project en specifieke locatie kijken we welke materialen we kunnen hergebruiken. Wij geven iedere huurder een circulair vervaardigd welkomscadeau bij oplevering, denk hierbij aan een insectenhotel of vogelnestkastje. Met een Building Circularity Index (BCI) maken we de circulaire potentie van onze woningen en woongebouwen inzichtelijk. Alle woningen zijn losmaakbaar ontworpen. Ze zijn flexibel in te delen, materialen zijn gemakkelijk her te gebruiken.

Ons welkomscadeau voor de huurders toont onze maatschappelijke en ecologische betrokkenheid. Het insectenhotel of nestkastje voor vogels wordt in onze Circulaire BouwHub gemaakt van hergebruikt hout, door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Met dit cadeau dragen we bij aan ecologische bewustwording van uw huurders. Zij genieten met kinderen en kleinkinderen van de natuur en geven hun kennis over de waarde van biodiversiteit door aan de volgende generaties.

Een goed gebouwde woning heeft weinig onderhoud nodig en is daardoor heel duurzaam. Dit leidt tot lage kosten voor de bewoners en draagt bij aan de betaalbaarheid van de woningen. Onze conceptwoningen volgen de principes van de Trias Energetica: beperk het energieverbruik zoveel mogelijk, gebruik duurzame energie en dring het verbruik van fossiele grondstoffen zover mogelijk terug. Dit wordt buitengewoon goed gerealiseerd, met toepassing van de modernste inzichten en technieken. Standaard voldoet onze woning aan alle gestelde BENG eisen, maar wij maken ook graag de aanvullende duurzame ambities waar.



Energiezuinige woningen

De bouwcomponenten worden in onze eigen fabrieken ontwikkeld en geproduceerd. Zonder natte verbindingen sluiten ze perfect op elkaar aan. Dit leidt tot hoge kwaliteit en heel goede kierdichting, waardoor er minder energie verloren gaat. Door de woningen goed te isoleren en energiezuinig in te richten, creëren we een optimaal

binnenklimaat. De balansventilatie met warmteterugwinning maakt de woningen comfortabel en compleet. Dit bevordert de gezondheid van bewoners. Bovendien kunnen we een dashboard faciliteren, waarop de prestaties van de woning te volgen zijn. Dit creëert bewustwording en draagt bij aan het duurzaamheidsgedrag van bewoners.

Building Circularity Index (BCI) en Losmaakbaarheidsindex (LI)

De MPG-waarde van onze standaard conceptappartement is ca. 25% lager dan de eis vanuit het bouwbesluit (0,8). Ook de gemiddelde BCI-score van de conceptappartementen ligt met 33% aanzienlijk hoger dan een traditioneel appartement scoort.

De losmaakbaarheidsindex (LI) is compleet geoptimaliseerd door ons slim doordachte concept. Door prefabricage is de toekomstwaarde en hergebruikpotentie van de elementen hoog.

Milieu-investeringsaftrek (MIA)

Wij hebben binnen ons concept een variant welke, tegen geringe meerkosten, geschikt is voor de Milieu investeringsaftrek (MIA). De Milieu Investeringsaftrek (MIA) is een fiscale stimuleringsregeling die gericht is op investeringen

in milieuvriendelijke bedrijfsmiddelen en duurzame bedrijfsgebouwen. De MIA regeling kan een fiscaal voordeel opleveren tot wel 10% van de bouwkosten. Gezien onze ervaring met deze regeling nemen wij u graag hierin mee.

Materialenpaspoort

Het opstellen van een materialenpaspoort in Madaster is een essentieel onderdeel in ons ontwikkelingsproces. Hier leggen we vast welke materialen en producten we gebruiken en in welke hoeveelheden. Zo worden ze herleidbaar en herbruikbaar voor de toekomst. Met de door Boele & Van Eesteren zelf ontwikkelde tool, kunnen we in één handomdraai een slimme dataset creëren vanuit een BIM-model. Volledig automatisch maken en registreren we een materialenpaspoort, waarin de losmaakbaarheid van materialen ook wordt aangegeven. Deze dataset geeft de woningcorporaties inzicht in de circulaire- en financiële restwaarde. Bij de eventuele demontage van een gebouw, zijn de gebruikte materialen niet aan het einde van hun levensduur. Ze zijn klaar voor een volgende fase.

Doordat we de losmaakbaarheid ook vastleggen, kunnen gefundeerde beslissingen worden gemaakt over de herinzetbaarheid en recycling van materialen en producten.

Op deze manier draagt Boele & Van Eesteren bij aan een duurzamere bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is gestoeld op drie pijlers:

- 1 *Modulair bouwen en installeren*
- 2 *Demontabel bouwen en installeren*
- 3 *Materiaalkeuze baseren op minimale milieu-impact*

We voorkomen zoveel mogelijk dat onderdelen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Daarnaast laten we zoveel mogelijk geprefabriceerd aanleveren. Hierdoor zijn er minder vervoersbewegingen, is de bouwplaats veiliger en kost het installeren minder tijd. Het bouwsysteem is flexibeler en er ontstaat minder restmateriaal op de bouwplaats.



Modulaire principes

De bouwdelen van onze conceptappartementen produceren we via systems engineering. Alle onderdelen zijn demonteerbaar, traceerbaar via het Materialenpaspoort, aanpasbaar en goed herbruikbaar. Het binnenwandsysteem van de conceptwoning is eenvoudig demontabel.

Alle appartementen worden via gestandaardiseerde principes gebouwd, die flexibel en aanpasbaar zijn naar specifieke wensen. Dit maakt de woningen klaar voor de vraag van nu, en die van morgen.



BouwHub voor duurzaam bouwproces

Als een project er bijvoorbeeld gezien de locatie om vraagt, maken we een BouwHub. Dit is een locatie aan de rand van de plangebieden waar alle benodigde bouwmaterialen naartoe worden gebracht. Vanuit de BouwHub wordt het totale logistieke proces van de bouwketen, van leverancier tot bouwplaats, gemonitord en gecoördineerd. De leveranciers worden zonder wachttijden gelost, de leveringen worden geconsolideerd tot dagpakketten en worden op de meest slimme manier naar de diverse projecten in de Bouwstroom Haaglanden vervoerd. Ook onze BouwHub draagt bij aan een duurzaam bouwproces. Minder ritten naar de bouwplaats, minder transportkosten, minder uitstoot van CO2 en stikstof, én een snellere bouwtijd. Dat zijn de bewezen voordelen van de BouwHub.



Afval als bouwsteen voor een circulaire toekomst

Al onze bouwprojecten zijn een grondstoffenbank voor de toekomst. We maken gebruik van hoogwaardige en onderhoudsarme bouwmaterialen, die na de levensduur van het project weer ingezet kunnen worden op andere plekken. Zo bouwen we circulair en behouden de waarde van grondstoffen.

Hout, betonnen elementen, kozijnen – ze krijgen allemaal op een andere plek een nieuw leven. Daarom kiezen wij, in plaats van vernietigen, voor hergebruik. In onze TalentHub verwerken mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de grondstoffen tot nieuwe, bruikbare producten.

Maar we gaan ook graag samen met de buurt aan de slag. Bijvoorbeeld met scholen, buurtverenigingen en omwonenden. Zo smeden we nieuwe banden in de buurt waar de conceptwoningen komen te staan. En werken we samen aan een nieuwe circulaire toekomst.

Bestaande materialen krijgen een nieuw leven in circulaire nestkasten, bijenhôtels, een picknickbank, tafels of stoelen. We hebben oog voor de dag van morgen, die begint bij ons vandaag. Ook op deze manier werken we in de Bouwstroom Haaglanden aan levenskwaliteit. Voor mensen en materialen.

Circulair en betaalbaar bouwen met lage milieubelasting

Urban Mining met new horizon

Bouwen met bestaande materialen, onze partner New Horizon is er al jaren mee bezig. Met succes. Dit bedrijf sloopt niet, maar ontmantelt zogenoemde ‘donorgebouwen’. Zij zien de bestaande bouw als schatkamer voor nieuwe gebouwen, en noemen dit ‘urban mining’. Nauwkeurig geselecteerde grondstoffen krijgen een tweede leven in nieuwbouw. Met Urban Mining Concrete passen we in de Bouwstroom Haaglanden kwalitatief hoogwaardig circulair beton toe, tegen aanvaardbare kosten. Zo bereiken we winst voor het milieu en voor de woningcorporaties.

Circulair ontmantelen en bouwen bespaart grote hoeveelheden CO₂-emissie. In de regio Haaglanden is New Horizon geen onbekende. Voor Woonbron heeft het bedrijf ruim 1200 woningen ontmanteld, en geschikte bouwmaterialen hergebruikt in nieuwe woningen. Staedion werkt bijvoorbeeld ook met geogste bouwmaterialen. Met

behulp van donorgebouwen van de corporaties zelf, kunnen we snel en betaalbaar de vele nieuwe sociale huurwoningen realiseren, waar de woningcorporaties in de Bouwstroom Haaglanden om vragen. De komende jaren wordt de vervuilende productie van lineair beton zwaarder belast. Met Urban Mining Concrete blijven de bouwkosten onder controle.

Wat is Urban Mining Concrete?

Met behulp van de ‘Smart Liberator’, een innovatieve betonverwerkingstechniek, herwint New Horizon zand, grind en cement uit geogst beton. Van deze oorspronkelijke, zuivere en primaire bestanddelen wordt nieuw beton gemaakt. Hierdoor bereiken we, ten opzichte van de productie van traditioneel beton, een CO₂-reductie van minimaal 63%. Dit circulaire beton heeft dezelfde kwaliteit en verwerking als traditioneel beton, maar met beduidend minder CO₂-uitstoot onder KOMO-certificering of CUR-aanbeveling. Dit draagt bij

aan het verminderen van de milieubelasting. Pure secundaire grondstoffen bezitten minimaal dezelfde eigenschappen als de primaire grondstoffen grind, zand en cement. Urban Mining Concrete is beton volgens NEN 206 en NEN 8005, bijvoorbeeld C 20/25 XC3 S3. Het voldoet aan alle specificaties en is direct leverbaar in alle gangbare sterkteklassen, milieuklassen en consistentieklassen. Het circulaire beton wordt al met veel succes toegepast in de metropoolregio’s van Rotterdam en Amsterdam.

We sluiten de kringlopen

Door te oogsten in plaats van te slopen, voorkomen we dat waardevolle materialen en grondstoffen verloren gaan. Hierin is immers al veel geld en CO₂ ‘opgesloten’. Al jaren laat New Horizon in de praktijk zien dat het circulair ontmantelen van gebouwen niet duurder is en niet langer duurt. Inmiddels behoort het bedrijf tot de vijf grootste sloopbedrijven van

Nederland. Met dit verschil: New Horizon ontmantelt om bouwmaterialen terug te geven aan bouwend Nederland.

Ook voor de Bouwstroom Haaglanden maken we de kringlopen rond. Met de toepassing van Urban Mining Concrete en een circulaire gevelsteen van keramisch afval, de Ciclobrick. Met data-analysemodellen en opnamemethoden maakt New Horizon de circulaire potentie van bestaande sociale huurwoningen, de ‘donorgebouwen’, inzichtelijk. Het maakt de voorraad materialen en grondstoffen in bestaande portefeuilles op termijn ook waardevoller.

Samen verlagen we onze ecologische voetafdruk en maken van bestaande sociale huurwoningen een nieuwe sociale huurvoorraad. De toekomst begint bij ons vandaag.

Volgend hoofdstuk
**Proces en
organisatie**



Proces en organisatie

Hoofdstuk 7



Rogier de Winter

Petra Metz

Martijn Jongmans

Samen ontwikkelen vraagt om open communicatie, duidelijke randvoorwaarden en uitgangspunten. Hierdoor ontstaat wederzijdse inspiratie. Wij zetten complexe ontwikkelings- en bouwtrajecten om naar een transparant proces. Ons ervaren team neemt zorgen over tijd, budget en organisatie voor u weg. Met onze interactieve en geïntegreerde routekaart voor de productie van conceptwoningen, komen we in samenwerking tot een beheersbaar ontwikkel-, ontwerp- en bouwproces. In dit proces kunnen de woningcorporaties keuzes maken, die het beste bijdragen aan de doelstellingen van de Bouwstroom Haaglanden, en de specifieke projecten daarbinnen.

Met het integrale bouwconcept voor onze conceptappartementen realiseren we snel en flexibel betaalbare en duurzame woningen met een eigen uitstraling die past bij de omgeving. In en buiten de stad. Onze ervaren experts zijn het gewend om op allerlei locaties te werken: in de binnenstad, uitleggebieden en op sloop-nieuwbouwlocaties. Ons proces passen we aan op de locatie. Wij hebben jarenlange ervaring in vergelijkbare samenwerkingstrajecten met woningcorporaties en werken in een bouwteam dat goed op elkaar is ingespeeld.

De samenwerkende woningcorporaties geven met woningprestaties en de uitvraag voor de Bouwstroom Haaglanden, de 'wat' en 'waarom'-vraag aan: het gewenste eindresultaat. In ons strak geregisseerde proces nemen wij de regie in handen, en richten ons op het 'hoe'. Wij zetten de route naar het eindresultaat uit, en zorgen dat samen met de woningcorporaties het gewenste resultaat bereikt wordt. Binnen de gestelde tijdspanne. Van een professionele partner mag u een kritisch opbouwende houding verwachten. Wij adviseren ook over de wat-vraag. En staan open voor alle vragen, u krijgt altijd een antwoord. We ontzorgen volledig en houden de lijntjes kort.

“In een samenwerking die gekarakteriseerd wordt door wederzijds respect en erkenning, is het team innovatief en succesvol.”

Samenwerking

In de samenwerking is ons doel om alle partijen te verbinden en te laten profiteren van elkaars kracht, kennis en competenties. Wij vinden het belangrijk dat iedereen handelt met oog voor de belangen en doelen van de ander, zonder elkaars verantwoordelijkheden over te nemen. Dat betekent aandacht voor de 'zachte' kant, maar ook voor de 'harde' kant van de samenwerking. Het maken van duidelijke afspraken zorgt voor een stuurbaar proces, en een prettige samenwerking. Samen met de woningcorporaties en alle betrokken partijen vormen we één team en zoeken we naar de beste oplossingen.

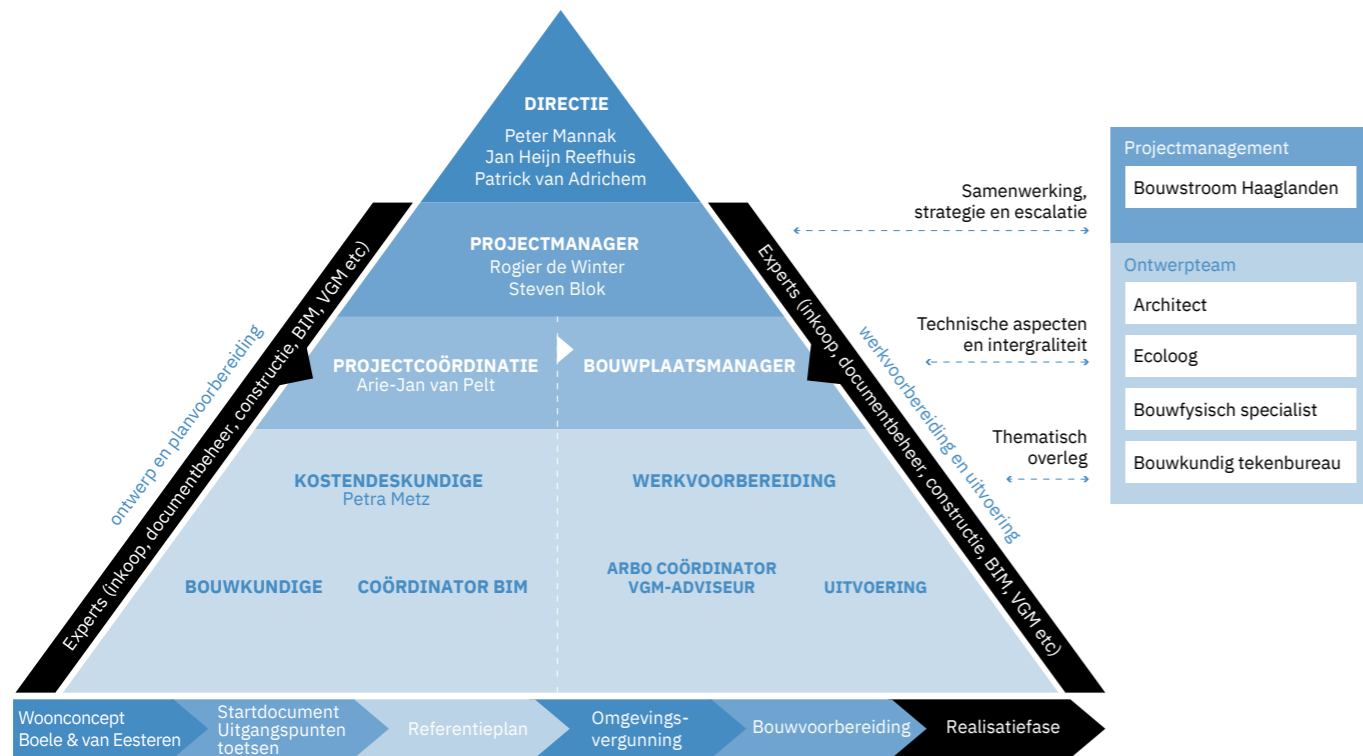
Het proces dat wij voor ogen hebben is dynamisch, open en transparant. Met ruimte voor ideeën, input en inspraak van alle stakeholders. Wij voeren strak regie en informeren iedereen op een open manier. We zijn duidelijk over wat er wel en niet kan, sturen actief op concrete output. We koppelen resultaten terug naar de woningcorporaties. Parallel aan deze dialogen met de stakeholders, regelen wij op de achtergrond de 'techniek onder de motorkap' en sturen we op budget en planning.



Organisatie

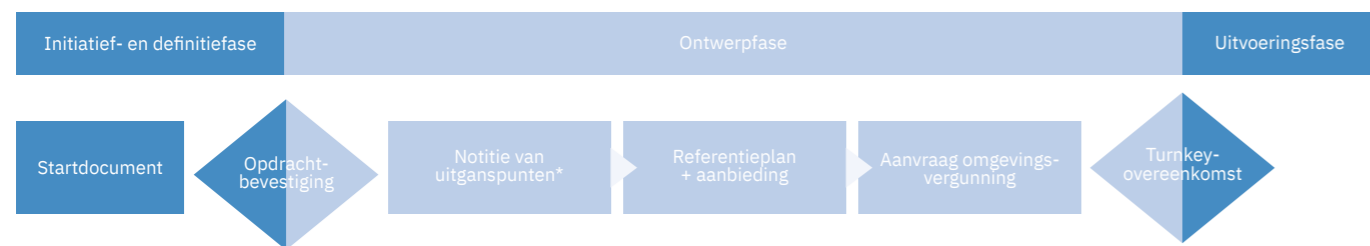
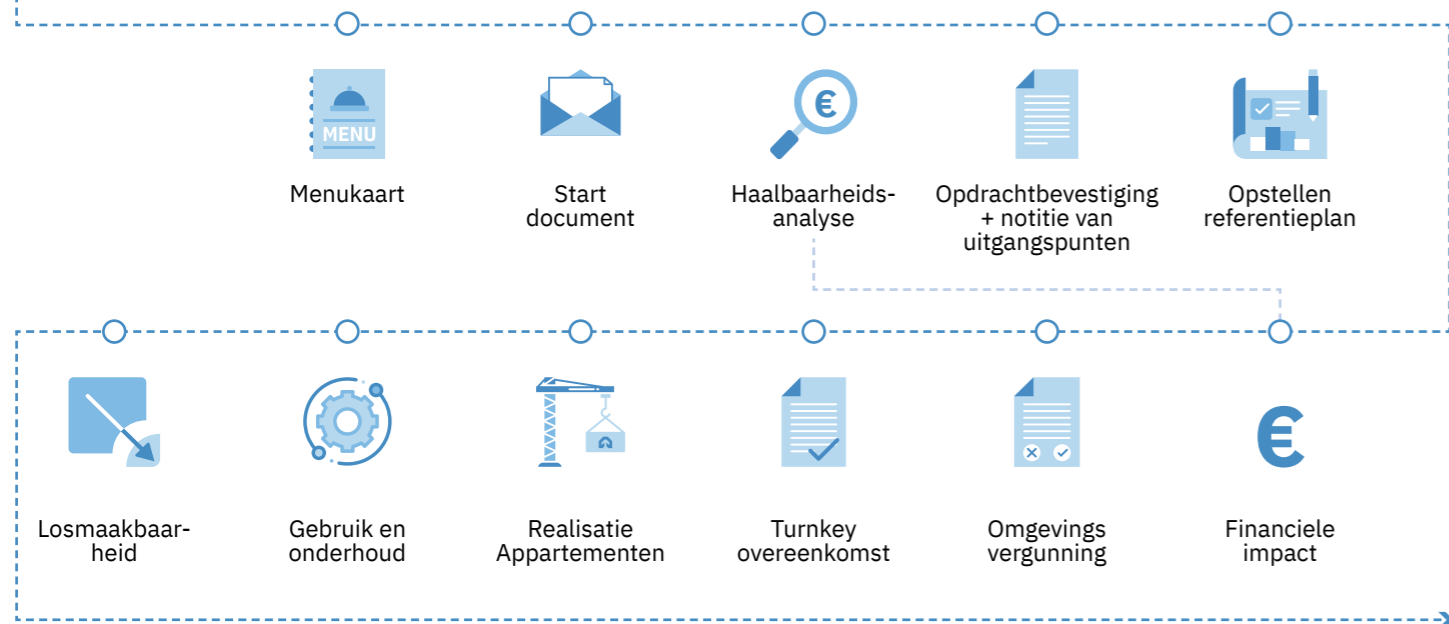
Ook in onze organisatiestructuur zoeken we naar inventieve oplossingen om nog slimmer, beter en sneller te werken. Van elk project leren we en passen we verbeteringen toe in het volgende project. Partnerschap betekent wat ons betreft open communiceren. Met transparante budgetten en begrotingen. We zetten voor de Bouwstroom Haaglanden in op een pragmatische aanpak, waarin een platte organisatie met de juiste mensen op de juiste plaats centraal staat. De woningcorporaties krijgen gedurende het gehele traject te maken met een competente projectorganisatie, waarin alle disciplines zijn vertegenwoordigd. De bewezen succesvolle samenwerking, kennis en expertise van onze projectteams blijkt uit onze referentieprojecten zoals de 's Gravenzandseweg in Naaldwijk en de Ambachtsherenlaan in Zoetermeer.

Duidelijke communicatie-, overleg- en escalatiestructuren zijn volgens ons belangrijk in het besluitvormingsproces. Onze projectorganisatie is daarom gespiegeld aan de organisatie van de woningcorporaties in de Bouwstroom Haaglanden. Op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Wij garanderen continuïteit met behoud van kennis door in elke fase van het project dezelfde mensen (sleutelfiguren) in te zetten. Bij alle overleggen is per specifiek project een vertegenwoordiging van de opdrachtgever aanwezig. Wij maken een verslag van het overleg en sturen dit binnen vijf werkdagen naar onze opdrachtgever. Op de bouwplaats ontvangen we onze opdrachtgevers altijd graag. Laat het even weten, dan zetten wij de koffie klaar.



Proces

Optimale inrichting van het gehele proces leidt tot een hoge kwaliteit en budgetzekerheid voor de samenwerkende woningcorporaties in de Bouwstroom Haaglanden. Wij bieden een integraal plan met een multidisciplinair team. In het processchema vatten we alle onderdelen van ons proces samen. We zijn één team met één taak: snel, flexibel en betaalbaar nieuwe huurwoningen bouwen in de regio Haaglanden. We werken efficiënt en effectief, en passen onze beproefde concept toe. Zo nemen we de regio van de Bouwstroom Haaglanden op ons en nemen u mee.



* Het is mogelijk, dat alle informatie in het startdocument is opgenomen. Dan vervalt de notitie van uitgangspunten.

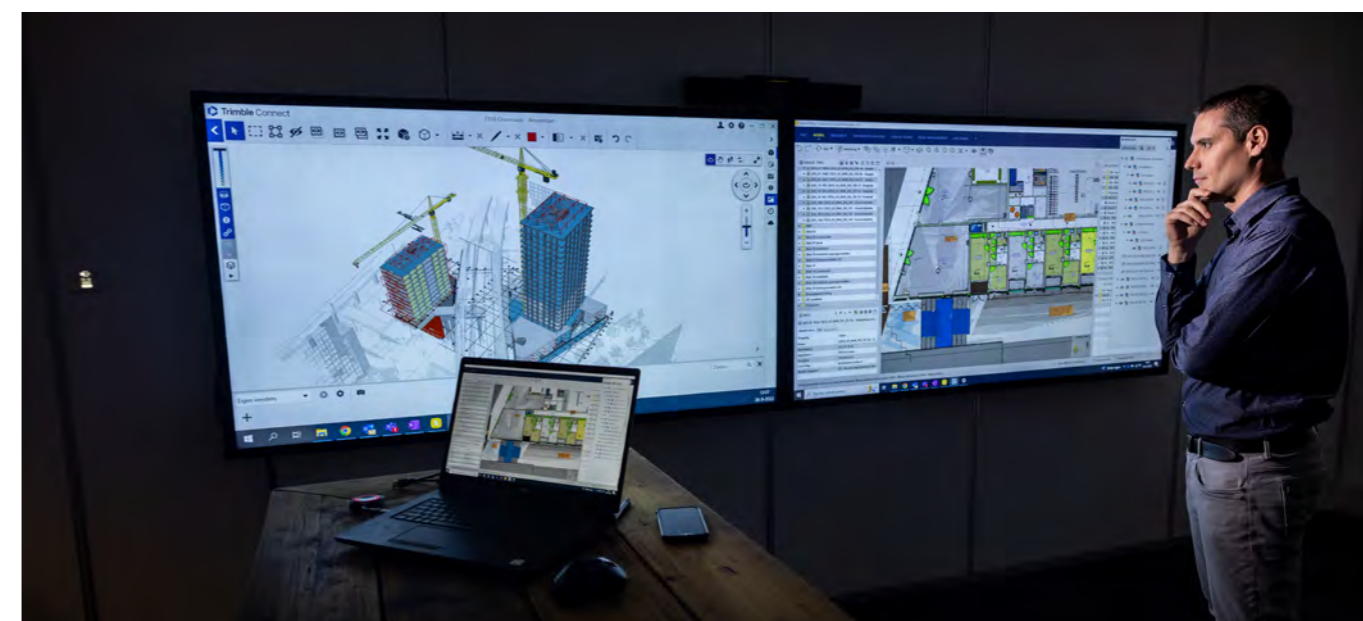
Vorbereiding

In de voorbereidende fase werken we een referentieplan uit met een optimale verhouding tussen prijs en kwaliteit. Het referentieplan voldoet aan de Notitie van Uitgangspunten, de vraagspecificatie, het startdocument en onze inschrijving. Hierin omschrijven we het basisontwerp van onze conceptwoningen inclusief installaties en omliggende infrastructuur, huurdersopties (tegen meerkosten) en de bijbehorende woonvariëaties van onze conceptenkaart.

Na goedkeuring van het referentieplan door de samenwerkende woningcorporaties, doen wij onze prijsaanbieding. Het gezamenlijke doel is het opleveren van 300 kwalitatief hoogwaardige woningen per kalenderjaar

en in totaal 2.000 aanpasbare conceptwoningen in 2028. Op een veilige en gestructureerde manier, volgens de planning en binnen het taakstellende budget.

Bij de start van ieder projectde voorbereidingsfase per project maken we afspraken over overleg en informatie-uitwisseling. Het tekenen van de turnkeyovereenkomst markeert de start van elk afzonderlijk project. In de voorbereidingsfase komen we in samenwerking met de woningcorporatie tot een aanpassing van het basisontwerp voor de appartementen, dat voldoet aan het gestelde kader en de projectspecifieke uitgangspunten.



Referentieplan

Flexibiliteit en maatwerk zijn sleutelwoorden in de samenwerking die wij voor ogen hebben omdat wij ons ervan bewust zijn dat uitgangspunten gedurende het proces kunnen wijzigen. Mede hierdoor toetsen wij op diverse momenten in het ontwikkelproces de haalbaarheid van de

beoogde ontwikkeling. Tevens nemen wij voldoende ruimte en/of flexibiliteit op in het gehele ontwikkelproces, vanwege de te verwachten wijzigingen van deze uitvraag. Zo spelen wij in op onvoorziene ontwikkelingen.

Ontwikkeling

Tijdens de ontwerp- en ontwikkelingsfase doorlopen we per project de volgende stappen:

Aanvraag omgevingsvergunning

Na de VO-fase maken wij direct een start met de bouwaanvraag-fase. Dit is een intensieve fase, waarin in een relatief korte tijd het huidige VO-ontwerp naar een definitief integraal afgestemd ontwerp wordt gebracht. Het doel is een maakbaar en clashvrij ontwerp aan het einde van de BA-fase. Dit bereiken wij door continu focus te hebben op de raakvlakken van het bouwkundig-, constructief- en installatieontwerp. In zogenaamde ‘droogbouwsessies’

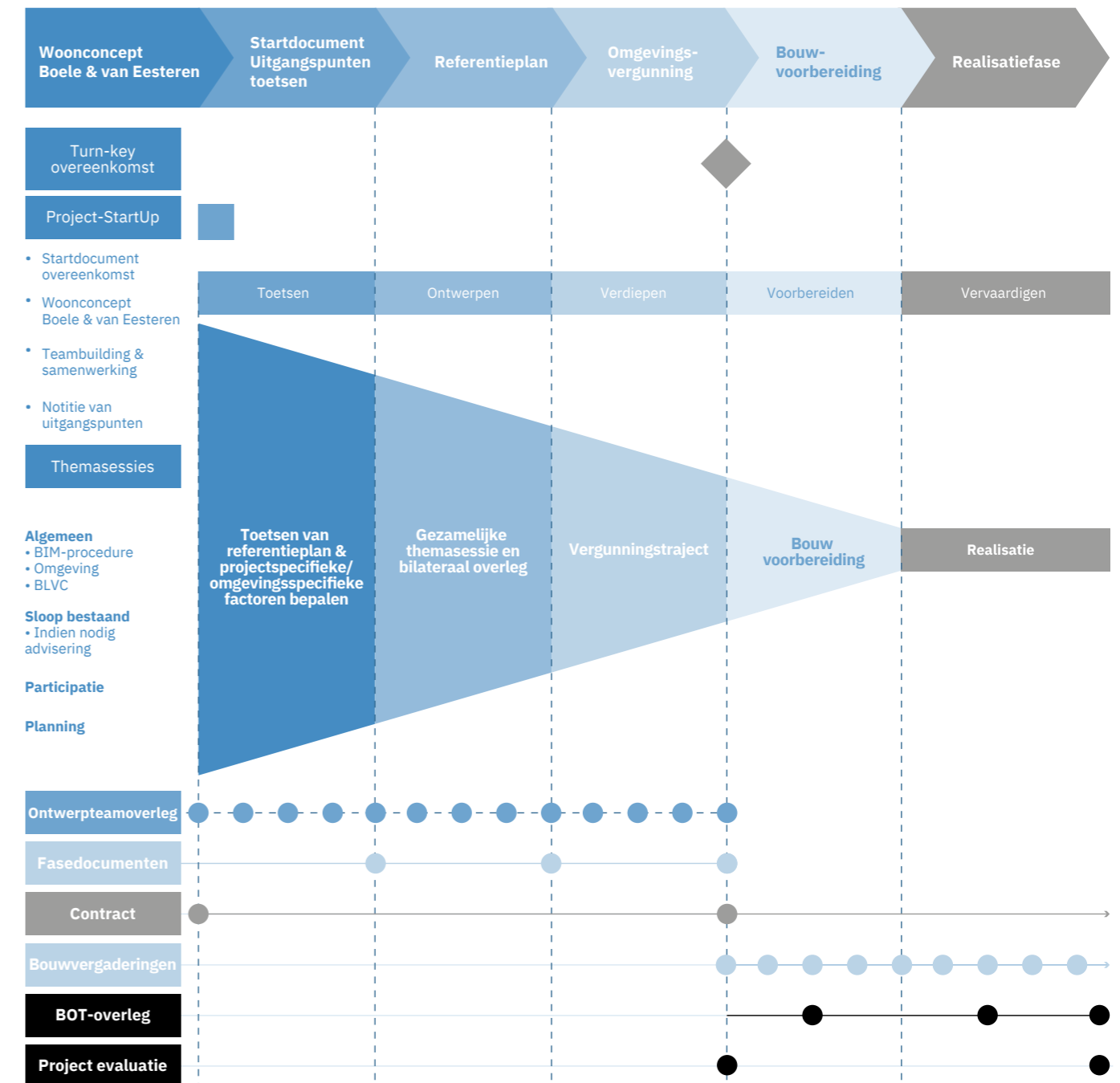
stemmen wij deze raakvlakken met betrokken disciplines af. Op tegenstrijdigheden en niet afgehandelde aandachtspunten en risico's vanuit de uitvraagdocumenten, zoeken wij tijdens de bouwaanvraag-fase naar antwoorden en oplossingen. Voordat wij de aanvraag namens u indienen bij het omgevingsloket, bieden wij ook deze stukken vanzelfsprekend bij u aan, ter toetsing en acceptatie.



Bouwplanfase

Tijdens de Bouwplanfase, die praktisch parallel loopt aan het omgevingsvergunningstraject, wordt het ontwerp verder technisch uitgewerkt. En wordt in grotere mate op detailniveau gekeken naar het ontwerp. Meer principedetails worden opgezet en materiaalontmoeningen aansluitingen worden uitgewerkt. De Bouwplanfase-set delen wij met de woningcorporaties ter beoordeling. Aan de hand van deze set stellen wij de realisatieovereenkomst op.

Per specifiek project maken we een apart kwaliteitsplan en een toetsing en acceptatieplan, waarin we nader ingaan op benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen. Hiermee zorgen we ervoor dat de ambitie die we samen hebben geformuleerd ook daadwerkelijk getoetst kan worden.



Beheersen planning en tijd

De basis voor het succesvol doorlopen van ons proces traject is een gezamenlijk op te stellen milestone planning, die concrete doelstellingen en randvoorwaarden formuleert in de tijd. Wij hebben het basis processchema liggen welke wij, samen met u, projectspecifiek maken. Wij doen dit graag met u samen maar kunnen u ook compleet ontzorgen.

Deze doelstellingen zijn gekoppeld aan tussenproducten die worden gepresenteerd aan de woningcorporaties, gebruikers, omwonenden en wanneer nodig aan de raadsvergadering

van de gemeente. Dit vraagt om een doortastende rol van het bouwteam. Wij zorgen voor een goed gevulde bouwstroom die continu doorloopt, waardoor we efficiënt kunnen produceren. Zoals besproken in de dialoog plannen we de project dusdanig voor een continu proces. In de bijlage vindt u onze uitvoeringsplanning voor een bouwstroom project van 35 woningen galerij in een gebouw van 5 lagen hoog en 8 beuken breed.

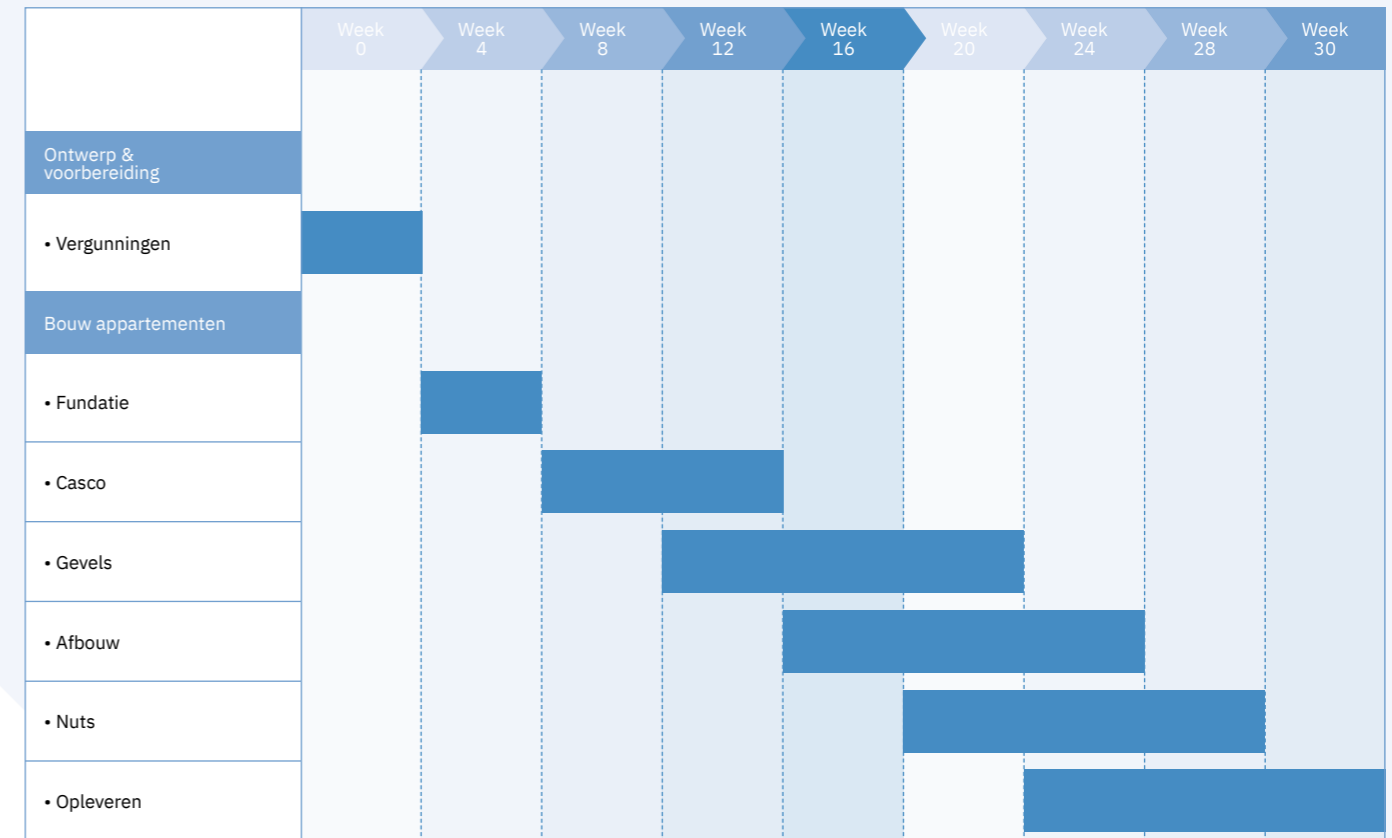


Voor een soepele bouwvoortgang horen de volgende punten afgerond te zijn. We stemmen dit samen in de planning af.

- ✓ *Nuts in vooraanleg;*
- ✓ *Sloopwerkzaamheden afgerond;*
- ✓ *Aanvullende sonderingen zijn gereed;*
- ✓ *Bouwrijp terrein (inclusief bouwwegen).*

Uitvoeringsplanning

PMC7, 5 bouwlagen, 8 beuken per bouwlaag



Oplevering

Iedere oplevering is een feestje. We vieren dit met de woningcorporaties, de bewoners en alle andere stakeholders. Ons team staat voor kwaliteit. We leveren pas op als we honderd procent zeker zijn over de kwaliteit van de gebouwde woningen. Daarom doen we altijd een voorschouw voordat we daadwerkelijk opleveren. Dit heeft tot nu toe in andere projecten geresulteerd in maximaal één opleverpunt per woning. Een mooi resultaat, waar we trots op zijn.

Wij vinden het belangrijk dat de woningcorporaties én de bewoners allemaal tevreden zijn. We bouwen voor mensen. Als de huurders van de nieuwe sociale huurwoningen er met plezier wonen, hebben wij ons doel bereikt. We verbinden mensen met de omgeving en met elkaar.

Tijdens de bouw plannen we tussentijdse evaluatiemomenten. Dit doen we ook na oplevering. Samen met u evalueren we het hele proces. Wij nemen hiervoor het initiatief. We vinden het belangrijk dat u als opdrachtgever tevreden bent, maar ook kunt aangeven waar u verbeterpunten ziet. Daar leren wij van, en die lessen kunnen we weer toepassen in volgende projecten. Zo werken we continu aan onze kwaliteitsstandaarden en eigen ontwikkeling.

Onderhoud en garanties

Wij hanteren, zoals door u gevraagd, de waarborgtermijnen en -voorwaarden voor onderhoud en garanties uit SWK.

Eventuele gebreken na oplevering, worden zo snel mogelijk afgehandeld door onze afdeling nazorg.



Praktijkvoorbeeld: Narcislaan Den Haag

Meerjarig onderhoud

In de basis passen wij kwalitatief hoogwaardige materialen toe wat u de garantie geeft op een duurzaam gebouw. Door optimalisaties in de gehele keten door te voeren bieden we de beste oplossingen voor de eindgebruiker. We kiezen altijd voor producten en materialen met de beste verhouding tussen investeringskosten vooraf en exploitatiekosten in de toekomst. Naar behoefte van de corporatie kunnen we in overleg kiezen voor de toepassing van andere materialen en producten. Zo blijven de totale levensduurkosten van onze woongebouwen onder controle.

Met een helder meerjarig onderhoudsplan (MJOP) houden wij onze woongebouwen in goede conditie. Door te kiezen voor kwalitatief hoogwaardige materialen en beproefde installaties zorgen wij ervoor dat eisen zoals veiligheid, bedrijfszekerheid en doelmatigheid zijn gegarandeerd. Hierdoor kunnen gebouwen blijven worden gebruikt zoals ze zijn bedoeld en kunnen uw huurders prettig wonen, nu én in de toekomst.

Onze aanpak is in alle opzichten duurzaam. Ook als het gaat om onderhoud en reparatie. Bij goed gebruik en jaarlijks onderhoud gaan onze installaties jaren lang mee. In plaats van vervangen, geven wij soms de voorkeur aan reviseren. Dit geldt tevens voor eventuele andere slijtage-onderdelen. Door installaties tijdig te reviseren en opnieuw af te stellen verlengen we de levensduur van de producten en voorkomen we ook de kans op eventuele onverwachte downtime. Wij schrijven onze installaties niet zomaar af, met oog op ons milieu én een zo laag mogelijke Total Cost of Ownership (TCO) voor onze klanten. Bovendien geeft reviseren aanzienlijk minder (bewoners)overlast.

Een warmtepomp blijft bijvoorbeeld gewoon in de woning staan. Uiteraard blijft onze energieprestatiegarantie ook na het reviseren gehandhaafd.

Wij ontzorgen u als woningcorporatie door een complete service van advisering tot en met de uitvoering. Daarbij combineren we onderhouds- en vervangingsmomenten met verduurzamingsmaatregelen en nemen we trends en innovaties mee in ons advies. Ook als wettelijke eisen veranderen stellen we de corporatie hiervan tijdig op de hoogte. Het meerjarig onderhoudsplan wordt jaarlijks geactualiseerd en we voeren werkzaamheden die voortkomen uit het onderhoudsplan uit en dragen zorg voor wettelijke keuringen en inspecties. Werkzaamheden in de uitvoering combineren wij zo veel mogelijk voor een zo hoog mogelijke efficiëntie en zo min mogelijk overlast. De corporatie en huurders worden daarbij op adequate manier geïnformeerd over de potentiële impact van de werkzaamheden, die voor iedereen begrijpelijk is.

We voeren keuringen en inspecties op tijd uit en zorgen ervoor dat de functionaliteit bij storingen binnen de afgesproken termijnen worden opgelost. na opgelost nieuwe zin invoegen “Door tijdige inspecties signaleren wij potentiële problemen zo vroeg mogelijk. Voorkomen is tenslotte beter dan genezen.” Wij zijn 24/7 bereikbaar voor het melden van storingen. We registreren klachten, nemen deze in behandeling, rapporteren erover terug en implementeren de benodigde verbeteracties. Hiermee zorgen we ervoor dat gebouwen de vereiste conditiescores behouden.



Praktijkvoorbeeld: Westergouwe Gouda

Kwaliteit en budgetbewaking

Alle conceptappartementen zijn goed te onderhouden. Ze worden gebouwd met materialen die goed toepasbaar en verkrijgbaar zijn in de markt. Onze bouwprocessen voldoen aan de Wet Kwaliteit Borging (WKB). Kwaliteits-, toetsings- en goedkeuringsplan koppelen we aan de WKB. Samen met Woningborg toetsen we onze processen en sturen tijdig bij, als dit nodig is.

Onze kostendeskundigen spelen een centrale rol in de bewaking van het budget. Zij werken gestructureerd van grof naar fijn, en maken de consequenties van ontwerpkeuzes

snel inzichtelijk. Via een plussen- en minnenmodel worden optimalisaties en kansen duidelijk. Als het budget tijdens de uitwerking van het ontwerp overschreden wordt (een plus), dan zoeken we altijd naar een min in het ontwerp. Natuurlijk met behoud van kwaliteit en binnen dezelfde tijdspanne. Uiteraard houden wij u als opdrachtgever te allen tijde aangehaakt over de financiële stand van zaken en bespreken wij uw verzoeken tot wijziging.

*“Wie doelgericht werkt,
overtreft de verwachtingen.”*

Kansen en risico's

Bij onze interne processen werken we standaard met een risicoanalyse. De Project Risico Matrix (PRM) is een interne tool van Boele & Van Eesteren, die een quick scan maakt op basis van een uitgebreide bibliotheek met risico's en kansen. Veel risico's en beheersmaatregelen zijn op allerlei projecten van toepassing, de scan maakt de beoordeling efficiënt.

We vullen de PRM met maatwerk aan: elk project is immers uniek. Ook hebben we te maken met gelegenheidsteams van opdrachtgevers, adviseurs, aannemers, gemeentes en andere partijen. Dit maatwerk wordt opgenomen in de risicomatrix. De analyse wordt al in de ontwikkelfase

ingezet en gedeeld met de stakeholders binnen een project. Beheersmaatregelen worden gemitigeerd. Restrisico's worden afgestemd met stakeholders, en besloten wie de risicohouder is.

Dit proces wordt in de voorbereidings- en realisatiefase doorgezet. Zo komen we gezamenlijk tot een beheersbaar proces, en borgen we de continuïteit. Bij het toetsen wordt nadrukkelijk gekeken naar risico's in Geld, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit. Dit is een standaardmethode in onze PRM-tool, en volgt het Risman-model.

Toetsing- en Acceptatie

Met onze overzichtelijke routekaart komen we tot een geoptimaliseerd uitgewerkt ontwerp. In het begin van de voorbereidingsfase maken we samen met de woningcorporaties een overlegstructuur. Dit zorgt voor een stuurbaar proces, met duidelijke beslismomenten en gezamenlijke themasessies. Zodat u weet wat wij van u verwachten, en wanneer. Met duidelijke afspraken over toetsing en acceptatie zorgen we voor een gestroomlijnd proces en verzorgen we op tijd de benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen.

We starten iedere samenwerking met een projectstart-up (PSU). Zo leren we elkaar en het project goed kennen. In een goede samenwerking, weet je wat je aan elkaar hebt. In de eerste week na gunning staat teambuilding met alle bouwteamleden en het ontwikkelen van kennis over het ontwerp centraal. Regelmatig organiseren we een projectfollow-up (PFU). We evalueren de samenwerking en verbeteren die, als dat nodig is. De PFU vindt plaats halverwege de voorbereiding, voor de start van de uitvoeringsfase en halverwege de uitvoeringsfase. Na oplevering evalueren we de samenwerking.

Calamiteiten worden overlegd met onze projectmanager, en worden alleen opgeschaald naar directieniveau, als dat nodig is. Onze directie, projectmanager en een afvaardiging van de samenwerkende corporaties, vormen de stuurgroep. Zij komen maandelijks bij elkaar en acteren bij escalaties. Via een centraal informatie- en documentmanagementsysteem heeft iedereen op elk moment toegang tot de meest actuele informatie. We werken transparant en voorkomen miscommunicatie of faalkosten. Hierbij zetten wij moderne technieken in. Voor interne inspecties vertrouwen wij op onze modellen en tekeningen en vullen dit waar nodig aan met VR. De kwaliteitsinspecties en opleveringen doen wij via ED Controls. Wij werken waar mogelijk op afstand en waar nodig fysiek bij elkaar. Hier worden aan begin van het project duidelijke afspraken over gemaakt. Hier worden aan begin van het project duidelijke afspraken over gemaakt.

BLVC-plan

In een BLVC-plan leggen we vast hoe we omgaan met Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. We zorgen voor een integrale aanpak. Vanaf de start van het project informeren we alle betrokken partijen en bepalen we hoe stakeholders kunnen meedenken en adviseren over de uitwerking van bouwplannen. Zo beogen we de impact, die het bouwproces heeft op de omgeving, te beheersen. We willen een goede buur voor de omgeving zijn en vervullen die rol als bewuste bouwer. We zijn ons bewust van de impact die bouwwerkzaamheden hebben op de dynamische omgeving waarin ze plaatsvinden.

Ons BLVC-plan begint met een raamwerk voor het gehele project, op basis van de geldende BLVC-kaders. Door middel van aanvullende (object)plannen wordt het plan gevoed. Het BLVC-plan maakt deel uit van de (deel)werkplannen, die we in samenwerking met onze leveranciers en onderaannemer opstellen, aanleveren en uitvoeren. We werken hierbij van grof naar fijn, en gaan steeds meer de diepte in. Het BLVC-plan blijft een levend document. Naast de specifieke (object)plannen, stellen we algemene plannen op, die van toepassing zijn op de bouw of meerdere fasen. Bijvoorbeeld plannen voor verkeer, bereikbaarheid, communicatie, enzovoort.



Bouwveiligheid

Wees alert, veiligheid eerst (WAVE)! Dat is ons uitgangspunt. We werken veilig, of we werken niet. We werken altijd volgens de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid. Het WAVE-programma van Boele & Van Eesteren bestaat uit een set veiligheidsregels en -waarden, die we met elkaar hanteren en naleven. Zorgen voor elkaars veiligheid betekent, dat we elkaar durven en laten aanspreken. Bij een onveilige situatie, buiten op de werkplaats, maar ook binnen op kantoor of in de keet, stoppen we met werken en maken de situatie bespreekbaar. We melden de situatie in onze WAVE app. Zo leren we van elkaar. En delen we ook een 'veilig-werken-pluim' uit als het goed gaat.



Bewuste Bouwers

De regio Haaglanden is een gebied waar veel mensen wonen en verblijven. Omdat een bouwproject voor overlast zorgt, vraagt dit om goed omgevingsmanagement. Al onze projecten zijn aangemeld bij 'Bewuste Bouwers', waar we mede-initiatiefnemer van zijn. Hiermee bent u ervan verzekerd dat wij onze rol als 'goede buur' serieus nemen. De Bewuste Bouwers-gedragcode helpt medewerkers op de bouwplaats het bewustzijn te vergroten, van de impact die zij hebben op een omgeving waar mensen wonen, werken en recreëren.

Hiermee zorgen we voor schone, verzorgde, milieubewuste bouwplaatsen van waaruit proactief met de omgeving gecommuniceerd wordt.

De gedragscode geeft ons als projectteam extra tools om met deze basisprincipes aan de slag te gaan en bewustwording te creëren. Bovendien geven we een signaal af naar onze omgeving. Door de bouwplaats naar buiten te profileren als Bewuste Bouwer, spreken we uit wat mensen van ons kunnen en mogen verwachten.

Participatie

Goede informatie en communicatie naar belanghebbenden en de samenwerkende woningcorporaties is essentieel. Door de woningcorporaties, omwonenden en andere stakeholders goed te informeren, creëren we betrokkenheid en begrip. Door al in de schetsontwerpfase participatie te faciliteren, kunnen de belangen, meningen en de creativiteit in een vroeg stadium duidelijk worden. Hierbij zorgen we al vanaf het begin voor een prettige samenwerking met de belanghebbenden (bewoners, lokale ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheden). Immers kennen de omwonenden en andere belanghebbenden de plek het beste. Door vroeg in het proces om inbreng te vragen, kan er mogelijk ingespeeld worden op hetgeen waar echt behoefte naar is in de wijk.

Wij laten mensen niet alleen meedenken, maar ook meedoen. Bijvoorbeeld door het organiseren van een ontwerpavond, waar ideeën uitgewerkt en geschetst kunnen worden door de belanghebbenden. Ook later in het proces kan onder andere

de fasering interactief met de belanghebbenden bepaald worden, door samen te schuiven in een concept fasering van de bouw. Wij zien de belanghebbenden als gesprekspartner en onze ervaring hierbij is dat dit altijd positief bijdraagt aan het gehele proces en het eindresultaat.

Elk project is anders en vraagt om een andere aanpak van participeren. Doordat wij ervaring hebben met veel verschillende soorten projecten en participatietrajecten, kan er snel ingespeeld worden op de behoefte van participeren bij een nieuwe ontwikkeling.

Communicatie belanghebbenden voor start werkzaamheden

We beperken de overlast én de beleving van de overlast voor de omgeving en werken hiervoor met een ervaren omgevingsmanager.

Voor de start van de werkzaamheden organiseren we een omwonendenbijeenkomst. Hier presenteren we wat er de komende periode gaat gebeuren en wat wij doen aan overlastbeperkende maatregelen. Daarnaast kunnen de omwonenden vragen stellen. Wanneer het kan, passen we zaken aan. Denk aan de routes van het bouwverkeer, de wijze waarop omwonenden geïnformeerd willen worden, enzovoort. Door de dialoog aan te gaan, ontstaat wederzijds begrip en respect voor elkaar. Goede communicatie zorgt voor duidelijkheid en leidt tot tijdsgebonden afspraken.

Aan het begin van de Bouwstroom Haaglanden maken we een gezamenlijk plan voor de omgevingscommunicatie. Hierin worden de wensen en voorwaarden van de woningcorporaties opgenomen, en besluiten we samen wie welke communicatie op zich neemt. Per specifiek project passen we dit plan aan de omstandigheden aan. Als communicatiemiddelen met de omgeving gebruiken we onder andere: een projectwebsite, informatieavonden en huis-aan-huisbrieven. De projectwebsite is het centrale communicatiemiddel. Ook betrekken we de omwonenden en toekomstige huurders bij de ontwikkeling door bijeenkomsten op de bouwplaats te organiseren. Klachten handelen we als 'Bewuste Bouwers' af.

Communicatie belanghebbenden tijdens bouwwerkzaamheden

We zorgen voor een actuele planning van de bouwwerkzaamheden. Wanneer daar behoefte aan is, organiseren we een tweede bewonersbijeenkomst. Mocht het in de loop van het proces nodig zijn, dan is een wekelijks spreekuur in de bouwkeet mogelijk. De praktijk leert wel dat dit alleen verstandig is, wanneer er daadwerkelijk behoefte aan is.

We organiseren meerdere keren een kijkje achter de bouwhekken. Dit draagt bij aan het accepteren van onvermijdelijke overlast. Uit onderzoek blijkt dat omwonenden overlast als minder storend ervaren, wanneer ze weten waar het vandaan komt en waarvoor het nodig is. Daarnaast bevordert dit de relatie tussen de omwonenden en ons als bouwer en het versterkt de sociale cohesie tussen bewoners onderling. Voor onverwachte gebeurtenissen en een online platform waar we informatie delen, zetten we onze geëigende instrumenten in nader overleg met de opdrachtgever in.



“Wij werken veilig of wij werken niet”

Oog voor de toekomstige bewoners

Optimale tevredenheid bij verhuur met maximaal resultaat. Voor onze opdrachtgevers en tevreden huurders gaan wij graag een stap verder in onze service. Huurders krijgen persoonlijke aandacht en begeleiding op de toekomstige locatie van hun nieuwe thuis. Zowel voor als tijdens het in gebruik nemen van hun nieuwe woning. Uit ervaring kunnen wij zeggen dat de woningcorporaties onze service en algehele ontzorging erg kunnen waarderen.

Bij ons kunnen toekomstige bewoners hun nieuwe woning ervaren vóór de woning gebouwd is: het kan in onze unieke reizende showroom, oftewel inspiratie keet'. Hier stappen toekomstige bewoners hun toekomstige woning binnen voor een 3D-reis. Tevens verkennen zij hier de mogelijke huurdersopties en kunnen definitieve keuzen maken. Zo wordt het huis een thuis, dat helemaal past bij de huurder. Uit ervaring weten wij dat onze huurders het prettig vinden om op meerdere momenten gebruiksinstructies over de installaties te krijgen. Een toelichting tijdens de oplevering vinden wij onvoldoende, de overstap van gas naar gasloos is nu eenmaal een grote stap. Daarom hebben wij een warmtepomp in onze reizende showroom voorzien. Zo kunnen wij de huurders (en de opdrachtgever) op locatie instructies geven over de installaties. Wij demonstreren graag hoe huurders de installaties energiebewust kunnen bedienen en bijvoorbeeld de filters van de warmtepomp kunnen schoonmaken.

Op de volgende pagina vertellen wij u graag meer over onze inspiratie keet. Opdrachtgevers kunnen ook nog om andere redenen gebruik maken van onze reizende showroom: zij kunnen bewoners hier inzicht geven in de voortgang van een project, van ontwerp tot verhuizing.

- ✓ **Volledige ontzorging van opdrachtgever én huurder**
- ✓ **Persoonlijke betrokkenheid**
- ✓ **Inspiratie keet op locatie**
- ✓ **In onze inspiratie keet zijn direct alle mogelijke huurderskeuzen zichtbaar en zo geregeld**
- ✓ **Wij leren de huurders (en opdrachtgever) gebruik te maken van de installaties, en daarmee energiebewust te bedienen**

De taken en verantwoordelijkheden omtrent huurderskeuzen, kijk- en meetdagen, opleverdossiers, huurdersmappen, verhuurdocumentatie (zoals omschreven in de vraagspecificatie deel 1 en 2) zijn ons bekend. Uiteraard staan wij garant voor het goed en vlot oppakken en afhandelen van opleverpunten, klachten en storingen. Ons streven? U volledig ontzorgen zodat u geen omkijk heeft haar het primair proces.

Wilt u meer dan één of twee kijk- en meetdagen, dan organiseren wij dat graag voor u. Een veilige bouwplaats en bezemschone woningen, zijn vanzelfsprekend. Wilt u een (of meerdere) modelwoning(en) gereed hebben waar alle huurders een kijkje in kunnen nemen? Dan stemmen wij dit graag met u af! Met onze jarenlange expertise met het organiseren van kijk- en meetdagen (en openstellen van meerdere modelwoningen) weten wij zowel u als de toekomstige huurders positief te verrassen. Gezien onze ervaring met het ontwikkelen én realiseren van nieuwbouw voor woningcorporaties en hun huurders, weten wij als geen ander duidelijke en overzichtelijke opleverdossiers, huurdersmappen, verhuurdocumentatie en gebruikersinstructies op te stellen. Duidelijk en goed leesbaar voor iedereen.

De diverse eisen, wensen en procedures verschilt per woningcorporatie en per project verschillen. Daarom gaan wij graag met u om tafel om samen het primair proces concrete vorm en invulling te geven. Wij regelen graag alles onze opdrachtgevers en huurders en gaan graag het gesprek met u aan om af te stemmen wat wij aanvullend voor u kunnen betekenen.



Circulaire insectenhôtels en nestkastjes

Wij hebben oog voor mens, dier en natuur

Wij bouwen aan levenskwaliteit. Dit houdt voor ons niet alleen in dat wij bouwen aan fysieke woon- en leefomgevingen voor de mens waarbij wij naar de wensen van onze opdrachtgevers en toekomstige huurders luisteren. Wij hebben altijd oog voor de omgeving. De natuur. De dieren.

Uit herbruikbare reststromen van al onze eigen bouwplaatsen, maken mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in onze TalentHub nieuwe verblijfplaatsen voor onder andere insecten, vogels en vleermuizen. Deze dieren zijn een belangrijk onderdeel van onze duurzame leefomgeving.

Ook zij verdienen een plek in het nieuwe ecosysteem, dat op vele plekken in de regio Haaglanden met de bouwstroom ontstaat. Groen maakt bewezen gelukkig en is goed voor de gezondheid. Het is niet alleen klimaatadaptief, maar nodigt ook uit tot bewegen en ontmoeting.

In al onze bouwstroomprojecten komen mens, dier en natuur op deze wijze dicht bij elkaar.



Inspiratie keet

Reizende showroom

Persoonlijke aandacht maakt van een huis een thuis

Verhuizen naar een nieuwe woning is een van de grote veranderingen in het leven van mensen. Dat heeft impact. Daarom doen we er alles aan om die stap minder spannend te maken. We helpen mensen graag er hún thuis van te maken. Een eigen plek met optimaal woongenot.

Wij bouwen voor mensen en staan altijd klaar om vragen van huurders te beantwoorden. Met onze reizende showroom geven we tekst en uitleg op de plek waar het nieuwe appartement wordt gebouwd. Dichtbij, zonder hoge vervoerskosten. Het leven is al duur genoeg.

Wij brengen de reizende showroom van project naar project, en begeleiden alle huurders persoonlijk. Via een groot

scherm maken we samen met de huurder een virtuele wandeling door de nieuwe woning. Zo komt het huis echt tot leven. Zelfs de basiskeuken staan in onze showroom.

Individuele begeleiding opties

Tegels kiezen voor je badkamer of keuken, dat doe je maar één keer. Daarom doen we het goed. Onze reizende showroom is voorzien van een basis keukenopstelling van Bruynzeel. Zo laten wij op locatie de mogelijke standaard huurderskeuzen én alle aanvullende huurderskeuzen zien. Van opties voor tegels tot keukengrepen. Even vastpakken, tegen het licht houden en de kleur bij daglicht goed zien. Bij alle keuzes helpen we graag. Geen vraag is ons te gek, en de koffie staat altijd klaar.

Na het bezoek aan de reizende showroom nemen de huurders gelijk een kijkje op de bouwplaats. Zo zien ze buiten de kijk- en meetdagen om, hoe hun nieuwe appartement vordert.

De opties die huurders kiezen geven we mee op papier. Of we sturen een mailtje, als dat prettiger is. Zo kunnen ze er thuis in alle rust nog naar kijken en er een paar nachtjes over slapen voordat ze definitief kiezen. Wij regelen de rest. Wel zo fijn voor de corporatie en de huurders.

Eigen duurzame thuis

Een duurzame woning heeft een andere verwarmingsinstallatie dan veel mensen gewend zijn.

Huurders komen vaak uit een woning met gasgestookte verwarming en radiatoren. In het nieuwe appartement krijgen ze energieneutrale vloerverwarming. Dat is wennen.

We leggen de huurders graag zo vroeg mogelijk uit hoe een energieneutrale installatie werkt. Al in onze reizende showroom. We laten een video zien en geven informatie op papier mee. Zo kan iedereen het thuis nog eens nalezen.

Zijn er (extra) vragen? Die kunnen bij de oplevering natuurlijk gesteld worden. Ook dan geven we uitleg en krijgen bewoners een uitgebreide handleiding op papier. Als mensen goed weten hoe ze met de het installatiesysteem om kunnen gaan, halen ze het maximale uit hun duurzame woning.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

We streven naar een inclusieve werkomgeving. Ons interne werk- en leerbedrijf begeleidt mensen, die extra hulp nodig hebben, naar een plek op de arbeidsmarkt. Bijvoorbeeld mensen met een uitkering en aan de slag willen in de bouw of infra, maar daarvoor niet de juiste startkwalificaties hebben. Mensen met een technische achtergrond, op praktisch of theoretisch niveau en zich willen laten bijscholen om een functie te vervullen bij Boele & Van Eesteren of mensen die vanuit een ander beroep willen overstappen naar de bouw. In nauwe samenwerking met de Boele & Van Eesteren Vakschool en Academy leiden we hen vanuit een 'betaaldebaanprogramma' op tot volwaardige vakmensen. Op alle vlakken, van timmerman of elektromonteur tot modelleur.

We werken nauw samen met de verschillende ondernemingen binnen het VolkerWessels-concern, maar ook met gemeenten, UWV, Springplank en andere maatschappelijke middenvelders. Zo groeit een hecht netwerk, gericht op werk dat daadwerkelijk telt. In onze TalentHub helpen we mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt hun talenten te ontdekken, zodat zij weer stappen kunnen zetten in hun werkende leven.

In de tenderfase van de Bouwstroom Haaglanden zijn twee stagiaires betrokken. Op de bouwplaats zijn er leermeesters en leerling timmermannen. We zijn een gecertificeerd leerbedrijf. In de BouwHub werken we samen met TalentHub Level 5 aan her te gebruiken grondstoffen. Zo dragen we op meerdere manieren bij aan social return on investment (SROI).



De talenthub

het social return concept
van VolkerWessels

Scan of klik hier voor meer informatie.



“Wij geloven dat elk mens van waarde is, en dat het belangrijk is om de ontdekking en ontwikkeling van deze waarde aan economisch perspectief te verbinden. Zo ontstaat wederkerige en daarmee duurzame waarde voor mens en maatschappij.”

*Marco Hendriks
TalentHub*

Wij zijn gecertificeerd en werken volgens trede drie van de audit Veiligheidsladder. In een open cultuur waar iedereen zich veilig voelt. De Veiligheidsladder is een beoordelingsmethode om veiligheidsbewustzijn te vergroten, en bewust veilig handelen te stimuleren. Met als doel het terugdringen van het aantal onveilige situaties en minder incidenten met verzuim en schades.

We zijn VCA en ISO 9001 gekeurd. Iedere twee weken gaat onze manager Kwaliteit, Arbeidsomstandigheden en Milieu (KAM) langs bij de projecten en kijkt of de kwaliteit en veiligheid nog steeds in orde zijn. Ook onze Directeur Productie is regelmatig op de bouwplaats te zien.

De KAM-manager maakt en borgt het kwaliteitsplan en het toetsings- en goedkeuringsplan. Samen met Woningborg doen wij op dit moment pilotprojecten, om deze kwaliteitsverificatie vorm te geven voor de aanstaande Wet Kwaliteitsborging. De eerste pilotprojecten zijn afgerond en de uitvoerders binnen ons team zijn bekend met de administratieve processen die hierbij horen. Graag geven we dit ook samen met u vorm voor de Bouwstroom Haaglanden.



Management betrokkenheid

Maar dan op onze manier

Scan of klik hier voor meer informatie.

“Iedereen elke dag weer veilig thuis!”



WIE ANDERS KIJKT ZIET MEER

“Wij staan met zijn allen klaar en willen deze uitdaging graag met u aangaan. U ook?”



 **Boele & van Eesteren**

www.boele.nl

Laan van Vredenoord 14

2289 DJ Rijswijk

+31 70 414 42 00