

GRONDGEBONDEN

CONCEPTEN

VAN *dura vermeer*

MENS

en

AARDE

**HET
GOEDE
DOEN**

*‘Maatschappelijk
rendement
wordt steeds
belangrijker.’*

BART PIGGE, DIRECTEUR
DURA VERMEER BOUW HENGELO

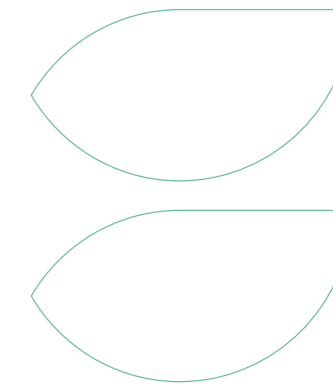
VOOR DE GENERATIES VAN NU

en

DIE VAN MORGEN

*‘We kunnen niet meer zeggen: ach,
dat lost de generatie na ons wel op.
Nee, wij zijn aan zet. Wat we nu doen,
bepaalt of onze kinderen straks nog
van een gezonde, leefbare aarde
en samenleving kunnen genieten.
Daar moeten we allemaal onze
verantwoordelijkheid in nemen.’*

LIZZY BUTINK, MANAGER DUURZAAMHEID
EN SIOBHAN BURGER, MANAGER SOCIALE
IMPACT ID GEBIEDSSTUDIO



inhoud

01 P10
DIT
zijn wij

04 P24
PORTFOLIO
bouwstroom
oost

02 P14
GEBIEDSGERICHTE
AANPAK EN
vijfgeneratie-
denken

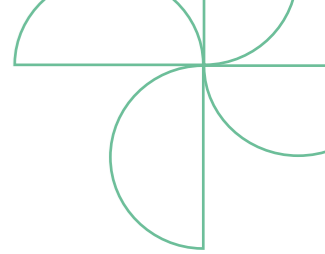
05 P30
CONCEPT
pcs PRO

07 P44
HOUTBOUW
blokje om EN
AER

03 P20
CONCEPTUEEL
BOUWEN EN
Virtual Factory

06 P26
OVERZICHT
pmc's
CONCEPTEN

08 P56
ONZE ERVARING IN
bouwstroom
NOORD



BESTE DEELNEMENDE CORPORATIE AAN BOUWSTROOM OOST

Wij van Dura Vermeer, wij zijn ontwikkelaars en bouwers, doeners en waarmakers. Met Job Dura als 5e generatie aan het roer van Dura Vermeer zijn wij een écht familiebedrijf. Dat merk je in alles wat we doen. Het familiegevoel - hecht en prettig samenwerken, werken aan lange termijn relaties - staat bij ons altijd voorop. Samen plannen maken, samen Het Goede Doen, samen kennis en successen delen en samen innoveren. We durven te dromen, samen met onze opdrachtgevers en partners. En hebben 169 jaar kennis, ervaring en innovatiekracht op zak om ambities en dromen ook echt waar te maken. Gewoon dóen en gewóón doen: ook dat is heel erg Dura Vermeer Bouw Hengelo.

Wij begrijpen de grote opgave waar de corporaties in Nederland voor staan. Het woningtekort, de verduurzamingsopgave, de leefbaarheid in de wijken en de toenemende vergrijzing. Elke dag groeit de vraag naar betaalbare huurwoningen en stijgt de behoefte aan wonen met zorg. Daarnaast staan we met z'n allen óók voor grote maatschappelijke uitdagingen. Zoals de klimaatverandering, de energietransitie, het behoudt van de biodiversiteit, aandacht voor water, de noodzaak van slimmer grondstoffenverbruik en het reduceren van onze CO2-uitstoot. Ondanks al deze vraagstukken dient de betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid in harmonie samen te gaan.

Voor de Bouwstroom Oost kunnen we hierbij een waardevolle partner zijn. We hebben hiervoor een stevige, gegronde basis: betaalbare woonconcepten, juiste kennis en kunde en voldoende capaciteit. Samen kunnen we met deze grote opgave aan de slag. De unieke combinatie van gebiedsontwikkeling, vastgoedontwikkeling, renovatie, bouw en infra hebben we allemaal in eigen huis. Dit zorgt voor korte communicatielijnen, snelle respons en een efficiënter bouwproces.

Wij zijn van mening, dat het versterken van buurten, gaat over de integratie van diverse samenhangende aspecten. Of we nu binnenstedelijke locaties, transformatiegebieden of uitleggebieden ontwikkelen. Het vereist om in te spelen op de veranderende behoeften. Zo kunnen we een nieuwe kwaliteitsimpuls geven. Wij geloven dat leefbaarheid de kern vormt van een gebiedsontwikkeling. Alleen dan kunnen we een Goede Buur(t) maken. Zowel voor jong als oud.

Samen kunnen we bouwen aan leefomgevingen, die gezond, duurzaam en toekomstbestendig zijn. Met al onze kennis, ervaring en innovatiekracht willen wij Het

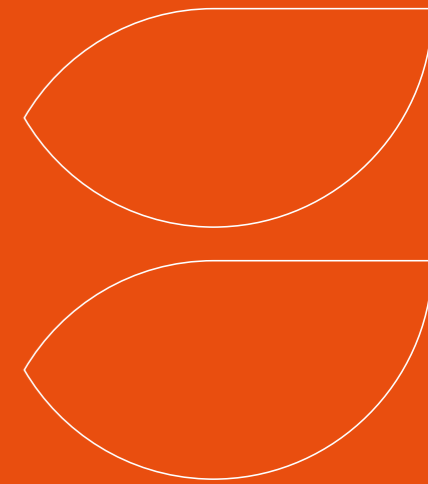
Goede Doen voor mens en aarde. Om Het Goede te kunnen Doen moeten veel dingen slimmer en beter. Wij nemen hierbij onze verantwoordelijkheid; voor een leefbare aarde voor toekomstige generaties en voor het verminderen van de CO2-uitstoot in de gehele keten. Alles wat we doen, telt op naar nul uitstoot. Onze duurzaamheidsstrategie 'Op naar Net Zero' is kraakhelder. In 2030 is onze CO2-uitstoot in scope 1, 2 en 3 gehalveerd en in 2050 hebben we nul CO2-uitstoot.

We vertalen Net Zero naar alles waar we invloed op kunnen uitoefenen. In onze geïndustrialiseerde woonconcepten: PCS PRO (CO2-arm beton), Blokje Om (houtbouw op bestaande fundering), en AER (het circulaire houtbouwconcept). Bij onze materiaalkeuzes: omarmen we CO2-arme alternatieven, zo veel mogelijk biobased materialen en stimuleren hoogwaardige circulaire hergebruik van grondstoffen. We zijn actief betrokken bij regionale samenwerkingen tussen agrariërs en bouwers. Stimuleren de initiatieven: gewassen telen, verwerken tot bouwmaterialen en toepassen in projecten. We verkennen innovatieve en slimme energieconcepten, die verder gaan dan het geldende Bouwbesluit. Zetten ons maximaal in voor energieneutrale (BENG 2=0) gebouwen. En we nemen het voortouw in het creëren van emissievrije bouwplaatsen. Kortom; we zetten ons maximaal in om de verduurzaming in onze branche versneld te realiseren.

Laten we samen de toekomst van betaalbaar en duurzaam wonen in Oost Nederland vormgeven. Wij staan er klaar voor!

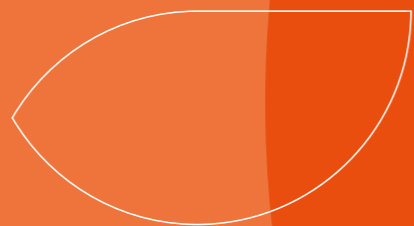
Team
Dura Vermeer Bouw Hengelo
April 2024

ONZE GEDEELDE AMBITIE IS *de drijfveer* VOOR ONZE SAMENWERKING



01

DIT. ZIJN
wij!



01 DIT ZIJN *wij!*

Wie

Familiegevoel en nabuurschap
Menselijke maat, zuinig op elkaar

Dura Vermeer Bouw Hengelo: wij zijn ontwikkelaars en bouwers, doeners en waarmakers. Met 169 jaar ervaring en de ziel van een familiebedrijf. Dagelijks bedienen we vanuit Dura Vermeer Bouw Hengelo gemeenten, beleggers, corporaties en bedrijven in Midden-, Noord- en Oost-Nederland met een team van 380 medewerkers, waarvan ongeveer 65% van de mensen 'op kantoor' en circa 35% op 'de bouw' - verantwoordelijk voor de dagelijkse uitvoering en aansturing van onze multidisciplinaire projectteams. We willen graag dat het goed gaat met de mensen om ons heen en koesteren de relaties die we hebben. Met elkaar, met bewoners, met opdrachtgevers en partners. Het is voor ons heel gewoon: we zijn er voor elkaar.

We zijn zuinig op elkaar dus óók zuinig op onze gezamenlijke aardbol. Burgemeesters en wethouders, corporaties, bouwers, beleggers en bewoners, burens en bomen, technici en filosofen: we hebben elkaar allemaal nodig. Dat nabuurschap en 'samen handen uit de mouwen' past heel erg bij ons én bij deze regio. Samenwerken. Goed luisteren naar elkaar. Eerlijk zijn. Creativiteit, innovatiekracht en kennis delen. Zo creëren we lange termijnrelaties die tegen een stootje kunnen en dat hebben we ook nodig, juist nu! We kunnen het niet alleen - we moeten het samen doen. Samen Het Goede Doen.

Wat

Innovatie als drijvende kracht.
De natuur als inspiratiebron.

Met innovatief ontwikkelen en bouwen zijn we groot geworden, de afgelopen 169 jaar. Juist omdat onze gebieds- en vastgoedontwikkelaars direct en in eigen huis kunnen samenwerken met ontwerpers, makers, ICT'ers, technici en bouwers, gaat geen brug ons te ver, ook op landelijk niveau. Technologie verbinden met natuur, data koppelen aan innovatief ontwerp, digitaal ontwerpen en modulair produceren: we doen het allemaal.

We lopen graag voorop op allerlei gebieden, zoals digitalisering, circulaire precisie-houtbouw (Blokje Om, Blokje Omhoog en AER), BIM en generative design. De natuur is al heel vroeg in het proces onze inspiratiebron en bondgenoot: waar de natuur wil wonen, willen mensen óók wonen en zijn buurten meteen al klimaatadaptiever, aantrekkelijker en gezonder.

Het liefst innoveren we in onze vastgoed- en gebiedsontwikkelingen op basis van concrete wensen en ambities. Doelgericht, in een helder en gestructureerd proces en op tempo. Dat doen we graag in samenwerking met andere disciplines en branches: van dataspecialisten en aanbieders van 'as-a-service' diensten tot ecologen, landschapsarchitecten en biomimicry-specialisten. Juist dan worden ontwikkelingen rijker, breder en interessanter.

Hoe

Goed doen, waarmaken en doorpakken.
Georganiseerd en financieel gezond.

Alleen is uit, samen is in. Het levert gewoon meer op: meer verbondenheid, meer inspiratie, meer goede innovatieve ideeën, meer resultaat en lol, meer win-win voor iedereen. Je kunt geen gezonde, gelukkige woonomgevingen maken zonder een open dialoog aan te gaan met bewoners, omwonenden, bestuurders en ontwerpers. Het familiegevoel, het nabuurschap en het besef dat alle cirkels met elkaar verbonden zijn klinkt daarom door in de samenwerkingen die we aangaan. Met leveranciers, klanten en opdrachtgevers. We gaan voor de lange termijn, zodat we echt van elkaar kunnen leren en ook bereid zijn om een keer meer te investeren dan strikt nodig is - in de wetenschap dat we de plus met elkaar verdienen op de langere termijn.

We houden dus van heldere afspraken, van structuur en van planmatigheid, en resultaatgericht werken op basis van een gezond en goed georganiseerd huishoudboekje. Het feit dat we onze zaakjes goed op orde hebben - organisatorisch en financieel; geeft dan ook een stevige ruggengraat aan de relaties die we aangaan. We hebben de ideeën, maar ook de slagkracht. Financieel, organisatorisch en op het gebied van innovatie



DE WAARDEN VAN EEN familiebedrijf

Dura Vermeer Bouw Hengelo heeft de genen van een familiebedrijf. We doen het met elkaar en voor elkaar. Doen en waarmaken verbinden we met elkaar. Innoveren en vooruitkijken doen we het liefst samen met ons hele netwerk, in de keten.

We geloven in korte lijnen, de kracht van lokaal en zo veel mogelijk 'live' contactmomenten. Daarom hebben we naast onze vestiging in Hengelo ook satellietkantoren in Almere, Amersfoort, Zwolle en Groningen. Op deze manier vergroten we een grote regionale betrokkenheid.



Familiebedrijf
Relaties koesteren
Nabuurschap
Mens centraal
Nuchter en informeel
Open en transparant

Denkers en makers
Nieuwe businessmodellen
Doelgericht innoveren
Conceptueel bouwen
Digitalisering
Partnerships

Gericht op de lange termijn
Samenwerken
Leren en verbeteren
Lean
Waarmaken
Eigenaarschap en verbondenheid

02

GOEDE BUUR(T)
gebiedsgerichte
AANPAK

02 GOEDE BUUR(T) gebiedsgerichte AANPAK

Het woningtekort, de noodzaak tot verduurzaming, betaalbaarheid en sociale ongelijkheid. De corporaties en gemeenten staan voor flinke opgaven als het gaat om het toekomstgericht maken van bestaande wijken. In onze gebiedsgerichte aanpak Goede Buur(t) kijken we verder dan de kaders van de ruimtelijke opgave en stellen we de leefomgeving centraal.

Buurtten sterker maken, gaat over de integratie van veel samenhangende aspecten. Of we nu werken aan binnenstedelijke locaties, transformatiegebieden of uitleggebieden ontwikkelen. Het vraagt om inspelen op de veranderende behoeften en een nieuwe kwaliteitsimpuls geven. Wij zijn ervan overtuigd dat leefbaarheid de kern vormt van gebiedsontwikkeling. Een Goede Buur(t) maken. Een integrale gebiedsbenadering, vanuit het perspectief van de buurt de behoeften analyseren en aan de hand van sociale, ruimtelijke en ecologische aspecten. Zo creëren we niet alleen een prachtige buurt, maar dragen we ook bij aan een veerkrachtige maatschappij.

SOCIALE KWALITEIT

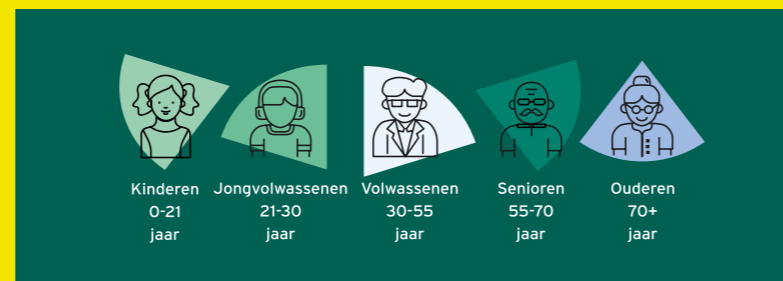
De buurt als sociaal ecosysteem

Wij ontrafelen het sociale ecosysteem van het gebied, inventariseren de behoeften van alle stakeholders met betrekking tot de leefomgeving, en van daaruit geven we vorm aan de fysieke ruimte. Zo onderzoeken we of de aanwezige woningtypologieën nog voldoen aan de wensen van huidige en toekomstige wijkbewoners. Hoe

we de sociale structuren kunnen versterken, zowel bestaande als ontbrekende. Zo bedenken we oplossingen die positieve impact hebben op maatschappelijke vraagstukken, zoals eenzaamheid, veiligheid en woningnood. Op deze wijze verbeteren we de wijk als geheel en niet alleen de gebouwen die er staan. Voor ons is buurtgevoel meer dan alleen maar wonen; het is de kunst van het creëren van een harmonieuze leefomgeving die het welzijn van de maatschappij bevordert.

Een buur(t) voor jong en oud

Een buurt vormt een soort familie; van jong tot oud wonen en leven naast en mét elkaar. Juist door een mix van woningen en voorzieningen ontstaat er ruimte voor levendigheid, ontmoetingen, interactie en sociale cohesie. De diverse doelgroepen fungeren als inspiratiebron of bieden juist steunen-toeverlaat aan elkaar. Een voorzienende buurt, die plaats biedt aan bewoners in elke fase van hun leven en waar iedereen zich thuis voelt. Bij Dura Vermeer noemen we dat de 5-generatiedenken. Met de verschillende generaties in ons achterhoofd toetsen we aan de hand van verschillende thema's de sociale impact van ruimtelijke plannen. Bijvoorbeeld bij mobiliteit onderzoeken we



niet alleen veilige wandel- en fietsroutes naar scholen voor kinderen, maar ook de loopafstand tot het openbaar vervoer en de mogelijkheid tot zorgparkeren bij woningen voor ouderen. Zo bouwen we aan een toekomstbestendige buurt. Die flexibel genoeg is om te voldoen aan veranderende levensfasen en woonbehoeften.

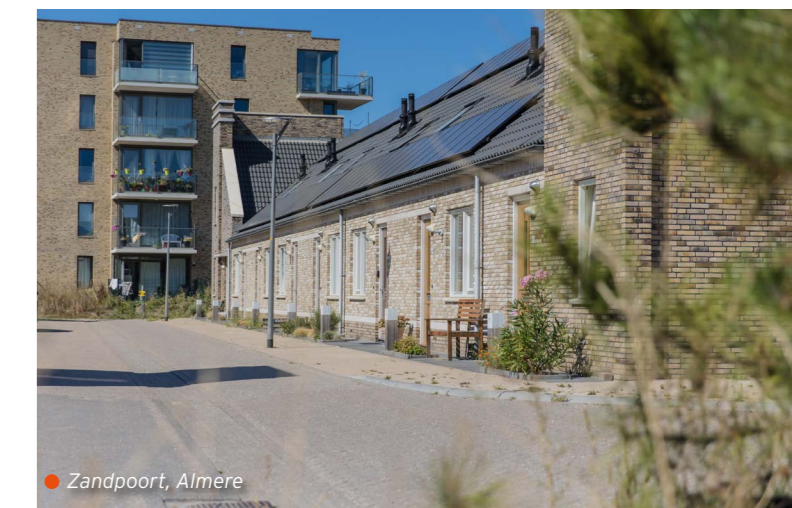
In gesprek met de buur en de buurt

Bewoners zijn de experts van hun eigen buurt. Om waarde toe te voegen, is het cruciaal om te begrijpen wat de kwaliteiten en behoeften zijn binnen een buur(t). Dit gesprek draait in eerste instantie niet om concrete oplossingen, maar om het begrijpen van waarde. Mensen zoeken naar een plek om zich thuis te voelen. Die plek vinden ze wanneer er mogelijkheden zijn om een zekere mate van verbondenheid te creëren. Deze verbondenheid ontstaat door het faciliteren van toevallige ontmoetingen, maar ook door het aanbieden van een

gedeelde was- of klusruimte, een collectieve tuin, of zelfs een buurthuiskamer. Samen en in dialoog verkennen we de behoeften en bouwen we aan een vernieuwde/geheel nieuwe buurt.

De wereld achter de voordeur

Samen met de corporatie, gemeente en maatschappelijke organisaties pakken wij de sociale vragen en de knelpunten in de buurt aan. Hierdoor geven we de buurt hernieuwde energie en draagvlak. Ons team 'Bewonerszaken' is hierbij de spil van onze gebiedsgerichte aanpak. Onze bewonersconsulenten zijn ware mensenmensen met een warm sociaal hart. Zij zijn goed bekend met de wijken waarin we actief zijn, of ze weten precies waar te beginnen in nieuwe wijken. Getraind op 'de vraag achter de vraag' te begrijpen en 'de wereld achter de voordeur' te verkennen. Zo brengen zij een mensgerichte benadering naar elke buurt.



MEERDERE DISCIPLINES IN HUIS

Gebiedsontwikkeling

Ons ontwikkelteam bestaat uit uiteenlopende expertises van vastgoedstrategen en gebiedsontwikkelaars, conceptontwikkelaars en marktanalysten tot aan een bioloog en social designers. Zo houden we elkaar scherp op de brede opgaven en denken we net iets verder dan de kaders.

Renovatie

Onze renovatiebedrijven zijn expert in het renoveren van (sociale) woningen en utilitair vastgoed. Het bouwen in de bestaande omgeving geeft ons werk een belangrijke maatschappelijke dimensie. Hierdoor komen we letterlijk bij mensen achter de voordeur. Zo snappen we het bewonersperspectief en zijn we hier ook in onze productie naadloos op ingespeeld.

Nieuwbouw

Vanuit onze nieuwbouw expertise halen we alles uit de kast voor gebieds- en opstalontwikkelingen. Ervaring die we hebben opgedaan in o.a. technische innovatie, houtbouw, conceptuele bouw en verduurzaming kunnen we gelijk inzetten. Onze ontwikkelaars, bouwkundigen en kostensdeskundigen zijn daarnaast expert in tegelijkertijd rekenen en tekenen.



De Sniep, Diemen



Nobelhorst, Almere

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Strategische blik op de wijk

De dringende noodzaak van energetische verduurzamingsopgave is vaak het vertrekpunt van de vraag van onze rol als conceptuele bouwer. Hoewel deze verduurzaming aanzienlijke impact heeft op woningniveau, blijft de impact op de buurt als geheel vaak beperkt. Met Goede Buur(t) benaderen we de verduurzamingsopgave als een kans om een brede kwaliteitsimpuls aan de buurt te geven. Reflectie op de huidige beeldkwaliteit, het vormgeven van een toekomstvisie en het gezamenlijk maken van ruimtelijke afwegingen zijn cruciale stappen.

We kijken hierbij verder dan de buurt zelf. Zo onderzoeken we ook de belangrijkste knelpunten in de gehele lokale woningmarkt en/of de portefeuille van de corporatie. Samen kijken we hoe we deze uitdagingen kunnen aanpakken in afzonderlijke buurten en wijken. Door middel van een combinatie van renovatie,

transformatie en nieuwbouw zoeken we naar de hoogst mogelijke impact. We kijken daarbij niet alleen naar verduurzamen, maar we verkennen ook de mogelijkheden tot verdichting en herindeling van woongebouwen. Allen met het doel om ze beter aan te laten sluiten op bijvoorbeeld ouderen, woningen in de middenhuur of specifieke doelgroepen. Door verschillende ruimtelijke scenario's te onderzoeken, maken we samen weloverwogen keuzes in het proces. En zo plaatsen we het juiste product op de juiste plek.

Betaalbare en herhaalbare concepten

Betaalbaarheid staat voorop. Lagere energielasten, acceptabele huren en beheersbare TCO's. Betaalbare gebouwen, die duurzaam worden gebouwd en rendabel geëxploiteerd worden, met een hoge bouwkwiteit en de aanzienlijk verkorte ontwikkeltijd. Dit alles bereiken we door standaardisatie en door schaalvergroting. We werken daarbij steeds slimmer en schoner.

ECOLOGISCHE KWALITEIT

De kracht van de natuur als buur

Met aandacht voor groen dragen we niet alleen bij aan het verrijken van de biodiversiteit, maar ook aan het welzijn van de mensen. Groen doet goed! Het is wetenschappelijk bewezen dat contact met de natuur gunstig is voor geluksgevoel en stressvermindering. Groen stimuleert ontmoetingen tussen mensen, bevordert vitaliteit en zorgt voor meer creativiteit. De natuur is onze goede buur. We verzorgen haar met liefde en aandacht. Daarom zetten we in op het Groener en Gezonder achterlaten van buurten dan hoe we ze aantreffen.

Door de bril van onze bioloog

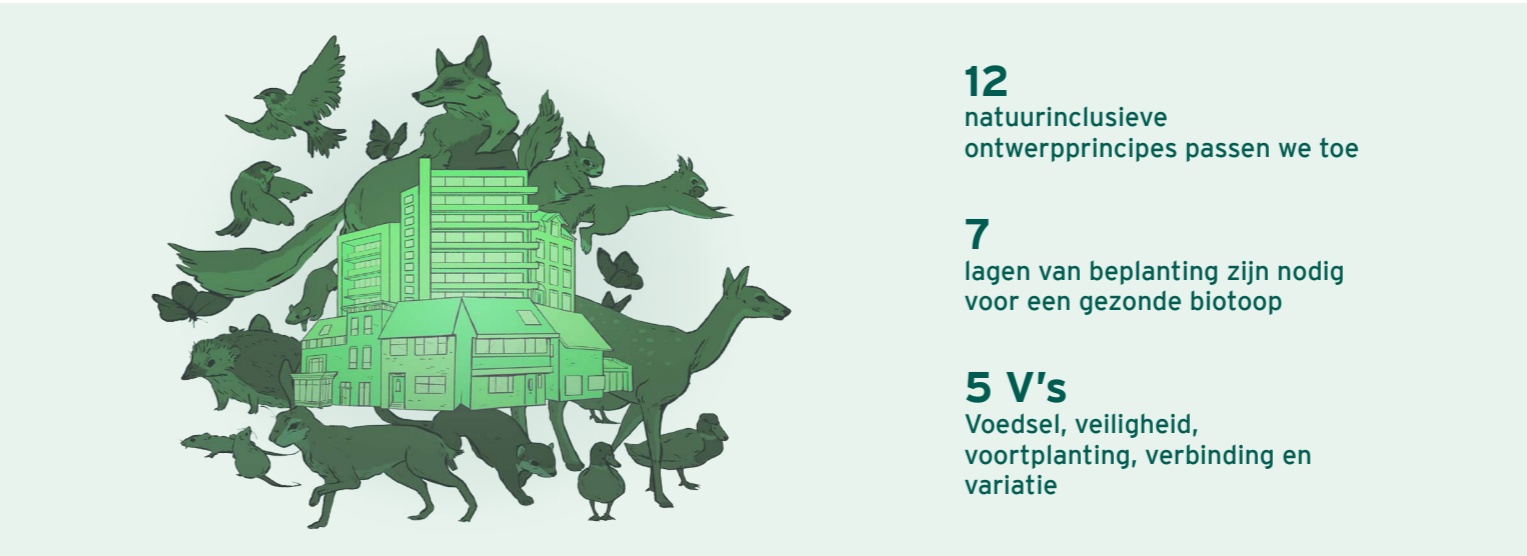
Onze in-house bioloog bekijkt bestaande en nieuwe gebieden door de lens van ecologie. We brengen gezamenlijk in kaart welke structuren er al aanwezig zijn in en rond het te onderzoeken gebied en hoe we deze kunnen versterken. Hierbij kijken we naar het hele ecologische ecosysteem. Welke soorten wonen er, wat hebben ze nodig om te

overleven? Welke soorten zijn gewenst en wat voor beplanting hebben ze nodig? Waar wonen ze, wat eten ze en hoe verplaatsen ze zich?

We zetten ons hard in voor natuurinclusief bouwen, waarbij we actief bijdragen aan het herstel van de aarde. Groene en gezonde gebouwen geven we een plaats in het bestaande ecosysteem. Dit doen we op gebouw-, straat- en buurtniveau. Door deze aanpak verbeteren we niet alleen de leefomgeving, maar bevorderen we ook een duurzaam welzijn voor zowel de huidige als toekomstige generaties.

Eigenaarschap, beheer en beheersbaarheid

Het besef van het cruciale belang van een gezonde ecologische basis. Dit brengt ook vraagstukken met zich mee over eigenaarschap, beheer en beheersbaarheid. In nauwe samenwerking met de buurt faciliteren we initiatieven zoals Struikroven, om echt samen met de buurt aan de slag te gaan.



12 natuurinclusieve ontwerpprincipes passen we toe

7 lagen van beplanting zijn nodig voor een gezonde biotoop

5 V's Voedsel, veiligheid, voortplanting, verbinding en variatie

Door te versterken wat er al is en toe te voegen wat er ontbreekt laten we de buurt groener en gezonder achter voor mens en dier.

Ecologie op 3 niveau's

Groen & biodiversiteit

We zetten in op versterken van wat er al is. We maken een analyse van het huidige plangebied en de directe omgeving. Welke biotopen komen er al voor binnen het plangebied en welke in de omgeving, denk hierbij aan sloten, zandafgravingen, stukjes bos of een ruig graskruiden veld. Daarna komt de volgende stap; kunnen we de huidige habitats versterken?

Klimaat

Slim nadenken over natuur in een gebied draagt bij aan klimaatadaptatie binnen een gebied. Niet alleen praktisch, maar ook in gebruik. Denk aan verkoeling in de vorm van schaduw, of langzame waterafvoer in tijden van hevige regenval.

Gebruiksgroen

Door het gras wandelen naar school, plekken die uitnodigen tot beweging en ontmoeting, bosjes om in de ravotten, bomen om letterlijk de vruchten van te plukken. Groen speelt een rol in iedere levensfase. Ook hier kijken wij vanuit de 5-generaties naar hoe het groen de leefbaarheid kan faciliteren.

03

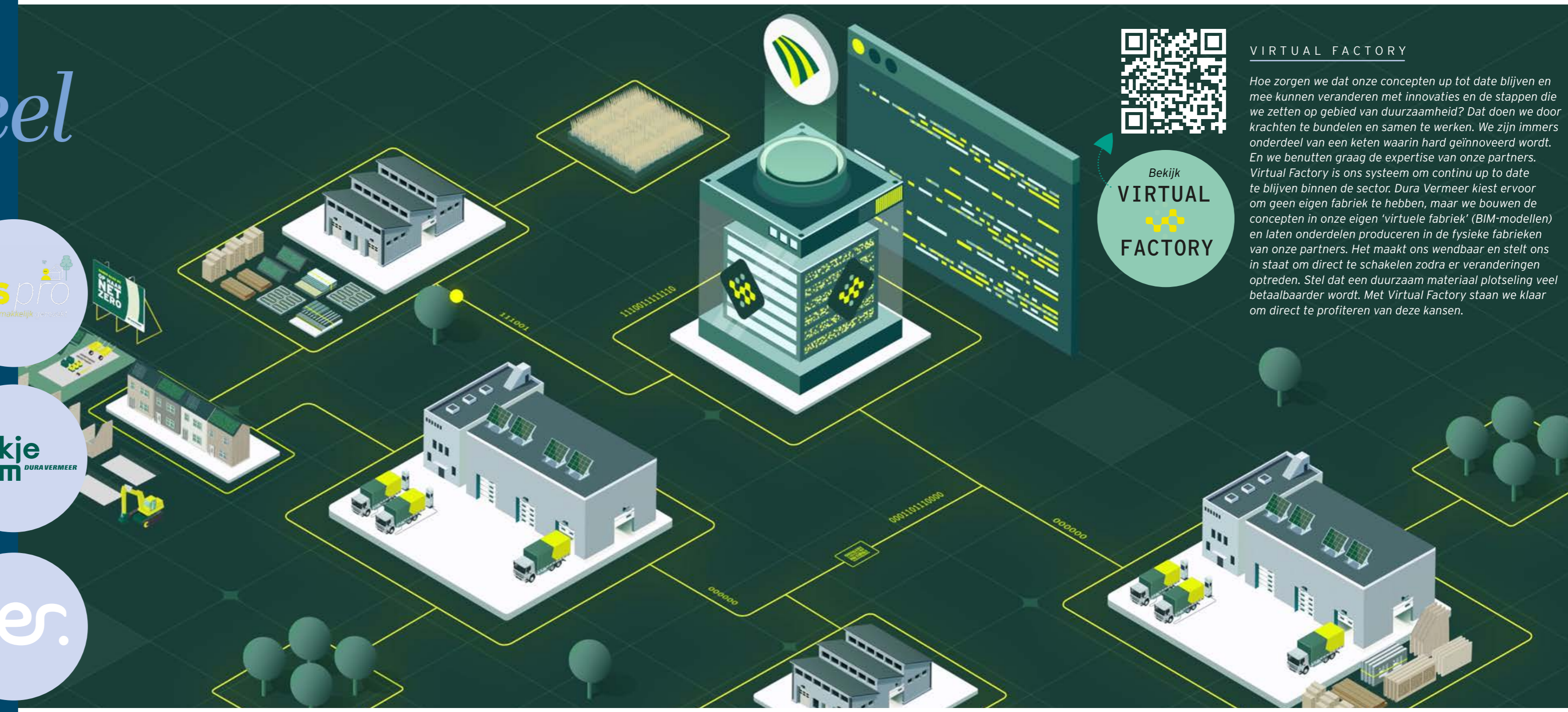
VIRTUAL FACTORY *& conceptueel* BOUWEN

03 VIRTUAL FACTORY & conceptueel BOUWEN

CONCEPTUEEL BOUWEN

Voor Dura Vermeer is conceptueel bouwen meer dan standaardiseren. Wij combineren een krachtige basis met flexibiliteit, waardoor het concept makkelijk inzetbaar is. Zodat we sterk kunnen inspelen op de eigenheid van de locatie, de opdrachtgever, de bewoners en de omgeving. Zowel in beukmaat, energieconcept als architectuur.

Met deze flexibiliteit kunnen we 80% van al onze bouwprojecten conceptueel invullen. We beschikken hiervoor over meerdere woonconcepten met elk unieke eigenschappen, bijvoorbeeld op gebied van doelgroep, duurzaamheid, bouwtijd en bouwkosten. Voor grondgebonden woningen onderscheiden we PCS Pro, Blokje Om, en sinds kort het biobased en circulaire woonconcept Aer. Met deze conceptenrange kunnen we kostenefficiënt, blijvend mooie, comfortabele en duurzamere woningen en gebieden realiseren.



Bekijk
**VIRTUAL
FACTORY**

VIRTUAL FACTORY

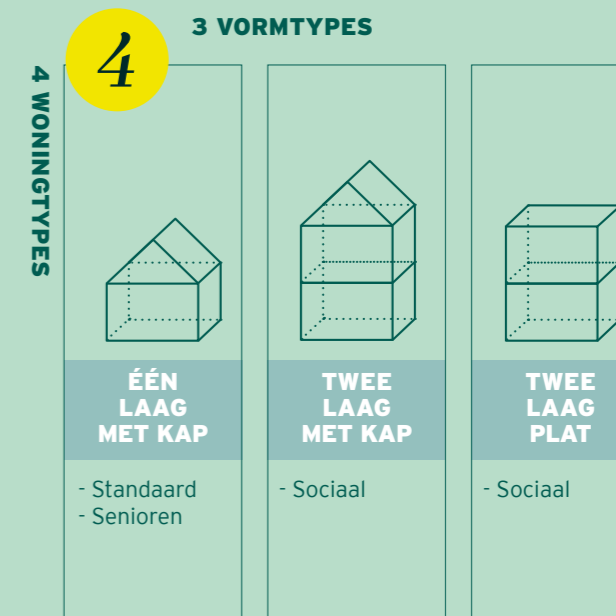
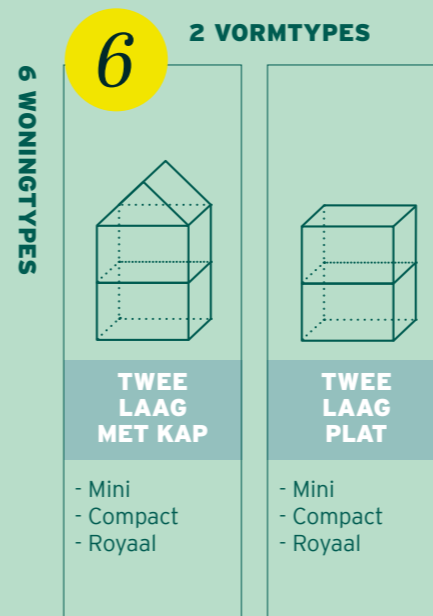
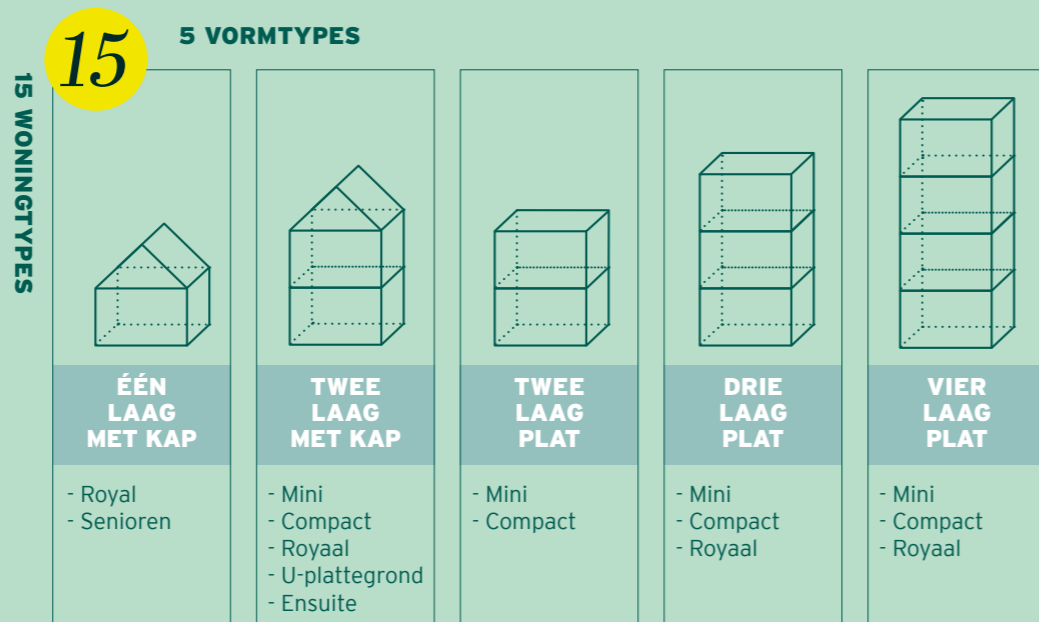
Hoe zorgen we dat onze concepten up to date blijven en mee kunnen veranderen met innovaties en de stappen die we zetten op gebied van duurzaamheid? Dat doen we door krachten te bundelen en samen te werken. We zijn immers onderdeel van een keten waarin hard geïnnoveerd wordt. En we benutten graag de expertise van onze partners. Virtual Factory is ons systeem om continu up to date te blijven binnen de sector. Dura Vermeer kiest ervoor om geen eigen fabriek te hebben, maar we bouwen de concepten in onze eigen 'virtuele fabriek' (BIM-modellen) en laten onderdelen produceren in de fysieke fabrieken van onze partners. Het maakt ons wendbaar en stelt ons in staat om direct te schakelen zodra er veranderingen optreden. Stel dat een duurzaam materiaal plotseling veel betaalbaarder wordt. Met Virtual Factory staan we klaar om direct te profiteren van deze kansen.

04

ONS
portfolio



04 ONS portfolio



DE WOONSTANDAARD 3.0 *

* De plattegronden zijn getoetst aan de woonmatjes van De Woonstandaard 3.0



1 = < 0,45 2 = < 200kg/m² 3 = > 45%



1 = < 0,45 2 = < 200kg/m² 3 = > 45%



1 = < 0,45 2 = < 200kg/m² 3 = > 45%

Het Nieuwe Normaal 1.0 **

- 1 = Milieuprestatie gebouwen
- 2 = Materiaal gebonden CO2 uitstoot
- 3 = BCI Score 45%

** Onze concepten kunnen voldoen, afhankelijk van configuratie en locatiespecifieke eisen

EIGEN SCHAPPEN per type

PCS PRO	Senioren	Mini	Compact	Royaal	U-plattegrond	Ensuite
Je vindt hier de eigenschappen per type plattegrond terug.	- Badkamer op de begane grond - 2 slaapkamers (waarvan 1 op de begane grond)	- Kleine huishoudens - Smalle beukmaat - Open trap vanuit de woonkamer - 2 slaapkamers	- Kleine huishoudens/ gezinswoning - Smalle beukmaat - Compacte badkamer - 2 of 3 slaapkamers	- Gezinswoning - Gemiddelde beukmaat - Ruime badkamer - 3 slaapkamers, optioneel meer mogelijk	- Gezinswoning - Zij entree - Tuin- of straatgericht - Trap bereikbaar vanuit de hal - 3 slaapkamers, optioneel meer mogelijk	- Gezinswoning - Zij entree - Open trap in de woonkamer - 3 slaapkamers, optioneel meer mogelijk
1 laag met kap	6.300 t/m 6.600 mm 9.200 t/m 10.100 mm 116 m ² t/m 139 m ² 81 m ² t/m 97 m ² PMC 16LLB			5.100 t/m 5.700 mm 9.500 t/m 9.800 mm 124 m ² t/m 151 m ² 78 m ² t/m 97 m ² PMC 2		
2 lagen met kap		3.900 t/m 4.500 mm 9.200 t/m 10.100 mm 108 m ² t/m 145 m ² 73 m ² t/m 96 m ² PMC 2*	4.500 t/m 5.400 mm 8.900 t/m 9.800 mm 120 m ² t/m 167 m ² 88 m ² t/m 121 m ² PMC 3&4	5.100 t/m 6.000 mm 9.200 t/m 10.700 mm 141 m ² t/m 201 m ² 105 m ² t/m 150 m ²	5.700 t/m 6.600 mm 10.100 t/m 11.300 mm 173 m ² t/m 233 m ² 132 m ² t/m 177 m ²	5.100 t/m 6.000 mm 9.200 t/m 10.700 mm 141 m ² t/m 201 m ² 112 m ² t/m 157 m ²
2 lagen plat		3.900 t/m 4.500 mm 9.200 t/m 10.100 mm 72 m ² t/m 96 m ² 62 m ² t/m 79 m ² PMC 2*	4.500 t/m 5.400 mm 8.900 t/m 9.800 mm 80 m ² t/m 111 m ² 70 m ² t/m 94 m ² PMC 2			
3 lagen plat		3.900 t/m 4.500 mm 9.200 t/m 10.100 mm 108 m ² t/m 145 m ² 91 m ² t/m 118 m ² PMC2&3*	4.500 t/m 5.400 mm 8.900 t/m 9.800 mm 120 m ² t/m 167 m ² 103 m ² t/m 139 m ² PMC 3&4	5.100 t/m 6.000 mm 9.200 t/m 10.700 mm 141 m ² t/m 201 m ² 123 m ² t/m 171 m ²		
4 lagen plat		3.900 t/m 4.500 mm 9.200 t/m 10.100 mm 144 m ² t/m 193 m ² 122 m ² t/m 157 m ² PMC 2*	4.500 t/m 5.400 mm 8.900 t/m 9.800 mm 160 m ² t/m 222 m ² 137 m ² t/m 185 m ²	5.100 t/m 6.000 mm 9.200 t/m 10.700 mm 188 m ² t/m 243 m ² 162 m ² t/m 206 m ²		

Range beukmaat - schaalbaar in stapjes van 300mm (PCS Pro) en 600mm (Aer) binnen de aangegeven range. (Blokje Om is geheel flexibel; uitgangspunt bouwen op de bestaande fundering. ⚡)

Range dieptemaat - schaalbaar in stapjes van 300mm binnen de aangegeven range

Range gebruiksoppervlakte

Range bruto vloeroppervlakte

Voldoet aan betreffende PMC

Geen woningtype binnen dit segment

PMC's = De plattegronden zijn getoetst zijn aan de woonmatjes van De Woonstandaard 3.0

AER	Mini	Kleine huish.	Royaal
	• Kleine huishoudens • Smalle beukmaat • 2 of 3 slaapkamers	• Kleine huishoudens • Smalle beukmaat • 2 of 3 slaapkamers • Open trap vanuit de keuken • Compacte badkamer	• Gezinswoning • Gemiddeld beukmaat • Vaste trap zolder • 2 of 3 slaapkamers
1 laag met kap			
2 lagen met kap	4.500 mm 9.880 t/m 10.480 mm 134 m ² t/m 149 m ² 93 m ² t/m 101 m ² PMC 3	5.100 t/m 5.400 mm 9.880 t/m 10.480 mm 151 m ² t/m 177 m ² 106 m ² t/m 122 m ² PMC 3, 4	5.400 mm 9.880 t/m 11.080 mm 161 m ² t/m 187 m ² 125 m ² t/m 148 m ² PMC 4
2 lagen plat	4.500 mm 9.880 t/m 10.480 mm 89 m ² t/m 99 m ² 77 m ² t/m 82 m ² PMC 2, 3	4.500 t/m 5.400 mm 9.880 t/m 10.480 mm 101 m ² t/m 118 m ² 88 m ² t/m 99 m ² PMC 3, 4	5.400 mm 9.880 t/m 11.080 mm 107 m ² t/m 125 m ² 93 m ² t/m 105 m ² PMC 4
3 lagen plat			
4 lagen plat			

BLOKJE OM	Senioren	Sociaal
	• Badkamer op de begane grond • 2 slaapkamers (waarvan 1 op de begane grond) • Beukmaat / diepte variabel uitgangspunt bestaande fundering	• Kleine huishoudens/ gezinswoning • 2 of 3 slaapkamers • Beukmaat/ diepte variabel uitgangspunt bestaande fundering
1 laag met kap	6.800 mm ⚡ 9.770 mm ⚡ 148 m ² ⚡ 100 m ² ⚡ PMC 2 & PMC 16LLB	
2 lagen met kap		5.000 mm ⚡ 7.240 mm ⚡ 123 m ² ⚡ 75 m ² ⚡ PMC 2, 3, 4
2 lagen plat		5.000 mm ⚡ 7.240 mm ⚡ 82 m ² ⚡ 67 m ² ⚡ PMC 2, 3
3 lagen plat		
4 lagen plat		

05

PCS PRO

woonconcept

05

PCS PRO woonconcept

Het flexibele PCS Pro (Pre-Choice-System) is een doordacht prefab bouwconcept voor grondgebonden woningbouw en gestapelde bouw van Dura Vermeer. Een betaalbaar concept dat passend gemaakt wordt voor elke opgave en omgeving.

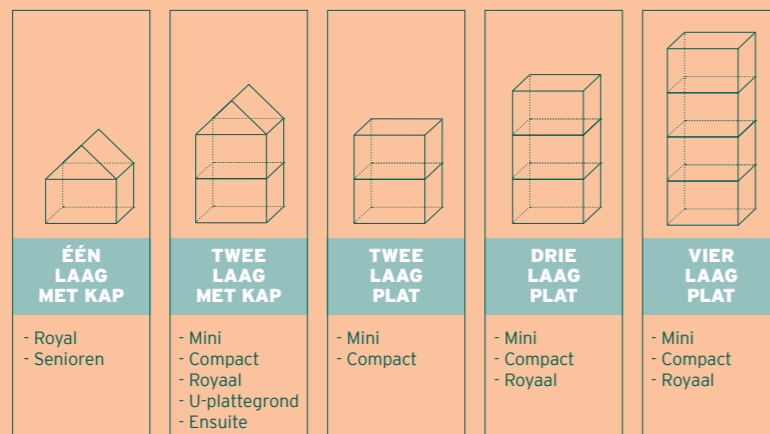
Het uitgangspunt van PCS Pro is werken vanuit 'de bodemplaat'. Er is keuze uit vooraf uitgewerkte standaard plattegronden. Allen zonder een vooraf bepaalde architectuurstijl. Hierdoor kunnen we snel schakelen. Samen vullen we de bodemplaat vervolgens verder aan met project specifieke voorkeuren. Voor verschillende doelgroepen en ook nog eens met een hele eigen identiteit. We kiezen daarbij de uitstraling die past bij de opgave en de ambities. Zo maken we betaalbare woonkwaliteit.

Het ontwerpproces is een uitstekende basis om te komen tot een mooi stedenbouwkundig plan. Door de

verschillende woningtypes aan elkaar te schakelen, te spiegelen, uit te breiden of een eigen uitstraling te geven krijgt de wijk een uniek karakter.

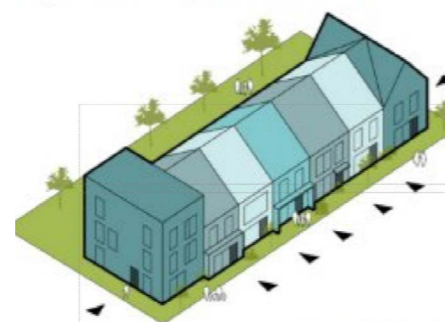
VIJF VORMTYPES

15 WONINGTYPES



Inpasbaar in iedere opgave

Met PCS Pro hebben we alles in huis om nieuwe wijken en buurten integraal te ontwikkelen, te ontwerpen én te realiseren.



Geschiedenis en doorontwikkeling

Ons welbekende PCS (Pre Choice System) werd rond 1980 geïntroduceerd en werd goed ontvangen in de markt. Het concept is ruim 40 jaar later nog steeds de meest beproefde woningbouwstandaard van Dura Vermeer. Maar de tijd staat niet stil. Het concept is door de jaren heen geoptimaliseerd, doorontwikkeld en aangepast naar actuele technieken en ontwikkelingen in de woningbouwmarkt én de wensen van bewoners en onze opdrachtgevers. Met de publicatie van De Woonstandaard (Netwerk Conceptueel Bouwen & Aedes) in 2018 begint de conceptuele woningmarkt stap voor stap volwassen te worden. Ontwikkelingen die wij volledig ondersteunen.

Stap voor stap duurzamer

Het Goede Doen voor mens én aarde, binnen onze eigen invloedssfeer en expertise.

Omdat CO2 in onze sector verreweg de grootste impact heeft op de schadelijke opwarming van de aarde, hebben we een kraakhelder doel: we maken ons hard voor Net Zero in 2050 en nemen verantwoordelijkheid voor de hele keten. Door onze CO2-uitstoot drastisch te verminderen en onze footprint zo klein mogelijk te maken groeien de woonconcepten mee met onze duurzaamheidsambities. Zo bouwen we zoveel mogelijk energieneutraal (of -positief) en beperken we onze uitstoot door toepassing van CO2-arm beton en door steeds meer te werken met onuitputtelijke grondstoffen. (<100 jaar teruggroei garantie)

De doorontwikkeling van PCS naar PCS Pro

Marieke over PCS Pro: 'PCS Pro is een belangrijke stap in onze ontwikkeling naar méér en beter gestandaardiseerd bouwen. Alles wat we weten van de klant en de markt is samengebracht in 15 gestandaardiseerde woningtypes, waarmee we grondgebonden woningen betaalbaar en snel kunnen realiseren. Met PCS Pro kunnen we in dezelfde tijd méér gelukkige buurten maken. Voor verschillende doelgroepen en ook nog eens met een hele eigen identiteit. Je begint namelijk niet met een leeg vel papier maar je hebt een ruime keuze uit gestandaardiseerde woningtypes die flexibel op maat te maken zijn. Het proces en de techniek is bewezen en doordacht. Door bij de standaard te blijven houd je meer tijd over voor thema's waarbij Dura Vermeer meerwaarde biedt: samenwerken met onze opdrachtgevers, klimaat & natuurinclusief bouwen, gebiedsoverstijgend denken en ontwikkelen, participatie, co-creatie, mede-eigenaarschap en zorgen voor een goede grondexploitatie.'

MARIEKE MENTINK, DIVISIEDIRECTEUR VASTGOED

'Conceptueel bouwen tenzij'

De markt vraagt erom

Conceptueel bouwen heeft alleen kans van slagen als de hele keten hierop ingesteld is. Om die reden hebben Netwerk Conceptueel Bouwen en Aedes (branchevereniging van woningcorporaties) in 2018 De Woonstandaard gelanceerd voor conceptueel bouwen. In deze standaard is voor alle voorkomende productmarktcombinaties vastgelegd aan welke eisen woningen moeten voldoen. Onze plattegronden zijn getoetst aan de verschillende PMC's van De Woonstandaard 3.0.

Bewoners zijn er blij mee!

PCS Pro is gebaseerd op de best gewaardeerde én meest praktische keuzes in indelingen, maatvoeringen en energieconcepten. Het is gecheckt en dubbelgecheckt met collega's, klant en markt specialisten, ontwikkelaars, architecten, opdrachtgevers, leveranciers en co-makers. Dus we weten het zeker, dat we gewaardeerde goede woningen maken waar bewoners blij mee zijn.

OP WEG NAAR betaalbare duurzaamheid

VOLLEDIG CIRCULAIR EN BIOBASED

In de Vogelbuurt in Vlaardingen hebben we door middel van drie PCS Pro projecten in vier jaar tijd stap voor stap een volledig circulaire biobased woning ontwikkeld.

Opgedane kennis en ervaring hebben we meegenomen in de ontwikkeling van ons jongste woonconcept Aer en de doorontwikkeling van een duurzamere variant van PCS Pro.

Stap voor stap sneller

De samenwerking en de innovatiekracht van onze ketenpartners zorgt er voor dat we met PCS desgewenst ook steeds sneller kunnen bouwen. Op basis van onze kant&klaar oplossing kunnen we PCS woningen 95% prefab uitvoeren. Zo kunnen we met kant- en klaarvloeren, prefab meterkasten, -trappenhuizen, -binnenwanden inclusief installaties, -gevelementen (voorzien van steenstrips of een afwerking met natuurlijke plaatmaterialen) een nagenoeg droge bouwmethode toepassen en na gereedheid

beganegrondvloer <10 weken opleveren. Lees meer over onze industrialisatievisie op www.duravermeer.nl/virtual-factory.

Voordelen Kant & Klaar;

- Snellere bouwtijd
- Minder transport naar bouwplaats
- Minder bewerkingen en personeel op de bouw
- Minder afval
- Minder weersafhankelijk
- Minder materiaalgebruik



● Zangvogel, Vlaardingen

DOORONTWIKKELING VAN *PCS door de jaren heen*

FASE 1



2019 | GEREALISEERD

- Duurzame materialen op basis van CO2 arm beton
- Zo veel mogelijk losmaakbaar
- Energieneutraal

FASE 2



2021 | GEREALISEERD

- Houten casco's
- Remontabel
- Energieneutraal

FASE 3



2023 | GEREALISEERD

- Houten casco's, houten gevels, wanden, vloeren en vegetatiedaken
- Remontabel
- Klimaatadaptief
- Energieneutraal

2024

SPLITSING



2024 | MARKTINTRODUCTIE

- Biobased en circulair
- Volledig geïndustrialiseerd
- 55% CO2 reductie
- Bouwen wat nodig is
- Powered by Virtual Factory

NIEUW!



NIEUW; HOUTBOUW WORDT AER!
BASIS PCS PRO: BLIJFT BETONCASCO (60% CO2 ARM BETON)



DE MENS OP
 EEN *in alles*
 WAT WE DOEN

VEEL *variatie!*

KEUZE UIT:






- 5 vormtypes,
- 15 woningtypes en
- 242 verschillende groottes

DE KENMERKEN VAN PCS PRO:

- Verschaalbaar in beuk- en dieptemaat
- Voor (sociale) huur en koop
- Modulaire bouw van hoogwaardige kwaliteit
- Een prefab beton casco van CO₂-arm beton
- Met energieconcept naar keuze

KLIK
 HIER

→ DOWNLOAD
 PLATTEGRONDEN
 PCS PRO

PCS PRO	Senioren	Mini	Compact	Royaal	U-plattegrond	Ensuite
<p>Je vindt hier de eigenschappen per type plattegrond terug.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Badkamer op de begane grond - 2 slaapkamers (waarvan 1 op de begane grond) 	<ul style="list-style-type: none"> - Kleine huishoudens - Smalle beukmaat - Open trap vanuit de woonkamer - 2 slaapkamers 	<ul style="list-style-type: none"> - Kleine huishoudens/ gezinswoning - Smalle beukmaat - Compacte badkamer - 2 of 3 slaapkamers 	<ul style="list-style-type: none"> - Gezinswoning - Gemiddelde beukmaat - Ruime badkamer - 3 slaapkamers, optioneel meer mogelijk 	<ul style="list-style-type: none"> - Gezinswoning - Zij entree - Tuin- of straatgericht - Trap bereikbaar vanuit de hal - 3 slaapkamers, optioneel meer mogelijk 	<ul style="list-style-type: none"> - Gezinswoning - Zij entree - Tuin- of straatgericht - Open trap in de woonkamer - 3 slaapkamers, optioneel meer mogelijk
<p>1 laag met kap</p> 	<p>6.300 t/m 6.600 mm</p> <p>9.200 t/m 10.100 mm</p> <p>116 m² t/m 139 m²</p> <p>81 m² t/m 97 m²</p> <p>PMC 2</p>			<p>5.100 t/m 5.700 mm</p> <p>9.500 t/m 9.800 mm</p> <p>124 m² t/m 151 m²</p> <p>78 m² t/m 97 m²</p> <p>PMC 2</p>		
<p>2 lagen met kap</p> 		<p>3.900 t/m 4.500 mm</p> <p>9.200 t/m 10.100 mm</p> <p>108 m² t/m 145 m²</p> <p>73 m² t/m 96 m²</p> <p>PMC 2*</p>	<p>4.500 t/m 5.400 mm</p> <p>8.900 t/m 9.800 mm</p> <p>120 m² t/m 167 m²</p> <p>88 m² t/m 121 m²</p> <p>PMC 3&4</p>	<p>5.100 t/m 6.000 mm</p> <p>9.200 t/m 10.700 mm</p> <p>141 m² t/m 201 m²</p> <p>105 m² t/m 150 m²</p>	<p>5.700 t/m 6.600 mm</p> <p>10.100 t/m 11.300 mm</p> <p>173 m² t/m 233 m²</p> <p>132 m² t/m 177 m²</p>	<p>5.100 t/m 6.000 mm</p> <p>9.200 t/m 10.700 mm</p> <p>141 m² t/m 201 m²</p> <p>112 m² t/m 157 m²</p>
<p>2 lagen plat</p> 		<p>3.900 t/m 4.500 mm</p> <p>9.200 t/m 10.100 mm</p> <p>72 m² t/m 96 m²</p> <p>62 m² t/m 79 m²</p> <p>PMC 2*</p>	<p>4.500 t/m 5.400 mm</p> <p>8.900 t/m 9.800 mm</p> <p>80 m² t/m 111 m²</p> <p>70 m² t/m 94 m²</p> <p>PMC 2</p>			
<p>3 lagen plat</p> 		<p>3.900 t/m 4.500 mm</p> <p>9.200 t/m 10.100 mm</p> <p>108 m² t/m 145 m²</p> <p>91 m² t/m 118 m²</p> <p>PMC2&3*</p>	<p>4.500 t/m 5.400 mm</p> <p>8.900 t/m 9.800 mm</p> <p>120 m² t/m 167 m²</p> <p>103 m² t/m 139 m²</p> <p>PMC 3&4</p>	<p>5.100 t/m 6.000 mm</p> <p>9.200 t/m 10.700 mm</p> <p>141 m² t/m 201 m²</p> <p>123 m² t/m 171 m²</p>		
<p>4 lagen plat</p> 		<p>3.900 t/m 4.500 mm</p> <p>9.200 t/m 10.100 mm</p> <p>144 m² t/m 193 m²</p> <p>122 m² t/m 157 m²</p> <p>PMC 2*</p>	<p>4.500 t/m 5.400 mm</p> <p>8.900 t/m 9.800 mm</p> <p>160 m² t/m 222 m²</p> <p>137 m² t/m 185 m²</p>	<p>5.100 t/m 6.000 mm</p> <p>9.200 t/m 10.700 mm</p> <p>188 m² t/m 243 m²</p> <p>162 m² t/m 206 m²</p>		

OPTIEOVERZICHT woonconcept PCS Pro

Optieoverzicht woonconcepten | grondgebonden woningen

Onderstaande standaardopties zijn allen mogelijk binnen de spelregels van de woonconcepten van PCS Pro. Dit is een greep uit de beschikbare opties en deze lijst bevat dus niet het complete overzicht aan mogelijkheden.

nr.	Opties van invloed op de vorm van de woning	PCS PRO														
		1KS	1KR	2KM	2KC	2KR	2KU	2KE	2PM	2PC	3PM	3PC	3PR	4PM	4PC	4PR
V1a	Uitbouw achterzijde 1.200mm1			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
V1b	Uitbouw achterzijde 2.400mm1			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
V2a	Aangebouwde berging kopgevel ongeïsoleerd 6,3x3,5m1			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
V2b	Aangebouwde berging kopgevel geïsoleerd 6,3x3,5m1			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
V3a	Dakkapel b=1.400mm1				•	•	•	•								
V3b	Dakkapel b=2.200mm1				•	•	•	•								
V3c	Dakkapel b=3.200mm1				•	•	•	•								
V5a	Vrijstaande enkele berging (lessenaarsdak), met buitenunitopstelling	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
V5b	Vrijstaande enkele berging (plat dak), met buitenunitopstelling	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
V5c	Vrijstaande dubbele berging (plat dak), met buitenunitopstelling	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
V5d	Vrijstaande enkele berging (lessenaarsdak)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
V5e	Vrijstaande enkele berging (plat dak)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
V5f	Vrijstaande dubbele berging (plat dak)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
V6	Onderheien berging	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
V7	Tuitgevel	•	•	•	•	•	•	•								
V9	Zijentree		•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	•
V10	Erker	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
V11	Verhoogde plafondhoogte begane grond		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
V12	Hoogteverschijning in een blok	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
V13	Afwijkend goottype	•	•	•	•	•	•	•								
V14	Gootoverstek gootdetail ODE 653 500mm breed	•	•	•	•	•	•	•								
V15	Kopgeveloverstek ca 400 mm inclusief rockpanel	•	•	•	•	•	•	•								
V16	Doorlopende kopgevel	•	•	•	•	•	•	•								
V20	Afwijkende afmeting van de woning (stappen van 300mm1)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•



nr.	Opties van invloed op de gevel en dak	1KS	1KR	2KM	2KC	2KR	2KU	2KE	2PM	2PC	3PM	3PC	3PR	4PM	4PC	4PR
G1	Metselwerk opties	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
G2	Houten gevelbekleding	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
G3	Luifel voordeur	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
G4	Kunststof kozijnen	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
G5	Verdiepte negge's	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
G6	Keramische waterslagen	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
G7	Aluminium waterslagen	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
G8	Dakvenster 1140x1180	•	•	•	•	•	•	•								
G9	Dakvenster 1140x1400	•	•	•	•	•	•	•								
G10	Verhogen isolatiewaarde gevel naar RC<=7,0 m2K/W	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
G11	Verhogen isolatiewaarde kap naar RC<=8,0 m2K/W	•	•	•	•	•	•	•								
G12	Verhogen isolatiewaarde plat dak naar RC<=8,0 m2K/W								•	•	•	•	•	•	•	•
G13	Verhogen isolatiewaarde gevelkozijnen naar U>= 1,0 W/m2K	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

nr.	Opties van invloed op de plattegrond van de woning	1KS	1KR	2KM	2KC	2KR	2KU	2KE	2PM	2PC	3PM	3PC	3PR	4PM	4PC	4PR
P1	Verplaatsen keuken naar achterzijde woning (volledig spiegelen woning)						•	•								
P2	Middenbadkamer				•	•					•	•			•	•
P3	Verbreden badkamer 25 cm		•		•	•	•	•		•		•	•		•	•
P4	Trapkast		•		•	•	•	•		•		•	•		•	•
P5	bad in badkamer					•	•	•					•			•
P6	2e toilet in badkamer	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
P7	Vaste trap naar de zolder (i.c.m. verhogen kap V4)			•												

nr.	Opties van invloed op de installatie van de woning	1KS	1KR	2KM	2KC	2KR	2KU	2KE	2PM	2PC	3PM	3PC	3PR	4PM	4PC	4PR
I1	Itho warmtepomp met bodemlus	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
I2	MV i.p.v. Balansventilatie (excl eventueel extra BENG maatreg.)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
I3	Douche WTW	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
I4	Aanvullende zonnepanelen	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
I5	Buitenkraan	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
I6	Afwijkend installatieconcept bij gelijkblijvend installatieontwerp!	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

nr.	Kapvormen	1KS	1KR	2KM	2KC	2KR	2KU	2KE	2PM	2PC	3PM	3PC	3PR	4PM	4PC	4PR
V4	Kap naar 40gr			•												
V8	Dwarskap(90° gedraaide kap)	•	•	•	•	•	•	•								
V17	Verhoogde muurplaat - goot circa 200mm1 opmhoog	•	•	•	•	•	•	•								
V18	Andere woningvorm in één blok (vb. volledige extra bouwlaag met platdak)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
V19	Aanpassen kaphelling	•		•	•	•	•	•								
V21	Lessenaarsdak	•	•	•	•	•	•	•								
V22	Mansardedak			•	•	•	•	•								



WAT IS ER ALLEMAAL *mogelijk?*

Een sterk gebiedsconcept conceptmatig ontwikkeld

Wat zijn de locatiekwaliteiten? Welke kansrijke doelgroepen passen bij de gebiedsontwikkeling? En wat zijn hun leefstijlen, gebruikerswensen en woonbehoeften? Data gedreven, verrijkt met lokale marktkennis en met inzicht in de meest actuele trends, gaan we aan de slag. We kiezen de woningvorm en -type die bij de doelgroep past, bepalen de waarden voor de dragers van voor het gebieds-/buurtconcept. Het gebieds-/buurtconcept is leidend en de woningvormen en -types zijn daarbij dienend. Zo sturen we op een lange termijn waarde in Oost Nederland.

Met ruimte voor energietransitie

BENG, ENG, NOM of EPV 2.0? Dit kan allemaal. De woningen zijn standaard al voorzien van:

- lage temperatuur vloerverwarming;
- gebalanceerd ventilatiesysteem met WTW;
- lucht-water warmtepomp met buitenunit in de berging;
- pv-panelen.

De afmeting van de techniekruimte is bepaald

aan de hand van de meest omvangrijke installatie. Wijzigen van het energieconcept heeft daarom geen directe gevolgen voor de plattegrondindeling. Lekker flexibel en het past altijd!

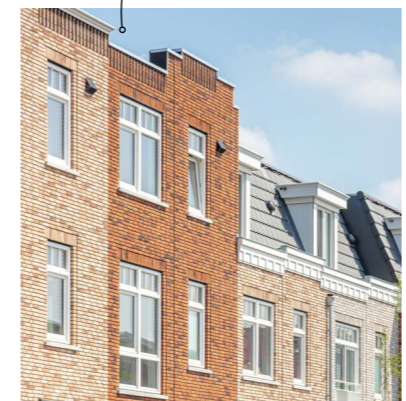
En heeft u ambities op innovatie koppelingen op gebiedsniveau? Ook daar is ruimte voor. We denken daar met onze energie experts graag in mee.

Architectuurvrijheid

Conceptueel bouwen mét de gevraagde ruimtelijke kwaliteit. Bij PCS Pro is dit mogelijk. De architectuur van ons woonconcept is erg flexibel. Daarnaast is keuze uit meer dan 50 gestandaardiseerde opties. Passend bij diverse ambities, het gebiedsconcept en binnen de context, ontwerpen we de gevel en geven we kleur aan de de buurt.



Park van Rodenburg
te Rijswijk



De Haven
te Spijkenisse

Havenpark
te Apeldoorn



Breezicht
Zwolle



Sleutelbloem
te Leek



Zandpoort
te Almere



Berflo Es
te Hengelo



Kareldoormanweg
te Nijverdal



Nobelhorst
te Almere



06

NATUURLIJK,
houtbouw
CONCEPTEN

NATUURLIJK, houtbouwconcepten

DE HOUTEN EEUW KOMT ERAAN

De Houten Eeuw komt eraan. Toen we in 2017 aan de slag gingen met woningen - op basis van houtskelet bouw (HSB) - was hout van het woontoneel verdwenen. We moesten nog uitleggen waarom we dachten dat hout een comeback zou gaan maken. En wat de voordelen van hout waren: duurzaam materiaal, goed voor klimaat en gezondheid, sneller bouwen, slaat CO2 op en is stikstof-neutraal. Inmiddels is die boodschap een gedeeld gemeengoed geworden.

Blokje Om

Nieuwe houten woning op bestaande fundering en in 20 werkdagen gebouwd. Dat is ons houten woonproduct Blokje Om. Met ruim 500 woningen op de teller heeft dit houtbouwproduct zich inmiddels goed bewezen. Als een ingrijpende renovatie niet (rendabel) mogelijk en een traditionele sloop/nieuwbouw vanwege de doorlooptijd niet wenselijk is. Dan is Blokje Om een goed alternatief. De bewoners verblijven slechts een korte tijd in een wisselwoning.

Zo is bij Blokje Om een tijdelijke adreswijziging niet nodig. De abonnementen, zoals voor energie, televisie of internet kunnen gehandhaafd blijven. De post wordt gewoon op het vertrouwde adres bezorgd. Hiervoor plaatsen we brievenbussen aan de bouwhekken. En de geliefde volière met Chinese dwergkwartels en de oude appelboom uit 1979 in de achtertuin? Ook die kunnen gewoon blijven staan.

Voor de bouwwerkzaamheden van Blokje Om hebben we maar een werkruimte van 2,5 meter (vanaf de nieuwe gevel) nodig.

Optimaal comfort en duurzame oplossingen

Het installatieconcept omvat vloerverwarming op de begane grond, lucht-water-warmtepomp, wtw-unit en een topkoeling. Of het nu ENG, BENG, NOM of EPV 2.0 moet zijn? We passen het aan op uw specifieke wensen.

Blokje Om is al toepasbaar vanaf twee woningen en heeft volop keuzevrijheid qua vorm, gevelbekleding en maatvoering. De beukbreedte kan variëren van 4,5 tot 7,5 meter en de diepte van 7,5 tot 11,5 meter. Hierdoor past de woning zich naadloos aan in de context waar het zich bevindt. Door het licht gewicht is het ook mogelijk om met Blokje Om meer of minder woningen op het zelfde grondoppervlak te realiseren. Blokje Om biedt de mogelijkheid om buurten of wijken snel en blok voor blok te verduurzamen.

OP NAAR NET ZERO

Alles wat we doen telt op
naar nul CO₂-uitstoot

Dura Vermeer werkt aan een groenere, betere en duurzame toekomst. Elke dag opnieuw. We hebben daarbij een kraakhelder doel: in 2030 moet onze CO₂-uitstoot gehalveerd zijn en vóór 2050 hebben we nul CO₂-uitstoot. Hierbij nemen we onze verantwoordelijkheid. Niet alleen voor onze eigen directe CO₂-uitstoot, maar ook die van de gehele keten. En we hebben u hierbij hard nodig. Alleen door gezamenlijke inspanningen in de gehele keten kunnen we de CO₂-uitstoot terugdringen en de teller versnellen. Alles wat we doen, telt op. Naar nul CO₂-uitstoot. Telt u ook mee?



Waardeel
te Drempt



Parkstraat
te Steenwijk

Molenbeek
te Laren



Jerusalem
te Nijmegen



Huurnestraat
te Oldenzaal



Nicolaas Maesstraat
te Twello



WE HEBBEN DE
MENSEN, DE
mentaliteit EN
DE ORGANISATIE

UNIEK *proces!*

- Bestaande fundering als vertrekpunt
- Minimale overlast
- Kleinschalig of een hele buurt

De kenmerken van Blokje Om zijn:

- Duurzaam, circulair en van hout
- Voor sociale huur
- Binnen 20 werkdagen een nieuwe woning
- Meer dan 500 keer gerealiseerd

KLIK
HIER

DOWNLOAD
PLATTEGRONDEN
BLOKJE OM

BLOKJE OM	Senioren	Sociaal
	<ul style="list-style-type: none"> • Badkamer op de begane grond • 2 slaapkamers (waarvan 1 op de begane grond) • Beukmaat / diepte variabel uitgangspunt bestaande fundering 	<ul style="list-style-type: none"> • Kleine huishoudens/ gezinswoning • 2 of 3 slaapkamers • Beukmaat / diepte variabel uitgangspunt bestaande fundering
1 laag met kap	6.800 mm 9.770 mm 148 m ² 100 m ² PMC 16	
2 lagen met kap		5.000 mm 7.240 mm 123 m ² 75 m ² PMC 2, 3, 4
2 lagen plat		5.000 mm 7.240 mm 82 m ² 67 m ² PMC 2, 3
3 lagen plat		
4 lagen plat		

OPTIE OVERZICHT woon concept Blokje Om

Optieoverzicht woonconcepten | grondgebonden woningen

Onderstaande standaardopties zijn allen mogelijk binnen de spelregels van de woonconcepten van Blokje Om. Dit is een greep uit de beschikbare opties en deze lijst bevat dus niet het complete overzicht aan mogelijkheden.

nr.	Opties van invloed op de vorm en architectuur van de woning	Blokje Om		
		2LP	2LK	1LKLLB
B001	Dakvenster		•	
B002	36° kap met vlizotrap		•	
B003	Vaste gesloten zoldertrap met traphek incl. geïsoleerde zoldervloer		•	
B004	1.5m extra diepte woning + fundatie	•	•	•
B005	Buitengevel voorzien van (hout) beplating	•	•	•
B006	Kopgevelkozijnen	•	•	•
B007	Peilkozijnen	•	•	•
B008	Aluminium waterslagen	•	•	•
B009	Luifel boven de voordeur	•	•	•
B010	Luifels boven de ramen	•	•	•
B011	Elektrische screens op de begane grond	•	•	•
B012	Elektrische screens op de verdieping	•	•	
B013	Hoogteverschillen in een blok	•		
B014	Afwijkend goottype	•	•	•
B015	Dakpannen keramisch in plaats van beton		•	•

nr.	Opties van invloed op de plattegrond van de woning	Blokje Om		
		2LP	2LK	1LKLLB
P008	Keukenopties Bribus	•	•	•
P009	Keuken huurderskeuze opties Bribus	•	•	•
P010	Dakkapel		•	
P011	Dubbele tuindeuren van kunststof	•	•	•
P012	Schuifdeur in badkamer voor de wand in plaats van draaideur			•

nr.	Duurzaamheidsopties	Blokje Om		
		2LP	2LK	1LKLLB
D001	Duurzame gevelisolatie 90% gerecycled papier	•	•	•
D002	Binnenwanden van vlas	•		
D003	Houten kozijn, ramen en deuren in plaats van kunststof	•	•	•
D004	Finti houten kozijnen voorzien van vacuümglas	•	•	•
D005	Pergola achtergevel t.b.v zonwerking	•	•	•
D006	Mos sedum dak	•		
D007	100% circulaire bestrating	•	•	•
D008	Infiltratievoorziening	•	•	•
D009	Regenton	•	•	•
D010	Voorzieningen natuurinclusiviteit	•	•	•

nr.	Opties van invloed op de installatie van de woning	Blokje Om		
		2LP	2LK	1LKLLB
i001	aansluitmogelijkheid warmtenet/stadsverwarming	•	•	•
i002	Beng 2=0	•	•	•
i003	NOM (EPV)	afhankelijk van oriëntatie	in ontwikkeling	in ontwikkeling
i004	2 extra PV panelen	•	•	•
i005	6 extra PV panelen	•	•	•

aer.

Met
minder

MEER MAKEN

Minder bouwtime, meer woningen. Minder wachtlijsten, meer kansengelijkheid. Minder vervuiling, meer bio-based. Geen fysieke fabriek, maar een virtuele fabriek. Aer is conceptuele woningbouw. Modulair, circulair, revolutionair. Aer. Bouwen wat nodig is.

AER; BETAALBARE DUURZAAMHEID

Het antwoord op het woningtekort in Nederland gaat niet alleen over snelheid, aantallen en betaalbaarheid maar ook over gezonder en duurzamer bouwen. Daarom ontwikkelen we ons woonconcept Aer. En zo bouwen we met minder milieu-impact, meer gezondere en comfortabele woningen.

Aer is circulair, bio-based en industrieel. De basis voor comfortabel en gezond wonen. Met dit nieuwe woonconcept bouwen we grondgebonden woningen in houtskeletbouw met een multifunctionele geprefabriceerde 3D-module als kern.

Aer heeft een flexibele plattegrond en er zijn talloze mogelijkheden voor de gevel. Het woonconcept heeft een damp-open constructie, waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen en een innovatief installatieconcept. Of het nu gaat om ENG, BENG, NOM of EPV 2.0. De keuze is aan u, alles is mogelijk.

In onze productiemethode zijn we ook een radicale verandering ondergaan. Er is gekozen voor een toekomstbestendige vorm van industrialisatie: de Virtual Factory. Met de Virtual Factory benutten we de kracht van gegevensgestuurde, parametrische en file-to-factory communicatie met elke fabriek of machine. Zó garanderen we betaalbaarheid, flexibiliteit én kwaliteit - volledig conceptueel gebouwd.



89%

AFVALREDUCTIE



92%

ASSEMBLAGE OP DE BOUWPLAATS



75%

SNELHEIDSWINST



100%

BETAALBAAR



55%

CO2-REDUCTIE

Aer is minder standaard

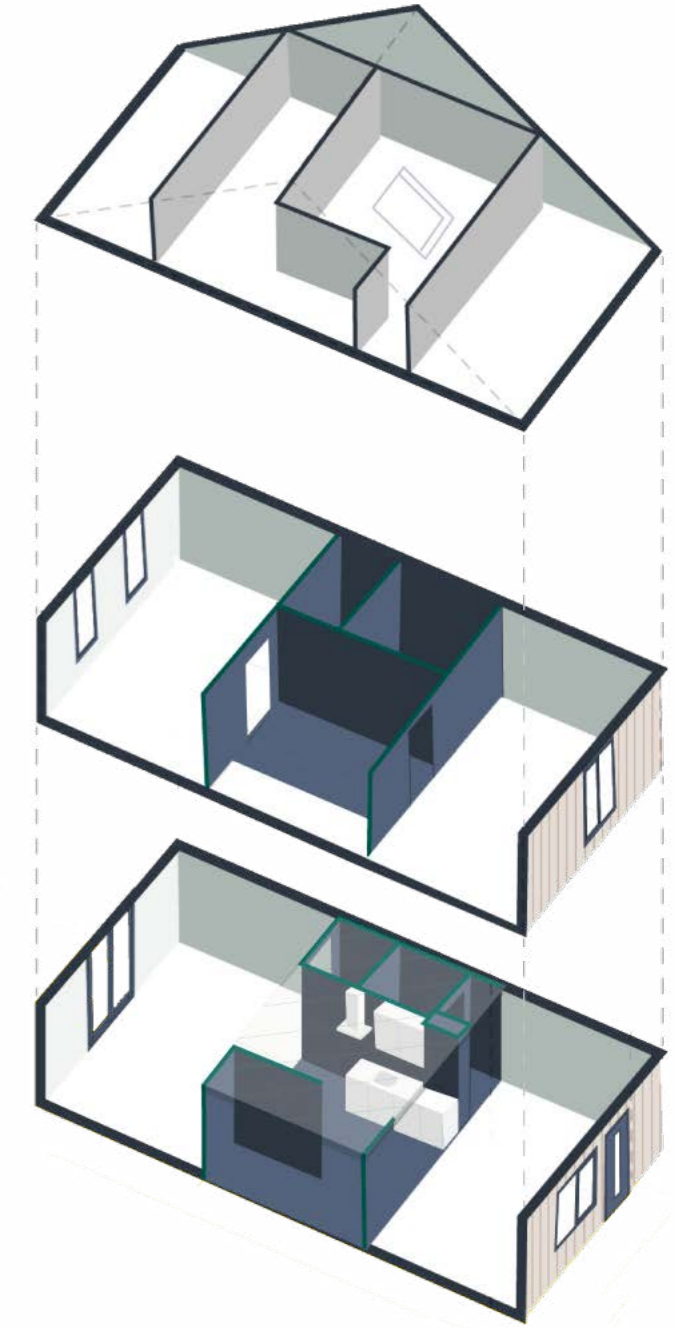
01. COMFORT
Een slimme en flexibele plattegrond, een damp-open constructie van natuurlijke materialen en een innovatieve en gebruiksvriendelijke installatie leggen een basis voor behaaglijk en gezond wonen.

02. DUURZAAM
Bouwen en wonen met 55% minder CO₂-uitstoot, bio-based, circulair, losmaakbaar, natuurinclusief en gedeeltelijk gerealiseerd met de toepassing van hergebruikte materialen. Klaar om de gestelde Parijs klimaatdoelen van 2030 nu al te behalen.

03. DIGITALISEREN & PRODUCEREN
Vergaande digitalisering en een intensieve samenwerking met innovatieve partners vormen hier de basis op industrialisatie en conceptuele woningbouw. Slimme prefabricage, click & go assemblage en uitgekiende logistiek brengen ongekende voordelen met zich mee.

04. ONTWERP & FLEXIBILITEIT
Geschikt voor veel stedenbouwkundige uitdagingen en uiteenlopende architectuurstijlen zijn beschikbaar. Variatie in de beukmaat, de diepte en de indeling van de woning zijn mogelijk. Opties toevoegen of weglaten natuurlijk ook.

MEER
MODULAIR.
ELEMENTAIR.
REVOLUTIONAIR.
CIRCULAIR.





BOUWEN WAT *nodig is*






- Met minder meer maken
- Modulair
- Circulair
- Revolutionair

De kenmerken van Aer zijn:

- Volledig geïndustrialiseerd woonconcept.
- Biobased
- 55% minder CO2 uitstoot
- Aanzienlijke snelheidswinst

**KLIK
HIER**

**DOWNLOAD
PLATTEGRONDEN
AER**

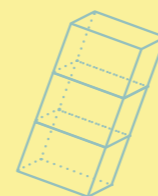
AER	Mini	Kleine huish.	Royaal
	<ul style="list-style-type: none"> • Kleine huishoudens • Smalle beukmaat • 2 of 3 slaapkamers 	<ul style="list-style-type: none"> • Kleine huishoudens • Smalle beukmaat • 2 of 3 slaapkamers • Open trap vanuit de keuken • Compacte badkamer 	<ul style="list-style-type: none"> • Gezinswoning • Gemiddeld beukmaat • Vaste trap zolder • 2 of 3 slaapkamers
1 laag met kap 			
2 lagen met kap 	4500 mm 9.880 t/m 10.480 mm 134 m ² t/m 149 m ² 93 m ³ t/m 101 m ³ PMC3	5.100 t/m 5.400 mm 9.880 t/m 10.480 mm 151 m ² t/m 177 m ² 106 m ³ t/m 122 m ³ PMC3, 4	5.400 mm 9.880 t/m 11.080 mm 161 m ² t/m 187 m ² 125 m ³ t/m 148 m ³ PMC4
2 lagen plat 	4500 mm 9.880 t/m 10.480 mm 89 m ² t/m 99 m ² 77 m ³ t/m 82 m ³ PMC2,3	4.500 t/m 5.400 mm 9.880 t/m 10.480 mm 101 m ² t/m 118 m ² 88 m ³ t/m 99 m ³ PMC3, 4	5.400 mm 9.880 t/m 11.080 mm 107 m ² t/m 125 m ² 93 m ³ t/m 105 m ³ PMC4
3 lagen plat 			
4 lagen plat 			

OPTIE OVERZICHT woon concept Aer

Optieoverzicht woonconcepten | grondgebonden woningen

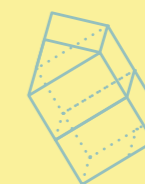
Onderstaande standaardopties zijn allen mogelijk binnen de spelregels van de woonconcepten van Aer. Dit is een greep uit de beschikbare opties en deze lijst bevat dus niet het complete overzicht aan mogelijkheden.

nr.	Opties van invloed op de vorm en architectuur van de woning	Aer	
		ZLP	ZLK
A033	30° kap met vlizotrap		•
A034	Dakvenster		•
A035	35° kap met vaste trap naar zolder		•
A036	Dakkapel klein		•
A037	Dakkapel groot		•
A038	Extra diepte voorzijde +600mm	•	•
A039	Minder diepte achterzijde -600mm	•	•
A040	Buitengevel voorzien van steenstrips	•	•
A041	Kopgevelkozijnen	•	•
A042	Peilkozijnen	•	•
A043	Aluminium waterslagen	•	•
A044	Luifel boven de voordeur	•	•
A045	Luifels boven de ramen	•	•
A046	Elektrische screens op de begane grond	•	•
A047	Elektrische screens op de verdieping	•	•
A048	Hoogteverspringing in een blok	•	
A049	Sprong in de gevel	in ontwikkeling	in ontwikkeling
A050	Dwarskap	in ontwikkeling	in ontwikkeling
A051	Afwijkend goottype	•	•
A052	Dakpannen keramisch in plaats van beton		•
A053	Verskillende beukmaten binnen een woningblok	•	•
A054	Vrijstaande enkele berging	•	•
A055	Mos sedum dak	•	•
A056	Mos sedum dak berging	•	•
A057	Onderheien berging	•	•



nr.	Opties van invloed op de plattegrond van de woning	Aer	
		ZLP	ZLK
A079	3e slaapkamer	•	•
A080	4e slaapkamer		•
A081	Open hal 2m2	•	•
A082	Gesloten hal 5,6m2	•	•
A083	Gespiegelde woningplattegrond	•	•
A084	2e toilet in badkamer	•	•
A085	2e wastafel met extra spiegel in badkamer*	•	•
A086	* van af beuk 5,10 meter	•	•
A087	Planchet in badkamer	•	•
A088	Ensuite deuren tussen keuken en voorzijde woning	•	•
A089	Zijeentree	•	•
A090	Zijentree hal 3,7m2	•	•
A091	Zijentree gesloten hal 5,2m2	•	•
A092	Circulaire Chainable keuken	•	•
A093	Keukenopties Bribus / Chainable	•	•
A094	Keuken huurderskeuze opties Bribus / Chainable	•	•

nr.	Opties van invloed op de installatie van de woning	Aer	
		ZLP	ZLK
A096	Aansluiting toilet en buitenkraan op regenwater	•	•
A097	aansluitmogelijkheid warmtenet/stadsverwarming	•	•
A098	Beng 2=0	•	•
A099	NOM (EPV)	afhankelijk van oriëntatie	•



'We werken samen met het gevoel alsof we collega's van elkaar zijn.'

TOM HEMMELDER,
COÖRDINATOR KLANT, MARKT
EN MAATSCHAPPIJ



● Aantal ingebrachte nieuwe duurzame woningen binnen Bouwstroom Noord per plaats.

Bouwstroom Noord

Een unieke samenwerking tussen vijf noordelijke woningcorporaties (Actium, Lefier, Wold & Waard, Woonconcept en Woonservice) en twee ontwikkelende bouwers (Trebbe en Dura Vermeer). Waarin woningbouwprojecten, kennis en kunde gebundeld wordt om passende sociale woningbouw betaalbaar te houden. We bouwen niet overal dezelfde woningen, maar hanteren wél overal hetzelfde proces. We standaardiseren, innoveren, evalueren en leren. Zo bouwen we samen steeds slimmer, efficiënter en verkorten we met elkaar doorloop- & bouw tijden. Door schaalgrootte en vanuit een gezamenlijk commitment borgen we continuïteit en maken we tempo om voldoende duurzame en betaalbare sociale woningen in Groningen, Drenthe en in de Kop van Overijssel aan te kunnen bieden.

**bouw
stroom
noord**



● Scan de QR-code voor meer informatie

SAMENWERKEN AAN *meer* MET *minder*

Zorgen dat we meer goed wonen mogelijk maken met minder materialen en energie, in minder tijd én op minder vierkante meters: daar zetten we hoog op in. Voor mens én aarde. Tegelijkertijd zien we: we kunnen het niet alleen.

Er zijn meer langjarige en andere vormen van samenwerkingen nodig, met alle betrokken partijen, om snellere stappen te kunnen maken. Gelukkig vinden we elkaar steeds meer in dat soort ketensamenwerkingen. En langjarige partnerships. We zien in de praktijk hoe goed dat werkt. Door renovatie, maar ook grootschalige nieuwbouw te organiseren vanuit één gezamenlijke procesflow, ontstaat er veel meer lerend vermogen, kunnen we sneller innoveren, investeringen beter spreiden en eerder anticiperen op knelpunten en afhankelijkheden in de keten.

Inmiddels hebben we een groot aantal van dat soort langjarige samenwerkingen lopen, met grote corporaties zoals Lefier, Nijestee, Ymere en Haag Wonen, maar ook in de grotere nieuwbouwprojecten zoals Bouwstroom Noord, Vathorst en Nobelhorst. Dat smaakt naar meer, want we zien en merken allemaal hoe goed dat werkt voor alle partijen én voor de snelheid waarmee we kunnen leveren.

Vertrouwen en volledige openheid naar elkaar: dat is de basis. Vanuit ons DNA, als familiebedrijf, zijn we daar heel goed in.



LEEFBAAR

en

BETAALBAAR



**HET
GOEDE
DOEN**