

Nieuwbouw 38 0-trede woningen Thorbeckestraat

09-03-2023



Inhoudsopgave

Voorwoord

Introductie Team

Stedenbouw

Architectuur

Functionaliteit plattegronden

Circulariteit en Duurzaamheid (stap 10)

Ontwikkelings-en voorbereidingsfase (stap 11)

Realisatiefase (stap 12)

Klant & Communicatie (stap 13)

Oplevering, nazorg en garanties (stap 14)

Bijlages

22-0109-04V-002-verzamelblad blok 2 d.d. 09-03-2023

22-0109-04V-010-overzicht bloktypes d.d. 09-03-2023

22-0109-04V-020-tussenwoning - woonmatjes d.d. 09-03-2023

22-0109-04V-021-tussenwoning - ingekleurd d.d. 09-03-2023

22-0109-04V-022-tussenwoning - GBO d.d. 09-03-2023

22-0109-04V-050-situatie d.d. 09-03-2023

Technische omschrijving (stap 9) d.d. 09-03-2023

Plan van aanpak Wilhelminastraat 21 te Eibergen d.d. 28-02-2023



Voorwoord

Wij zijn verheugd u deze aanbieding te mogen doen.
Uiteraard hopen wij met onze interpretatie van uw
randvoorwaarden en uw wensen - vertaald in deze definitieve
aanbieding – de spreekwoordelijke spijker op de kop slaan!

Voor aanvang van het project hebben we doelstellingen
geformuleerd niet alleen kijkend naar de woning, maar
juist ook gekeken naar de aspecten duurzaamheid, milieu,
energielasten en onderhoud van de woningen.
Met deze aanbieding bieden wij u een product aan met
een goede prijs/kwaliteitverhouding, waarbij de initiële
investering, de energielasten en de onderhoudskosten op
langere termijn optimaal met elkaar in balans gebracht zijn.
Bouwen doen wij namelijk met oog voor de toekomst om bij te
dragen aan een toekomstbestendige leefomgeving.

Bouwen doen we ook graag samen. De kracht van onze
werkwijze is dan ook samenwerking. Samen met u als
opdrachtgever, maar ook samen met onze bouwpartners, de
toekomstige huurders en de omwonenden. Samenwerking
waarbij de basis is betrokkenheid, openheid, vertrouwen en
het nemen van verantwoording op ieders eigen vlak.
Wij kijken dan ook uit naar een toekomstige samenwerking
met jullie om gezamenlijk een bijdrage te leveren aan de
toekomstbestendige leefomgeving in Eibergen.

De woningen moeten :

- Uniek voor ProWonen en Eibergen ontworpen zijn, binnen het concept, conceptueel maatwerk
- Integraal ontwerp van woning
- Uitstraling hebben, passend binnen het beeldkwaliteitsplan
- Functionele / ruimtelijke plattegronden passend bij de PMC doelgroep
- Aanpasbaar waar mogelijk in de toekomst
- Comfortabele woning, bruikbaar zonder gebruikershandleiding
- Goede prijs kwaliteitverhouding
- Gebruiksoppervlakte van minimaal 80m² en maximaal 89m² (PMC2)

GAJ | VBW
ARCHITECTEN

TiMaX

 **Klomps**
Bouwbedrijf

Bram Klomps
directeur Klomps



Introductie Team



Marco Klumpenhouwer
Klomps Bouwbedrijf

Projectleider



Martijn Wissing
Klomps Bouwbedrijf

Uitvoerder



Vivian van Trienen
Klomps Bouwbedrijf

Woonbegeleidster



Koen op den Kelder
Klomps Bouwbedrijf

Planontwikkelaar



Erik Huiskamp
Klomps Bouwbedrijf

Hoofd bedrijfsbureau



Hugo Lenselink
GAJ | VBW Architecten

Architect
Aanspreekpunt van ontwerpconcept tot en
met uitvoering



Ylse Hetterscheid
GAJ | VBW Architecten

Ontwerper en BIM Modelleur



Thomas Lubben
Timax

Bouwfysisch adviseur BENG Bouwbesluit

GAJ | VBW
ARCHITECTEN

TiMaX

 **Klomps**
Bouwbedrijf

Stedenbouw

BESTAANDE TOESTAND

Het project Nieuwbouw 38 0-trede woningen Thorbeckestraat e.o. bestaat uit verschillende locaties in het tuindorp Klaashof in Eibergen. De huidige woningen aan de Thorbeckestraat, de Karel Doormanstraat, de Prins Bernhardstraat, de Koningin Julianastraat, de Koningin Wilhelminastraat en de Huenderstraat zijn bijna allemaal uitgevoerd als twee onder een kapper, waarbij de symmetrie binnen de architectuur van de woningen een kenmerkend onderdeel zijn. De bestaande blokken zullen worden vervangen door verschillende nieuwbouw blokken die aansluiten bij de bestaande architectuur aanwezig in de wijk.

STEDENBOUW

In het nieuwe stedenbouwkundige plan zullen tien verschillende blokken gerealiseerd worden, deze blokken zijn telkens samengesteld uit verschillende type woningen: een tussenwoning met langskap, een hoekwoning met langskap

en een hoekwoning met een dwarskap. Door verschillende samenstellingen van deze woningen ontstaat er een diversiteit aan blokken in de wijk. De nieuw te bouwen blokken zullen aansluiten op de aanwezige architectuur in de wijk en zullen daarnaast een link houden met de te slopen woningen die zijn gebouwd met een kenmerkende architectuur.

MASSA

De nieuw te bouwen woningen zijn levensloopbestendige, grondgebonden woningen. Dit houdt in dat het grootste deel van het programma zich op de begane grond bevindt. Door de plaatsing van dakkapellen op de verdieping zal er boven echter nog ruimte zijn voor de tweede slaapkamer en een hobby- en studieruimte. De woningen hebben een goothoogte van 2,6 meter en een nokhoogte van 8,6 meter. Hiermee voldoen we aan het beeldkwaliteitsplan.

VERBIJZONDERINGEN

Op verschillende plekken in het plan zullen met afwijkende nokrichtingen van de eindwoningen de blokken worden verbijzonderd, waarmee we voldoen aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Dit gebeurt voornamelijk bij de blokken in het cirkelvormige plandeel aan de Thorbeckestraat, de Karel Dooormanstraat en de Prins Bernhardstraat. De bouwmaterialen en kleuren zijn hierbij identiek aan de woningen met de langskappen, gelijk aan de bestaande situatie. Door de eenheid in de architectuurfamilie, een kenmerkende detaillering en telkens terugkomende verfijnde dakkapellen ontstaat er een sterke samenhang die passend is in de bestaande wijk.



Bestaande situatie Tuindorp Klaashof



Nieuwe situatie Tuindorp Klaashof



Accent in kopgevel door plaatsing voordeur

Dwarskappen zonder overstek

Metselwerk accent ter plaatse van overgang trasraam

Metselwerk accent in topgevel

Dakkapellen en voordeuren gekoppeld

Wit gemetseld kader als accent ter plaatse van voordeur

Symmetrie in het gevelbeeld door het toepassen van twee individuele dakkapellen in het dakvlak

Blok 1, Thorbeckestraat

Architectuur

De woningen zijn, passend bij de tuindorpgedachte, als een ensemble ontworpen. Daardoor ontstaat er een duidelijke architectonische familie. De bebouwing zal een herkenbare eenheid vormen terwijl het tevens aansluit op de bestaande bebouwing in de wijk. Dit laatste is gewaarborgd door de keuze in massa, rooilijnen en het kleur- en materiaalgebruik. Daarnaast past de architectuur binnen de dorpse context van Eibergen doordat we de daar heersende maat, schaal en verhoudingen overnemen in de gevelindeling.

Doordat de plattegronden zo zijn ingedeeld dat de woonkamer zich aan de voorzijde bevindt kunnen er aan de straatzijde ruime raampartijen worden gerealiseerd die zorgen voor een vriendelijk straatbeeld. De plattegronden zijn telkens gespiegeld ten op zichte van elkaar waardoor de voordeuren bij elkaar komen te liggen. Samen met de bovenliggende dakkapellen zorgen deze voor een sterke symmetrie in het gevelbeeld. Dit sluit aan bij de kenmerkende architectuur van het tuindorp Klaashof. De woningen met een langskap zijn voorzien van een overstek aan de voorgevel. Dit maakt dat er meer plasticiteit in de voorgevel ontstaat.

De plattegronden zijn uniform ontworpen, waardoor per situatie gekozen kan worden of de voordeur in de voorgevel of in de zijgevel geplaatst wordt. Hierdoor kan iedere woning in het plan voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast wordt in deze eindgevels een extra raam geplaatst, waardoor de kopgevels een levendig beeld geven. Tevens wordt er aandacht aan de hoeken besteed door ook de aansluitende erfafscheidingen mee te ontwerpen. Zo wordt het hagenplan aangehouden zoals in de nota omschreven.

MATERIALIZERING

De verschillende blokken in het plan delen dezelfde materiaalkeuze en een mix van architectonische elementen als dakkapellen en wit lijstwerk. De woningen zullen worden opgetrokken uit rode bakstenen in waalformaat. De kappen worden uitgevoerd in rode dakpannen. Ter plaatse van de voordeuren zullen metselwerk accenten worden aangebracht in de vorm van witte kaders, deze witte kaders worden gevuld met kozijnen in een lichte kleur en voordeuren in een volle donkergroene kleur.



De gekoppelde voordeuren en dakkapen zorgen voor symmetrie in het plan



Reliëf metselwerk als accent bij de hoekwoningen



Referentie metselwerk

Naast metselwerk accenten in de vorm van banden om de voordeuren wordt er op verschillende plekken uitstekend metselwerk van 15 millimeter toegepast, zoals de rand als overgang tussen maaiveld en trasraam. De hoekwoningen zullen extra geaccentueerd worden met reliëf metselwerk op de hoeken in de topgevels. Deze accenten zijn overhoeks, waarmee de zijgevels extra verbijzonderd worden.

De dakkappen zullen worden uitgevoerd in zinken roeven, deze lichte kleur sluit aan op de witte metselwerk kaders van de voordeuren waardoor deze samen een duidelijk 'midden' van de bouwblokken vormen.



Referentie zinken afwerking dakkapellen



Referentie betonnen huisnummers

BUITENRUIMTE EN INRICHTING

De buitenruimte is ingericht aan de hand van de eisen van ProWonen en het beeldkwaliteitsplan: De overgangen van openbaar naar privé zijn mee ontworpen. Een overzicht van de bestrating en de erfafscheiding is opgenomen in de situatietekening in de bijlage. Naast deze voorzieningen zullen er ook buitenbergingen worden opgenomen in het plan, bij deze buitenbergingen zal een regenton worden geplaatst.

KONINGIN WILHEMINASTRAAT 21

Direct na het slopen van de Koningin Wilhelminastraat 23 zal er een nieuwe gemetselde kopgevel inclusief nieuwe schoorsteen worden gerealiseerd aan de koopwoning aan de Koningin Wilhelminastraat 21. De nieuwe gevel zal in uitstraling en uitvoering gelijk zijn aan de bestaande

kopgevel. Eventuele aanpassingen aan benodigde noodvoorzieningen, benodigde fundering, benodigde spouwmuurisolatie, voegwerk en aanpassingen aan installatiewerk (riolering, goot, hwa's, kanalen schoorsteen) zullen hier in worden meegenomen. In de nieuwe gevel zal terugliggend metselwerk worden opgenomen om een beeld van dichtgemetselde kozijnen te creëren. De dakpannen van de te slopen woningen zullen worden hergebruikt.



Referentie regenton



De nieuwe kopgevel van de Koningin Wilhelminastraat 21



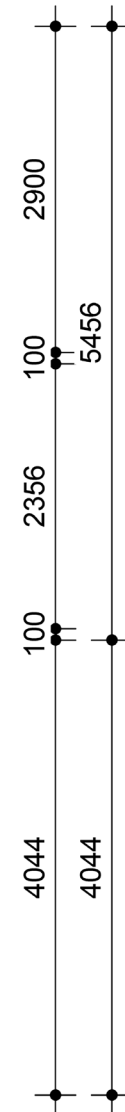


Blok 6, Huenderstraat

Functionaliteit plattegronden



Begane grond tussenwoning



Binnen dit project zijn er twee levensloopbestendige woningtypen te onderscheiden. Een woning met een langskap en een woning met een dwarskap.

Het credo 'een lange levensduur is duurzaam' is integraal bij het ontwerpen van de plattegronden geïntegreerd.

Alle plattegronden hebben gemeen dat ze voldoen aan de eisen van de ProWoonstandaard met aanvullend Woonkeur.

Om de beoogde functionaliteit in de plattegronden ook optimaal te kunnen gebruiken, is er verder goed gekeken naar de positionering van raam- en deurkozijnen.

Bij het ontwerpen van de woning zijn deze woonkeurmatjes dan ook als uitgangspunt genomen, samen met het gestelde minimum en maximum vierkante meters gebruiksoppervlakte voor een PMC 2 woning. Door de kap van de woning niet over de gehele diepte van de woning te plaatsen kan er een kleiner gebruiksoppervlakte gemaakt worden. Met een gebruiksoppervlakte van 89m² voldoet het ontwerp aan deze

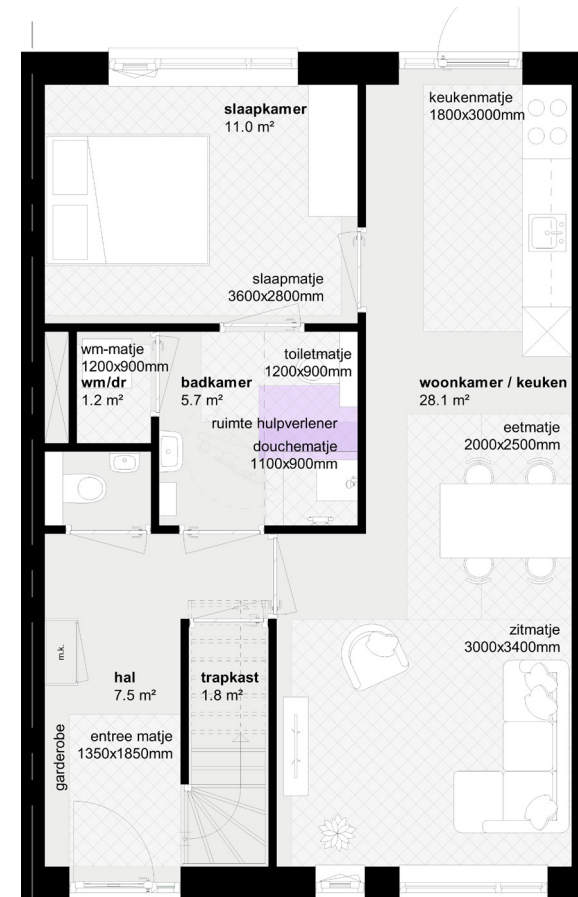
eis. Om de beoogde functionaliteit in de plattegronden ook optimaal te kunnen gebruiken, is er verder goed gekeken naar de positionering van raam- en deurkozijnen.

ENTREE WONING

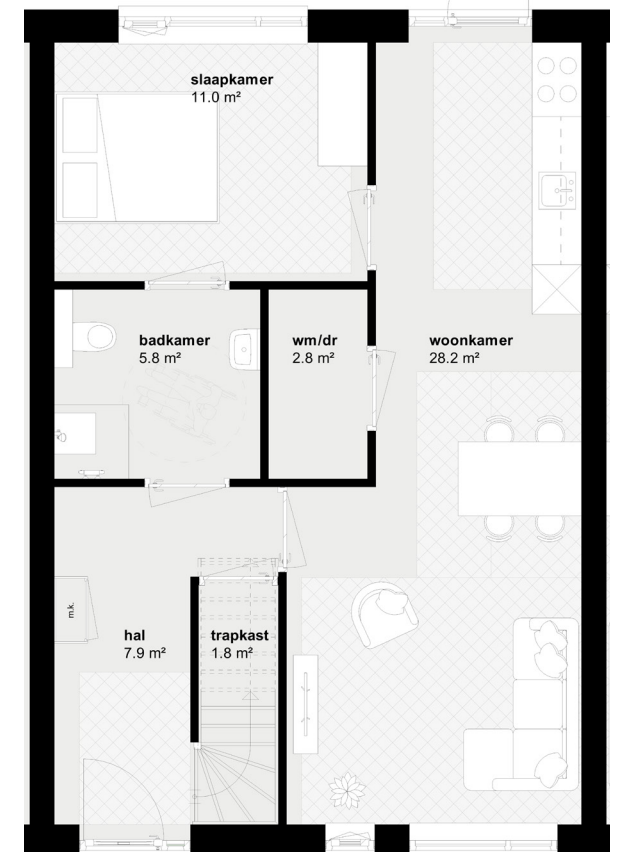
De entree van de woningen zijn ruim van opzet. De minimale breedte die is aangehouden achter de voordeur is 135cm. Daarbij is er tussen de muur en het slot van de voordeur altijd 35 cm vrije ruimte is zodat deze goed bereikbaar is. In de entree is er ook ruimte voor een kapstok. Deze plek is bovenop de gebruiksruimte nabij de voordeur ontworpen, met een grootte van 20x120cm of 60x60cm.

De meterkast en de trap naar de eerste verdieping zijn in de entreeruimte gelegen. De ruimte onder de trap is beschikbaar als bergruimte.

Alle woningen zijn voorzien van een separaat toilet (voor bezoekers) nabij de voordeur van de woning. Zo kan een bezoeker – ook als die een beperking heeft - van de toilet



De hal met een entree matje van 1350x1850mm volgens woonkeur, garderobe, trapkast, toegang tot separaat toilet en toegang tot badkamer.



Alternatieve plattegrond zonder separaat toilet: minderprijs van € 2.580,- per woning (incl. btw).



Begane grond tussenwoning



Eerste verdieping tussenwoning

- De ruimtes voldoen aan het Programma van eisen van ProWonen
- Woonmatjes grotendeels volgens WOONKEUR (toekomstbestendig)
- Tuindeur naar achtertuin
- Eigen buitenberging voor fietsen en opslag

- Ruimtes volgens PMC 2
- Gebruiksoppervlakte van minimaal 80m² en maximaal 89m²
- Badkamer rolstoel toegankelijkheid





Eerste verdieping tussenwoning

gebruik maken. Hiervoor is de deur van het toilet in de lange zijde van de wand geplaatst met de klink aan de zijde van de closetpot. Op deze wijze is het toilet ook bruikbaar – met enige hulp - voor een bezoeker met rollator of rolstoel. Om te voldoen bij de eisen van een PMC2 woningen is een toilet noodzakelijk. Door alle corporaties waar mee gewerkt wordt, wordt teruggekoppeld dat het hebben van een separaat toilet een kwaliteit is die zeer sterk wordt gewenst. Er is in de basis voorzien van een enkel bezoekerstoilet en een optioneel toilet in de badkamer. De aansluitingen voor het optioneel toilet zijn al wel standaard meegenomen. Mocht vanwege kostenoverwegingen toch een enkel toilet in de badkamer de voorkeur genieten, kan ook onderstaande plattegrond gerealiseerd worden tegen een minderprijs van € 2.580,- per woning. De badkamer is zowel vanuit de hal als vanuit de hoofdslaapkamer bereikbaar.

WOONKAMER

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woningen, waardoor de sociale controle wordt vergroot. Verder is er rekening mee gehouden dat er minimaal een tafel van 160cm lengte geplaatst kan worden met daarnaast nog voldoende ruimte (90cm) naast de tafel om met een rollator of rolstoel te kunnen passeren.

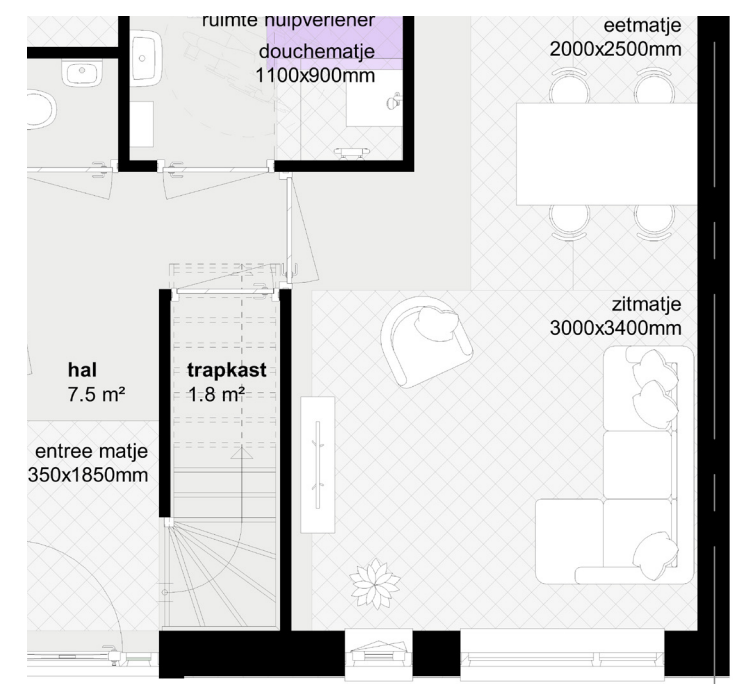
De buitenruimte, behorende bij een woning, is bereikbaar via de deur in de keuken. Voor de toegankelijkheid houden we een opstap van circa 2cm aan tussen binnen en buiten, waarmee we voldoen aan de eis uit het bouwbesluit. Is een bewoner of bezoeker slecht ter been of maakt gebruik van een rolstoel of rollator, dan is de woning goed toegankelijk.

In de woonkamer zijn hoge kozijnen met een lage borstwering toegepast waardoor optimaal zicht is naar buiten en er veel licht de woning in kan komen.

KEUKEN

De standaard keuken van de woningen bestaat uit een keukenblok van 180cm breed met daarboven drie bovenkastjes van 60cm breed. Op de onderkasten komt een werkblad met spoelbak en éénhendelmengkraan met hoge uitloop. Voor de opstelplaats van het kooktoestel is een

breedte van 90cm aangehouden. Dit voorkomt dat de steel van een wok-, koeken- of steenpan tegen de muur kan komen en/of niet optimaal van de ruimte op de kookplaat gebruik gemaakt kan worden. De opstelplaats van het kooktoestel is aan de zijde van de gevel gepositioneerd. Dit maakt het mogelijk om eenvoudig de afvoer naar buiten toe te brengen en het kanaal af te timmeren zodat deze uit het zicht is. Uitgangspunt is echter toepassing van een recirculatiekap



De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woningen, waardoor de sociale controle wordt vergroot.

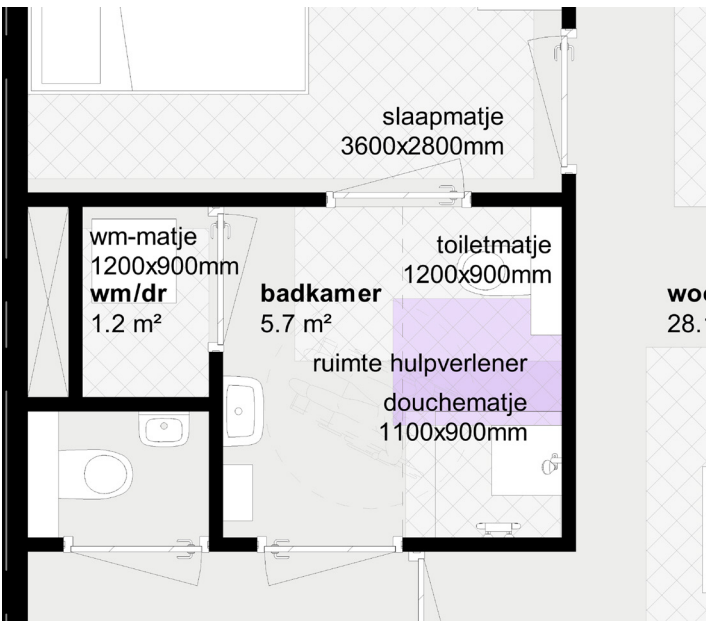
in verband met de toepassing van een WTW in combinatie met een zeer luchtdichte woningschil. Bij de ruimte van de opstelplaats van het kooktoestel zal de achterwand worden betegeld. Boven het aanrechtblad worden twee dubbele wandcontactdozen geplaatst. De aansluitpunten voor elektrisch koken, koelkast, magnetron/oven en vaatwasser worden op plintheogte (circa 15cm) gerealiseerd. De afvoer voor een vaatwasser is standaard in voorzien.

Voor het aanrecht is minimaal een ruimte van 150cm diep aangehouden, zodat ook met de rolstoel goed gebruik gemaakt kan worden van de (aangepaste) keuken. Bij de positionering van de kozijnen in de gevel is er rekening mee gehouden dat tegenover het standaard keukenblok een kastenwand van 40cm diep geplaatst kan worden. Altijd handig voor extra opbergruimte of het plaatsen van (extra) apparatuur.

BADKAMER

Het juist positioneren van de wastafel, doucheruimte en closet is belangrijk voor het goed kunnen gebruiken van een badkamer. De indeling van de badkamer is er volledig op ingericht dat een hulpverlener een bewoner kan ondersteunen bij toiletgang of douchen.

In de badkamer van de levensloopbestendige woningen is minimaal een vrije ruimte aanwezig van 150cm tussen het toilet, de douche en de wastafel. Hiervoor wordt een vlakke douchevloer met gelijkmatig afschot voor afwatering gerealiseerd. Naast de wastafel is 80cm vrije ruimte aangehouden voor 'parkeren' van de rollator of de rolstoel. Bij het closet is 60cm aangehouden als vrije ruimte aan de ene kant en 120cm aan de andere kant voor een hulpverlener en/of opstelplaats voor een rolstoel of rollator. In de badkamer is een seprate kast aanwezig voor de



De badkamer voldoet aan de woonkeurmatjes, inclusief de uitbreidbaarheid die benodigd is bij de eventuele ondersteuning.

wasmachine en de droger. Deze kast is zo gepositioneerd dat een rolstoelgebruiker vanuit de draaicirkel eenvoudig de machines kan vullen en bedienen. Naast de toegang vanuit de slaapkamer is de badkamer ook te bereiken vanuit de hal. Medebewoners en/of bezoekers hoeven dus nooit door privé ruimte/slaapkamer om gebruik te kunnen maken van de badkamer.

HOOFDslaapkamer

De woningen hebben een hoofdslaapkamer van 11 m². Daarbij is rekening gehouden met het plaatsen van een bed van 180cm breed en 210cm lang. Om het bed is een vrije loopruimte van 55cm aangehouden. Als minimaal aanwezige kastruimte is 160cm lengte aangehouden en een diepte van 60cm. Ook voor deze kastruimte is rekening gehouden met een vrije ruimte van 120cm. We hebben in het ontwerp zo veel mogelijk met langere kastruimten rekening gehouden omdat we ons bewust zijn van de behoefte van bewoners voor veel kast-/opbergruimte.

TWEEDE slaapkamer

De woningen hebben één slaapkamer op de verdieping. Bij alle extra slaapkamers is rekening gehouden met een bed van 90cm x 210cm met voldoende vrije ruimte om goed in en uit bed te kunnen komen. Verder is rekening gehouden met een kastruimte van minimaal 80cm breed en de mogelijkheid om ook een bureau te plaatsen van 120cm breed. Met breedte van wanden, plaatsing van deuren en raamkozijnen is zodanig rekening gehouden dat een optimaal gebruik van de ruimte mogelijk is.

PAST MIJN KAST?

In de slaapkamers is met de ruimte voor kledingkasten rekening gehouden dat een 'standaard' kast geplaatst kan worden. Verder is er gekeken bij de bepaling van de breedte van de opstelruimte dat de meest voorkomende kastbreedten gaan passen. Zo is er rekening gehouden dat met de standaard module maten (50-75-100-150-200cm) van een PAX kast van IKEA een kast samengesteld kan worden en geplaatst kan worden in de beschikbare opstelruimte.

Productkwaliteiten	gebruikskwaliteit	ontwerp:
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimten kunnen worden gecombineerd)	Zithoek voor één- of tweepersoons-huishouden	✓
	Keuken	✓
	Eettafel voor één- of tweepersoons-huishouden	✓
	Hoofdslaapkamer	✓
	Slaapkamer	✓
	Badkamer	✓
	Toilet (mag in combinatie met de badkamer)	✓
	Wasmachine	✓
GO minimaal 80 m²		✓ (max. 89m² volgens PMC 2)

Ruimteprogramma ProVVonen

WASRUIMTE EN BERGING VERSUS TECHNIEKRUIMTE

De woningen hebben een separate berging op de begane grond voor een opstelplaats voor de wasmachine/droger. De technische installatie is in een separate ruimte geplaatst op de eerste verdieping. Hier bevinden zich de wtw installatie, de warmtepompmodule en de omvormer.

WERK/HOBBY RUIMTE

Door de indeling van de entree van de woning en de positie van de bovenliggende dakkapel ontstaat er op de verdieping een extra ruimte die door bewoners kan worden gebruikt als werk en/of hobby ruimte. Daarnaast is het raam toegankelijk voor raambewassing van binnenuit, doordat het om een draai-kiep raam gaat wat naar binnen draait.

BINNENDEUREN

Bij alle binnendeuren behalve de meterkastdeur passen we deuren toe van 93cm breed. Er worden bij de deuren geen drempels toegepast. Bij betegelde vloeren van het toilet en de badkamer wordt wel een drempel toegepast met een maximaal hoogteverschil van 2cm ten opzichte van

de aangrenzende vloerafwerking. Op deze wijze zijn alle ruimten binnen de woningen goed bereikbaar voor bewoners en/of bezoekers die slecht ter been zijn en/of afhankelijk zijn van een rollator of rolstoel.

LANGER ZELFSTANDIG BLIJVEN WONEN EN FUNCTIONALITEIT PLATTEGRONDEN

Waarom zijn deze door ons gehanteerde ontwerpuitgangspunten belangrijk? Omdat het naar de toekomst niet zo mag zijn dat mensen mogelijk geen thuishulp kunnen krijgen omdat hun douche en de slaapkamer niet aan de Arbo-eisen voldoen. Of dat mensen moeten verhuizen omdat ze afhankelijk zijn geworden van een rollator of rolstoel en deze niet in hun eigen woning kunnen gebruiken. Onze uitgangspunten leiden niet alleen tot functionele plattegronden, maar ook tot meer ruimte waar ruimte nodig is mochten bewoners hulpbehoevend worden. Daar waar voor gezonde bewoners dit soort ontwerp oplossingen voornamelijk als ruimtelijk of praktisch zullen worden ervaren, zullen bewoners die hulpbehoevend zijn c.q. worden ervaren dat deze ruimtelijke kwaliteit functioneel noodzakelijk is.



Blok 2s, Karel Doormanstraat

Circulariteit en Duurzaamheid (stap 10)

DUURZAAMHEID

Invulling aan duurzame energie wordt in basis bereikt door het beperken van de energiebehoefte. Uit monitoring is gebleken dat bij de uitvoering van een (1) goed geïsoleerde schil, (2) aangename temperatuur en (3) goede luchtkwaliteit bewoners de woning als comfortabel beoordelen en voor minder energieverbruik zorgt. Deze voorwaarden worden ingevuld door de toepassing van een degelijke isolatieschil, warmte accumulerende materialen voor de draagstructuur (kalkzandsteen + betonnen systeemvloeren), een ventilatiesysteem (WTW) met een rendement van 95% met warmte/koude-terugwinning en gebruik te maken van een bodemwarmtepomp met relatief constante rendement. Het resultaat is een evenredig verdeelde temperatuur over de ruimten.

ENERGIESYSTEEM EN GEBOUW

Het ventilatiesysteem met warmte/koude terugwinning draagt sterk bij aan een laag transmissieverlies en een stabiele temperatuur in de woning. Het passief koelend vermogen van het ventilatiesysteem beperkt het energieverbruik sterk wanneer de warmtepomp wordt ingezet om de binnentemperatuur actief te gaan koelen. Het actief koelvermogen wordt afgegeven via de vloer. Het passief koelvermogen wordt ingeblazen middels de aanwezige inblaasroosters. Warmtapwater wordt bereid middels de aanwezig warmtepomp en een 185liter boilervat in de technische ruimte. Om de BENG eis te halen zijn 2 á 3 zonnepanelen van 400wp nodig. Deze worden aangevuld met 8 extra zonnepanelen ten behoeve van het eigen energieverbruik.

De woning is gereed gemaakt voor wellicht toekomstige energiebeheer door integratie van een datakabel vanuit de meterkast richting de technische ruimte. Hierdoor ontstaat de verbindingsmogelijkheid om in de toekomst de warmtepomp, opslagbatterij, WTW en/of omvormer te verbinden met het energiebeheersysteem.

FLORA & FAUNA & WATERHUISHOUDING

In de gevels van de woningen zullen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen voorzieningen opgenomen worden. De benodigde aannames op basis van de rapportage van Econsultancy staan omschreven in de technische omschrijving. De omschreven groene erfafscheidingen zullen niet alleen voor de fauna zijn, maar zorgt ook voor de bewoners op hete dagen voor de nodige verkoeling van de tuin. Om zuinig met drinkwater om te gaan zullen alle woningen ter plaatse van de bergingen worden voorzien van een waterton om het groen in de tuin te kunnen

onderhouden.

CIRCULAIR BOUWEN

Circulair bouwen, betekent voor ons dat grondstoffen en materialen zo hoogwaardig mogelijk gebruikt moeten worden en maximaal hergebruikt kunnen worden. Afval is dé nieuwe grondstof. Bij het ontwerp van de woningen zijn de volgende strategieën voor circulair bouwen geformuleerd.

- A. Materialen toepassen met beperkte impact op milieu
 - B. Bouwdelen van de woning circulair ontwerpen voor langere levensduur
 - C. Hergebruik van bouwmaterialen
- Deze strategieën hebben mede invloed op het waardebehoud van materialen aan het einde van de levensduur van woningen.

A. MATERIALEN TOEPASSEN MET BEPARKTE IMPACT OP MILIEU

Bij de materiaalkeuzes is er op gelet dat deze ‘circulair proof’ moeten zijn. Oftewel het gebruik van materialen die in de basis gezond en veilig zijn; Vrij van toegevoegde additieven en toxinen, hernieuwbaar en of/ uit secundaire materialen bestaan en geen druk leggen op de grondstoffenvoorraad. Op deze wijze kunnen de materialen dienen als nieuwe grondstof en hun waarde behouden in de toekomst. Onderstaand een paar materiaaltoepassingen:

AIRPOP ISOLATIE

Airpop is monomateriaal (2% en 98% lucht). Dat maakt het geschikt voor 100% recycling.

KALKZANDSTEEN

Materiaal met een lange levensduur (> 100 jaar) dat gemaakt is van natuurlijke grondstoffen (kalk, water en zand). Het productieproces kost weinig energie. Calduran werkt met het cradle-to-cradle principe.

INDUSTRIEEL HOUTEN DAKELEMENT

De dakelementen die toegepast worden zijn vervaardigd van spaanplaat bestaande uit 98% gerecycled materiaal, pefc/fsc houten liggers en glaswol isolatie dat tot 70% uit gerecycled glas bestaat, zowel afkomstig van vlakglas, zoals ramen, als glas uit de glasbak.

KUNSTSTOF KOZIJNEN

Kunststof heeft een hele goede eigenschap dat zuiver pvc voor 100 procent recyclebaar is. In de woningen worden Veka kozijnen gebruikt. Aan het einde van de levensduur worden de kunststof kozijnprofielen gerecycled en weer als

grondstof gebruikt voor nieuwe kozijnen.

B. BOUWDELEN VAN DE WONING CIRCULAIR ONTWERPEN VOOR EEN LANGERE LEVENSDUUR BOUWMATERIALEN

Een credo dat voor ons bij circulair bouwen hoort ‘een lange levensduur is duurzaam’. Bij het ontwerp van de woningen wordt dit nagestreefd door het kunnen demonteren van materialen om het zo mogelijk te maken om deze in hun oorspronkelijke vorm te kunnen remonteren. Naast waardebehoud en toekomstbestendigheid, draagt remontabel bouwen ook direct bij aan een lagere milieu-impact volgens de LCA (Life Cycle Assessment) methodiek.

DEMONTABELE GEBOUWCOMPONENTEN

Scheiding Casco en ventilatiekanalen

Bij de woningen wordt via een verlaagd plafond in de badkamer de toe- en afvoer van het ventilatiesysteem verdeeld naar de verblijfsruimten en natte ruimten op de begane grond. De ventilatiekanalen worden dus niet ingestort. Daardoor kan in de verre toekomst het installatiedeel vrij eenvoudig losgekoppeld worden van het casco. Hierdoor behouden ook de toegepaste kanaalplaten hun waarde voor nieuwe toepassingen.

Dakelementen voor hergebruik

Het geprefabriceerd dakelement is geheel demontabel. In het element is geen lijm gebruik bij de productie. Alle materialen kunnen op deze wijze worden hergebruikt. Ook de isolatiematerialen worden door de leverancier ingezameld om weer terug te brengen in te produceren nieuwe isolatieproducten.

Gevelmetselwerk met kalkmortel

Voor de gevel wordt gebruik gemaakt van een keramische baksteen in combinatie met een doorgestreken kalkmortel. Kalkmortel heeft in het kader van circulair bouwen onmiskenbaar voordelen. Het maakt het namelijk mogelijk de metselbakstenen te hergebruiken door de verwijderbaarheid van de kalkmortel van de baksteen aan het einde van de gebouwlevensduur.

C. HERGEBRUIK VAN BOUWMATERIALEN

CIRCULAIR OOGSTEN

‘Slopen is circulair oogsten geworden: voorbereiden, demonteren, verwerken en hergebruiken’. Klomps Bouwbedrijf beschikt met zijn slooppartner over een partner met ruime ervaring op het gebied van circulair oogsten. Voorafgaand

aan de sloop van de woningen inventariseren we welke items uit een slooppject vrijkomen en in overleg met ProWonen zal bepaald worden welke herbestemming deze zouden kunnen krijgen.

Principe die gehanteerd worden bij het circulair oogsten:

- zoveel mogelijk concrete toepassingen en gegarandeerd hergebruik;
- minimaliseren van dure en milieubelastende verwerkingen of verplaatsingen;
- zoveel mogelijk hergebruiken bij de bron/afzender.

Elke grondstofsoort heeft eigen specifieke routes van verwerking en hergebruik. Niet alle vrij te komen grondstoffen kunnen worden hergebruiken en worden afgevoerd. Dat doen op een zo hoogwaardig mogelijke wijze samen met gekwalificeerde verwerkingsbedrijven, bij voorkeur in de nabije omgeving van het te slopen object of op de locatie van Enzerink in Hengelo Gld.

Bij onze aanbieding zijn we niet uitgegaan van het hergebruik van materialen. Onderstaande doen we wel een aantal suggesties waar we ervaring mee hebben.

SANITAIR, KRANEN EN KEUKENS

Het hergebruik van sanitair, kranen en keukens in de nieuwbouw wordt nog niet vaak gedaan door onze opdrachtgevers. Zij kiezen er voor om nieuw toe te passen of de nieuwe bewoners uit nieuwe producten te laten kiezen. Bij dit project kunnen we gebruikmaken van ons Woonpuntensysteem. Wellicht een overweging voor ProWonen om Woonpunten te geven aan bewoners die kiezen voor hergebruik van sanitair, kranen en/of keuken(onderdelen)?

BUITENBERGINGEN

In overleg met ProWonen willen we bespreken in hoeverre ProWonen bij het maken van de buitenbergingen gebruik wil maken van het bruikbare hout van gordingen, vloerbalken en vloerdelen. Dit kan gebruik worden in:

- HSB wanden en dakconstructie van gordinghout
- Houten vloerdelen als scheidingswand

BUITENBERGINGSKOZIJNEN EN -DEUREN

In overleg met de sloper, onze kozijnleverancier en ProWonen willen we bespreken in hoeverre het mogelijk/wenselijk is voor recycling van houten kozijnen en deuren. Deze zouden indien gewenst en van goede kwaliteit gebruikt kunnen worden om nieuwe houten kozijnen en deuren van te maken voor de bergingen.

Ontwikkelings-en voorbereidingsfase (stap 11)

ONTWERPFASE

Doelstelling van de ontwerpfase is: binnen de planning de omgevingsvergunningsstukken indienen. Conform de eisen en wensen van ProWonen. Procesbeheersing loopt als een rode draad door deze fase. De contractdocumenten vormen het uitgangspunt voor het opstellen, bewaken en toetsen van de stukken.

PROCESAANPAK

Bij gunning van deze Design & Build opdracht aan Klomps Bouwbedrijf hanteren we onderstaande aanpak voor het samenstellen en indienen van de omgevingsvergunning.

STARTBESPREKING

Binnen twee weken na opdrachtverstrekking heeft het projectteam van ProWonen overleg met het Klomps Bouwbedrijf consortium. De doelstellingen zijn kennismaking, informatie-uitwisseling en concept opdrachtverstrekking ten behoeve van vastlegging productiecapaciteit van betoncasco en gevelelementen.

Tijdens dit startoverleg bespreken we niet alleen de input voor het op te stellen projectkwaliteitsplan. Belangrijk is ook dat we gezamenlijk vaststellen en vastleggen wat ieders referentiekader (uitgangspunten, verwachtingen, ideeën, etc.) is, zodat alle 'neuzen' dezelfde kant op staan.

Rol ProWonen: Toets & acceptatie van de aanbieding van Klomps Bouwbedrijf.

INFORMATIE ONTWERPFASE | PLANNING

We bespreken de concept ontwikkelings-en uitvoeringsplanning en stellen de planning gezamenlijk vast. Als onderdeel hiervan moet duidelijk zijn wie welke rol vervult en wat iedereen van elkaar kan en mag verwachten. Een eventuele aanpassing van de planning wordt maximaal één week na het overleg opgestuurd/vastgesteld.

Rol ProWonen: Toets & acceptatie van de overall planning, en in de uitvoeringsfase van de deelplanningen.

INFORMATIE ONTWERPFASE | PROJECTKWALITEITSPLAN

Communicatie is een belangrijke factor voor het slagen van dit project. Daarom leggen we de communicatielijnen en beslismomenten goed vast. De communicatieafspraken zijn onderdeel van het projectkwaliteitsplan; we werken deze afspraken samen uit met ProWonen. In het projectkwaliteitsplan nemen we op wanneer, met welke personen en waarover de verschillende overleggen plaatsvinden.

Het projectkwaliteitsplan dat we op grond van de bijeenkomsten hebben opgesteld, leggen we ter accordering voor aan ProWonen.

Rol ProWonen: Toets & acceptatie van het projectkwaliteitsplan.

KWALITEIT ONTWERP | VASTLEGGING

Tijdens de ontwerpfase toetsen we de kwaliteit aan de uitgangspunten. We zorgen ervoor dat het voor iedere stakeholder duidelijk is wie waar(voor) verantwoordelijk is en wat de uitgangspunten zijn.

Conform het toetsings- en acceptatieplan dient Klomps Bouwbedrijf de ontwerpdocumenten ter toetsing in bij ProWonen. In de planning staat de termijn waarbinnen er gereageerd moet worden.

Rol ProWonen: Toets & acceptatie op basis van de door Klomps Bouwbedrijf aan te leveren toetsing- en acceptatiedocumenten.

EINDE ONTWERPFASE

Nadat de aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend starten we de realisatiefase op, met de bijbehorende voorbereiding. Na indiening van de vergunningsstukken kan ProWonen de verhuurdocumenten afronden.

VOORBEREIDINGSFASE

Doelstelling van de voorbereidings-en realisatiefase is: binnen budget en tijd de woningen opleveren naar tevredenheid van de huurders en ProWonen. Procesbeheersing loopt als een rode draad door deze fase. De contractdocumenten c.q. geaccordeerde aanvraagset omgevingsvergunning vormen het uitgangspunt voor het bewaken en toetsen.

In de realisatiefase ontzorgen we ProWonen waar dat mogelijk is. ProWonen moet er met dichte ogen op kunnen vertrouwen dat we daadwerkelijk realiseren wat in de contractstukken wordt gevraagd. We zetten in op glasheldere vastlegging van de uitgangspunten vóór de start van de bouwwerkzaamheden. En op duidelijke, tijdige en complete communicatie. Dit zijn de hoekstenen onder een voorspoedig verloop van de uitvoeringsfase.

PROCESAANPAK

Bij start van de realisatiefase leggen we structurele voortgangsoverleggen vast. In deze overleggen bewaken we de afspraken over het bouwproces en de kwaliteit van de op te leveren woningen. Onze richtsnoeren hiervoor zijn de beheersaspecten voor de ontwerp- en uitvoeringsfase.

INFORMATIE UITVOERING | PROJECTKWALITEITSPLAN

Op grond van de aandachtspunten die voortkomen uit de voortgangsoverleggen passen we het projectkwaliteitsplan aan c.q. werken we dit verder uit. Daarna leggen we het plan voor akkoord voor aan ProWonen.

Rol ProWonen: Toets & acceptatie van het projectkwaliteitsplan.

INFORMATIE UITVOERING | OMGEVINGSMANAGEMENT

Bij de uitvoering van projecten in bestaande woonwijken organiseren we onze activiteiten zodanig dat we de omgeving zo min mogelijk storen. Voorbeelden hiervan zijn: de bouwplaatsinrichting, de aanvoerroute, het laden en lossen, het parkeren van personeel; het afschermen van bouwactiviteiten naar de omgeving; het uitvoeren op afgesproken tijden van activiteiten die veel overlast veroorzaken. Klomps Bouwbedrijf neemt initiatief om in samenwerking met ProWonen het omgevingsmanagement op te pakken. Alle uitgangspunten en maatregelen hiervoor leggen we vast in een BLVC-plan.

Rol ProWonen: Voortgang en kwaliteit toetsen, adviseren en meedenken over wie, wat, hoe en wanneer we over Leefbaarheids-, Veiligheids- en Bereikbaarheids-aspecten communiceren naar de omwonenden.

Realisatiefase (stap 12)

In de realisatiefase toetst Klomps Bouwbedrijf de kwaliteit aan de uitgangspunten. We voeren tijdens de volledige uitvoering tussentijdse inspecties uit. Deze inspecties op de bouwplaats zijn uiteindelijk de basis voor het bouwdoossier dat we overhandigen bij de eindoplevering. We voeren de inspecties digitaal uit. Dit lichten we nader toe in de paragraaf *Kwaliteitsborging*.

Rol ProWonen: Toets & acceptatie op basis van de door Klomps Bouwbedrijf aan te leveren toetsing- en acceptatiedocumenten.

VOORKOMEN BOUWOVERLAST

Klomps Bouwbedrijf neemt initiatief in het oppakken van het omgevingsmanagement. Uit ervaring weten we namelijk dat communicatie en informeren van de mensen (bewoners en omwonenden) die in de directe nabijheid van de nieuw te bouwen woningen en/of langs de aanvoerroute van het bouwverkeer wonen belangrijk is. Het minimaliseert (geluids) hinder en waardoor er minder klachten zijn. Daarom is het onderkennen van de risico's uitermate van belang en essentieel om ze te kunnen beheersen. Voorafgaand aan het werk zal in de bouwvoorbereidingsfase een analyse gemaakt worden van de risico's, de mogelijke gevolgen ervan en de maatregelen om deze risico's te beheersen. Wat houdt dit concreet in (zie stappen A t/m I)?

Veiligheid, Leefbaarheid en Bereikbaarheid op en rondom de bouwplaats (BLVC)

A. Om de veiligheid en overlast te beheersen en te sturen, zullen wij voor aanvang van het werk een BLVC (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) plan opstellen en met ProWonen overleggen. Hierbij zal voor de onderdelen Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie worden aangegeven hoe er mee omgegaan wordt gedurende de realisatie van de bouw. Voor dit project zullen we het takenpakket ten aanzien van het omgevingsmanagement onderbrengen bij de projectleider

van ons projectteam. Hij is verantwoordelijk voor het opstellen en het uitvoering geven aan het BLVC-plan en is contactpersoon voor omwonenden bij eventuele vragen over de uitvoering.

B. We zullen voor aanvang van de werkzaamheden een opname maken van de direct omliggende bebouwing en omgeving, om zo de "nul" situatie vast te leggen.

C. We zullen aan omwonenden duidelijk aangegeven hoe ze ons kunnen benaderen met vragen. Daarbij is onze uitvoerder in de wijk de contactpersoon die door de omwonenden persoonlijk aangesproken kan worden.

Omgevingsapp

Om overlast te minimaliseren is "In goed overleg met" een sleutelbegrip. Duidelijk en tijdig communiceren naar alle omwonenden en adequaat reageren op vragen c.q. klachten is daarbij een absolute voorwaarde. Ondanks alle voorzorgsmaatregelen kunnen er toch altijd onverwachte zaken of schade ontstaan. Uiteraard mag dit daarna niet tot extra ongerief voor de betrokkenen leiden.

D. Wij zullen de omwonenden voor aanvang van de werkzaamheden benaderen middels een schrijven waarin we zullen aangeven wat we gaan doen en hoe lang de werkzaamheden zullen gaan duren.

E. De omwonenden krijgen de mogelijkheid onze omgevingsapp te gebruiken. Dit is een applicatie voor op de telefoon en/of tablet, waarmee we omwonenden en geïnteresseerden kunnen informeren over onze planning en de verwachte hinder. Bij overlastmomenten kunnen wij een (push)bericht sturen, zodat de omwonenden altijd op de hoogte zijn van actuele afsluitingen, parkeermogelijkheden en omleidingsroutes. Omwonenden kunnen via de app ook meldingen doen en vragen stellen eventueel vergezeld van een foto.

F. Direct omwonenden rondom het bouwterrein zullen we echter bij hinderwerkzaamheden ook op de hoogte brengen middels een (nieuws)brief die we langs zullen brengen. Een keer niet kijken op de telefoon/tablet mag niet leiden tot het niet op de hoogte zijn.

Bouwlogistiek

Klomps Bouwbedrijf heeft ruime ervaring op het gebied van herstructureringsprojecten in bestaande woonwijken. We kennen de uitdagingen van logistiek lastige omgevingen, direct aanwonenden en andere voorzieningen. Ons uitgangspunt in projecten als voorliggende opgave is dan ook om onze activiteiten en werkzaamheden zodanig te plannen en te organiseren dat gebruikers en omgeving zo min mogelijk gestoord worden in hun dagelijkse bezigheden.



Omgevingsapp Klomps Bouwbedrijf

G. We maken een duidelijke bouwplaatsinrichting en zullen deze met ProWonen en de gemeente kortsluiten. Op de bouwplaatsinrichting staan onder andere de aan-/afvoerroute en de laad en losplaats, de afrastering, positie van keten en kraanopstelplekken. Verder zullen we aangegeven waar de werklieden hun auto kunnen parkeren om overlast in de wijk te voorkomen. Voor indiening van de omgevingsvergunning dient de bouwplaatsinrichting definitief te worden vastgesteld.

H. We zullen overlast veroorzakende activiteiten op afgesproken tijden uitvoeren en communiceren met de omgeving. Door gebruik te maken van prefab casco's in combinatie met prefab gevelelementen en een prefab klapkap wordt het aantal moment dat de weg moet worden afgezet geminimaliseerd. Op de montagedagen zullen de elementen just-in-time worden aangeleverd.

I. Aanvoer voor de afbouwwerkzaamheden zullen we – waar mogelijk - organiseren door de inzet van kleine vrachtwagens. Tevens zullen vrachten vanuit de leveranciers zoveel mogelijk gecombineerd worden om het aantal verkeersbewegingen te beperken.

J. De betreffende routing wordt door ons fysiek aangegeven middels aanduidingsborden voorzien van de tekst "Klomps Bouwbedrijf Bouwplaats [straat]". Indien vrachtwagens niet door kunnen rijden na het lossen zullen vrachtwagens achterwaarts de laad- en losplaats op gaan om weer voorwaarts van het bouwterrein af te gaan. Juist in dit soort projecten is een goede voorbereiding, coördinatie en planningsverantwoordelijkheid van groot belang. Het projectteam verzamelt daarvoor alle benodigde informatie en middelen om afspraken te maken met onderaannemers en leveranciers.

Bovenstaande punten komen ook terug in het BLVC plan dat wordt opgesteld en ter toetsing wordt aangeboden aan de opdrachtgever.

Klant & Communicatie (stap 13)

In de voorbereidingsfase zal er reeds veelvuldig contact en afstemming zijn met de woonbegeleidster van Klomps en klantadviseur ProWonen om de benodigde informatie af te stemmen. Het Klantproces zal dan ook met elkaar invulling gegeven worden.

CONTACTMOMENTEN HUURDER

Naast het zoveel mogelijk bilateraal contact met de nieuwe huurders is het mogelijk om bij een algehele huurdersbijeenkomst toelichting te geven op de nieuwbouwwoning en het proces.

INFORMATIEBIJENKOMST

Het eerste contactmoment tussen huurders en Klomps Bouwbedrijf zal dan tijdens een, in samenwerking met ProWonen, georganiseerde bijeenkomst zijn, waar een toelichting wordt gegeven op het project en uitleg gegeven wordt over het proces, de planning, keuzemogelijkheden, etc. Daarbij geven wij ook helder uitleg over het gebruik van de woningen.

INTEKENLIJST

Aan het einde van de avond zal er een intekenlijst aanwezig zijn. Bij de woonbegeleidster kunnen de huurders een afspraak maken om in de showroom een individueel gesprek te hebben om individuele keuzes te maken.

INFORMATIEMAP

Na het intekenen op de intekenlijst voor het individuele gesprek krijgen de huurders hun informatiemap mee met gegevens over het keuze traject, keuze mogelijkheden, planning, bevestiging van de afspraak, etc. om zich voor te bereiden op het gesprek met de woonbegeleidster. De inhoud van de informatiemap zal met de de klantadviseur van ProWonen worden afgestemd.

WOONBEGELEIDSTER

Het tweede en de daarop volgende contactmomenten tussen huurders en Klomps Bouwbedrijf zal plaatsvinden via de woonbegeleidster. De woonbegeleidster begeleidt de huurders bij het maken van hun uiteindelijke keuzes en zal

gedurende het gehele traject contactpersoon zijn als huurders vragen hebben over hun huurwoning, de planning, de procedure, etc.

SHOWROOMAFSPRAAK

Daarbij zal het eerste persoonlijke gesprek van de huurder met onze woonbegeleidster plaatsvinden in de showroom van Witzand. Met een medewerker van Witzand zullen de keuzes inzake de wensen op het gebied Badkamer, Keuken en Tegels (BKT keuzes) worden vastgesteld.

De woonbegeleidster zal de huurders op dezelfde dag uitleg geven over het gebruik van de woning en het kunnen besparen van energie E.e.a. zal nader afgestemd worden met Witzand en ProWonen over de wijze van procesaanpak alvorens de informatiebijeenkomst plaatsvindt.

HUURDERSINFORMATIEDAGEN OP DE BOUWPLAATS

Een van de belangrijkste stappen van het uitvoeringsproces, is het informeren van de nieuwe bewoners van de woningen met betrekking tot het gebruik van de woning. Hoe beter zij uitleg krijgen over de wijze van gebruik, hoe meer zij een optimaal rendement halen uit hun duurzame gebouwde woning. Tijdens de uitvoeringsfase zullen op vooraf gestelde momenten ´open bouwplaats´ dagen worden georganiseerd. Op deze dagen zullen wij de huurder uitnodigen om een bezoek te brengen aan hun woning met als doel het toetsen van de gerealiseerde kwaliteit en inzicht geven in ´wat´ er gebeurt en gaat gebeuren. Onze ervaring leert dat dit ook momenten zijn, waarbij huurders zich na gelang de bouw vordert steeds beter kunnen gaan visualiseren hoe hun onderkomen er uit komt te zien. Op deze dagen zal naast onze Woonbegeleider ook de uitvoerder en de projectverantwoordelijke van het project aanwezig zijn.

PARTICIPATIE EN HUURDERSTRAJECT

In onze basisaanbieding hebben wij ´huurdersbegeleiding´ aangeboden. Concreet houdt dit in:

- Aanwezig op informatieavond; verzorgen presentatie omtrent project, woningen en proces
- Afspraak met individuele huurder om individuele keuzes

- door te nemen en vast te leggen. Aanleveren van verhuurtekeningen.
- Open´ bouwplaats voor huurders om woning te bezoeken. Oplevering aan huurder en corporatie.
- Vast aanspreekpunt voor huurders is gelegen bij corporatie.
- Informatie voor nieuwsbrieven wordt aan corporatie geleverd. Het opstellen van gebruikershandleiding voor de huurder.

KEUZEPAKKET HUURDERSBEGELEIDING

Naar wens kunnen wij ProWonen verder ontzorgen dan andere taken in het kader van huurdersbegeleiding op ons te nemen. Daarbij kan gedacht worden aan: een vast aanspreekpunt bij Klomps Bouwbedrijf gedurende het

Verhuurbegeleiding Extra 1

Extra ten opzichte van Basis: huurders hebben een vast aanspreekpunt bij Klomps gedurende het gehele traject. Kunnen meer dan één keer afspraak maken om met verhuurbegeleiding te zitten om individuele wensen door te nemen. Opstellen nieuwsbrieven.

Verhuurbegeleiding Extra 2

Extra ten opzichte van Extra 1: samenstellen van verhuurdocumentatie waarbij corporatie input levert en Klomps documentatie aanlevert aan de corporatie. Layout documentatie wordt éénmalig vastgesteld.

Verhuurbegeleiding Extra 3

Extra ten opzichte van Extra 2: Workshop met de bewoners per fase over de inrichting van tuinen. Deze workshop is enerzijds ter informatieverstrekking over hoe om te gaan met de waterhuishouding in de wijk/perceel anderzijds ter teambuilding/kennismaking bewoners met elkaar. Een gezellige avond. Locatie: kantoor Prowonen.

gehele traject, opstellen verhuurdocumentatie, opstellen nieuwsbrieven.

WOONBUNDEL

Om de huurder te helpen om de woning ook hun woning te laten zijn, kunnen wij een Woonbundel ter beschikking stellen in overleg met ProWonen.

WOONBUNDEL

Voor het project zullen wij een WoonbundelKeuzelijst opstellen. Op deze Woonbundelkeuzelijst komen diverse keuzes te staan waaruit de huurders kunnen kiezen om invulling te geven aan ´het individuele wonen´. Dit kan zijn een buitenkraan bij de voordeur, een poort in de erfafscheiding, soort wastafel of een andere douchekop, hangend toilet, afwerking keuken, etc. Achter elke keuzemogelijkheid staat aangegeven hoeveel Woonpunten deze keuze ´kost´.

Onze ervaring is dat de betrokkenheid van huurders bij het nieuwbouwtraject vergroot wordt als de corporatie woonpunten ter beschikking stelt die de huurder zelf vrij kan besteden. Op deze wijze ontstaan er budget neutrale keuzes. Extra Woonpunten zouden bijvoorbeeld kunnen worden verdient indien huurders kiezen voor hergebruik van sanitair of kranen vanuit te slopen woningen. Indien de huurders meer Woonpunten besteden dan de gratis beschikbaar gestelde punten, dan dient de huurder bij te betalen. In overleg met ProWonen zal bepaald worden hoe de definitieve WoonbundelKeuzelijst er uit komt te zien en/of welke keuzemogelijkheden binnen of buiten de Woonbundel vallen cq vallen onder ´Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)´.

AFWERKINGSNIVEAU

Voor de badkamer, toilet en keukeninrichting maken we een tweetal keuzeformulieren in overleg met Witzand (en ProWonen) met daarop de visualisatie van de te kiezen materialen voor de afwerking van badkamer, toilet en de keuken.

Oplevering, nazorg en garanties (stap 14)

Aan het eind van de realisatiefase leveren we de woningen op aan ProWonen c.q. de huurders. Bij de oplevering overhandigen we ook een gebruikershandboek met de belangrijkste informatie over het gebruik van de woning. Denk onder meer aan de werking van de installatie en de telefoonnummers en contactpersonen voor het melden van eventuele onvolkomenheden/ gebreken na de oplevering (nazorg).

Na de melding verhelpt het projectteam het euvel zodat aan alle verplichtingen is voldaan en de bewoner 100 procent tevreden is. De garantieperiode op de verschillende onderdelen gaat in na de oplevering. Afhankelijk van ProWonen 's overdrachtsprocedure naar de huurders kunnen we bij de overdracht een mondelinge toelichting geven op het gebruik van de woning.

Rol ProWonen: Toets & acceptatie van de opgeleverde woningen.

KWALITEITSINSPECTIES OP DE BOUWPLAATS

We toetsen de kwaliteit van de woningen niet alleen bij de eindoplevering. Tijdens volledige realisatiefase voeren we tussentijdse controles uit die uiteindelijk de basis zijn voor de eindoplevering. We verrichten deze inspecties met een digitale applicatie voor kwaliteitsborging, inspecties en controles.

Zodra we bij een inspectieronde op de bouwplaats een afwijking of uitdaging signaleren leggen we die direct vast met een foto, en/of het invullen van de checklist, en door een opmerking te plaatsen op de digitale tekening. De verantwoordelijke persoon binnen het projectteam krijgt een melding op zijn telefoon/tablet/computer, beoordeelt de situatie en kan desgewenst direct actie ondernemen. Daarna wordt de activiteit gereed gemeld, waarop vervolgens bijvoorbeeld de eindinspectie kan plaatsvinden. Een snel en efficiënt proces dus.

Aanvullend op onze eigen inspecties vragen we ProWonen voordat we starten met de bouwwerkzaamheden naar specifieke details c.q. aansluitingen waarvan vastlegging

gewenst is. Deze leggen we vast in dezelfde digitale tool. Alle betrokkenen inclusief ProWonen krijgen toegang tot deze tool. Iedereen kan dus de voortgang van alle opmerkingen/ aandachtspunten/ opleverpunten/etc. volgen. Elke status heeft een eigen kleur: van 'in behandeling' tot akkoord'. Duidelijk, overzichtelijk en altijd up to date. Met deze tool borgen we transparante communicatie met alle partijen en zorgen we ervoor dat we eventuele knelpunten vlot en doeltreffend oplossen.

De voordelen van onze werkwijze zijn:

Tijdsbesparing

- Grip op het proces
- Een reconstrueerbaar proces
- Geen informatieverlies
-

VAKBEKWAAM PERSONEEL EN CO-MAKERS

We kunnen veel vastleggen, maar mensen doen uiteindelijk het werk. In zijn algemeenheid geldt dat de bouwwereld ervaren vakmensen met liefde voor het vak en de juiste opleidingen en trainingen nodig heeft om de juiste kwaliteit te leveren. Dit zijn dan ook de pijlers waarop we bij Klomps Bouwbedrijf werken. We besteden veel aandacht aan de scholing van ons personeel. Veel van onze mensen zijn al jarenlang bij ons in vaste dienst.

Zowel de projectverantwoordelijke als de uitvoerder voor dit project hebben veel ervaring met het bouwen van woningen in een bestaande wijk. Onze uitvoerder heeft een belangrijke rol in de dagelijkse kwaliteitscontroles op de bouwlocatie. Hij keurt de ingekomen materialen, de uitgevoerde werkzaamheden en houdt de rapportage hiervan bij. Voor de toe te leveren producten en halffabricaten werken we met vaste partners waarmee we jarenlange ervaring hebben.

KWALITEITSTOETS | METEN IS WETEN

Naast de digitale vastlegging van wat we realiseren meten we ook of we voldoen aan de energetische uitgangspunten.

Thermografisch camera & Blowerdoortest

Met een Blowerdoortest toetsen we de luchtdichtheid van de schil steekproefsgewijs per woningtype (3 totaal). We inspecteren met een thermografische camera of de isolatie

goed is aangebracht en er geen warmtelekken zijn.

OPLEVERINGSINSPECTIE

Om te komen tot een minimum (streven = nul) aan opleverpunten doen we een eigen inspectie ronde als zijnde een oplevering. Dit gebeurt 3 weken voor de officiële oplevering. De geconstateerde afwijkingen worden vastgelegd met Snagstream. Deze eigen inspectieronde doen we met twee personen; de uitvoerder en projectleider. Een week later, dus 2 weken voor de officiële oplevering, zullen we een vooroplevering doen met de opdrachtgever. Vanuit onze organisatie zal de uitvoerder aanwezig zijn. Ook deze vooroplevering wordt vastgelegd met Snagstream. De uitvoerder kan via Snagstream bijhouden wat de voortgang is inzake de afhandeling van de geconstateerde afwijkingen.

De definitieve oplevering wordt gedaan met de opdrachtgever. Vanuit Klomps Bouwbedrijf zullen de uitvoerder en projectleider aanwezig zijn. Doel van deze oplevering is dat het vooral een formele actie betreft en dat de geconstateerde afwijkingen reeds zijn verholpen. Uiteraard overhandigen we ProWonen bij de oplevering ook alle benodigde revisiedocumenten, garantiestellingen, onderhoudsvoorschriften en het bouwdoossier.

ONDERHOUDS- EN GARANTIETERMIJN

Onderhoudstermijn

Na de datum van oplevering geldt er een periode van drie maanden (onderhoudstermijn) waarin problemen en/of opmerkingen, die in deze periode ontstaan en

waarvoor Klomps verantwoordelijk is, moeten worden verholpen. Na de melding verhelpt het projectteam het euvel zodat aan alle verplichtingen is voldaan en de bewoner 100 procent tevreden is.

Garantietermijn

Na de onderhoudstermijn hanteert Klomps de voorwaarden conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020. In de Garantie- en waarborgregeling staat in Bijlage A omschreven welke garantietermijn(en) van toepassing zijn. Deze zijn opgenomen in de bijlage van de technische omschrijving.

De opdrachtgever krijgt een vast contactpersoon bij Klomps om mogelijke vragen c.q. meldingen aan door te kunnen geven. Wanneer er een melding gemaakt wordt door de opdrachtgever wordt deze melding door onze servicemedewerker vastlegt in een database. In deze database wordt het verloop van de afhandeling bijgehouden. Zodra de melding is afgerond krijgt de opdrachtgever hier terugkoppeling van.

SAMENVATTEND

Via de bouwinspecties in de realisatiefase, de blowerdoortesten en de thermografische scan garanderen we u dat we de beloofde kwaliteit ook daadwerkelijk leveren! Middels het van toepassing verklaren van de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020 van Woningborg heeft ProWonen zekerheid omtrent garantietermijnen en de garantiebepalingen. De vaste contactpersoon zal gedurende de garantietermijn meldingen registreren om te borgen dat meldingen netjes en op tijd worden afgehandeld.



