

Kwaliteit

GPR hoofdcategorieën (Gemiddelde ≥ 7; gemiddelde ≥ 8)

GPR versie4.1Alle getallen opnieuw berekend door WE Adviseurs d.d. 7-11-2012

Energie:	9,3
Milieu:	8,1
Gezondheid:	8,5
Gebruikskwaliteit:	8,8
Toekomstwaarde:	8,2
Gemiddelde:	8,6

* Zie nieuwe bijlage GPR score Spaarhuis

Energie (100% duurzame energie, energiekostenneutraal (incl. vastrecht))

Type verwarming (opwekking en afgifte, temperatuur)?	Afgifte Temp Opwekking	Vloerverwarming in begane grondvloer en 1ste + 2e verdiepingsvloer Temperatuur 20° C, laag temperatuur verwarming, aanvoertemperatuur 55° C Lucht-water warmtepomp 4,5 kW
--	------------------------------	---

Toestel warmwatervoorziening?Lucht-water warmtepomp 4,5 kW in combinatie met 200 liter sanitair buffervat

Ventilatiesysteem?Warmteterugwinunit met kruisstroomwisselaar, Brink, Renovent HR.M

Type bediening/ regeling en gebruiksgemak?Luchtinstallatie keuken: 3-standen-schakelaar met indicatieverlichting tbv filters

Welke nutsaansluitingen nodig?Elektra / water / riool

Welke duurzame bronnen worden gebruikt?Zon tbv PV panelen voor duurzame opwekking stroom en buitenlucht tbv opwekking verwarming / koeling lucht-water warmtepomp

Wat zijn de gehanteerde uitgangspunten/ voorwaarden tarieven & verbruik	Uitgangspunten:	Agentschap, gezinsamenstelling 2 volwassenen + 2 kinderen (berekend voor tussenwoning)				
		Elektraverbruik gebouwgebonden	1750 kWh	per jaar		
		Elektraverbruik gebruiksgebonden	3250 kWh	per jaar		
		Totaal op te wekken energie	5000 kWh	Duurzaam op wekken energie per jaar		
		PV panelen opwekking incl overcapaciteit	5760 kWh	Opgewekte energie		
		Energieleverancier:	Essent			
		Salderingsgrens:	5000 kWh / jaar wordt verrekend met energie-rekening / gebruik			
		Terugleververgoeding over de resterende opgewekte energie is bruto energietarief -/- energiebelasting				
Resterende energieruggaaf		760 kWh	teruggaaf	€ 0,08	€ 63,46	per jaar door energieleverancier teruggestort op rekening van de bewoner, dus positief jaarresultaat voor de bewoner
Meterkast wordt uitgevoerd met een slimme elektriciteitsmeter. Deze meter verrekend direct gebruik vs opwekking van energie						

* Bovenstaande gegevens zie bijlage Uitgangspunten verbruik in kWh

Beschikbare capaciteit warmwater (in voor de huurder begrijpelijk termijn als aantal douchebeurten per dag van 5 minuten)Warmtepomp: Buffervat 200 literTen behoeve van verwarming / koelingCapaciteit is voldoende voor 4 douchebeurten van 8 min per persoon per douchbeurt. Per douchebeurt is het uitgangspunt 48,6 liter gemiddeld

Beschikbaar vermogen voor huishoudelijk gebruik (voor huurder begrijpelijke hoeveelheden gebruiken)?Aansluiting:3x25A (normale reguliere huisaansluiting)

Ruimtelijke consequentie installatie (m2's PV-paneel, zonnecollector, locatie installatie etc.)?PV Panelen:51,2 m2 (32 stuks panelen gesitueerd op hellend dak 39 graden hellingshoek) (opwekking 180 kWh / paneel, 32 x 180 = 5760 kWh opgewekte energie)Lucht-water warmtepomp:Weggewerkt achter knieschot in geluidsdichte uitvoering, bereikbaar via serviceluikBuffervat 200 literPlaatsing op zolder

Bepaalde oriëntatie noodzakelijk?Voorgevel west, achtergevel oost

Beperkingen door voorwaarden bodemgebruik (warmte/koude opslag)?Warmte / koudeopslag niet van toepassing

Aanvullende producten (witgoed, ledpakket)? Is dit een noodzakelijke voorwaarde? (binnen financiële randvoorwaarden?)Nee dit is niet noodzakelijk om een energienotaloze woning te garanderen. De bewoner kan door middel van de slimme meter in de meterkast zijn energieverbruik in de gaten houden. Zuinige apparatuur zal te allen tijde een positief resultaat leveren op het energieverbruik. Duurzaam omgaan met energie (bijvoorbeeld licht uit wanneer je niet thuis bent)

Aanvullende diensten (energiecoach, monitoring, wat bij mutatie) (noodzakelijke voorwaarde?)? (binnen financiële randvoorwaarden?)Desgewenst kan de installatie door monitoring worden beheerd en eventueel bestuurd. Besturing van de installatie kan eenvouding op smartphone of tabletniveau en computer door de gebruiker en beheerder. Bij mutatie kan de nieuwe bewoner op elk gewenst moment van de dag het gebruik van zijn woning en de installatie uitgelegd krijgen via een korte film online. Voor de niet digitale bewoner is deze uitleg beschikbaar in een makkelijk leesbare papieren vorm Bovenstaande onderdelen vallen binnen de financiële kaders van de opdracht en geven geen meerkosten

Milieu (FSC- keurmerk 100% pure)

Bouwsysteem (Traditioneel, prefab, houtskelet)?

Uniek ontwikkeld bouwsysteem waarbij duurzaam wordt omgegaan met materialen waardoor een slank betonnen casco onstaat, samen met volledig geprefabriceerde gevelelementen (inclusief kozijnen, metsel- en voegwerk, waterslagen en vensterbanken af fabriek). Per dag komt er één woonhuis uit de fabriek, welke vervolgens in één dag op de bouwplaats wordt gemonteerd. Door te produceren onder geconditioneerde omstandigheden is de kwaliteit continue gewaarborgt. Hierdoor kunnen wij op onze gehele basiswoning inclusief zijn installaties als één product een KOMO certificaat afgeven. (Uniek in Nederland!)

Uitgangspunten fundering, vloeren, isolatie?

Fundering: Paalfundering in combinatie met prefab funderingbalken
Vloeren: Geisoleerde prefab begane grondvloer opbouw 70mm beton + 180mm hoogwaardige EPS isolatie (Rc = 4,7)
Deze vloeren zijn af fabriek meteen geschikt voor vloerafwerking en zijn standaard voorzien van laag temperatuur vloerverwarming
Geen aanvoerleidingen in de kruipruimte aanwezig, kruipruimte = 500mm hoog.
Isolatie: Door goede detaillering, geen lineaire koudebruggen aanwezig.

Wat zijn overige duurzame maatregelen, zoals...?

50% materiaalbesparing door slank casco toe te passen (betonbesparing ten opzichte van concurrenten)
50% materiaalbesparing door gevelstenen te zagen zodat deze twee keer gebruikt kan worden. (besparing ten opzichte van concurrenten)
Gebruik van uitsluitend duurzame materialen en deze in combinatie met goede detaillering toe te passen
Woning volledig demontabel en verplaatsbaar.
Gevelelement is her te gebruiken bij bijvoorbeeld een uitbouw. Deze gevel is dan op te pakken en te verplaatsen zodat in één dag een uitbouw wind en waterdicht gerealiseerd kan worden zonder hak, breek of sloopwerk (dus nagenoeg geen overlast)
Duurzaam door scheiding van drager en inbouw zodat de woning toekomstbestendig blijft
Per woning 7 transporten van 30 ton minder (vrachtverkeer) ten opzichte van concurrenten
Per woning 43 bedrijfsritten minder (bedrijfswagens) ten opzichte van concurrenten
Energienotaloze woning
Duurzame woning door duurzame totstandkoming
Al het hout wat gebruikt wordt in het Spaarhuis is FSC gecertificeerd. Tevens is het bedrijf Slokker FSC gecertificeerd

(waterbesparende maatregelen?)

Kranen: Waterbesparende kranen toegepast met volumebegrenzers
Douche: Waterbesparende douchekop toegepast
Toilet: Alle toiletten zijn waterbesparend afgeregeld
Algemeen: Beperkte lengte van warm waterleidingen van toestel naar tappunten

(zorgvuldigheid verbruik materiaal, verpakking, afvalscheiding e.d.)

Door engineering van prefab bouwmethode is de afroep van materialen nauwkeurig te sturen waardoor en minimaal afval ontstaat
Door afspraken met toeleveranciers worden de restproducten hergebruikt (Cradle 2 cradle)
60% minder bouwafval ten opzichte van concurrenten
Doordat de materialen direct bij onze fabriek als bulk afgeleverd worden en onder geconditioneerde omstandigheden worden opgeslagen hebben wij minimale verpakkingen nodig

(CO2 footprint?, C2C prestatie?)

Door afspraken met toeleveranciers worden de restproducten hergebruikt (Cradle 2 cradle)
Per woning 7 transporten van 30 ton minder (vrachtverkeer) ten opzichte van concurrenten (aanzienlijke CO2 reductie en minder files!)
Per woning 43 bedrijfsritten minder (bedrijfswagens) ten opzichte van concurrenten (aanzienlijke CO2 reductie en minder files!)
Ons product is tevens demontabel waardoor optimaal gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot hergebruik van het product.
Voorbeeld: In het verleden hebben wij twee woningen als demonstratiewoning gebouwd op het fabrieksterrein te Harderwijk.
Daarna zijn deze woningen gedemonteerd en in Huizen in het project De Bun weer gemonteerd. Zo is er geen afval ontstaan maar optimaal gebruik
Al het hout wat gebruikt wordt in het Spaarhuis is FSC gecertificeerd. Tevens is het bedrijf Slokker FSC gecertificeerd

Gezondheid

Hoe is rekening gehouden met bv. installatiegeluid?

Door het plaatsen van de installatiekast op de begane grond zijn er altijd minimaal drie deuren voordat het installatiegeluid de slaapkamer bereikt
Door het plaatsen van de installaties tegen een massieve betonnen stabiliteitswand voorkomt dit resonantie van de installatie
Door gebruik te maken van plenumventilatie waarbij de toevoer door een spleet van 2 cm over de volledige beukmaat van het desbetreffende vertrek wordt ingeblazen is de luchtsnelheid op dat moment nihil waardoor geen luchtomloopgeluid hoorbaar is. (gemeten op stand 3)
Hierdoor voldoet het installatiesysteem ruim aan de eisen.
Door toepassen van vloerverwarming is er bij eventuele lucht in de leidingen dit niet hoorbaar zoals bij radiatoren (standaard automatische ontluchting op vloerverwarmingsysteem)

Welke maatregelen zijn genomen t.a.v. geluid?

Door de toepassing van volledig ankerloze betonnen bouwmuren (spouw 40mm) waardoor elke woning vrijstaand is. Hierdoor voldoet de woning ruim aan de eisen.
Door een goede geïsoleerde en gedetailleerde gevel is er geen last van omgevingslawaaï in de woning
Ondanks vervallen bouwbesluit eis is de deur naar de slaapkamer op de eerste verdieping in combinatie met open trap in de woonkamer nog steeds voorzien van -20 dB voorziening.

Ventilatie per vertrek?

Door gebruik te maken van plenumventilatie waarbij de toevoer door een spleet van 2 cm over de volledige beukmaat van het desbetreffende vertrek wordt ingeblazen is de luchtsnelheid op dat moment nihil waardoor geen luchtomloopgeluid hoorbaar is. (gemeten op stand 3)
De lucht die in het plenum terecht komt (tussen verlaagd plafond en vloer met vloerverwarming) wordt bij eventuele temperatuursverschillen nogmaals opgewarmd
waardoor geen koude luchtstromen plaatsvinden en waarneembaar zijn. De aangevoerde lucht komt de vertrekken in via een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning
Dus geen toepassing van ventielen en roosters in het plafond in zicht, waardoor stofvorming en tocht worden voorkomen.
Dit gehele systeem is getest door onafhankelijke bureau's en voldoet ruim de eisen waardoor ook deze onze complete installatie als enige in Nederland gecertificeerd is.

CO2- regeling?

Niet van toepassing doordat toegepaste installatie bovengemiddeld aan de eisen voldoet

Stofconcentratie door keuze warmte afgiftesysteem?

Geen stofcirculatie in de woning door de toepassing van standaard vloerverwarming

Wat zijn de uitgangspunten t.a.v. zomercomfort?

Door de toepassing van een lucht-water warmtepomp is de slanke betonkern (snelle opwarm / koel tijd) door middel van een omschakeling van verwarming naar koeling uitstekend te gebruiken voor het koelen van de vloeren. In dit 'gekoelde' plenum wordt de ventilatielucht ook nog eens afgekoeld.
Uitstekend geïsoleerde schil

(raamoppervlak t.o.v. gebruiksoppervlak, zonwering e.d.?)

18,6 m2 raamoppervlak ten opzichte van 119,8 m2 GO => 15%
Toepassing van zonwerende beglazing met ZTA-waarde 0,6

Wat zijn de uitgangspunten t.a.v. wintercomfort?

Uitstekend geïsoleerde schil
Door de toepassing van een lucht-water warmtepomp is de slanke betonkern snel opgewarmd waardoor een aangenaam binnenklimaat ontstaat
De lucht die in het plenum terecht komt (tussen verlaagd plafond en vloer met vloerverwarming) wordt bij eventuele temperatuursverschillen nogmaals opgewarmd
waardoor geen koude luchtstromen plaatsvinden en waarneembaar zijn. De aangevoerde lucht komt de vertrekken in via een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning

(type verwarming, kierdichting e.d.)

Standaard toepassing van laag temperatuur vloerverwarming
Door een uitstekende detaillering maatvast prefab elementen kunnen wij een zeer kierdichte woning realiseren.
De woning heeft een Qv10 waarde van 0,266 dm3 / s.m2 Dit is vele malen beter dan de SBR referentiedetails voor de woningbouw

Wat zijn uitgangspunten t.a.v. daglicht (visueel comfort)?

Geen automatische zonwering die het uitzicht belemmerd (geen opgesloten gevoel)
Elk vertrek heeft te openen ramen, tevens in verband met de doorspuibaarheid van de woning

Gebruikskwaliteit
Functionaliteit (basispakket woonkeur, politiekeurmerk veilig wonen)

Grondgebruik woning?			
Grootte woning in m2 BVO (NEN 2580)	152,28 M2	BVO	* <i>NEN 2580 zie bijlage</i>
Woonoppervlak in m2 GBO (NEN 2580)	119,78 M2	GBO	* <i>NEN 2580 zie bijlage</i>
Inhoud in m3 (NEN 2580)	420,93 M3	BI	* <i>NEN 2580 zie bijlage</i>
Beukmaat woning [m1]	5,4 m1		
Netto breedte woning [m1]	5,18 m1		
Netto diepte woning [m1]	8,84 m1		
Netto verdiepingshoogte [m1]	2,6 m1		
Aantal verdiepingen	2 verdiepingen		
Dakvorm (plat, (a-symm.-)zadel, lessenaar, mansarde, gebogen)	Symetrische zadeldak woning		
Aantal kamers (slaapkamers en woonkamer)	4 kamers		
Afmeting woonkamer	28,35 m2		
Afmeting keuken	8,06 m2		
Afmeting badkamer	5,46 m2		
Afmeting hoofdslaapkamer	13,3 m2		
Afmeting slaapkamer 2	13,19 m2		
Afmeting slaapkamer 3	5,4 m2		
Afmeting berging/ schuur	6 m2	(2x3 m1 helft van dubbele berging)	
Electravorzieningen conform NEN 1010?	Ja conform NEN1010 inclusief elektra eis Woonkeur maar is erg gemakkelijk uit te breiden doordat er in voor en achtergevel om de 15cm verticale loze leidingen zijn geïntegreerd en de binnenwanden zijn hol. Op deze manier is het niet alleen eenvoudig om de installatie uit te breiden maar kan ook in de afbouwfase nog gewijzigd worden zonder hak en breekwerk en zonder hoge meerkosten		
Toegang tot de woning (verharding, afmetingen)?	Tegeplateau ter plaatse van de voordeur, breedte is 1500mm x diepte 1500mm		* <i>Voldoet aan Woonkeur zie bijlage</i>
Afmetingen verkeersruimte en (ruimte naast) deuren cf. woonkeur?	Afmetingen vrije gebruiksruimte bij entree is 1,85 x 1,35 m1 Afmeting verkeersruimte 1,35 m1 breed		* <i>Voldoet aan Woonkeur zie bijlage</i> * <i>Voldoet aan Woonkeur zie bijlage</i>
	De gehele woning voldoet aan Woonkeur, met uitzondering van reservering ruimte plateaulift. Zie tekening in de bijlage Tevens voldoet hiermee de gehele woning aan PKVW		

Technische kwaliteit (SWK garantie + termijnen)

Wat zijn de uitgangspunten t.a.v. kwaliteit van:
(dak, gevel, kozijnen/ramen/deuren, installaties, keukenblok)

Afwerking toilet (type en merk sanitair, (hoogte) tegelwerk, accessoires)

Wij bouwen en leveren onder SWK garanties met de bijbehorende garantietermijnen en door te bouwen met een beproefd en bewezen product wat in zijn geheel (woning inclusief de installaties) KOMO gecertificeerd is kunnen wij deze garanties geven.

Afmeting toiletruimte 1,38 m2
Tegelwerk hoog 1500mm. Daarboven behangklaar afgewerkt
Wandtegelwerk MOSA Global collection afm 150x200mm
Vloertegelwerk MOSA Global collection afm 150x150mm
Staand toilet wit, Sphinx dio pk, vlakspoel
Fontein, wit, Sphinx Serie 300 36 cm
Fonteinkraan, Grohe Costa-L

Afwerking badkamer (type en merk sanitair, (hoogte) tegelwerk, accessoires)

Afmeting badkamer 5,46 m2
Tegelwerk hoog 1800mm, douchehoek hoog 2100mm over een lengte van 1800mm. Daarboven behangklaar afgewerkt
Wandtegelwerk MOSA Global collection afm 150x200mm
Vloertegelwerk MOSA Global collection afm 150x150mm
Wastafel, wit, Gustavsberg, Saval, nr. 7G205501
Wastafelmengkraan, waterbesparend, Grohe Costa-L, nr. 21337001
Kunststof planchet, 60 cm
Rechthoekige spiegel, 57 x 40 cm
Hoekstopkranen, 2 stuks, Schell

Afwerkingspakket woning (vloer, wand, keuken/ verhuisklaarpakket?)

Vloer: Vloer standaard gereed voor vloerafwerking (van linoleum tot plavuizen)
Wand: Wanden gereed voor behang
Plafond: Plafondafwerking zonder naden voorzien van fijn spuitwerk
Keuken: Stelpost € 750,00

Toekomstwaarde
Flexibiliteit

Hoe eenvoudig is het om de woning nog uit te breiden later?

Volume: Door het gebruik van volledig geprefabriceerde elementen die middels droge verbindingen zijn aangesloten op elkaar kan dit op een later tijdstip eenvoudig worden gedemonteerd en worden verplaatst, uitgebreid of hergebruikt. Om een voorbeeld te geven; de gehele achtergevel kan worden gedemonteerd en verplaatst worden al naar gelang de gewenste diepte zonder sloop-, hak of breekwerk. Op deze manier is een uitbouw in één dag wind en waterdicht te realiseren.

Inbouw: In de gevelelementen zijn om de 150mm van onder tot bovenzijde van het element, loze leidingen opgenomen. Deze kunnen worden aangeboord boven verlaagd plafond en op plaats van aansluitpunt van de uit te breiden installaties. Hierdoor is zonder frees, stukadoor en schilderwerk aan de wanden de installatie makkelijk uit te breiden. Dit geldt ook voor de holle metal-stud binnenwanden. Waar het bij steenachtige lichte scheidingswanden soms moeilijk kan zijn om een naderhand een wandcontactdoos toe te voegen kan dit (door de scheiding van drager en inbouw) eenvoudig en ten allen tijde toegevoegd worden

Is er een duidelijke scheiding van drager en inbouw?
Zijn de installaties daarbij ook eenvoudig aan te passen?

Dragers en inbouw zijn volledig gescheiden. Alle installaties zijn onder de verdiepingsvloeren gemonteerd. In toilet, entree en overloop op de eerste verdieping waar de meeste installaties zich bevinden zijn deze bereikbaar middels een uitneembaar plafond waardoor de installaties voor onderhoud en eventuele aanpassingen bereikbaar zijn. Bij een later te wijzigen indeling van de woningplattegrond is hierdoor de installatie herbruikbaar en uitbreid / aanpasbaar en zijn zones van vloerverwarming mogelijk opnieuw in te delen.
Met deze scheiding van drager en inbouw blijft je dus niet alleen nu maar ook in de toekomst flexibel.

Zijn vertrekken eenvoudig te vergroten of verkleinen?
Zijn de installaties daarbij ook eenvoudig aan te passen?

Door de toepassing van metal-stud wanden zijn deze eenvoudig te verplaatsen. Daarnaast is de installatie volledig gescheiden van drager waardoor ook deze makkelijk aanpasbaar is, denk hierbij aan ventilatie, elektra (stekkerbaar systeem) en vloerverwarmingszones.

Is een niet- verblijfsruimte eenvoudig aan te passen tot verblijfsruimte?
Zijn de installaties daarbij ook eenvoudig aan te passen?

Ja door de scheiding van drager en inbouw is deze makkelijk uitbreidbaar en is de onbenoemde te transformeren naar verblijfsruimte waar wel de aanpassingen van bijvoorbeeld daglichttoetreding zal moeten worden toegepast.

Beeldkwaliteit woning

Welke gevelstijlen zijn binnen de basiswoning mogelijk (beelden/ typologieën)?

Typologie:



Welke variatie is mogelijk?



Inpassing in de omgeving (inrichting kavel cf. beeldkwaliteit omgeving)

De woningen kunnen zonder problemen voldoen aan het geldende beeldkwaliteitsplan. Slokker Innovate heeft een architectenboekontwikkeld om elke architect inzicht te geven wat de spelregels zijn om te ontwerpen met dit bouwconcept. Hierdoor kan de architect niet alleen maximale ontwerpvrijheid vinden, maar tevens de uitdaging om met een prefab bouwconcept elke gewenste uitstraling kan creëren, van klassiek tot modern met de vele opties en architectonische uitdagingen. Slokker Innovate is altijd bereid om samen met de architect naar nieuwe oplossingen te zoeken zodat elk project zijn eigen karakter krijgt. Vanwege ons prefab bouwsysteem en de reductie van transport en vrachten en mede door de korte bouwtijd, is het systeem uitermate geschikt voor kleinschalige inbreidingsprojecten. Hierdoor ontstaat minimale overlast voor de buurt.

Informatie & Communicatie

Huurders (klantgericht)

Hoe wordt de huurder begeleid voor, tijdens en na de bouw? (woonconsulent, woonconfigurator (beelden?), web, APP, showroom)

Hoe ziet het keuzetraject eruit? (doorlooptijd, keuze momenten, te besteden tijd etc.)

beleving huurders? (3D, modelwoning, proefslapen)

Aanvullende diensten? (interieurcoach?) binnen financiële kaders?

Hoe en door wie en hoe vaak wordt de bewoner tijdens de bouw betrokken en geïnformeerd?

Hoe wordt er opgeleverd?

Gebruiksaanwijzingen voor huurder (in welke vorm)?

Is er begeleiding in gebruiksfase en door wie (binnen de financiële kaders)?

Welke opties zijn naast deze basis woning mogelijk binnen de financiële kaders?

Welke indelingsvarianten zijn mogelijk binnen de financiële kaders?

Gemeentes (coöperatief)

Corporaties (coöperatief)

Andere conceptaanbieders (coöperatief)

Inzet woonconsulent ten behoeve van huurderskeuzes
 Communicatie via social media, Facebook, Twitter
 Mogelijkheid tot kijken op de bouwplaats bij het monteren van de woning vanaf een speciale daar voor ingerichte tribune
 Mogelijkheid tot bezoek van de woning op de bouwplaats waar onder begeleiding ook in de verschillende fases de woning bezocht kan worden.
 Mocht de bewoner dit wensen is er een app beschikbaar waarbij de klimaat installatie eenvoudig door de bewoner beheerd en bediend kan worden
 De bewoner kan op elk gewenst moment van de dag het gebruik van zijn woning en de installatie uitgelegd krijgen via een korte film online.
 Voor de niet digitale bewoner is deze uitleg beschikbaar in een makkelijk leesbare papieren vorm
 Het organiseren van informatie- en bewonersavonden
 Opleveringsfeest door bijvoorbeeld een BBQ want het opleveren van uw woning is een feestje!

Slokker Innovate heeft twee architecten waar de huurder uit kan kiezen, welke architectuurstijl hem het meeste aanspreekt.
 Dit wordt de persoonlijke architect van de huurder, waarmee samen de toekomstige woning mee wordt ontworpen.
 Hierdoor krijgt de klant een persoonlijke begeleiding en ontwerpt zijn huis daadwerkelijk echt zelf met een professional in plaats van het kiezen van plaatjes in een woonconfigurator (cataloguswoning)
"Ontwerpen doen je samen, dat is pas persoonlijke aandacht!"

Om zowel opdrachtgever als woonconsument goed te laten zien wat mogelijk is, is de inzet van een modelwoning niet meer weg te denken.
 Echter dit gaat nog verder, om de woonconsument niet alleen te laten zien hoe de nieuwe woning eruit ziet, maar ook hoe het wooncomfort ervaren wordt, is er de mogelijkheid om 'proef te wonen' bij ons. Dit wordt gerealiseerd in de vorm van een modelstraat met een aantal proefwoningen in verschillende uitvoering.
 Zo kan optimaal ervaren worden wat gebruiksgemak en comfort inhoudt.

Binnen de financiële kaders is dit niet opgenomen.
 Mogelijkheid tot het inzetten van een interieurarchitect voor advies. (buiten financiële kaders)

Via de website waar bouwproces te volgen is en social media zoals Facebook en Twitter
 Kijkdagen op de bouwplaats waar in ruwbouw en afbouwfase de woning bekeken kan worden.
 De mogelijkheid om te kijken vanaf speciaal hiervoor ingerichte tribune (iedere dag)
 Via de samenwerking tussen Portaal en bouwers

In de vorm van een feestje met de toekomstige bewoner, Portaal en de bouwer!

De bewoner kan op elk gewenst moment van de dag het gebruik van zijn woning en de installatie uitgelegd krijgen via een korte film online.
 Voor de niet digitale bewoner is deze uitleg beschikbaar in een makkelijk leesbare papieren vorm

De bewoner kan op elk gewenst moment van de dag het gebruik van zijn woning en de installatie uitgelegd krijgen via een korte film online.
 Voor de niet digitale bewoner is deze uitleg beschikbaar in een makkelijk leesbare papieren vorm

Flexibele indeling van de woning mogelijk, de bewoner kan dus in de afbouwfase van de woning dus keuzes maken in bijvoorbeeld plaats elektrapunten, plaats binnenwanden, keuze tegelwerk, etc...

Flexibele indeling van de woning mogelijk, de bewoner kan dus in de afbouwfase van de woning dus keuzes maken in bijvoorbeeld plaats elektrapunten, plaats binnenwanden, keuze tegelwerk, etc...

Samenwerken met de gemeente is belangrijk en komt het bouwproces ten goede.
 Gezamenlijk invloed met gemeente richting coördinatie met de NUTS zou het proces mogelijk kunnen versnellen.
 Door KOMO certificering van de gehele woning is bijvoorbeeld de constructie goed, snel en gemakkelijk te beoordelen.

Ook samenwerken met de woningcorporatie is belangrijk en komt het bouwproces ten goede.
 Goede communicatiemiddelen bespoedigen het proces en informatieoverdracht naar de bewoner. Denk hierbij aan een gezamenlijk online platform waar de bewoner maar ook de corporatie en bouwer de gewenste informatie kan delen met elkaar.
 Ontzorgen van een corporatie gedurende het eerste jaar, en ook daarna is mogelijk
 Mogelijkheid om ontwerp, voorbereiding en uitvoering en onderhoud op zich te nemen

Door met verschillende bouwers op één bouwplaats woningen te realiseren zal hier over duidelijke communicatie moeten zijn voor start bouw maar ook tijdens door de uitvoerders en projectleiders
 Daarnaast zullen verschillende componenten op elkaar moeten aansluiten, wat ook in goede samenspraak zal moeten gebeuren, samenwerking is dus het key-word!
 Daarnaast zullen we ook gezamenlijk afspraken moeten maken richting bewoners voor kijkdagen op de bouw, openingsBBQ, etc...
 Elke woning is door de toepassing van ankerloze bouwmuren als een vrijstaande woning te beschouwen. Op deze manier kan elke woning op elke willekeurige plaats gebouwd worden.
 Dus gemakkelijk naast andere conceptaanbieders te realiseren

Tijd

Doorlooptijd (Bouwvoorbereiding ≤ 3 mnd. / uitvoering en oplevering ≤ 4 mnd.)

Wat is de bouwtijd na onherroepelijke bouwvergunning?

Uitgangspunt 5 woningen
 Ontwerpfase / opdrachtverstrekking
 Voorbereiding / engineering
 Bouwtijd uitvoering
 Oplevering

4 weken
 6 weken
 Bouwtijd van één woning bedraagt 65 dagen (totale bouwtijd voor vijf woningen bedraagt dan 65 + 5 dagen)
 1 woning per dag opleveren

Geld (bedragen prestatie indicatoren zijn incl. BTW)

Stichtingskosten EGW tussenwoning ≤ 174.000,-/ additioneel budget kopgevel ≤ 16.000,-/ 1% ind. klantwens)

Bouwkosten energieneutraal (excl. BTW)	€	105.203,00	excl 21% BTW
Budget kopgevel	€	16.000,00	excl 21% BTW
Bouwkosten per m2/ BVO (excl. BTW)	€	690,85	per m2 BVO
Bouwkosten per m2/ GBO (excl. BTW)	€	878,16	per m2 GBO

Welke bijkomende kosten zijn er aangenomen cf. de taakverdeling (leges, aansluitkosten, advieskosten e.d.)

* Zie nieuwe bijlage overzicht stichtingskosten waar tevens huurprijzen in zijn vermeld

Wat is minimum aantal benodigde geschakelde woningen binnen de financiële kaders?

Elke woning is door de toepassing van ankerloze bouwmuren als een vrijstaande woning te beschouwen. Op deze manier kan elke woning op elke willekeurige plaats gebouwd worden. Doordat elke woning op zichzelf staat en vrijstaand is, is een schakeling van woningen niet perse een vereiste.

VON taxatiewaarde (≥ 107% stichtingskosten)	Stichtingskosten	€	162.044,00	incl 21% BTW
	107%	€	173.387,08	incl 21% BTW

Maximale huurprijs (≤ 652,- cf. puntentelling, prijspeil 2012)

Wat is het aantal woning waarderingpunten?	1 Oppervlakte vertrekken	73,49 Punten
	2 Oppervlakte overige ruimten	23,24 Punten
	3 Verwarming	13 Punten
	4 Energieprestatie	44 Punten
	5 keuken	4 Punten
	6 Sanitair	8 Punten
	7 Woonvoorzieningen gehandicapten	
	8 Prive buitenruimten	2 Punten
	9 Woonvorm	12 Punten
	10 Woonomgeving	25 Punten
	11 Hinderlijke situaties	
	12 Bijzondere voorzieningen	
		205 Punten

Welke maximale kale huur hoort daarbij?

Bij een puntenaantal van 205 punten hoort een kale maximale huur van: € 996,14
Bepaald aan de hand van Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2012 (bron Rijksoverheid)

* Zie nieuwe bijlage overzicht stichtingskosten waar tevens huurprijzen in zijn vermeld

Exploitatielasten (≤ € 700,-/ woning/ jaar (50 jaar exploitatie)/ onderhoudsplan en offerte 1e 20 jaar)

Wat is de onderhoudslast (planmatig onderhoud)	Planmatig onderhoud van de woningen is door externe adviseurs (Draaijer & partners) getoetst. Hiervan is een netto contante waarde berekening gemaakt die hieraan ten gondslog ligt.
	Onderhoudskosten per woning bedragen € 407,- per woning per jaar Netto Contante Waarde (gebaseerd op een tijd van 50 jaar)
	Offerte voor de eerste 20 jaar onderhoud is mogelijk na definitieve planuitwerking. Onderhoudskosten basiswoning is bijgevoegd en onderbouwd in NCW berekening.
	* Zie nieuwe bijlage overzicht NCW berekening Spaahuis onderhoud 50 jaar

Hoe wordt dit gegarandeerd? (onderhoudsplan, hoeveelheden door BIM?, interval, contract, overdrachtdossier?)

Onderzoek laten doen naar de onderhoudscyclus van de woning door gerenomeerde partij (Draaijer & partners) die hier ervaringsdeskundige in is. Dit is vertaalt in een schema waarin per jaar alle bedragen voor de te onderhouden delen in zijn aangegeven. Deze gegevens zijn eenvoudig te koppelen aan uittrekstaten en hoeveelheden die middels een soortgelijk programma als BIM gegenereerd kunnen worden.

De mogelijkheid om samen te werken met ESCO's is aanwezig en betrokken partijen staan hier open voor. Om dit uit te werken zijn gegevens zoals ligging en definitieve planuitwerking nodig om deze contracten samen te stellen.

Financiering

Heeft u nog ondersteunende voorstellen waardoor financieringsmiddelen en subsidies mogelijk worden?

Particulieren die zonnepanelen aanschaffen om in hun eigen energiebehoefte te voorzien, kunnen vanaf 2 juli 2012 15% van het aankoopbedrag terugkrijgen. Dat schrijft minister Verhagen van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) vandaag aan de Tweede Kamer. De regeling vloeit voort uit het begrotingsakkoord dat is gesloten tussen 5 partijen in de Tweede Kamer. In totaal is er dit jaar voor de subsidie en de uitvoering van de regeling maximaal €22 miljoen beschikbaar. Daarmee kunnen zeker 30.000 aanvragen worden gehonoreerd. Per installatie wordt maximaal €650 subsidie verstrekt, wat neerkomt op een vermogen van 3,5 kilowatt. Hiermee kan voor een gemiddeld huishouden genoeg energie worden opgewekt. De subsidie hoeft niet van tevoren te worden aangevraagd en wordt uitbetaald op basis van een getekende overeenkomst met het bedrijf dat de panelen verkoopt en installeert. Niet alleen voor de kosten van de zonnepanelen maar ook van de bijbehorende apparatuur kan subsidie worden aangevraagd. Particulieren kunnen subsidie aanvragen met DigiD via het elektronisch loket van AgentschapNL met de digitale versie van een getekende overeenkomst op of na 2 juli 2012. Per adres kan één aanvraag worden ingediend.