



BVR RENOVATIECONCEPT DOORZONWONINGEN

Presentatie 10 febr. 2011 Bouwbeurs Utrecht
door mr. ir. A.J.P.M.G. (Ad) Wirken
Algemeen directeur BVR Groep



Presentatie

- Voorstellen BVR Groep
- Uitleg Concepten

BVR GROEP



- Wie is BVR
- Ontwikkellende Bouwer

BVR GROEP

- Werkmaatschappij

BVR Bouw Roosendaal



BVR GROEP

- Werkmaatschappij

BVR Bouw Rotterdam



BVR GROEP

- Werkmaatschappij

Suijkerbuijk Bouw & Services



BVR GROEP

•Werkmaatschappij

BVR Projectontwikkeling





BVR GROEP

- Omzet BVR Groep circa 100 mln
- Werkgebied
 - Noord Brabant
 - Zeeland
 - Zuid Holland
 - Utrecht
- Kenmerken
 - Eigen vaklieden
 - Innovatief
 - Eigen Concepten

BVR+CONCEPTEN

	D	I	T	B	O	D
Kernwaarde	Duurzaam	Innovatief	Toekomstgericht	Betaalbaar	Onderhoudsvriendelijk	Doelbewust
Doel	Concepten die de duurzaamheid van projecten en processen in brede zin vergroot.	Concepten die bestaande producten en processen continu vernieuwen en verbeteren om aan de stijgende verwachtingen van opdrachtgevers te blijven voldoen.	Concepten die antwoord bieden op zowel individuele als collectief toenemende vragen en veranderingen in de vastgoedmarkt.	Concepten die de financiële mogelijkheden voor opdrachtgevers en eindgebruikers van vastgoed vergroten.	Concepten die erop gericht zijn het onderhoud van bestaande en nieuwbouwprojecten aantrekkelijk te maken en te houden.	Concepten gericht op het op maat bedienen van specifieke gebruikersgroepen en/of gebruiksfuncties.
CONCEPT (HUIDIGE BENAMING)	BVR DUBO+ (BVR DUURZAAM)	INNO CONCEPT BOUWEN	HABIDROME®	BVR WOON+ (BVR WOONPLAN)	BVR GARANT+ (BVR WOONPLAN)	BVR WOON+ (BVR WOONPLAN)
Omschrijving	Concept waarbij duurzame technieken toegepast worden om de producten duurzamer te maken, zowel op energetisch vlak als op gebied van materiaalgebruik.	Concept om via innovatieve 3D-techniek de voorbereiding sterk te verbeteren waardoor een gecombineerde meerwaarde in de vorm van een hoge kwaliteit, een korte doorlooptijd, een efficiënt proces en comfortabel werken gegarandeerd wordt.	Label voor een levensloopbestendige woning cq senioren wat aan bepaalde voorwaarden moet voldoen.	Modulair productconcept waarbij de basiswoning in een optimale prijs/kwaliteit verhouding centraal staat.	Vijf jaar garantie op de woning conform voorwaarden van BVR-Groep, als uitbreiding op reguliere GIW-garantie.	Modulair productconcept waarbij de basiswoning in een optimale prijs/kwaliteit verhouding centraal staat.
Waardeprofiel	Waardeprofiel	Waardeprofiel	Waardeprofiel	Waardeprofiel	Waardeprofiel	Waardeprofiel
	BVR RENO+ (BVR RENOVATIE)	WE BUILD®	CQ-LIVING	BVR KOOP+ (ZORGELOOS KOPEN)		WE BUILD®
Omschrijving	Renovatieconcept om de stereotype doorzonwoning uit de jaren '60-'70 te upgraden qua comfort, uitstraling en energieverbruik.	Een gedreven samenwerkingsorganisatie van door innovatie gedreven partijen, die woningen van een hoge kwaliteit, op een concurrerende wijze, creëert door alle stakeholders in het ontwikkelproces op een transparante manier te laten samenwerken. Hierbij worden individuele architectuur en een duurzame bouwkwiteit bereikbaar gemaakt door hergebruik en ketenintegratie.	Een integrale standaard voor kleinschalige woonvoorzieningen voor mensen met een verminderde wens of mogelijkheid tot zelfstandig wonen.	Verkoopstimulerende maatregelen waarbij hulp aan kopers geboden wordt bij de koop van een nieuwe woning, diverse diensten ten aanzien van financiering, dubbele woonlasten, verkoop eigen woning ed.		Een gedreven samenwerkingsorganisatie van door innovatie gedreven partijen, die woningen van een hoge kwaliteit, op een concurrerende wijze, creëert door alle stakeholders in het ontwikkelproces op een transparante manier te laten samenwerken. Hierbij worden individuele architectuur en een duurzame bouwkwiteit bereikbaar gemaakt door hergebruik en ketenintegratie.
Waardeprofiel	Waardeprofiel	Waardeprofiel	Waardeprofiel	Waardeprofiel		Waardeprofiel
				CQ-LIVING		HABIDROME®
Omschrijving				Een integrale standaard voor kleinschalige woonvoorzieningen voor mensen met een verminderde wens of mogelijkheid tot zelfstandig wonen.		Label voor een levensloopbestendige woning cq senioren wat aan bepaalde voorwaarden moet voldoen.
Waardeprofiel				Waardeprofiel		Waardeprofiel



Bestaande Woningvoorraad

- Doorzonwoningen 1,5 mln Nederland.
- De veranderde vraag. *De woning als eenheid ipv rijtje.*



conserveren

1950

1960

1970

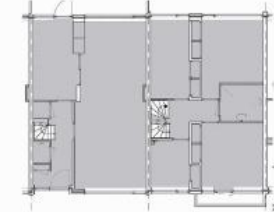


400.000
woningen

600.000
woningen

400.000
woningen

renoveren

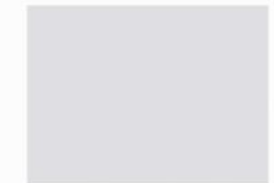
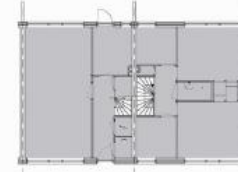


hellingshoek
30°

hellingshoek
30° - 40°

hellingshoek
40° - 45°

transformeren



- Jaren 50 beperkte diepte
- Jaren 60 ruimer van opzet
- Jaren 70 ruim van opzet

- Drie geveltypen

Gemetselde gevel met pui woonkamer / slaapkamer

Gemetselde gevel

Volledige pui





Concepten en Bouwstenen

- Woningen worden gemuteerd en aangepast aan de tijd.
- Grotere ingrepen zijn Renovatie en Transformatie.
- Projectoverstijgende aanpak en ruimte voor maatwerk dat is het Concept.
- De gemiddelde bewoner echter; bestaat niet.
- De veranderde vraag: Individueller karakter aan de woning te geven.
- Bouwstenen toevoegen aan basisplan.
- Duurzaamheid, Exclusiviteit en Levensloopbestendigheid.

Basis:

ENERGIELABEL B

Gevel Rc 3,0 m²K/W

Dak Rc 3,0 m²K/W

Kozijnen en beglazing

HR ketel

MV installatie

toiletrenovatie

Douche renovatie

Herstel berging

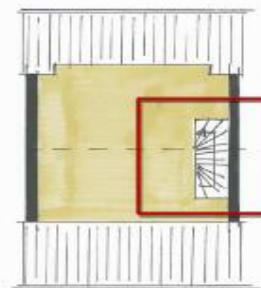
Erfscheidingsen

Achterpaden



verplaatsen badkamer

Bouwsteen
badkamer



vaste trap naar zolder

Bouwsteen
vaste trap



Bouwsteen
uitbouw



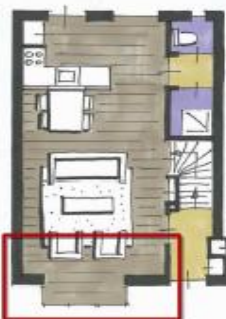
uitbouw



Bouwsteen
uitbouw en
keuken



uitbouw en keukenindeling



Bouwsteen
erker



Bouwsteen
keuken



Prestatie Indicatoren

- Bij verlenging van de levensduur van de woningen met duurzame oplossingen is deze woning net zo energiezuinig als een nieuwe woning.
- Om betere sturing aan de innovaties te geven, concepten, is het vereist een goed beeld te hebben van de vraag in de markt.

- De Grote Renovatie enquête
200 corporaties, 50 bouwers en 50 Leveranciers en
1000 bewoners.



- De Grote Renovatie enquête
200 corporaties, 50 bouwers en 50 Leveranciers

Maatschappelijke tendens volgens corporaties (bouwers)

- | | | |
|----|---|-----|
| 1. | De gevraagde woonkwaliteit wordt individueler | (3) |
| 2. | Duurzaamheid wordt het centrale thema | (2) |
| 3. | De klant moet optimaal bediend worden | (1) |
| 4. | Levensloopbestendig wonen | (4) |
| 5. | Aandacht voor de woonomgeving | (5) |

Waardeprofiel corporaties (bouwers)

- | | | |
|----|--------------------------------|-----|
| 1. | Technische kwaliteit | (4) |
| 2. | Beperking van overlast | (2) |
| 3. | De prijs | (1) |
| 4. | Ontzorgen van de opdrachtgever | (3) |
| 5. | De snelheid | (5) |

Bron: Resultaten vanuit de Grote-Renovatie-Enquête 2010

- De Grote Renovatie enquête
1000 bewoners

Verbeteringen aan de woning (belangrijk)

• Warmte-isolatie	68%
• Geluidsisolatie	61%
• Sanitair	57%
• Veiligheid	56%
• Ventilatie	53%
• Inrichting/afwerking keuken	50%
• Verwarming	43%

Vergroten van de woning (belangrijk)

• Vergroten douche	42%
• Vergroten keuken	39%
• Vergroten bergruimte	28%
• Vergroten slaapkamer	28%
• Vergroten woonkamer	28%

Verbeteringen woonomgeving (belangrijk)

• Bestrating en parkeren	41%
• Groenvoorzieningen	40%
• Uiterlijk gevel	38%

Bron: Enquêtebank BouwhulpGroep 2010

- Duurzaamheidstoets.

	ONGEWENST	NIEUWENSC- LOK	NATIG	SEMIDBELO	BOVEN SEMIDBELO	GOED	ZEER GOED
THERMISCH BEGLAZING		EENKEL GLAS	DUBBEL GLAS WOODV. REST EENKEL	DUBBEL GLAS	DEELS HR++	VOLLEDIG HR++	
THERMISCH ISOLATIE DAK		$R_c \leq 0,39$	$R_c = 1,30$	$R_c \geq 2,47$	$R_c = 3,0$	$R_c > 3,0$	
THERMISCH ISOLATIE VLOER		$R_c \leq 0,15$	$R_c = 0,65$	$R_c \geq 2,42$	$R_c = 3,0$	$R_c > 3,0$	
THERMISCH ISOLATIE GEVEL		$R_c \leq 0,36$	$R_c = 1,36$	$R_c \geq 2,33$	$R_c = 3,0$	$R_c > 3,0$	
INSTALLATIE VERWARMING	GASKACHEL (OPEN)	LOKAAL (GESLOTEN)	CV-CR	CV-VR	CV-HR	CV-HR	WARMTE POMP/ WKK
INSTALLATIE REGELING		GEEN	OPEN/DICHT	THERMOSTAAT (+RADIATOR)	PROGRAM. THERMOSTAAT	THERMOSTAAT PER VERBOD	ADOPTIEVE WORMING
INSTALLATIE WARMTEPOMP	SEISER (OPEN)	SEISER (GESLOTEN)	COMBI-CR	COMBI-VR	COMBI-HR	COMBI HR+ ZONNEBOILER	COMBI HR WP BOILER
ENERGIE LABEL	G ^{-2,91}	F ^{2,90}	E ^{2,40}	D ^{2,00}	C ^{1,60}	B/A ^{1,30}	A ^{1,00}
VENTILATIE WEE			NATUUR- LOK	MECHANISCHE AFVOER	WTW	VRAAG SETTUURD	
MATERIAAL	ASBEST/LODEN LEID./TROP. H.	PIR ZINK	PVC ALC/DOERF	GEEN MILIEU BEGRIJPE MAT		FTC-KEUR	CRADLE TO CRADLE
AKDESTIEK		KLASSE V	KLASSE IV	KLASSE III	KLASSE II	KLASSE I	KLASSE I + STILTE KANTEN

Duurzaamheidstoets

Aleen rekenen aan duurzaamheid levert nog geen concreet beeld op van de prestatie t.o.v. de dagelijkse praktijk en de 'oorspronkelijke' situatie. De duurzaamheidstoets laat direct zien, waar je staat. In dit geval scoort het **DUURZAAMHEID** concept met opties op alle terreinen goed tot zeer goed.



BVR Renovatieconcepten

Concepten:

Duurzaamheid

Exclusiviteit

Levensloopbestendig

Energiebesparing / Energieopwekking

Comfort / Uitstraling

Langer zelfstandig wonen

Pakketten:

Basispakket

Variantpakket

Optiepakket

Legt de basis voor het concept

Niveau ligt op nieuwbouwniveau

Realiseren van een extra ambitie

CONCEPT Duurzaamheid

Kwaliteit moet passen bij de wensen van bewoners
Energieverbruik tijdens de levensduur te beperken
Beperking van de verliezen

BASIS

Verhogen energieprestaties en comfort
Daken, gevels en vloeren Rc 3
Hoogrendementsketel en MV- installatie
Dubbelglas, voegwerk, schilderwerk etc
Keuken-, douche- en toiletrenovatie

VARIANT

Als basis
Verhogen van de isolatiewaarde
Opwekken energie die past bij energielabel A
MV met CO2 sensoren en zonnepanelen.

Illustratie van het concept **DUURZAAMHEID**



OPTIE

Als variant
Ambities voor energieneutraal wonen
Vraaggestuurde ventilatieroosters,
zonneboilers, PV cellen
Luchtdicht maken thermische schil

CONCEPT Exclusiviteit

Een tijdloze woning

Woning moet aantrekkelijk zijn om er lang in te blijven wonen

BASIS

Vernieuwen van het uiterlijk pannen, kozijnen en gevels

Energetisch dezelfde maatregelen uit de basis duurzaamheid

VARIANT

Als basis

Buitenspouwblad vernieuwen, erker, goten

Binnenruimte wordt voorzien van geheel nieuwe uitrusting

Buitenruimte op hoger peil nieuwe erfafscheidingen

OPTIE

Als variant

Geluidsisolatie en elektra installatie krijgen o.a. de volledige aandacht



CONCEPT Levensloopbestendig

Ruimtelijke woningen die kunnen worden aangepast aan de eisen van gebruik

BASIS

Energetisch dezelfde maatregelen uit de basis duurzaamheid

Uitrusting van toilet en kleine voorzieningen

Werkzaamheden in de trend van conserveren

VARIANT

Bruikbaarheid van toilet en badkamer

Bediening van elektra, deuren, etc.

OPTIE

Volledige levensloopbestendige woning met alle functies op de BG

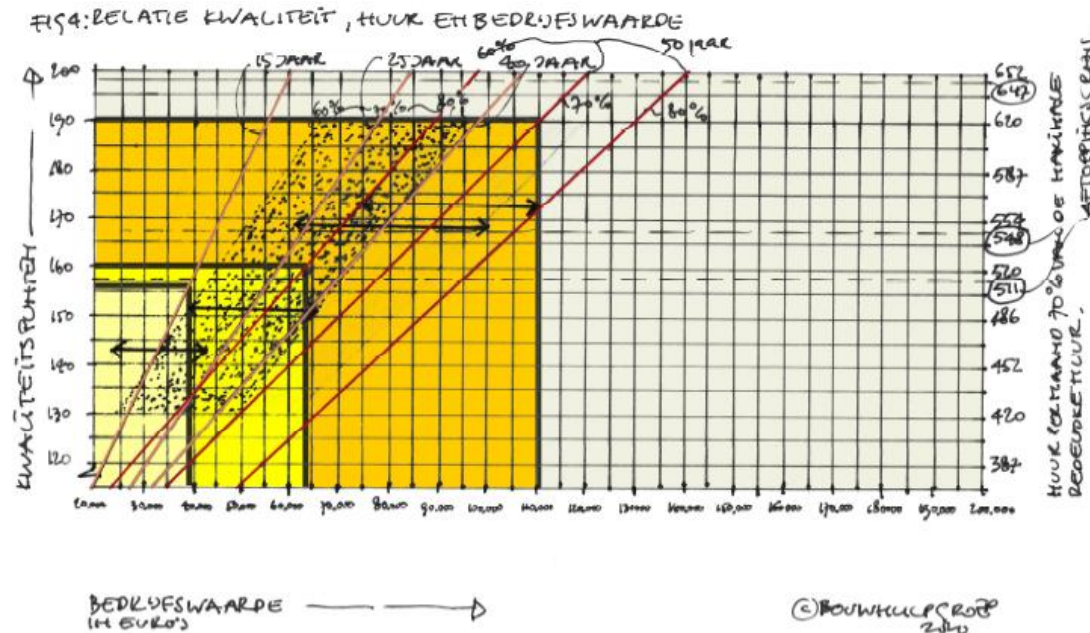
Uitbreiding voor slaapkamer, bad en toilet



Illustratie van het concept LEVENSLLOOPBESTENDIGHEID

Ruimte voor investeringen

- Relatie kwaliteit, huur en bedrijfswaarde.



De bepaling van de financiële ruimte

Bij de kwaliteitsaanpassing speelt de vraag naar de financiële ruimte een belangrijke rol. M.a.w. wat kan er geïnvesteerd worden gezien de beloofde kwaliteitsaanpassing, uitgedrukt in kwaliteitspunten. In geval van de concepten die aangeduid worden met **LEVENSLOOPBESTENDIGHEID** bedraagt het aantal kwaliteitspunten en mogelijke investeringen:

- Basis: 156 punten, 15 jaar, € 40.000 per woning.
- Variant: 160 punten, 30 jaar, € 65.000 per woning.
- Optie: 190 punten, 45 jaar, € 110.000 per woning

Effecten

Concept Duurzaamheid

	BASIS	VARIANT	OPTIE
Dak	streven naar $R_c = 3 \text{ m}^2/\text{K/W}$	$R_c \geq 3,0 \text{ m}^2/\text{K/W}$	$R_c \geq 4,5 \text{ m}^2/\text{K/W}$
Gevel	streven naar $R_c = 3 \text{ m}^2/\text{K/W}$	$R_c \geq 3,5 \text{ m}^2/\text{K/W}$	$R_c \geq 4,5 \text{ m}^2/\text{K/W}$
Gevelopening (kozijn en beglazing)	$U < 1,7 \text{ W/m}^2/\text{K}$	$U < 1,7 \text{ W/m}^2/\text{K}$	$U < 1,2 \text{ W/m}^2/\text{K}$
Begane grondvloer	streven naar $R_c = 3 \text{ m}^2/\text{K/W}$	$R_c \geq 3,5 \text{ m}^2/\text{K/W}$	$R_c \geq 4,5 \text{ m}^2/\text{K/W}$
Verwarmen	hoog rendement verwarmen	hoog rendement verwarmen	warmtepomp verwarmen en koelen
Warmtapwater	combi	combi en zonneboiler	combi en warmtepomp
E-installaties	-	photovoltaïsche cellen	photovoltaïsche cellen (streven naar energieneutraal)
Ventilatie	mechanische ventilatie op gelijkstroom	mechanische ventilatie (CO ₂) vraaggestuurd op de unit	mechanische ventilatie (CO ₂) vraaggestuurd op de roosters
Materiaal	-	FSC-keur en gerecyclede materialen	cradle to cradle
Akoestiek (volgens NEN 1070)	minimaal klasse IV	minimaal klasse III	klasse I
ENERGIELABEL	C/B	B/A	A/A+

DUURZAAMHEID	BASIS	VARIANT	OPTIE
SCHIL EN CASCO			
hellende dak	€ 1.260	+ € 3.670	+ € 110
dakopeningen	€ 40	•	•
schoorstenen	€ 770	•	•
goten en hemelwaterafvoer	€ 1.990	•	•
dichte gevel	€ 2.700	+ € 3.830	+ € 260
gevelopeningen	€ 6.230	•	•
begane grondvloer (kruipruimte)	€ 2.960	+ € 1.850	+ € 1.000
erker	○	○	○
aan/ -uitbouw	○	○	○
WONING INTERN			
keuken	€ 1.310	•	•
douche	€ 530	•	•
toilet	€ 470	•	•
binnenwanden + binnendeuren	€ 120	•	+ € 1.670
plafonds	○	○	○
(vlizo-) trappen	€ 450	•	•
plattegrondwijziging	○	○	○
INSTALLATIES			
W-installaties	€ 2.190	+ € 2.600	+ € 2.360
E-installaties (PV-cellen)	€ 990	+ € 6.080	+ € 5.000
ventilatie	€ 2.450	+ € 600	+ € 1.750
DIRECTE WOONOMGEVING			
bergingen	€ 120	•	•
erfafscheidingen	€ 1.330	•	•
achterpaden	€ 640	•	•

RESULTATEN			
Label (bestaand G)	B	A	A+
EI-waarde (bestaand 2,94)	1,16	0,85	0,56
Investerings per pakket	+ € 26.550	+ € 18.630	+ € 12.150
Investerings cumulatief	€ 26.550	€ 45.180	€ 57.330
WWS punten (bestaand 128pt)	+28	+4	+4
WWS punten cumulatief	156	160	164
Maximaal huurprijsgrens (75%)	€ 535,97	€ 550,37	€ 564,77
Woonlasten	€ 45-	€ 75-	€ 90-

• inbegrepen
○ niet inbegrepen

Effecten

Concept Exclusiviteit

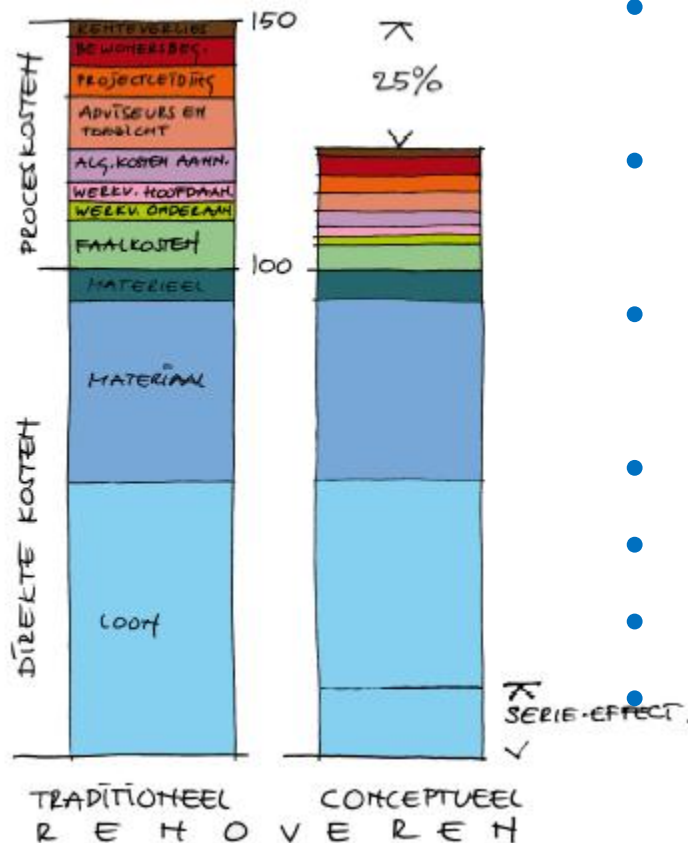
	BASIS	VARIANT	OPTIE
Dak, gevel	materialisatie, kozijnindeling	schoorsteen, erkers, dakkapel	3x50m3
Woninginterim	-	vervangen plafond, deuren en wandafwerking	vernieuwen plattegrond
Keuken	vernieuwen uitrusting	vernieuwen uitrusting en afwerking	open keuken
Douche	vernieuwen uitrusting	verplaatsen badkamer	verplaatsen badkamer
Toilet	vernieuwen uitrusting	tweede toilet	tweede toilet
Woonomgeving	-	herstellen erfafscheiding en bergingen en achterpaden	vervangen erfafscheiding en bergingen en achterpaden
Thermische isolatie	streven naar $R_{ic} = 3$	streven naar $R_{ic} > 3$	streven naar $R_{ic} > 4$
Geluidsisolatie	-	$I_{lu} \geq 0$ dB + $I_{co} \geq +5$ dB en geluidsisolerende riolering	$I_{lu} \geq +5$ dB + $I_{co} \geq +10$ dB en geluidsisolerende riolering
Verwarmen	hoge temperatuur verwarming en programmeerbare thermostaat	hoge temperatuur verwarming en thermostaat per vertrek	lage temperatuur verwarming
E-installatie	veiligheid (minimaal vijf groepen en twee aardlekschakelaars)	comfort (extra wcd in de woonkamer, slaapkamer en keuken)	flexibele indeling (kabelgoten en stekkerbare verbindingen)
Ventilatie	lokale ventilatie in keuken, douche en toilet	mechanische ventilatie (CO2) vraaggestuurd op de unit	mechanische ventilatie (CO2) vraaggestuurd op de roosters
UITSTRALING & BEELD	Complexgewijs	Bloksgewijs	Individueel

Effecten

Concept Levensloopbestendig

	BASIS	VARIANT	OPTIE
Parkeren	≤ 100 m van de voordeur	≤ 100 m van de voordeur	≤ 100 m van de voordeur in units ≤ 20 plaatsen
Achterpaden/ terrein	-	-	afsluitbaar
Entree/ garderobe	-	≥ 1500x1500 mm	≥ 1500x1500 mm
Breedte deuren	≥ 750 mm	≥ 850 mm + bediening ≥ 350 mm uit inwendige hoek	≥ 850 mm + bediening ≥ 350 mm uit inwendige hoek
Hoogte dorpels	toegang ≤ 20 mm (afgerond), sanitair ≤ 40 mm (afgerond)	≤ 20 mm (afgerond)	≤ 20 mm (afgerond)
Vrije breedte gangen	≥ 900 mm	≥ 1100 mm	≥ 1100 mm
Trapbreedte	≥ 740 mm in combinatie met een stoel/ plateaulift	≥ 740 mm in combinatie met een stoel/ plateaulift	gelijkvloers of een woonhuislift
Woonfunctie	≥ 20 m ²	≥ 20 m ²	≥ 20 m ² + woonkamer aan straatzijde
Kookfunctie	minimaal 1200x2700 mm	minimaal 1200x2700 mm	minimaal 1200x2700 mm
Slaapfunctie	1-persoons ≥ 2400x3000 mm, 2-persoons ≥ 2800x4200 mm	1-persoons ≥ 2400x3000 mm, 2-persoons ≥ 2800x4200 mm	1-persoons ≥ 2400x3000 mm, 2-persoons ≥ 2800x4200 mm
Toiletruimte	≥ 900x1200 mm	≥ 900x1200 mm	≥ 900x1200 mm met deur in langszijde
Badkamer	≥ 1000x1800 mm	≥ 1700x2700 mm of ≥ 2100x2100	≥ 1700x2700 mm of ≥ 2100x2100
Wasmachine	≥ 600x1500 mm	≥ 600x1500 mm	≥ 600x1500 mm
Verharde buitenruimte	≥ 900x900 mm	≥ 1500x2500 mm	≥ 1500x2500 mm
Inpandige bergingsruimte	≥ 2 m ²	≥ 2 m ²	≥ 2 m ²
WOONKEUR BESTAANDE BOUW	Gebruikszekere woning	Comfortabele woning	Levensloopbestendige woning

Voordelen voor de Corporaties / individuele eigenaren



- Individueel uit te voeren middels bouwstenen tegen seriematige prijs
- Beperking van de overlast door veel prefab
- Gunstige prijs door concepten en projectoverstijgend te werken
- Borging van de beeldkwaliteit.
- Kwaliteitsaanpassing in de tijd.
- Waardebehoud woning
- Ontzorging door compleet ontwerp en uitvoering



Bedankt voor uw aandacht!

BVR-Groep N.V. Zwaanhoefstraat 12, 4702 LC Roosendaal
Tel: 0165 63 11 11, Fax: 0165 63 12 10, www.bvrgroep.nl