



# APPARTEMENTEN VAN *dura vermeer*

MENS



AARDE



**HET  
GOEDE  
DOEN**

*‘Maatschappelijk  
rendement  
wordt steeds  
belangrijker.’*

VOOR DE GENERATIES VAN NU

*en*

DIE VAN MORGEN

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

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



*inhoud*

**01** <sup>P09</sup>

DIT  
*zijn wij*

**02** <sup>P13</sup>

GEBIEDSGERICHTE  
AANPAK EN  
*vijfgeneratie  
denken*

**03** <sup>P19</sup>

CONCEPTUEEL  
BOUWEN EN  
*Virtual Factory*

**04** <sup>P23</sup>

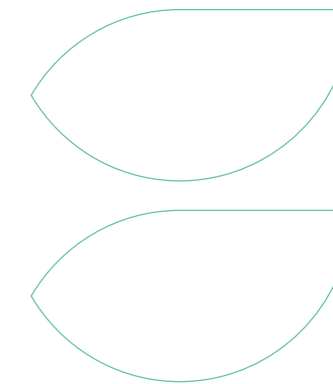
PORTFOLIO  
*bouwstroom  
Limburg*

**05** <sup>P27</sup>

CONCEPT  
*pcs* PRO

**06** <sup>P49</sup>

HOUTBOUW  
*blokje omhoog*





ONZE GEDEELDE AMBITIE  
IS *de drijfveer* VOOR  
ONZE SAMENWERKING

## BESTE DEELNEMENDE CORPORATIE AAN BOUWSTROOM LIMBURG

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

Wij begrijpen de grote opgave waar de corporaties in Nederland voor staan. Het woningtekort, de verduurzamingsopgave, de leefbaarheid in de wijken en de toenemende vergrijzing. Elke dag groeit de vraag naar betaalbare huurwoningen en stijgt de behoefte wonen met zorg. Daarnaast staan we met z'n allen óók voor grote maatschappelijke uitdagingen. Zoals de klimaatverandering, de energietransitie, het behoud van de biodiversiteit, aandacht voor water, de noodzaak van slimmer grondstoffenverbruik en het reduceren van onze CO<sub>2</sub>-uitstoot. Ondanks al deze vraagstukken dienen de betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid in harmonie samen te gaan.

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

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

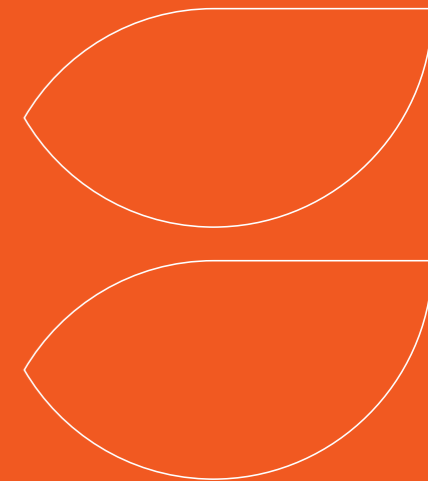
Samen kunnen we bouwen aan leefomgevingen, die gezond, duurzaam en toekomstbestendig zijn. Met al onze kennis, ervaring en innovatiekracht willen wij Het

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

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

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

Team  
Dura Vermeer Bouw Zuid  
April 2024



01

**DIT. ZIJN**  
*wij!*

# 01 DIT ZIJN *wij!*

## Wie

### Alles wat je aandacht geeft groeit.

Dura Vermeer Bouw Zuid neemt haar verantwoordelijkheid door maatschappelijk betrokken te zijn bij plekken die we creëren, omgevingen waar we samen thuis zijn. We investeren tijd in relaties en collega's, zodat we op elkaar kunnen vertrouwen en bouwen. Noem het duurzaam, wij noemen het vanzelfsprekend. We vernieuwen en maken waar wat we beloven. We kijken altijd waar we een stap extra kunnen zetten, per project, per situatie. Waar kunnen we de grens verleggen, hoe kan het duurzamer, efficiënter of mooier voor mens en natuur?

We houden wel van een uitdaging, daardoor blijven we wendbaar en creatief. Het houdt ons scherp. We zijn onderdeel van Dura Vermeer. Het netwerk van zusterbedrijven in de andere regio's én onze eigen cultuur met de waarden daadkracht, met elkaar en grensverleggend, maken ons tot wie we zijn. Verbonden met alle Dura Vermeer collega's bouwen we samen aan de toekomst van Nederland. Een groener en gezonder leven, in balans en met het besef dat de aarde niet onuitputtelijk is. En wij? Wij doen dat vanuit 's-Hertogenbosch voor Zuid-Nederland.

## Wat

### Innovatie als drijvende kracht. De natuur als inspiratiebron.

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

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

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

## Hoe

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

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

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



## DE WAARDEN VAN EEN *familiebedrijf*

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

We opereren als zelfstandig ontwikkelende bouwer, maar delen natuurlijk de kennis, de kunde en de sterke financiële basis vanuit de Dura Vermeer Groep. Ook Dura Vermeer Design Studio in Utrecht is van ons allemaal.

FAMILIE  
BUREN

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

169 JAAR  
INNOVATIE

Denkers en makers  
Nieuwe businessmodellen  
Doelgericht innoveren  
Conceptueel bouwen  
Digitalisering  
Partnerships

GOED DOEN  
WAARMAKEN

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

02

# GOEDE BUUR(T) *gebiedsgerichte* AANPAK

# 02 GOEDE BUUR(T) gebiedsgerichte AANPAK

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

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

## SOCIALE KWALITEIT

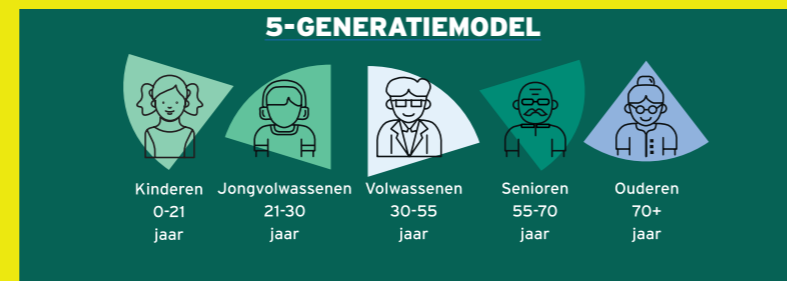
### De buurt als sociaal ecosysteem

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

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

### Een buur(t) voor jong en oud

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



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

### In gesprek met de buur(t)

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

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

### De wereld achter de voordeur

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





## MEERDERE DISCIPLINES IN HUIS

### Gebiedsontwikkeling

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

### Renovatie

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

### Nieuwbouw

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



● Stadwerven The Yard Dordrecht

## RUIMTELIJKE KWALITEIT

### Strategische blik op de wijk

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

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

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

### Betaalbare en herhaalbare concepten

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

## ECOLOGISCHE KWALITEIT

### De kracht van de natuur als buur

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

### Door de bril van onze bioloog

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

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

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

### Eigenaarschap, beheer en beheersbaarheid

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



**12**  
natuurinclusieve  
ontwerpprincipes passen we toe

**7**  
lagen van beplanting zijn nodig  
voor een gezonde biotoop

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

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

## Ecologie op 3 niveau's

### Groen & biodiversiteit

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

### Klimaat

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

### Gebruiksgroen

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

03

# VIRTUAL FACTORY *& conceptueel* BOUWEN

# 03 VIRTUAL FACTORY & conceptueel BOUWEN

Dé appartementen-  
concepten van Dura Vermeer

## CONCEPTUEEL BOUWEN

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

Met deze flexibiliteit kunnen we 80% van al onze bouwprojecten conceptueel invullen. We beschikken hiervoor over meerdere woonconcepten met elk unieke eigenschappen, bijvoorbeeld op gebied van doelgroep, duurzaamheid, bouwtijd en bouwkosten. Voor gestapelde woningbouw onderscheiden we PCS Pro en Blokje Omhoog. Met deze conceptenrange kunnen we kostenefficiënt, blijvend mooie, comfortabele en duurzamere woningen en gebieden realiseren.



## VIRTUAL FACTORY

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

04

# ONS *portfolio*

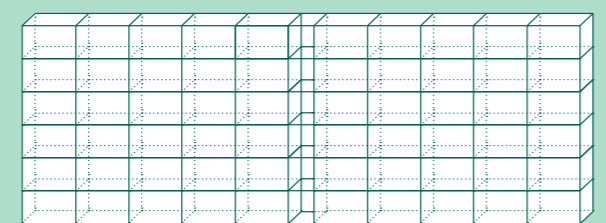
04

# ONS portfolio



## 2 ONTSLUITINGSPRINCIPES

3 TOT 6 LAGEN



GALERIJ

3 TOT 6 LAGEN

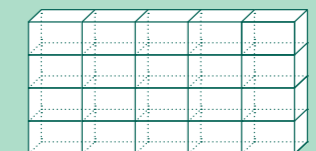


CORRIDOR



## 1 VORMTYPE

2 TOT 4 LAGEN



GALERIJ

### DE WOONSTANDAARD 3.0 \*

\* Van deze woningtypes kunnen de plattegronden voldoen aan de Woonstandaard 3.0



PMC 6



PMC 7



PMC 8

1 = < 0,50

2 = < 240kg/m<sup>2</sup>

3 = > 40%

### Het Nieuwe Normaal 1.0 \*\*

- 1 = Milieuprestatie gebouwen
- 2 = Materiaal gebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot
- 3 = BCI-score

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

1 = < 0,50

2 = < 240kg/m<sup>2</sup>

3 = > 40%

05

# PCS PRO

## *woonconcept*

05

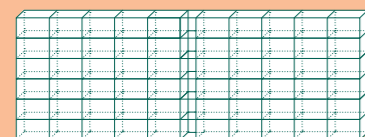
# PCS PRO woonconcept

Het flexibele PCS Pro (Pre-Choice-System) is een doordacht bouwconcept voor grondgebonden woningbouw en gestapelde bouw van Dura Vermeer. Een betaalbaar concept dat passend gemaakt wordt voor elke opgave en omgeving. PCS Pro is beschikbaar in verschillende PMC types waaronder PMC 6, PMC 7 en PMC 8. Conform de uitvraag richten wij ons in dit portfolio op de gevraagde PMC 7 & PMC 8.

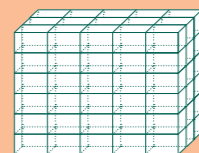
Het uitgangspunt van PCS Pro is werken vanuit 'de bodemplaat'. Er is keuze uit vooraf uitgewerkte standaard plattegronden. Allen zonder een vooraf bepaalde architectuurstijl. Hierdoor kunnen we snel schakelen. Samen vullen we de bodemplaat vervolgens verder aan met projectspecifieke voorkeuren. Voor verschillende

doelgroepen en ook nog eens met een hele eigen identiteit. We kiezen daarbij de uitstraling die past bij de opgave en de ambities. Zo maken we betaalbare woonkwaliteit.

Het ontwerpproces is een uitstekende basis om te komen tot een mooi stedenbouwkundig plan. Door de verschillende woningtypes aan elkaar te schakelen, te spiegelen, uit te breiden of een eigen uitstraling te geven krijgt het blok een uniek karakter.



GALERIJ  
3 TOT 6 LAGEN



CORRIDOR  
3 TOT 6 LAGEN

## Inpasbaar in iedere opgave

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



## Geschiedenis en doorontwikkeling

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

## Stap voor stap duurzamer

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

Omdat CO<sub>2</sub> in onze sector verreweg de grootste impact heeft op de schadelijke opwarming van de aarde, hebben we een kraakhelder doel: we maken ons hard voor Net Zero in 2050 en nemen verantwoordelijkheid voor de hele keten. Door onze CO<sub>2</sub>-uitstoot drastisch te verminderen en onze footprint zo klein mogelijk te maken, groeien de woonconcepten mee met onze duurzaamheidsambities. Zo bouwen we zoveel mogelijk energieneutraal (of -positief) en beperken we onze uitstoot door toepassing van CO<sub>2</sub>-arm beton en door steeds meer te werken met onuitputtelijke grondstoffen (<100 jaar teruggroei garantie).



MARIEKE MENTINK, DIVISIEDIRECTEUR VASTGOED

# 'Conceptueel bouwen tenzij'

## De doorontwikkeling van PCS naar PCS Pro

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

## De markt vraagt erom

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

## Bewoners zijn er blij mee!

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



# PMC 7 appartementen

Render: Appartementencomplex PCS Pro - PMC 7

## Kernkwaliteiten

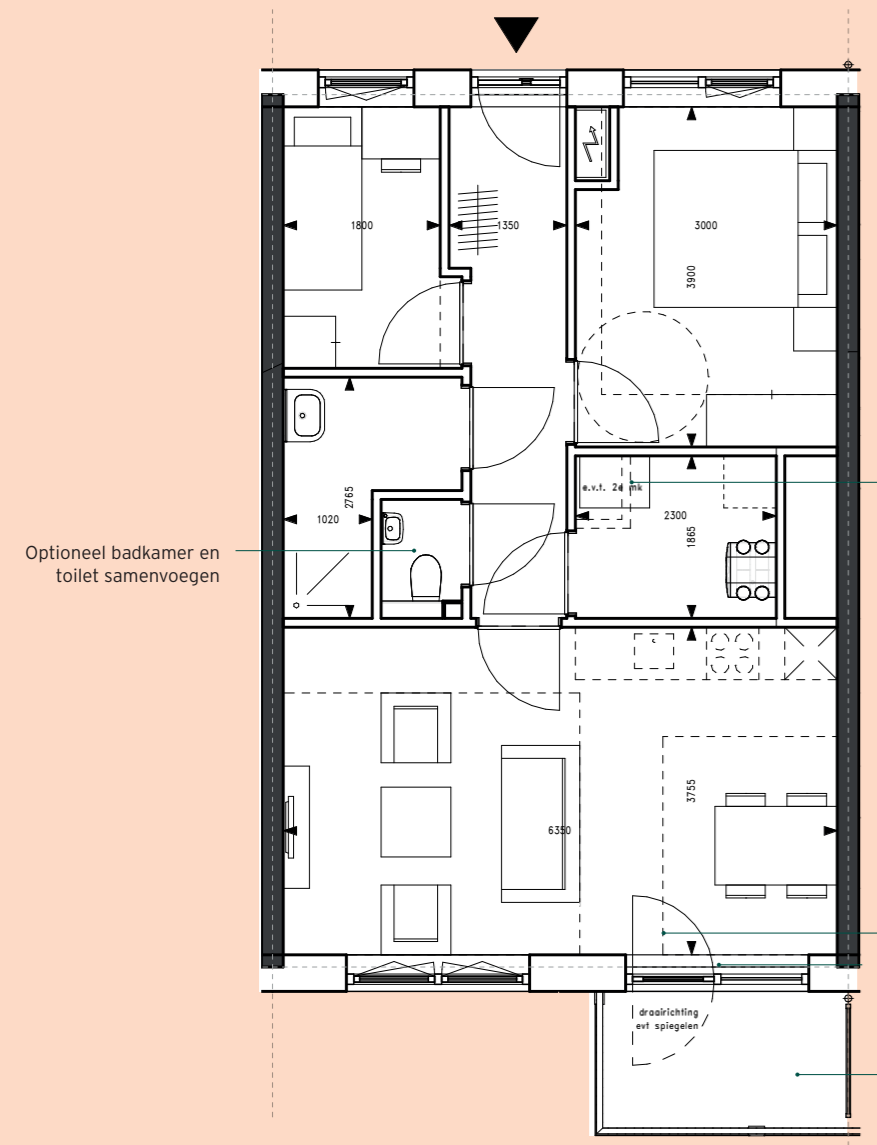
- Woningen voor een- of twee-persoonshuishoudens tot de eerste aftoppingsgrens
- Wonen over de gehele beukbreedte of doorzon
- Badkamer en toilet mogelijk te combineren
- Gebruiksoppervlakte circa 60 m<sup>2</sup>
- Woongebouw met gedraaide kop, kortere looplijnen en verschillende oriëntaties
- Alzijdig gebouw zonder blinde gevels
- Stedenbouwkundige kans om vanaf de kopgalerij door te trekken
- Ruime en lichte entree, mede dankzij de vide
- Wonen in de plint om levendigheid te creëren



**PCS pro**  
goed wonen makkelijk gemaakt

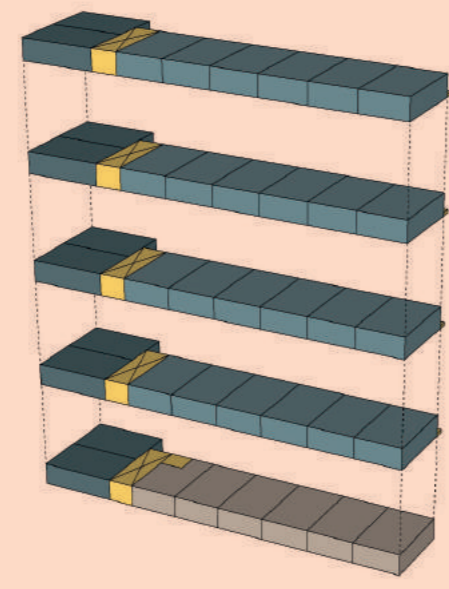


# PMC 7 appartementen

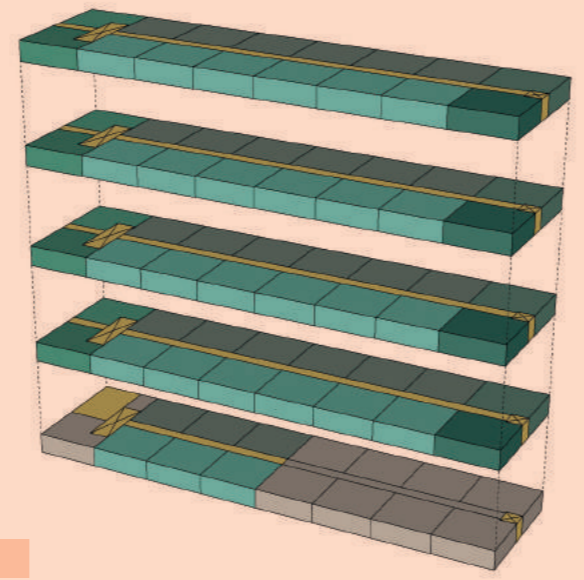


Ruimte voor warmtepomp is te vervangen door een meterkast in het geval van stadsverwarming

Optioneel groter en/of (half) inpandig balkon



**VOORBEELD CONFIGURATIE GALERIJ**



**VOORBEELD CONFIGURATIE CORRIDOR**



# PMC 7

## woongebouw

- Begane grondvloer van geïsoleerde kanaalplaat op een betonfundering
- Opbouw casco is kalkzandsteen wanden in combinatie met breedplaatvloeren
- Prefab betonnen vrijdragende balkons voorzien van anti-slipprofieling en metalen lamellenhekwerk
- Gecombineerde balkons voorzien van matglas privacyscherm
- Buitenkozijnen uitgevoerd in hout concept III
- Bitumineuze dakbedekking, voorzien van looppad en valbeveiligingssysteem

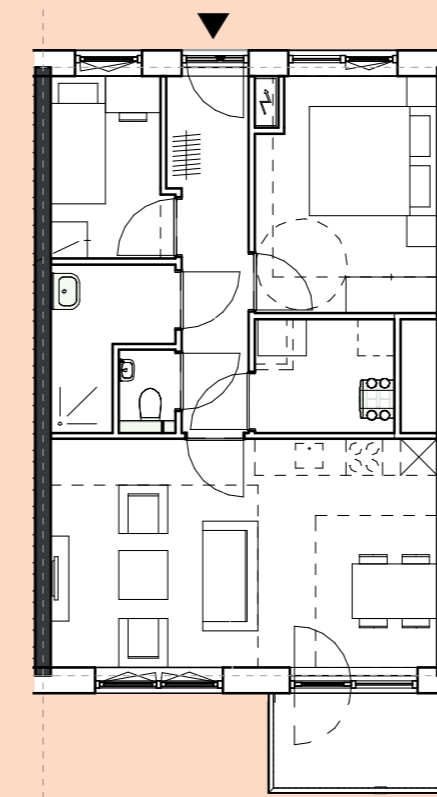


# PMC 7

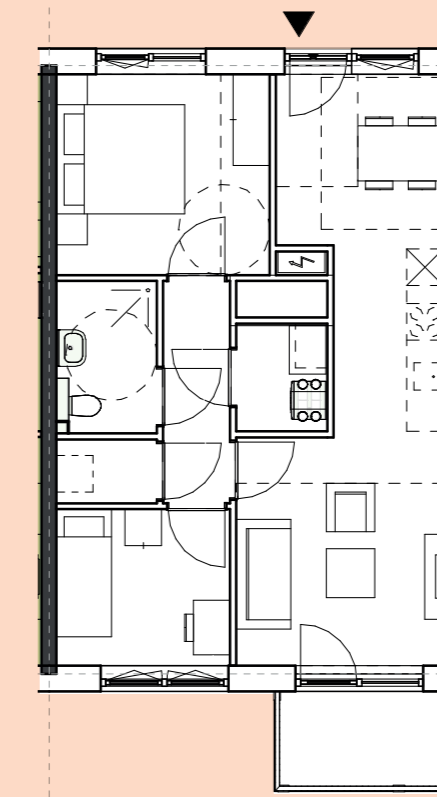
## plattegrondvarianten

Variante 1 betreft een doorzonvariant binnen dezelfde afmetingen als de basiswoning. Een mix met de basisplattegrond kan alleen per beuk, oftewel alle basiswoningen boven elkaar en alle varianten 1 boven elkaar.

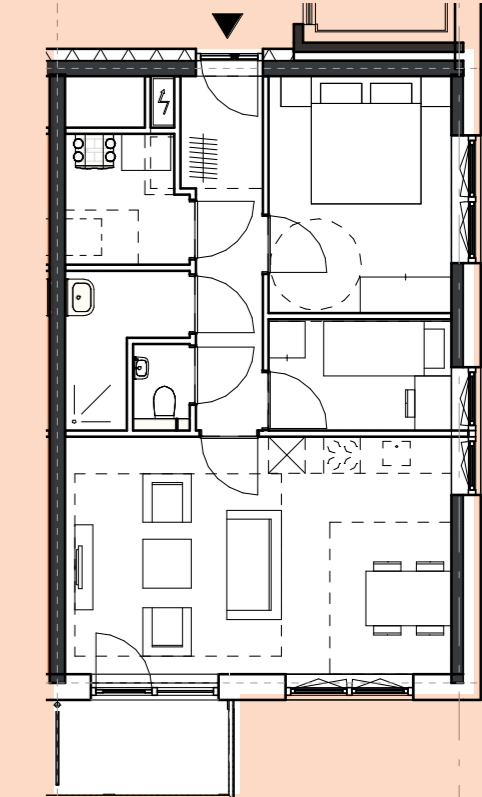
De kopvariant betreft de gedraaide hoekwoning met daglicht vanaf de kopgevel. Deze variant is iets groter dan de basiswoning.



Basisplattegrond



Variante 1



Kopvariant



# PMC 8 appartementen

Render: Appartementencomplex PCS Pro - PMC 8

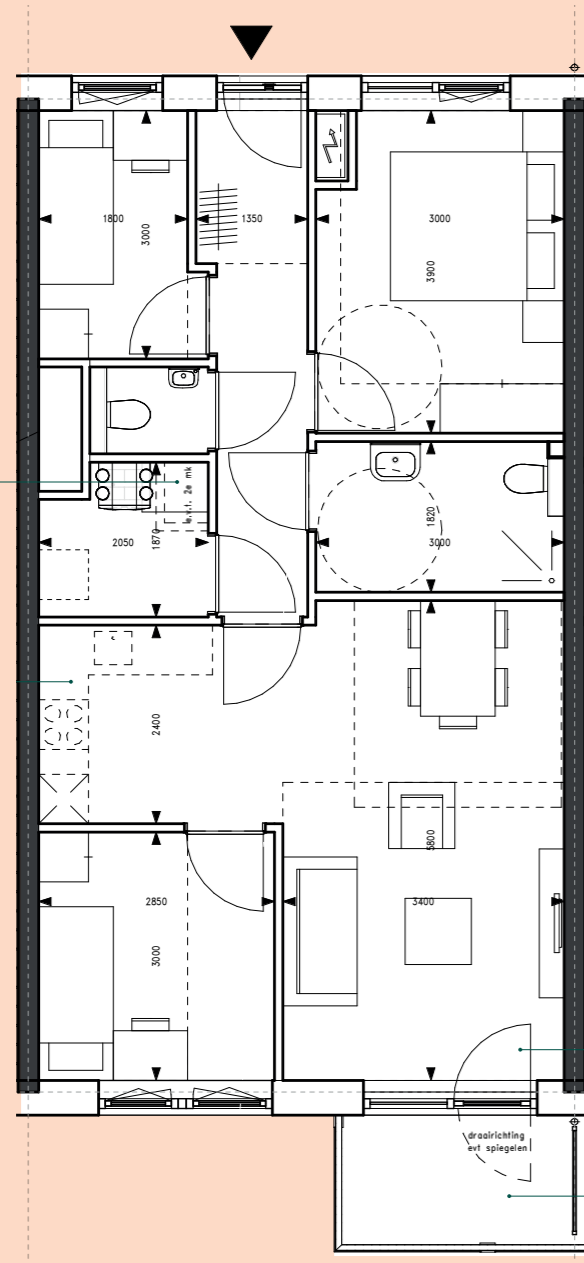
## Kernkwaliteiten

- Woningen voor gezinnen tot de tweede aftoppingsgrens
- Flexibele woning, mogelijkheid voor 'empty nesters' om de slaapkamer te laten vervallen
- Gebruiksoppervlakte circa 73 m<sup>2</sup>
- Woongebouw met gedraaide kop, kortere looplijnen en verschillende oriëntaties
- Alzijdig gebouw zonder blinde gevels
- Stedenbouwkundige kans om vanaf de koptraverseer te trekken
- Ruime en lichte entree, o.a. vanwege de vide
- Wonen in de plint om levendigheid te creëren

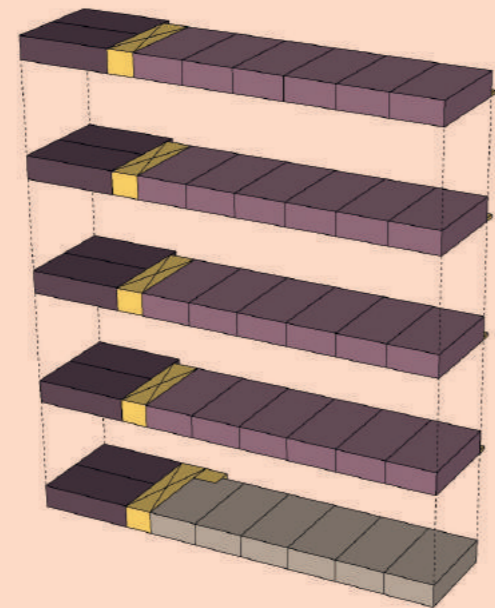


**PCS pro**  
goed wonen *makkelijk* gemaakt

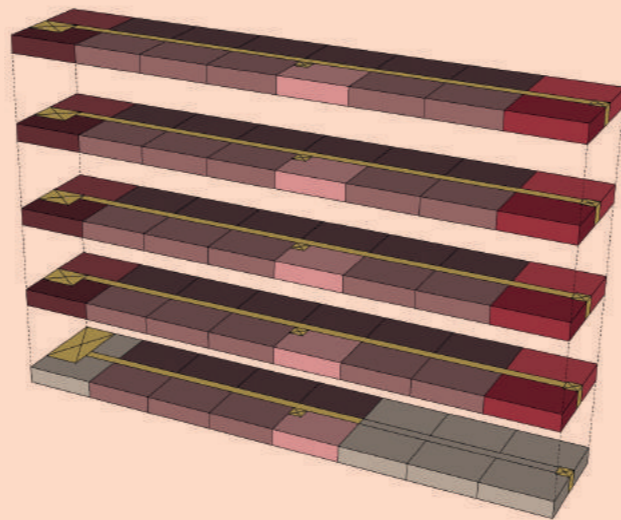
Ruimte voor warmtepomp is te vervangen door een meterkast in het geval van stadsverwarming



Optioneel groter en/of (half) inpandig balkon



**VOORBEELD CONFIGURATIE GALERIJ**



**VOORBEELD CONFIGURATIE CORRIDOR**

# PMC 8 appartementen



**BEGANE GROND**

**VERDIEPINGEN**

# PMC 8 woongebouw

- Beganegrondvloer van geïsoleerde kanaalplaat op een betonfundering
- Opbouw casco is kalkzandsteen wanden in combinatie met breedplaatvloeren
- Prefab betonnen vrijdragende balkons voorzien van anti-slipprofielering en metalen lamellenhekwerk
- Gecombineerde balkons voorzien van matglas privacyscherm
- Buitenkozijnen uitgevoerd in hout concept III
- Bitumineuze dakbedekking, voorzien van looppad en valbeveiligingssysteem



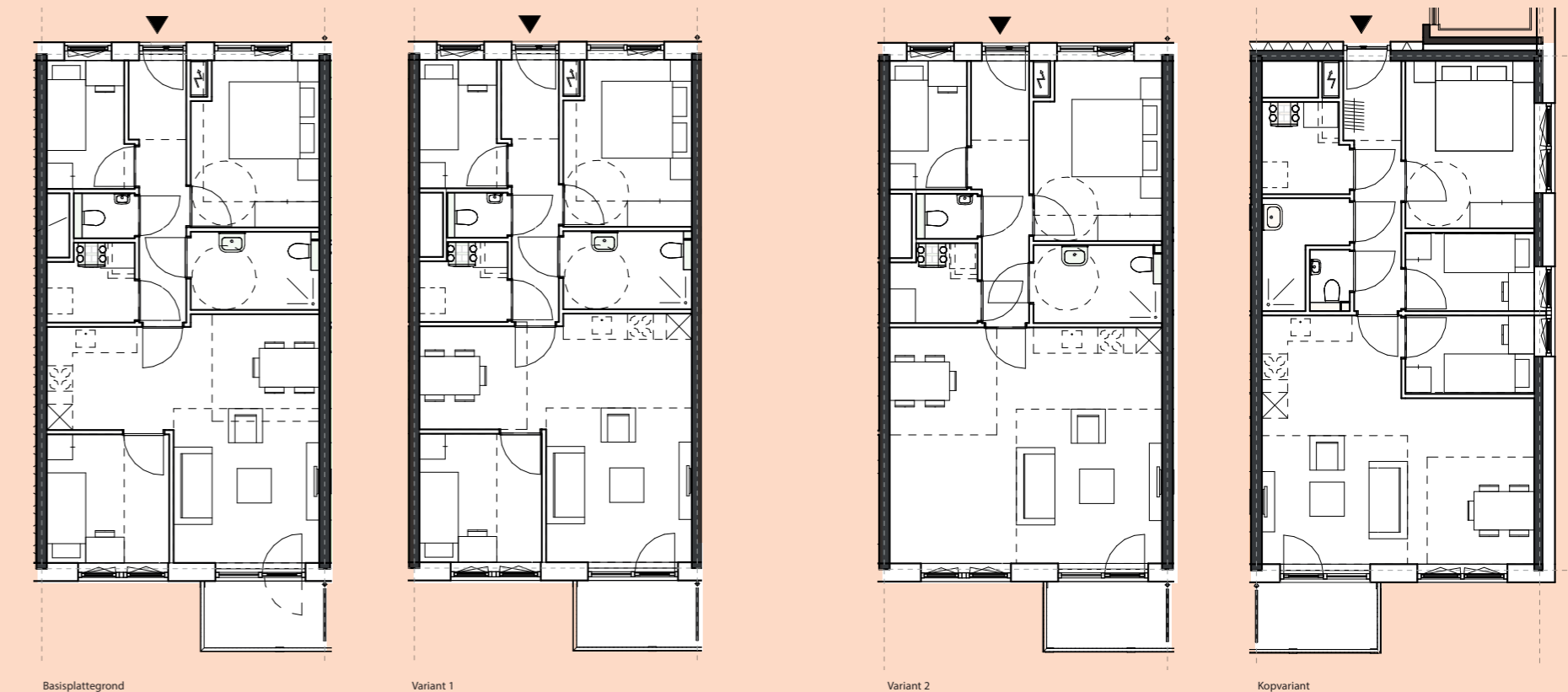
# PMC 8 plattegrondvarianten

Variante 1 en 2 betreffen varianten binnen dezelfde afmetingen als de basiswoning. Bij variante 1 zijn de posities van de keuken en eettafel uitgewisseld. Variante 2 betreft een PMC8-woning met twee slaapkamers in plaats van drie, voor bijvoorbeeld empty-nesters. Vanwege dezelfde afmetingen en

dezelfde schachtpositie kunnen de basiswoning en varianten 1 en 2 gemixt toegepast worden binnen het woongebouw.

De kopvariant betreft de gedraaide hoekwoning met daglicht vanaf de kopgevel. Deze variant is iets

kleiner dan de basiswoning, met een GO van 73,2 m<sup>2</sup> ten opzichte van 73,4 m<sup>2</sup> van de basiswoning en varianten 1 en 2.







# PMC 7 & 8

## Algemene informatie

- Dekvloer voorzien van vloerverwarming
- Vaste en zwevende dekvloer beide mogelijk
- Betonnen buitenwanden, behangklaar afgewerkt
- Kalkzandsteen constructieve wanden, behangklaar afgewerkt
- Plaatstalen binnenkozijnen met bovenlicht en en opdekbinnendeuren
- Mosa tegelwerk in toilet, badkamer en keuken
- Kunststeen vensterbanken
- Spuitpleister plafondafwerking Brander Crystal
- Standaard keukenblok
- Sanitair, kranen en toebehoren volgens vraagspecificatie
- Schakelmateriaal Busch-Jaeger
- Draai-kiep ramen waardoor makkelijk schoongemaakt kan worden

 <p>Voor de binnenwanden passen wij steenachtige lichte scheidingswanden toe, zoals gibo of gasbeton. Dit zorgt voor sterke en robuuste wanden waar niet zomaar gaten in ontstaan bij het ophangen van een schilderij.</p>	 <p>Voor het binnendeurbeslag in de woningen passen wij Berkvens D'sign toe, met een fraaie vormgeving van afgeronde hoeken. De schilden worden gemonteerd met 'dry-lock' patentbouten van hoge kwaliteit. Het beslag is hoogwaardig geanodiseerd in de kleur naturel F1.</p>
 <p>De warmtepompen zijn eenvoudig te bedienen door toepassing van lage temperatuurverwarming. Door toepassing van het vloermodel, met geïntegreerde buffer, is de opstelling compact en neemt dit minimale ruimte in.</p>	<p>De vensterbanken worden standaard uitgevoerd in marmercomposiet Bianco C. Andere types marmercomposiet zijn tegen meerprijs mogelijk, zoals Beigde, Grigio, Marrone, Toscana, Polare of Titano.</p> 
 <p>Busch-Jaeger, serie Balance S1, is klassiek schakelmateriaal en daarmee naadloos te integreren in vrijwel elk interieur. Busch-Jaeger heeft een slagvastwaarde van IK03 ten opzichte van de voorgeschreven referentiekwaliteit van Jung IK02, waarbij Busch-Jaeger dus sterker en vandalismebestendiger is.</p> 	



● Zandpoort, Almere

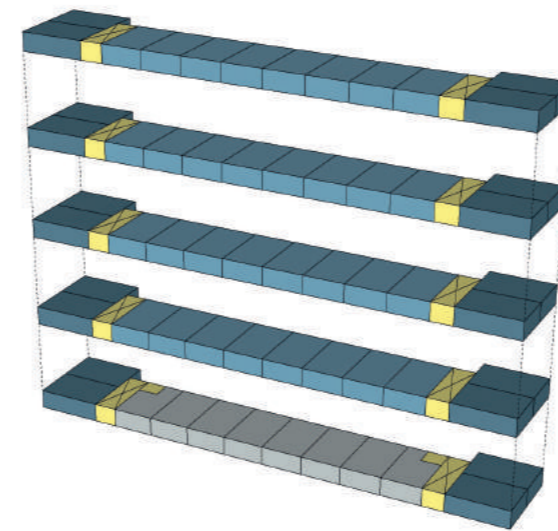
# VEEL *variatie!*

## PASSEND BINNEN IEDERE CONTEXT

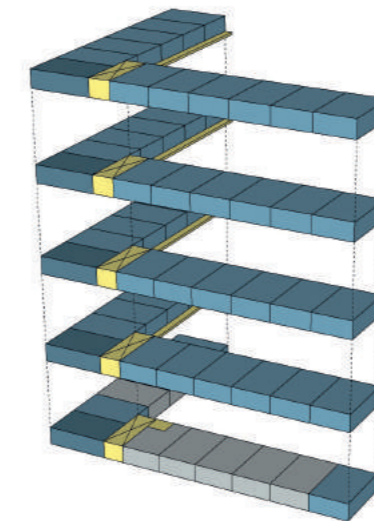
Ons concept is flexibel in beukmaat, energieconcept en architectuur. Dat betekent ook dat de vorm van het woongebouw flexibel en aanpasbaar is.

## DE KENMERKEN VAN PCS PRO:

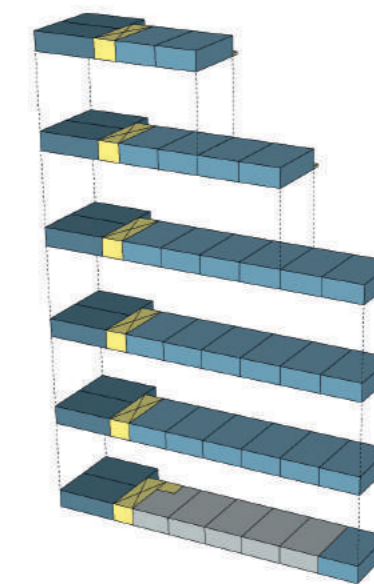
- Verschaalbaar in beuk- en dieptemaat
- Voor (sociale) huur
- Energieconcept naar keuze
- Flexibiliteit in positionering balkons
- Veel variatie in gebouwvarianten (zie onderstaand enkele voorbeelden)
- Veel variatie in gevelopeningen en -afwerking



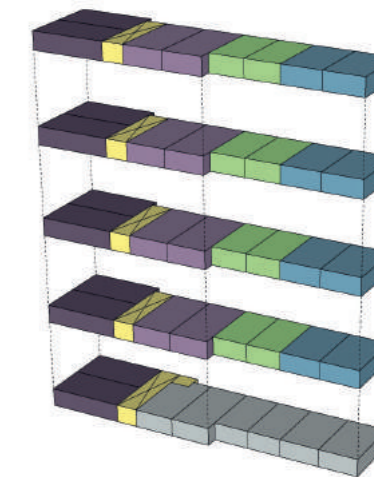
'Galerij inklemmen' (meerprijs)  
Door een extra lift-/trappenhuis te introduceren worden meer kopwoningen realiseerbaar, waarmee aan beide zijden van het gebouw sterke koppen ontstaan en de galerij als het ware terugliggend wordt ingeklemd.



'De hoek om' (kostenneutraal)  
Door vanaf de 2 kopwoningen de galerij met basiswoningen door te trekken ontstaat een L-vormig gebouw, wat compleet andere stedenbouwkundige kansen kan opleveren.



'Sprongen per laag' (meerprijs)  
Door te spelen met bouwhoogte binnen het gebouw ontstaat er variatie in het stedenbouwkundig volume.



'Combineren PMC's' (meerprijs)  
Het is goed denkbaar dat een locatie geschikt is voor verschillende doelgroepen. Binnen ons concept is het mogelijk om de diverse PMC's binnen één gebouw te combineren.

# WAT IS ER ALLEMAAL *mogelijk*?

## Een sterk gebiedsconcept conceptmatig ontwikkeld

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

## Met ruimte voor energietransitie BENG, ENG, NOM of EPV 2.0?

Behoort allen tot de mogelijkheden, afhankelijk van de configuratie van het appartementencomplex. De woningen zijn standaard al voorzien van:

- lage temperatuur vloerverwarming;
- gebalanceerd ventilatiesysteem of natuurlijke toevoer;
- warmtepomp met buitenunit

of stadsverwarming;

- PV-panelen.

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

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

## Architectuurvrijheid

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



Bachweg Amersfoort, Corridor



Thomassonterrein Hengelo, Galerij



Stadswerven The Yard Dordrecht, Corridor



Nobelhorst Almere, Corridor



Floriade Almere, Corridor



Nobelhorst Almere, Corridor



Haagjesweg Emmen, Galerij, in voorbereiding. Voldoet aan EPV 2.0



Rubenstraat Deventer, Corridor



Palestrinalaan Zwolle, Corridor



06

**NATUURLIJK,**  
*houtbouw*  
**CONCEPTEN**

# NATUURLIJK, houtbouwconcepten

Blokje Omhoog is het antwoord van Dura Vermeer op de vraag naar betaalbare en duurzame appartementen. Met een 'Smartbox' als kern kunnen kant-en-klare modules op de bouwlocatie worden gestapeld tot een circulair appartementencomplex. In 2022 realiseerden we samen met woningcorporatie Domijn ons eerste Blokje Omhoog-project in Losser. Een leerzame en succesvolle samenwerking die ons in staat stelt om het product en het proces door te ontwikkelen.

Door seriematig onder optimale omstandigheden in de fabriek te produceren creëren we hoogwaardige kwaliteit, bouwen we sneller en maken we gestapelde woningbouw weer betaalbaar. De bouwkundige basis van ieder houten appartement is de geprefabriceerde Smartbox. Deze slimme kern bevat een badkamer, een keuken en een modulaire technische ruimte voor warmte, water en elektra. De overige bouwdeelen zijn houtskeletbouw elementen die op locatie alleen nog geassembleerd hoeven te worden.

Een slimme plattegrond en een innovatieve installatie zorgen voor optimaal ruimtegebruik en wooncomfort. Blokje Omhoog is geschikt voor verschillende doelgroepen, zoals starters en senioren en voor diverse situaties, vanwege de beschikbaarheid van uitgebreide opties en uiteenlopende architectuurstijlen.

**Blokje Omhoog**  
DURAVERMEER

## OP NAAR NET ZERO

Alles wat we doen telt op naar nul CO<sub>2</sub>-uitstoot

Dura Vermeer werkt aan een groenere, betere en duurzame toekomst. Elke dag opnieuw. We hebben daarbij een kraakhelder doel: in 2030 moet onze CO<sub>2</sub>-uitstoot gehalveerd zijn en vóór 2050 hebben we nul CO<sub>2</sub>-uitstoot. Hierbij nemen we onze verantwoordelijkheid. Niet alleen voor onze eigen directe CO<sub>2</sub>-uitstoot, maar ook die van de gehele keten. En we hebben u hierbij hard nodig. Alleen door gezamenlijke inspanningen in de gehele keten kunnen we de CO<sub>2</sub>-uitstoot terugdringen en de teller versnellen. Alles wat we doen, telt op. Naar nul CO<sub>2</sub>-uitstoot. Telt u ook mee?

WONINGTYPE	BEUKMAAT	SLAAP-KAMERS	GBO M <sup>2</sup>	BVO M <sup>2</sup>	PMC WOONSTANDAARD 3.0	
<b>GALERIJ</b>	<b>IN ONTWIKKELING</b>	6,96 m	2	68	79	PMC 6, PMC 7



Blokje Omhoog Losser, voorgevel



Plaatsing eerste smart box



Stapelning smart boxen



Wind- en waterdicht maken

Blokje Omhoog Losser, achtergevel



Blokje Omhoog Losser, voorgevel

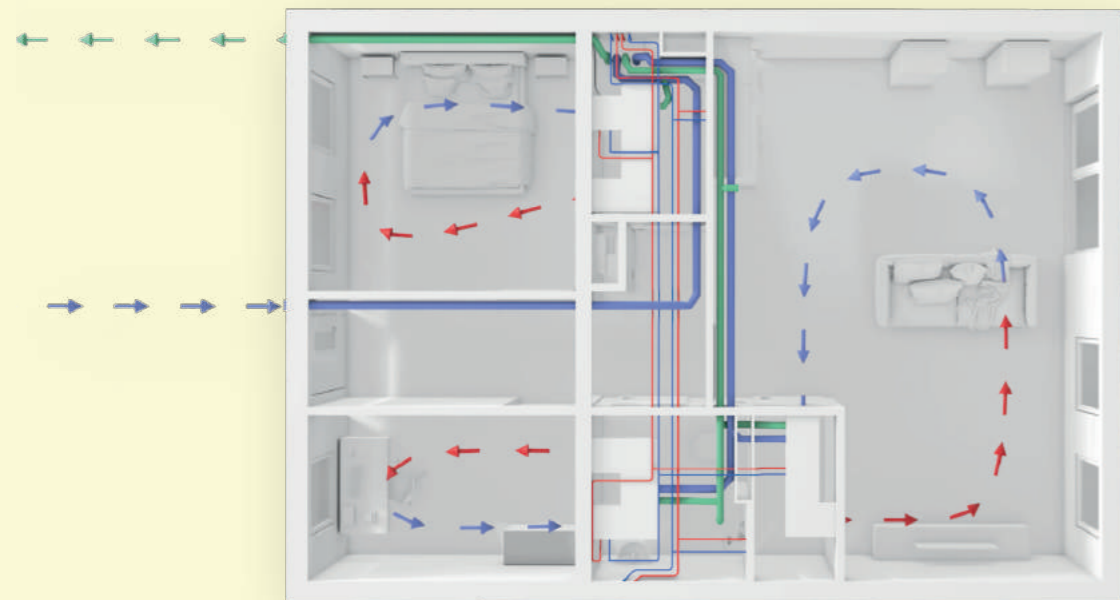


# BLOKJE OMHOOG appartementen



## BEKIJK DE ANIMATIEVIDEO

BEELDEN ZEGGEN MEER DAN WOORDEN!  
BEKIJK DE ANIMATIEVIDEO VOOR DE UITLEG  
VAN HET CONCEPT ACHTER BLOKJE OMHOOG.



STRAATBEELD

## Eigenschappen

### EIGENSCHAPPEN

<b>ONTSLUITING</b>	Galerij
<b>VORM</b>	Galerijcomplex met maximaal 4 lagen
<b>STRAMIEN-MAAT</b>	6,98 m x 9,63 m
<b>GBO</b>	68 m <sup>2</sup>
<b>BVO</b>	79 m <sup>2</sup>
<b>SLAAP KAMERS</b>	2
<b>KEUKEN</b>	Corporatiekeuken 3 onder- 3 bovenkastjes
<b>BADKAMER</b>	4,5 m <sup>2</sup>
<b>ARCHITECTUURSTIJL</b>	Vrij van architectuur
<b>WOONSTANDAARD</b>	PMC 6, PMC 7

### BOUW METHODIEK

De basis is de 3D Smartbox. Deze box bestaat uit stalen dragers die voorzien zijn van houten wanden en vloeren. Door de materialisatie en de centrale plaatsing zorgt de smartbox voor de constructieve stevigheid en kan gestapeld worden. Op de bouwlocatie worden de overige houten wanden en vloeren (2D HSB-elementen inclusief kozijnen, ramen en deuren) aan de Smartbox gekoppeld waardoor een volwaardig driekamerappartement ontstaat. Afwerking van de gevel door middel van steenstrips en/of plaatmateriaal. Balkons, galerij en trappenhuis prefab.

### ENERGIECONCEPT EN INSTALLATIESYSTEEM

- Waterwaterwarmtepomp (WWWP) - decentrale opstelling, centrale buitenunit op het dak
- Boilervat 150 liter
- Geavanceerd WTW-ventilatie/verwarmingssysteem voorzien van topkoeling
- 4 x PV-paneel 375 WP opdaksysteem
- Elektra geïntegreerd in wanden
- Stekkerbare meterkast

### OPTIES

- Personenlift
- Screens / zonwering
- Extra PV-panelen
- EPV/NOM uitvoering
- Centraal toegangssysteem
- Senioren uitvoering

Opties en bewonerskeuzes zijn in ontwikkeling.



## NEEM DE 360° RONDLEIDING

WILT U BLOKJE OMHOOG BEZOEKEN EN ERVAREN? DAT KAN!  
OM EEN INDRUK TE KRIJGEN VAN DE VOORDELEN EN FLEXIBILITEIT  
VAN BLOKJE OMHOOG NODIGEN WIJ U UIT VOOR DE VIRTUELE TOUR.

# BLOKJE OMHOOG appartementen



SMARTBOX EN INSTALLATIES



HET STAPELEN VAN DE  
SMARTBOX  
BLOKJE OMHOOG, LOSSER



LEEFBAAR

*en*

BETAALBAAR



**HET  
GOEDE  
DOEN**