

Netwerk Conceptueel Bouwen

An illustration featuring a green truck with a crane lifting a red house component towards a red sun. The background shows a row of red houses and a light blue sky with a white sun.

VTW/conceptueel bouwen

3 oktober 2023

Olga Görts-van de Pas, directeur Netwerk Conceptueel Bouwen



Over het netwerk

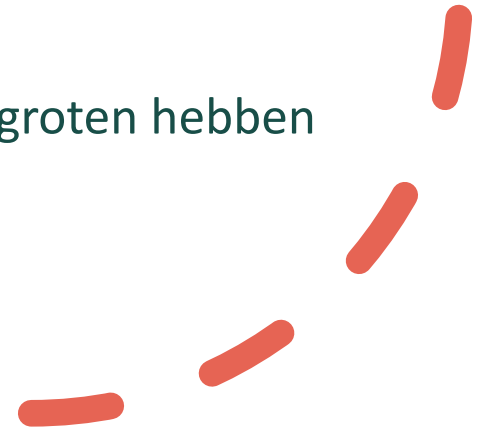
Missie:

Het NCB is een kennisnetwerk en heeft als missie partijen werkzaam in de woningbouwmarkt bij elkaar te brengen om conceptueel bouwen te stimuleren

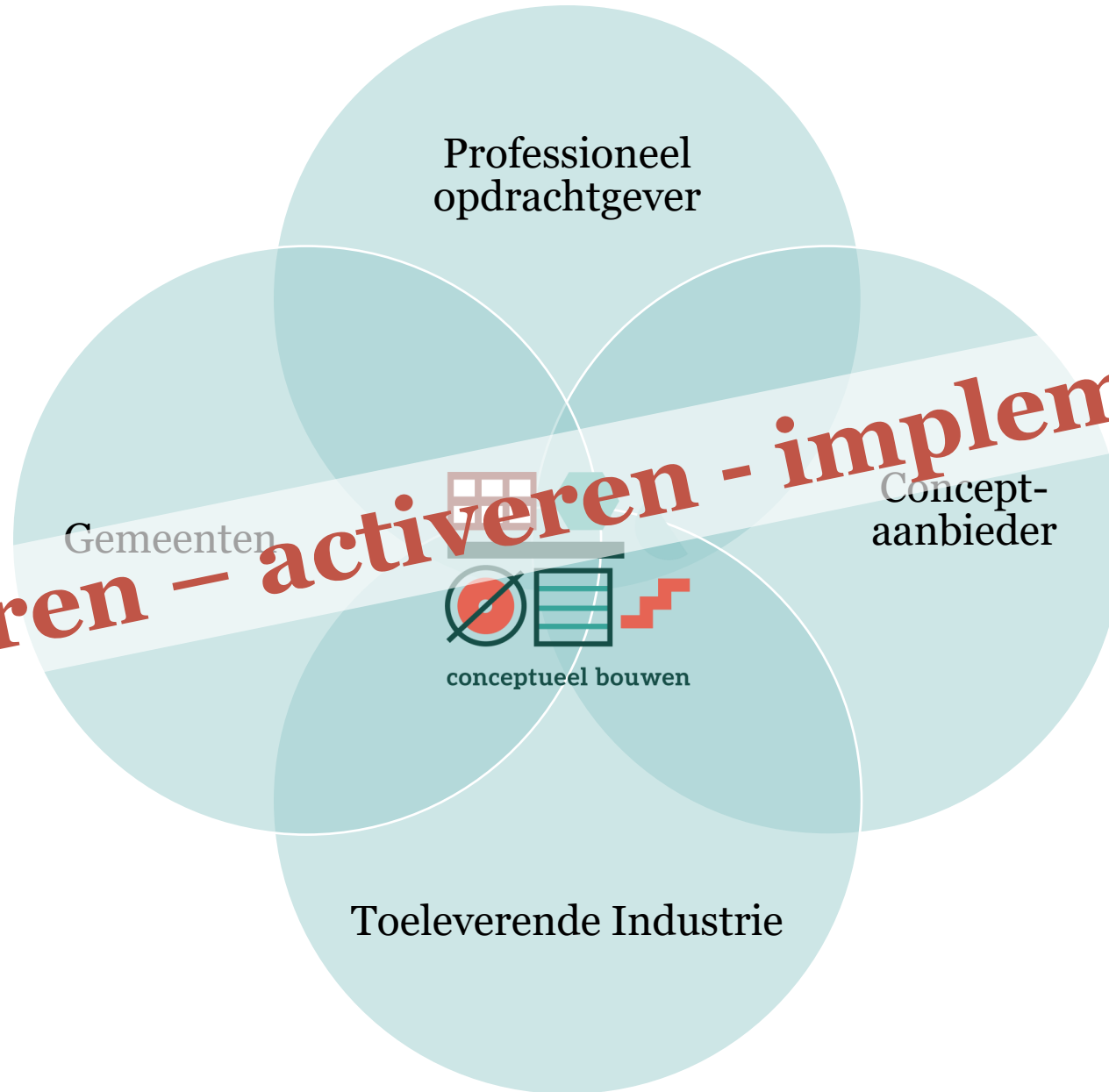
Wij geloven dat met het gebruik van herhaalbare oplossingen (woningconcepten) de maximale klantwaarde wordt behaald in tijd en (organisatie)kosten

Slimmer-snelser-schoner bouwen voor een betere prijs/kwaliteit

Om de toepasbaarheid en de effectiviteit te vergroten hebben we elkaar nodig



inspireren – activeren - implementeren



OVERZICHT VAN ALLE NCB LEDEN



urgentie



Opgave: **90.000 tot 100.000 woningen** per jaar realiseren



Duurzaamheidsopgave:

55% **CO2-reductie** in 2030

50% minder '**primair materiaalverbruik**' in 2030

Verlagen **stikstofuitstoot**



Oplossingsrichting: meer **conceptueel aanbod** met meer **industriële productie**



Dat vraagt echter om **stysteemverandering** in manier van denken en werken in woningbouw

Waarom conceptueel bouwen?

COMPLEX

CONCEPTUEEL EN CIRCULAIR BOUWEN: DE 7 P'S

POEN ... - 22% (IGG BOUWECONOMIE)

PERIODE ... - 40% (IGG BOUWECONOMIE)

PRESTATIE ... + 25%

PLEZIER ... EFFECTIEVERE PROCESSEN

PERSONEEL ... MEER MET HETZELFDE

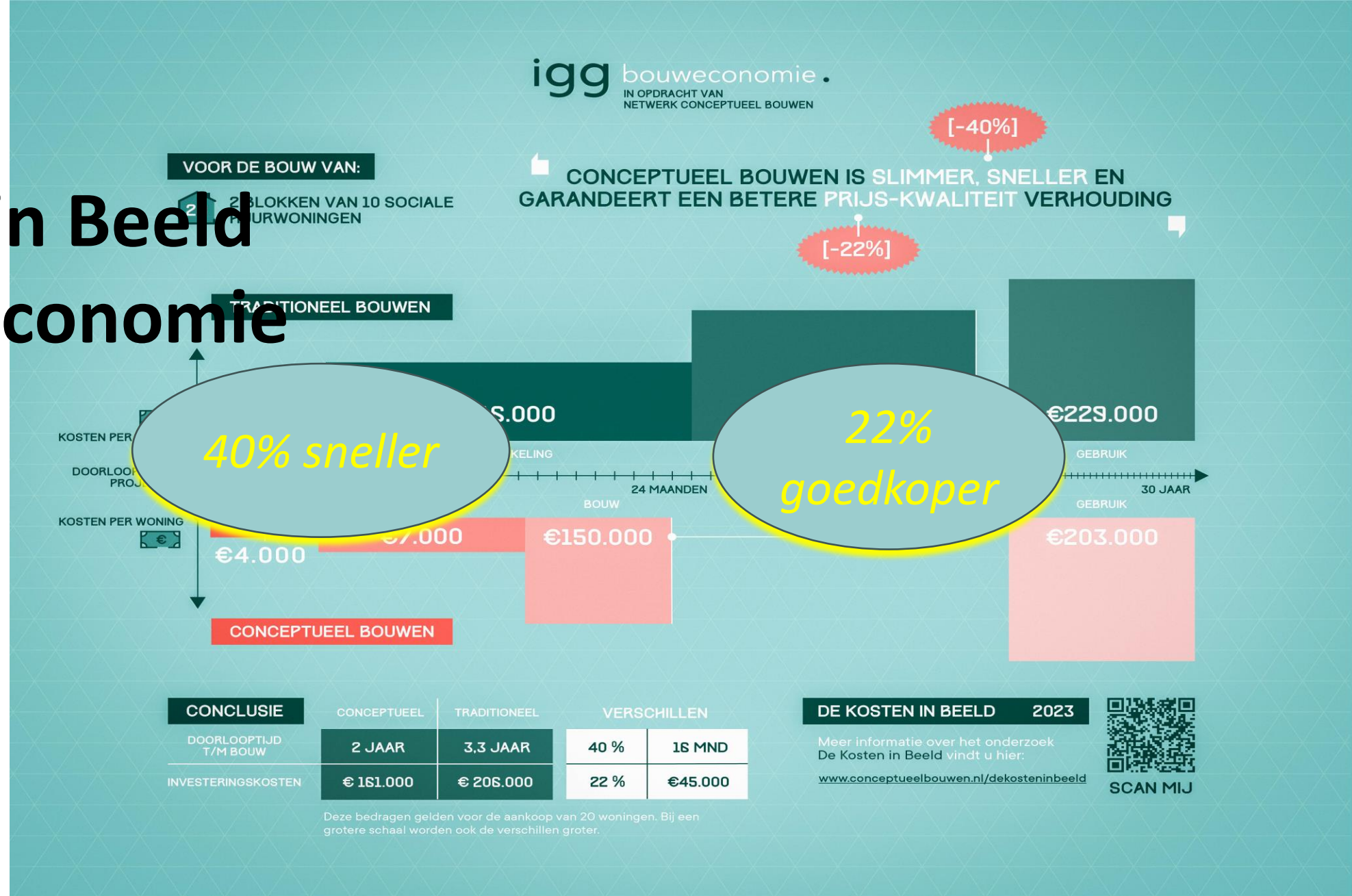
PLANEET ... DUURZAMER

PERIKELEN ... MINDER RISICO EN GEDOE

Poen

De Kosten in Beeld

IGG bouweconomie



Periode

MEER SNELHEID

Prestatie

Verbetering PRIJS/KWALITEIT

Plezier

LEREN EN VERBETEREN

INNOVEREN



Personeel

Projectoverstijgende , vaste teams



Planeet



Perikelen

**MINDER RISICO
voorspelbaarheid neemt toe**



Woningconcepten zijn:

“Project overstijgende,
integrale,

innovatieve

In meer of mindere mate geïndustrialiseerd

schaalbare,

flexibele en herhaalbare
oplossingen van bouwers”

Vanuit verschillende invalshoeken:

Gestandaardiseerd
proces



Gestandaardiseerd
product



Divers en groot aanbod





Conceptueel?



Conceptueel bouwen wanneer?



Conceptueel bouwen wat?

Prestatie-eisen
Hoe beter de vraag, hoe beter het aanbod



WAT!

Opdrachtgever



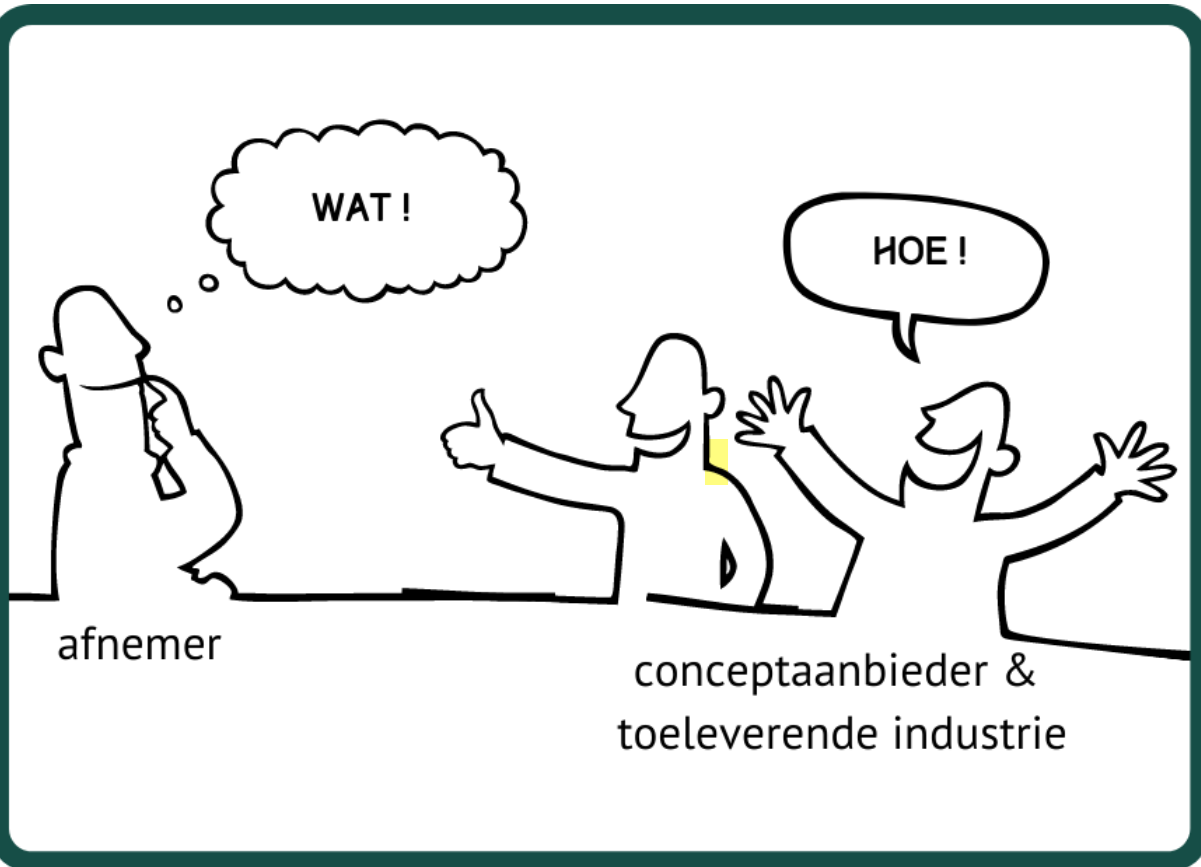
HOE!

Conceptaanbieder + Toeleverende Industrie



Voor elk project het juiste woningconcept

Organisatie- en cultuurverandering



Organisatie- en cultuurverandering

- Voor opdrachtgevers:

Van product ontwikkelen naar **inkopen en bestellen**

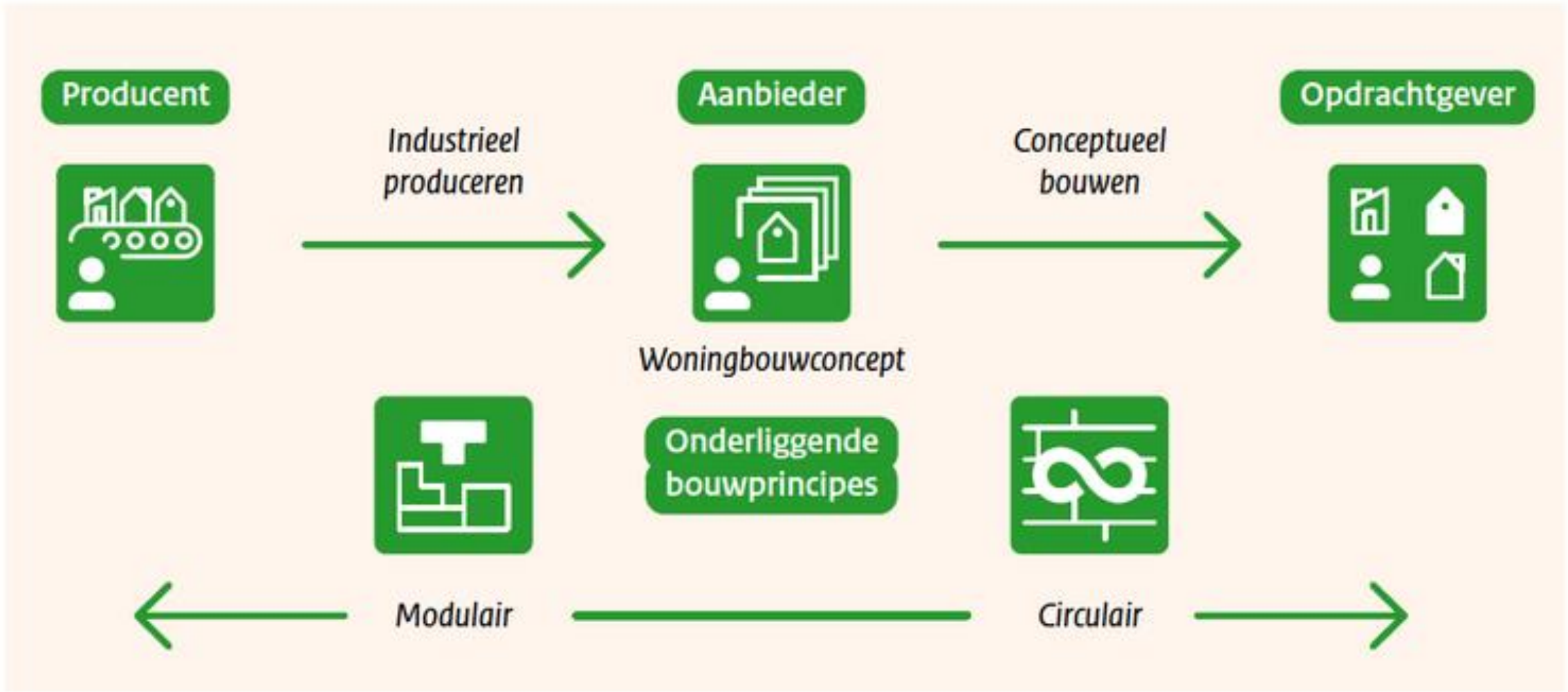
- Voor bouwers:

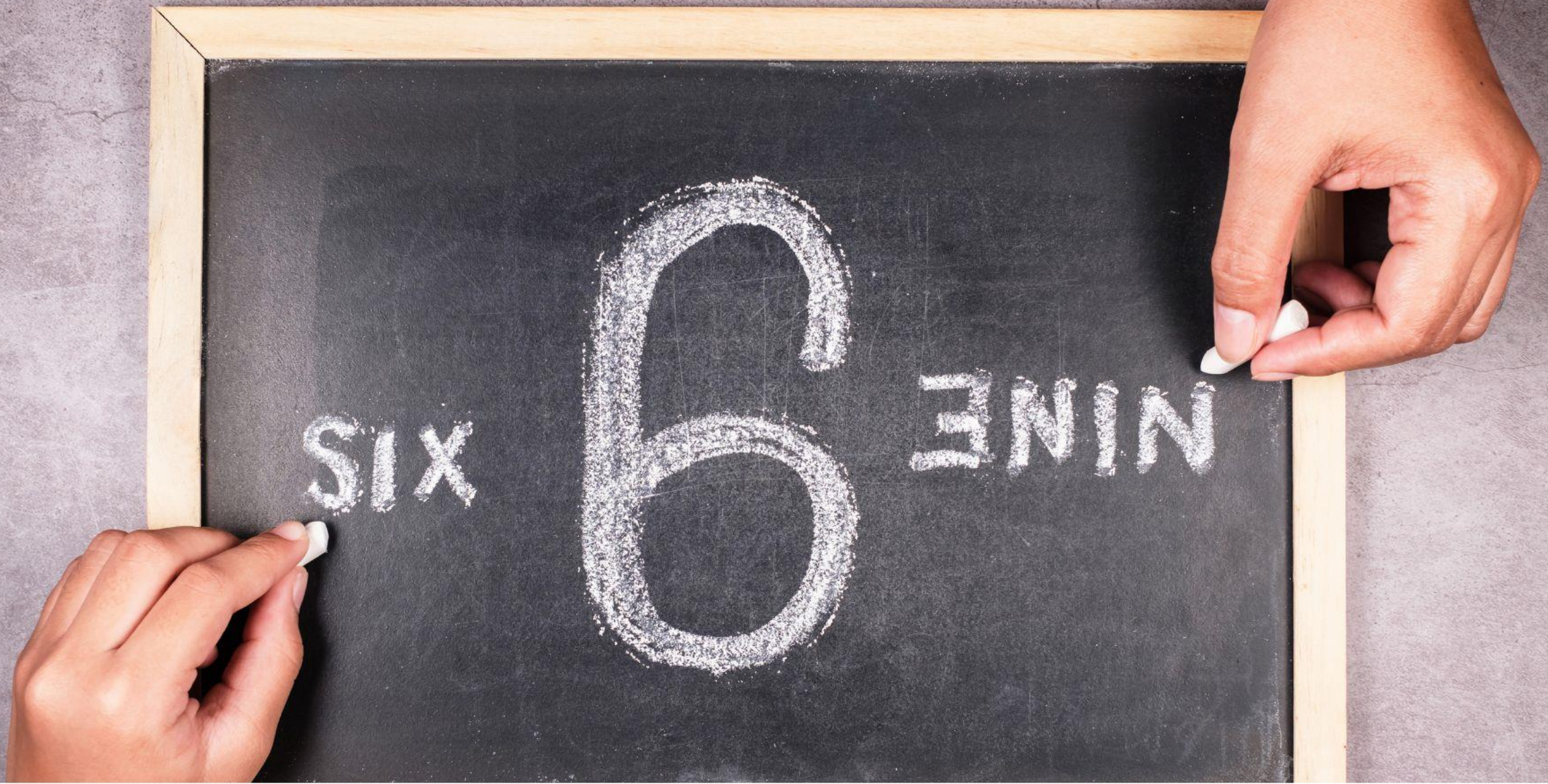
Van aannemen naar **ontwikkelen en investeren**

- Voor toeleverende industrie:

Aanjager van **innovatie** en ontwikkeling **integrale modules**

Van bouwen op de bouwplaats naar productie van woningen of delen daarvan in de fabriek





SPREKEN VAN DEZELFDE TAAL

- ✓ Aedes
- ✓ BouwendNL



instrumenten



DE WOONSTANDAARD



NCB Academy

Dé opleider in Conceptueel Bouwen






Samenwerkingsverband tussen NCB & Brickton

 **Conceptenboulevard.nl**

Conceptueel: hoe dan?! Kiezen uit oplossingen

PRODUCT MARKT COMBINATIES (PMC)



	Grondgebonden	Gestapeld	Tijdelijk	Grondgebonden levensloopbestendig
 Kwaliteitskortingsgrens	PMC 1	PMC 6 PMC 6 LLB	PMC 11	PMC 16
 Eerste aftoppingsgrens	PMC 2	PMC 7 PMC 7 LLB	PMC 12	
 Tweede aftoppingsgrens	PMC 3	PMC 8	PMC 13	
 Liberalisatiegrens	PMC 4	PMC 9	PMC 14	
 Vrije sector	PMC 5	PMC 10	PMC 15	

DE WOONSTANDAARD

Basis prestatie-eisen en veelgevraagde aanvullende prestatie-eisen per product-marktcombinatie



Handleiding voor ordening vraag en aanbod

netwerk conceptueel bouwen - in samenwerking met Aedes

ontwikkel- en inkoopproces



0. INITIATIEFFASE

- 0.1 Doelgroep bepaling
- 0.2 PMC keuze oriëntatie
- 0.3 Locatie kaders (externe randvoorwaarden)
- 0.4 Gemeentelijk eisen afstemmen: (beeldkwaliteit plan / kavelpaspoort) En uitvoeringsafspraken / Anterieur/ realisatie overeenkomsten)
- 0.5 oriëntatie op Conceptenboulevard
- 0.6 aanvullende eisen (per PMC)
- 0.7 Kruisjeslijst invullen
- 0.8 Model Stichtingskosten opstellen (max investeringsbudget)
- 0.9 Akkoord (totale investering) RvC aanvragen

- Context project definitie
- Projectkenmerken
- Gekozen PMC's
- Akkoord RvC / investeringsbudget
- Akkoord fasedocument



1. CONTACTFASE (SELECTIEFASE)

- 1.1 Keuze Openbaar / of selectie onderhandse uitvraag (3 tot 5 partijen)?
- 1.2 Data base samenstellen uit fase 0 NB: neutraal -objectief proces inrichten:
- 1.3 Proces voor marktconsultatie
- 1.4 Beoordeling team samenstellen
- 1.5 Longlist voor selectiefase
- 1.6 Checklist geschiktheidseisen / knock out & selectie criteria omschrijven
- 1.7 Format uitvraag selectiefase met weegfactoren
- 1.8 Concept Inschrijfformulier selectiefase
- 1.9 Shortlist voor gunningsfase uitvragen

- Beoordeling selectiefase
- Shortlist gunningsfase
- Akkoord Management

14



2.1 CONTRACT FASE 1 (GUNNINGSFASE)

- 2.1 SELECTIEFASE UITVOEREN (met dialoog ronde)
- 2.2 Objectieve beoordelingscommissie komt tot 1 geselecteerde partij
- 2.3 Model overeenkomst ondertekenen
- 2.4 Concept aanbieder controleren (prestatie, garanties en financieel)
- 2.6 Afstemmen met externe partijen en controle met gemeenten en al liggende overeenkomsten
- 2.7 Planning overeenkomen

- Beoordeling gunningsfase
- Geselecteerd inschrijvers
- Akkoord fasedocument & Budget
- Getekende overeenkomst 1



2.2. CONTRACT FASE 2 (TURNKEY-FASE)

- 3.1 omgevingsvergunning aanvragen o.b.v. geselecteerd producten/ concepten en alle externe factoren!
- 3.2 Vaststelling planning (uiterlijke oplevering)
- 3.3 Afstemming met beoogd garantieverklaringen overeenkomst (uit 1^e fase)
- 3.4 Verificatie document (indien gewenst)
- 3.5 Concept turn-key overeenkomst 2^e fase (Dirkzwager)

- Getekende overeenkomst 2
- Akkoord fasedocument (afwijking gemeld aan RvC)



3. REALISATIE EN EVALUATIE/ GEBRUIKSFASE

- 4.1 Omgevingsvergunning onherroepelijk
- 4.2 Bouwrijpe status & woonrijpe status vastgelegd (afnemer en gemeente)
- 4.2 Realisatie met tussentijdse bezoeken (en gewenste toetsingsmomenten)
- 4.3 Moment van oplevering
- 4.4 Onderhoudstermijn en evt aanvullende garanties

- Akkoord decharge fasedocument

15



4. EVENTUEEL ONDERHOUDS-CONTRACT VOOR 15 - 25 JAAR

Raamwerk HNN 0.3

Subthema

Omgang restmateriaal

Milieu-impact &
materiaalgebruik

Adaptief vermogen

Gezonde materialen

Onderwerp

Omgang restmateriaal (sloop)

Omgang restmateriaal (bouw)

Milieu-impact (MPG)

Materiaalgebruik

Hergebruikpotentie

Construction Stored Carbon

Losmaakbaarheid

Indelingsflexibiliteit

Toxiciteit

Indicator

Eenheid: % (massa)

- Stort
- Verbranding
- Recycling (materiaalniveau)
- Hergebruik (onderdeelniveau)

Eenheid: € / m² BVO / jaar
(conform Bepalingsmethode NMD)

Eenheid: % (massa) per S-laag

- Primair materiaal
- ...

Eenheid: % (massa) per S-laag

Eenheid: CO₂-eq. (totaal)
o.b.v. rekeninstrument *Climate Cleanup*

Eenheid: losmaakbaarheidsindex (0-1) per S-laag

Eenheid: BREEAM MAT8 (%)
(let op, alleen kantoren!)

Eenheid: aantallen (stuks)

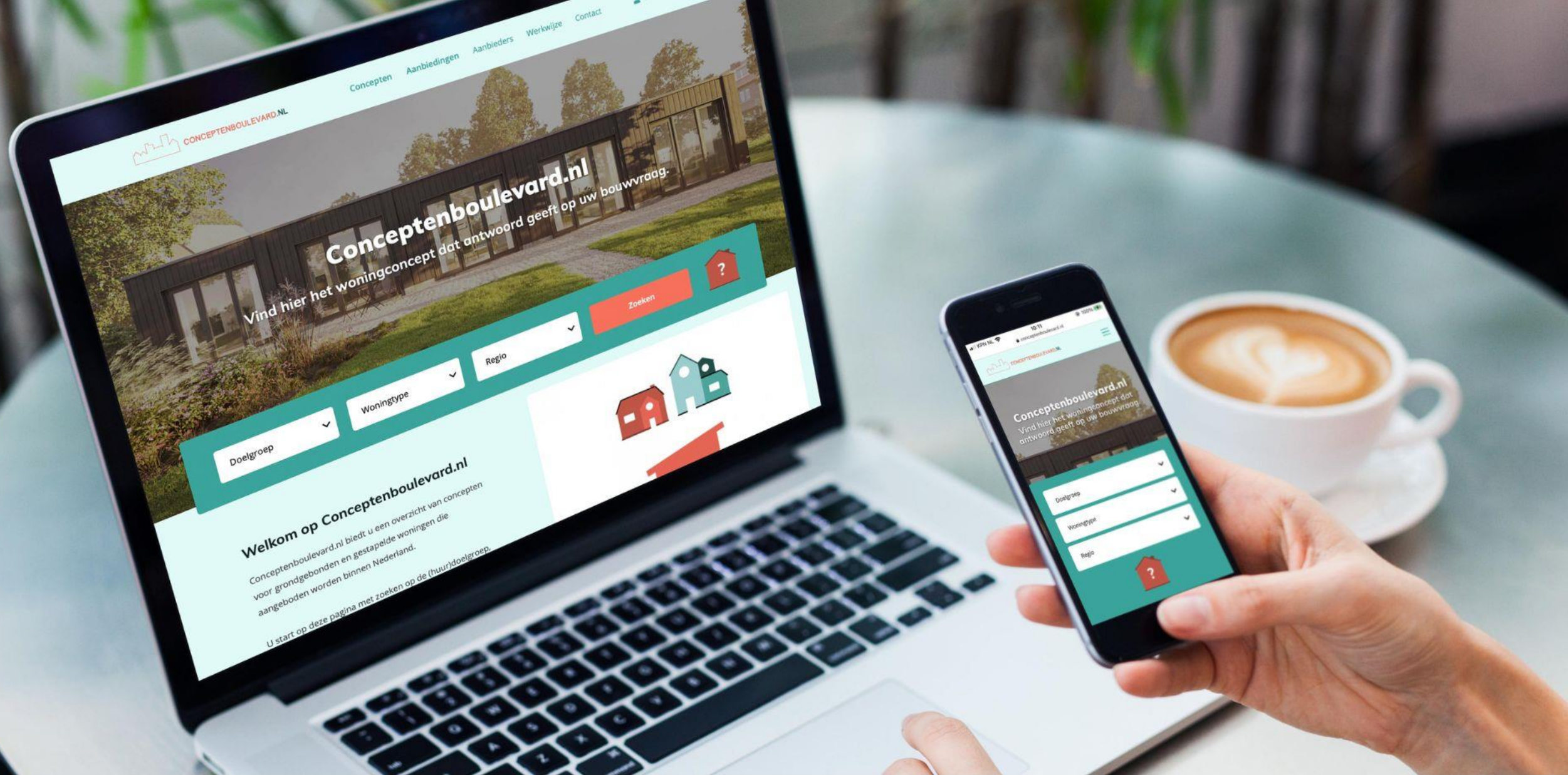
- Material Health Certificate (C2C)
- Living Building Challenge Red List
- REACH



	AFNEMER	I.S.M. GEMEENTE	CONCEPTAANBIEDER
Initiatief / ontwikkel fase			
Doelgroepen definiëren	X		
Keuzen PMC's	X		
Aanvullende eisen: (duurzaamheid / circulariteit / etc)	X	X	
Bepalen maximaal investering (STIKO)	X		
Stedenbouwkundige kaders	X	X	
Beeldkwaliteits kaders	X	X	
RO. planologisch / externe kader (bv geluidbelasting, externe veiligheid)	X	X	
Grondmechanica	X	X	
Infra (ondergronds)	X	X	
Infra bovengrond / woonrijp	X	X	
Kosten demarcatie opstellen			
Architect (gevel ontwerp) + locatie specifiek maken			X
Bestemmingsplan (met ruimtelijke onderbouwing)	X	X	X
Omgevingsvergunning (aanvraag en leges)	X		X
Precario	X		X
Afkoop prijststijgingen	X		X
Car / verzekeringen	X		X
Opstellen uitvoeringscontracten / kosten verhaal / juridische ondersteuning	X	X	X
Toetsingsmomenten op de bouw	X		X
Selectie fase (model overeenkomst)			
Opstellen transparant selectie criteria	X		
Opstellen weegfactoren	X		
Opstellen technische data room (ontwikkefase)	X		
Procesinrichting en uitvraag	X		
Vragen & dialoog ronde (en kennismaking)	X		X
Technische controle indieningen	X		
Beeldbepalende afstemming	X		
Gunningsfase & contractfase (model overeenkomst)			
Akkoord over planning	X		X
Akkoord over levering van woningen	X	X	X
Akkoord op alle aangeleverde technische omschrijvingen en prestaties	X		X
Akkoord juridische turnkey opdracht	X		X
Akkoord op uitvoerings-realisatie overeenkomst coördinatie NUTS	X	X	X
Akkoord aanvraag randvoorwaarde omgevingsvergunning	X	X	X
productie, realisatie en evaluatie fase			
Aanvraag omgevingsvergunning		X	X
Aanvraag peilbrieven en nuts		X	X
Ondertekening van uitvoerings /realisatie overeenkomsten		X	X
Oplever- en toetsingsmomenten	X		X

Project afhankelijke Taken en verantwoordelijkheden benoemen voor en door afnemer én conceptaanbieder én gemeente!

(blz. 17 – De Woonstandaard)



WWW.CONCEPTENBOULEVARD.NL

Start zoekopdracht

Via een zoekopdracht maak je makkelijk een eerste selectie van concepten op basis van de belangrijkste kenmerken. Daarna kun je de resultaten verfijnen, vergelijken en een selectie maken om tot een keuze te komen.



1 Start zoekopdracht

Maak een eerste selectie m.b.v. de belangrijkste wensen van je bouwvraag.

2 Verfijn & vergelijk

Verfijn de resultaten en vergelijk concepten op basis van uitgebreide kenmerken.

3 Maak selectie

Maak een selectie van de kandidaten en sla op als selectie.

4 Zet vraag uit

Neem contact op met de aanbieders, wij helpen je op weg met uitzetten van de vraag.

1 PMC

De woonstandaard onderscheidt een aantal te huisvesten woningtypes en doelgroepen. De combinatie type woning en doelgroep noemen we Product Markt Combinatie (PMC)

Doelgroep ▾

Woningtype ▾

ⓘ Waarom is dit belangrijk?



Concepten

12 resultaten gevonden

3 concepten geselecteerd

Selectie delen

Selectie verwijderen

Filter concepten

PMC

Alle PMC's

Regio

Alle regio's

Gebrijkskwaliteit

GO statemen

Maak een keuze...

Aantal slaapkamers

Maak een keuze...

Duurzaamheid

BENG

Maak een keuze...

NOM

Maak een keuze...

Zonnepanelen

Maak een keuze...

Gezondheid en comfort

Speciale doelgroepen

Maak een keuze...

Levensloopbestendig

Maak een keuze...

0-trede woning

Maak een keuze...

Technisch & Esthetisch

Aantal lagen leverbaar



Wederom heel uniek

Fijn wonen

Drenthe, Flevoland, Friesland, Gelderlan...



ToPlan

Hodes

Flevoland, Friesland, Gelderland, Limbur...



Superduper concept

Continu wonen

Drenthe, Flevoland, Friesland, Gelderlan...



PlusWonen

BAM wonen

Flevoland, Friesland, Gelderland, Limbur...



Levensloopbestendig

Fijn wonen

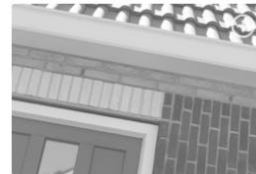
Drenthe, Flevoland, Friesland, Gelderlan...



Een uniek concept

Fijn wonen

Drenthe, Flevoland, Friesland, Gelderlan...



Een nieuw concept

Hodes

Drenthe, Flevoland, Friesland, Gelderlan...



Een geupload concept

BAM wonen

Drenthe, Flevoland



Een concept!

Hodes

Flevoland, Friesland, Gelderland, Limbur...



een concept

BAM wonen

Drenthe



De verbinding

Puur thuis

Drenthe, Flevoland, Friesland, Gelderlan...



101 | 1 laag+kap 8,9m diep

Puur thuis

Drenthe, Flevoland, Friesland, Gelderlan...

Aparte pagina voor aanbod flexconcepten

Van stichtingskosten naar levenscycluskosten (TCO)



- **inkoopkosten**
(locatiespecifiek)
- **onderhoudskosten** gedurende de exploitatietermijn
- **exploitatiekosten** voor de gebruiker



Aedes



BouwendNL

Twee fasen:

1. Locatiespecifieke aanbieding
2. Turn key overeenkomst realisatie





Wet kwaliteitsborging (WKB): van toetsen naar keuren

Programma De Bouwstroom

vereniging van
woningcorporaties



conceptueel bouwen



Bouwstromen:

het bundelen van de vraag

Voor **corporaties**:

1. van PvE naar PvPE > de Woonstandaard
2. van inkopen per project naar inkopen van programma
3. intercollegiaal inkopen

Voor **conceptaanbieders**:

1. zicht op de vraag: van belang i.v.m. investeringen
2. bepaling strategie aanbod

Organisatie- en cultuurverandering



Organisatie- en cultuurverandering



- **Strategisch** vraagstuk: voer het gesprek in de boardroom en beleg de strategie in ondernemingsplan
- **Governance**: neem organisatie mee en borg nieuwe processen en procedures; óók met betrekking tot de rol RvC
- **Competenties** van medewerkers
- **Samenwerking** met gemeente, conceptaanbieders, toeleveranciers, (nieuwe) huurders



2022

CONCEPTUEEL BOUWEN EN BOUWSTROMEN

IN GESPREK OVER VERSNELLING WONINGBOUW
DOOR INKOOP VAN WOONCONCEPTEN

UITGEVER: VTW
AUTEURS: OLGA GÖRTS-VAN DE PAS EN MAARTEN GEORGIUS



Meer informatie:

Netwerk Conceptueel Bouwen

[Conceptueel Bouwen](#) | [Betaalbaar wonen](#) | [Netwerk Conceptueel Bouwen](#)

Conceptenboulevard.nl

[Conceptenboulevard - Vind het woningconcept bij jouw bouwvraag](#)

Handreiking VTW

[Conceptueel bouwen en bouwstromen \(vtw.nl\)](#)

Bedankt !

Volg ons >>>

www.conceptueelbouwen.nl



in

Vragen ?

info@netwerkconceptueelbouwen.nl

