

Welkom bij de workshop

Betaalbaar Bouwen en Betaalbaar Wonen

Onder leiding van
Eric Polman

SWK



19 mei 2022

Hogere bouwproductie staat op veel agenda's. De woningen moeten ook betaalbaar zijn. Dit terwijl grondstoffen duurder en schaarser worden, regelgeving complexer en er schaarste is aan personeel.

Hoe kom je tot betaalbare woningen die snel te realiseren zijn en hoe anticipeert SWK als Garantie- en waarborgfonds op deze ontwikkelingen?

In de workshop onder leiding van Eric Polman maakt u kennis met drie verschillende benaderingen van betaalbaar bouwen en betaalbaar wonen.





SWK

Programma

1. Introductie door Eric Polman – SWK
2. Voorstelronde
3. Wat is SWK?
4. Dick van Ginkel – WOONlab TBI
5. Menso Oosting – Fijn Wonen
6. Hans Meurs – VORM – met ICT
proces LEAN maken

Betaalbaar Bouwen en Betaalbaar Wonen

Spreekers

- Eric Polman – SWK



- Dick van Ginkel – Woonlab TBI



- Mens Oosting – Fijn Wonen



- Hans Meurs – VORM



SWK

kwaliteit
mét
zekerheid

Wat is SWK?

SWK

SWK Garantie- en waarborg:

- ✓ Zekerheid voor consument en opdrachtgever:
 - Bij insolventie wordt woning afgebouwd (100% van de aanneemsom)
 - Als garantie niet wordt nagekomen, kan beroep op SWK worden gedaan
- ✓ Solide partijen aangesloten: Eredivisie van Bouwend Nederland
- ✓ Solide verzekeraar met Duitse degelijkheid
- ✓ Voor koopwoningen, huurwoningen, transformatie, afbouwzakelijk en kwaliteitsborging
- ✓ LEAN organisatie – korte lijnen
- ✓ Ruim 40 jaar in de markt – 500.000 woningen gecertificeerd
- ✓ SWK: kwaliteit mét zekerheid!

Twee rode draden:

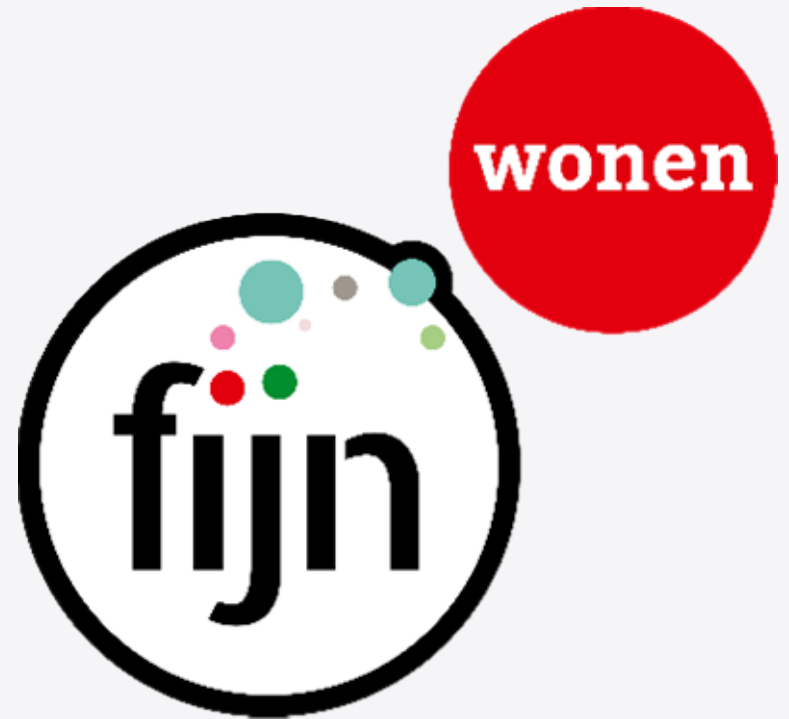
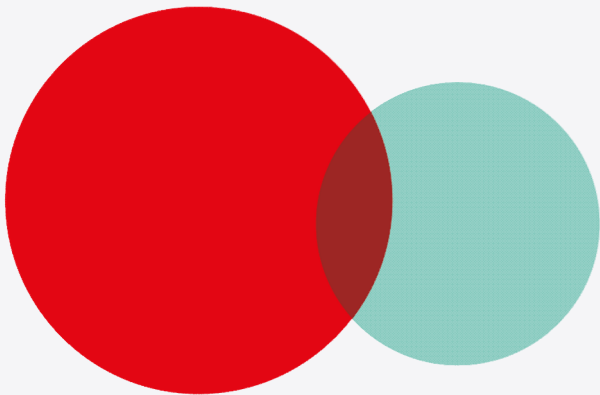
1. 3 voorbeelden van betaalbaar(der) bouwen en wonen
2. Wat faciliteert SWK daarbij?



Betaalbaar Bouwen en Betaalbaar Wonen

SWK

Menso Oosting





Wonen om te leven

Vandaag, morgen en overmorgen

DVDP

Betaalbaar wonen door 'het nieuwe bouwen'

19 mei 2022

SWK



Betaalbaar wonen.....

vereniging
eigen huis



sta
sterker

[Huis kopen](#) [Wonen](#) [Besparen op woonlasten](#) [Energie](#) [Verkopen](#) [VvE](#) [Onze diensten](#)

[Home](#) > [Actueel](#) > [Nieuwsoverzicht](#) > [VEH: zorgen over betaalbaarheid nieuwbouw](#)

VEH: zorgen over betaalbaarheid nieuwbouw

Geplaatst op 11 apr 2022 , bijgewerkt 11 apr 2022, 11:00

Vereniging Eigen Huis vreest dat nieuwbouwhuizen voor grote groepen mensen onbereikbaar blijven. In de nieuwe woningbouwplannen van het kabinet worden woningen met koopsommen tot de NHG-grens van € 355.000 als betaalbaar beschouwd.

Dit blijkt uit de Nationale Bouw en Woonagenda waarover de Tweede Kamer 12 april debatteert. De vereniging vreest dat de NHG-grens de standaard wordt voor een betaalbare woning, zo schrijft ze in een brief aan de Kamer. De Bouwagenda voorziet in de bouw van zo'n 900.000 woningen. Twee derde daarvan moet in een deze 'betaalbare' prijscategorie vallen.

Grote groepen buiten de boot

Uit een analyse van Vereniging Eigen Huis blijkt dat een woning van € 355.000 voor veel Nederlanders alsnog onbetaalbaar is. Een fulltime werkende politieagent en een in deeltijd werkende secretaresse kunnen samen maximaal € 272.431 lenen voor een woning. Een voltijds werkende loodgieter en een parttime leerkracht op in het basisonderwijs komen samen niet verder dan € 280.728. Een alleenstaande verpleegkundige leent hoogstens € 216.957 en een pas afgestudeerde academicus gemiddeld € 166.211.

Kippenhokken ?

De Telegraaf

NIEUWS

SPORT

ENTERTAINMENT

FINANCIEEL

VROUW

LIFESTYLE

WAT U ZEGT



PREMIUM | Het beste van De Telegraaf

Betaalbare woning van Hugo de Jonge wordt 'kippenhok'

Door YTEKE DE JONG
15 apr. 2022 in FINANCIEEL



Lees voor

ROTTERDAM - De betaalbare woningen van bouwminister Hugo de Jonge zullen kleine 'kippenhokjes' in flats in steden zijn. Dat is de verwachting van topman Bart van Breukelen van bouwconcern TBI, één van de grootste bouwers van ons land. Door de sterk gestegen prijzen voor grondstoffen zit het concern weer in een 'crisismodus', ondanks de mooie cijfers.

Of betaalbare Hollandse huizen...



101

Vanaf 76,7 m²
Slaapkamers: 2
Aantal woonlagen: 2



101 - levensloopbestendig

Vanaf 101 m²
Slaapkamer en badkamer op begane grond
Aantal woonlagen: 2



200

Vanaf 80 m²
Slaapkamers: 3
Aantal woonlagen: 2



300

Vanaf 86 m²
Slaapkamers: 3
Aantal woonlagen: 2



201

Vanaf 102 m²
Slaapkamers: 3
Aantal woonlagen: 3



301

Vanaf 111 m²
Slaapkamers: 3
Aantal woonlagen: 3



202

Vanaf 120 m²
Slaapkamers: 3
Aantal woonlagen: 3



302

Vanaf 127 m²
Slaapkamers: 3
Aantal woonlagen: 3

En betaalbare Hollandse gebouwen.....



Woontoren

2 tot 14 woonlagen
20 appartemententypes
Vanaf 50 m²



Galerij

Maximaal 8 woonlagen
12 appartemententypes
Vanaf 50 m²



Torens 14 hoog
Galerijen 8 hoog
50-60-70-80 m²



Betaalbare in termen van STIKO

Sociale huur		BAR 4,00%		grond		opstal excl. btw	
€	633,25	€	189.975	€	20.000	€	140.475
€	678,66	€	203.598	€	20.000	€	151.734
€	763,47	€	229.041	€	20.000	€	172.761
Midden huur		BAR 4,50%		grond		opstal excl. Btw*	
€	800	€	213.333	€	40.000	€	143.251
€	1.000	€	266.667	€	50.000	€	179.063
€	1.200	€	320.000	€	60.000	€	214.876
* excl. beleggerspakket € 10 - € 15 dzd							
Betaalbare koop				grond (10 - 20%)		opstal excl. btw	
€	200.000	€	200.000	€	20.000	€	148.760
€	250.000	€	250.000	€	25.000	€	185.950
€	300.000	€	300.000	€	60.000	€	198.347
€	355.000	€	355.000	€	71.000	€	234.711





201-5498-DK-EW			
Gbo		115	
opstal	€	172.500	
btw	€	36.225	
grond	€	20.000	
	€	228.725	

201-5498-TW			
Gbo		109	
opstal	€	140.500	
btw	€	29.505	
grond	€	20.000	
	€	190.005	

Afstemming met SWK

- Informatie uitwisseling
- Overleggen
- Fabrieksbezoek samen met verzekeraars
- Beoordeling na productie eerste elementen

SWK

Rotterdam, 11 februari 2021

Naar aanleiding van het overleg en de presentatie van 19 januari jl. inzake Fijn Wonen 3.0 hebben wij intern overleg gevoerd over de implicaties voor de Garantie- en Waardeovergeding. Uit ons interne overleg zijn nog een aantal vragen naar voren gekomen die ik je graag afvalt schriftelijk toe wil laten komen.

1. Bouwtijd

De bouwtijd van start fabricage naar draafteverbreiding ligt als duidelijk proces waarbij de doorlooptijd circa 25 werkdagen bedraagt plus daarbij een dag per woning in het in het project. Voor ons is nog onduidelijk welke termijnen er zitten tussen tekenen koop-/aansluitingsovereenkomst, bouwrijp maken en start fabricage. Om de fabriek te voorzien van een continue werkstroom zullen op verschillende locaties in het land terreinen bouwrijp gemaakt moeten worden. Hoe gaan jullie dit voorbereiden en welke termijnen verwachten jullie dan rekening mee te moeten houden?

De periode tot bouwrijp maken is niet anders dan bij het huidige Fijn Wonen en ook reguliere bouw. Dit is een gewoon proces. Het kan zijn dat tussen het funderen (na bouwrijp) en begane grond vloer plaatsen wij een paar weken 'leide dome' om vervolgens in 1 streep de casco's te plaatsen en de woningen af te leveren. De totale tijd van funderen tot afleveren zal in ieder geval niet langer duren dan nu, waarschijnlijk veelal korter.

In welke mate is dit anders voor grondgeboden versus appartementsbouw?

Bij appartementsbouw kan sprake zijn van een maatwerk parkeergarage of (commerciële) plint, voor de rest is de basis niet anders.

Uit de presentatie heb ik een aantal vragen naar voren gekomen die ik je graag afvalt schriftelijk toe wil laten komen?

Wij gaan naar meerdere bouwstromen (grond gebouwen 1 per dag, appartements 1 per dag). Hier is onze fabriek op ingericht. De assemblage gebeurt met relatief kleine teams (GCB team is 14 man bijverbreiding). Op de traditionele manier zou dit een remmende factor zijn, nu wordt geen juist weer mogelijk.

In het overleg werd door jullie een opbouw van de termijnen voor de aansluitingsovereenkomst gegeven. Kunnen jullie deze aanleveren, zodat we hier naar kunnen kijken? Kunnen jullie hiervoor ook een doorkijk geven wat er in de afbouw nog moet gebeuren? De plaatsing van de zate groepen was duidelijk, maar het gaat dan met name over eventuele plaatsing binnenwanden/ quadschakelers etc.

Door ons gevraagd schijven:

- 10% bij start op locatie → mag worden: graafwerk, fundering en hga-vier geleid.
- 80% bij start productie → mag worden: zdra casco, heilingsvcht en 3d-units op taafeld staan. De installatie, toilet en badkamer maken onderdeel 3d-units.
- 10% bij aflevering (na jargon voor aflevering)

SWK

Afbouw bij grondgeboden:

- Dakpannen leggen en panden plaatsen
- Aanbrengen aansluitingen/koppelen installaties (W en E)
- Platen binnenwanden en kozijnen
- Vlak en strak maken spartingen en naden in de wanden, vloeren en plafonds
- Spuiten van de plafonds
- Afmonteren gehele woning (platen, knieschoten, trapkast eventueel, e.d.)
- Afmonteren kozijnen
- In bedrijfstoestand installaties en eindcontrole

Afbouw bij appartements:

- Aanbrengen aansluitingen/koppelen installaties (W en E) (eventueel vanuit en naar commerciële plint)
- Platen binnenwanden en kozijnen
- Vlak en strak maken spartingen en naden in de wanden, vloeren en plafonds
- Spuiten van de plafonds
- Afmonteren gehele appartements (platen, e.d.)
- Afmonteren kozijnen
- In bedrijfstoestand installaties en eindcontrole (Hoofd systeem en vervolgens per appartements)

In het overleg werd gesproken over een taafeld. Wat is de maximale termijn dat een woning in zijn geheel op het taafeld blijft staan? Is dat ook in zijn geheel, of kan het zijn dat begane grond (dagten) eerder op het veld staat dan de verdiepingen.

Wij gaan nu uit van circa 13 werkdagen.

2. Afbouwbaarheid bij inschrijving

Bij een maatschappij van Van Wijnen zal de fabriek ook stil gelagd worden. In hoeverre is het mogelijk om de woningen via de nu gebruikelijke (traditionele) werkmethoden door een andere aannemer af te bouwen?

Ervan uitgaande dat de elementen en componenten beschikbaar zijn (zie hieronder) dan is op basis van de assemblage instructies de woning ook door derden af te bouwen. Ook hiervoor geldt dat als de curator de bestaande assemblage ploeg nog weet te binden dit alternatief het meest gaat.

Wat is de specificiteit van de fabriek indien de curator op verzoek van SWK het productieproces voor de onderbrekende elementen wil laten afbreken?

Wij moeten de fabriek eind 2021 zelf nog voor het eerst opstarten, dus hebben nog geen eigen referentie getallen. Maar in zijn algemeenheid wordt door industriële partijen een termijn van 2 tot 6 maanden aangehouden om een fabriek op te starten. De werving van gekwalificeerd personeel is daarbij een hele essentie. Indien bij inschrijving door de curator de bestaande ploeg ingezet kan worden kan dit wellicht sneller. Ook voor wat betreft de toelevering van grondstoffen en halffabrikaten door toeleveranciers zullen - in geval van inschrijving - door de curator afspraken gemaakt moeten worden. Welke doorlooptijd daarvoor door een curator aangehouden worden weten wij niet.

SWK

3. Kwaliteit

Van de huidige projecten wordt de kwaliteit van de bouwmethodes geest. Op welke wijze wil Van Wijnen in komende jaren bij hogere productie-aantallen de kwaliteit blijven meten en bewaken? Worden hierbij onafhankelijke derden ingeschakeld en zijn rapporten/aanbevelingen ook voor SWK beschikbaar?

Door middel van vele fysieke testen is performance voorspeld praktisch en geborgd.

Hierbij wordt een strikte scheiding tussen sub-werk en veldafbouw aangehouden. Maximale focus op geaccertificeerde bedrijven heeft de aansluiting wordt voldaan aan Bouwbesluit, Normeringen, BRL's enz.

Een groep uit de betrokken partijen:

- Pritz (bouw fysiek)
- Niemann (Energie en installatie)
- Sbr (hout gereedschap)
- Skg-hub (geveel systemen)
- Told (gansche systemen)
- Coercity (betonlaboratorium)
- Kwa (beton en water)
- Hasechman (metingen)
- Hagman (constructies)

Rapportages van de onderzoeken en testen zijn inzichtelijk.

De parameters v.d. testen (temp, RV%, procenten) en zijn tevens de fabriekparameters. De Q afdeling zal hier, in een continue proces, een IKS voor aanbieden. Alle relevante productiedoelstellingen worden gelinkt en worden gekoppeld aan de geproduceerde componenten. Hierdoor ontstaat een volledige traceerbaarheid van materialen, productieschakels en onderdelen welke zijn vervaardigd in de componenten.

SWK

Kan SWK een aantal principedetails ontwerpen ter beoordeling van de beheersing van de technische risico's? Gebruik ontwerpen wij details van:

- Grondgeboden woningen: details ter hoogte van het maaiveld, aansluiting, bouwrijpingskoppelen, verdiepingvloer, gootdetaal, buisgevoel en woningseinde muren.
- Appartements: details van de an-look, oplegging balken en gablet, onderbouwings bergingen (aanbouw aan bouwrijp) en herkenningen over gebouwenverval.

In dit stadium van de siteontwikkeling doen wij enkel technische details na onderzochting van een NDA. Als dit voor SWK akkoord is dan kunnen we details overleggen.

4. Montage en afbouw

Hoe worden van de modules stelt specifieke kennis en vaardigheden verwachten wij van de afbouwploegen. Is dit correct? Hoe wordt dit gewaarborgd?

Dat is correct en hebben wij geborgd door al onze medewerkers van de bouwstromenploegen op te leiden op onze traininglocatie. Ook zullen al onze medewerkers hier jaarlijks minimaal een dag terug komen op herhaling.

Hoe worden de draagconstructies getest?

Alle constructieve elementen zijn op montagevriendelijke constructies getest op sterkte en vervorming. Hierdoor is bouwbeheersing geborgd. De methoden zijn uitgevoerd door Hanielman BV.

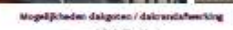


Componenten zijn tevens getest op bouwtechnische eigenschappen (lucht/waterbrand)





Bewergergebnisse (in %) nach	
Erstplatz	Erstplatz
Erstplatz	Erstplatz
Erstplatz	Erstplatz
Erstplatz	Erstplatz



Het nieuwe ontwerpen

ProductsQuotes

New QuoteTEST

VW_Project3D

Project (0w)

Project infoWoningenOnderleggerOptiesKostenADMIN

Project informatie

Testen

Om de test modus te activeren/deactiveren selecteer de Test-modus knop (header - rechtsboven).

☒ Test modus

Test uitvoeren als:

Accountmanager

Algemeen

Uitgangspunten prijsaanbieding

Randvoorwaarden prijsaanbieding

Alternatieve opties

Additionele artikelen

Quote Document



0 woningen

TEST BUILD

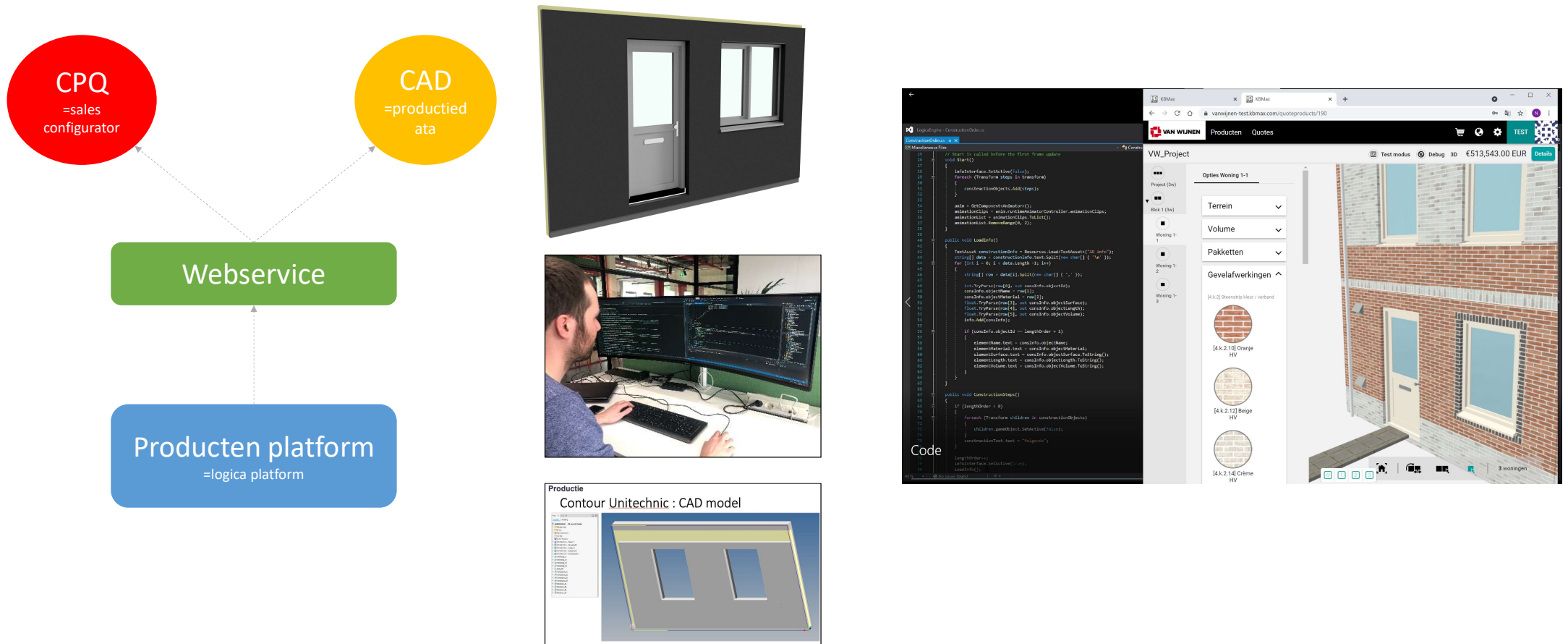
TEST PRICING

RUN NAMING RULE

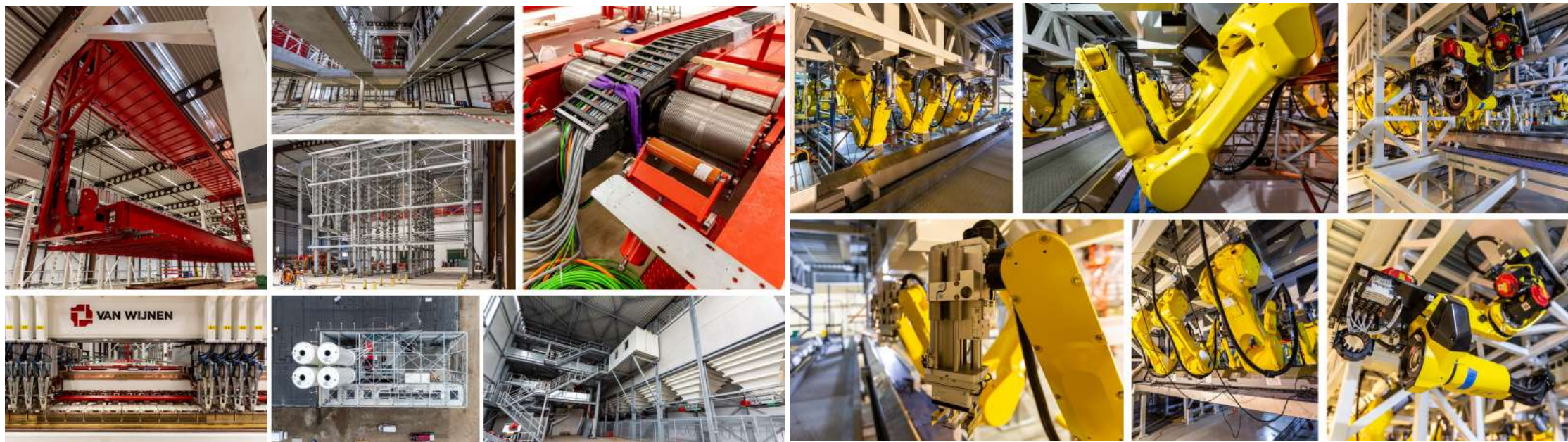
SAVE

SAVE TO QUOTE

Van Code naar Bestand



Van Bestand naar Fabriek



Van Fabriek naar Mensen



Naast file to factory ook file to SWK

SWK

Voortoetsen

Projecten

Plannen

Opmerkingen

Klachten

Galama

22-050 - Lelystad 28 woningen Parkwijk Fase 3

Algemeen

Contact informatie

Registratie

Bijkomende kosten

Documenten

Objecten

Plan opmerkingen

Contractbeheer

Werkelijke datum start bouw/ oplevering opgeven

Algemeen

Project *

Lelystad 28 woningen Parkwijk Fase 3

Plan Naam Toevoeging

—

Beschrijving

28 Objecten Particulier Nieuwbouw Grondgebonden.

Deelnemer Opmerkingen

Betreft een PPO-traject. Definitieve aanneemsommen worden nog nader opgestuurd als PPO-traject is voltooid.

Online dienst nog in te zien op verstuurd e-mail nieuwbrief

Algemeen

Postcode *

8224

Plaats *

Lelystad

Provincie

Flevoland

Ontvangen Op

16-2-2022

Totaal Aantal Aangemelde Objecten Met Prijslijst

28



Check!



Planacceptatie: 22-050 | Lelystad 28 woningen Parkwijk Fase 3 te Lelystad



Plan | SWK <plan@swk.nl>
Aan • Galama, Igo



Beantwoorden

Allen beantwoorden

Doorsturen

 ...

vr 18-3-2022 14:14

 U hebt dit bericht doorgestuurd op 21-3-2022 09:00.



Plan Acceptatiebrief 22-050.pdf
59 KB

Geachte heer I.M.P. Galama,

Hierbij ontvangt u de planacceptatie voor het plan 22-050 | Lelystad 28 woningen Parkwijk Fase 3 te Lelystad.

Vertrouwende u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

 plan@swk.nl

SWK

Westblaak 180 | 3012 KN | Rotterdam
Postbus 29160 | 3001 GD | Rotterdam
010 - 411 16 74  www.swk.nl 

De informatie in dit e-mailbericht (en bijlage(n)) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is niet toegestaan. Het is niet toegestaan de informatie in dit e-mailbericht (en bijlage(n)) te verspreiden, te kopiëren, openbaar te maken dan wel aan derden ter beschikking te stellen. SWK sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat door deze e-mail of de inhoud daarvan. SWK is nooit verantwoordelijk voor virussen, die door dit bericht worden toe- en/of overgebracht. Als deze e-mail niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden en de e-mail te verwijderen.



Tijdlijn Lelystad Parkwijk

- 18 november start verkoop
- december t/m februari keuzes maken door kopers in gezamenlijke sessies.
- digitale planaanmelding SWK 16 februari
- acceptatie 21 maart (*)
- contracten definitief mei

(*) vanwege 1^e keer. Kan voortaan in een dag of enkele dagen.



SWK

Wat doet SWK?

- ✓ Aangepaste termijnregeling
- ✓ Blijvende gewaarborgde en verzekerde zekerheid voor consument / opdrachtgever
- ✓ Door verdergaande ICT:
snelle planacceptatie – bij
grondgebonden projecten
planacceptatie in 1 dag en
maatwerk bij hoogbouw



SWK

SWK dankt u voor
uw belangstelling

SWK

kwaliteit
mét
zekerheid