

SUSTAY | verantwoord ontwikkelen

juni 2011



sustay

INHOUD

Sustay verantwoord ontwikkelen	2
Conceptdenken.....	3
IDee Woning.....	5
IDee Creator.....	9
Colofon.....	12

Scan de QR-code en download deze brochure op uw smartphone of tablet.



sustay 

SUSTAY | verantwoord ontwikkelen

Voor veel mensen en organisaties is duurzaam wonen nog altijd geen vanzelfsprekendheid; ingewikkeld, duur en ontoegankelijk. Sustay is anders. Sustay ontwikkelt projectmatig verantwoorde woningen en woonomgevingen voor bewoners van nu en straks, en gaat daarbij op zoek naar de optimale balans tussen mens, milieu, economie en project. Zo maakt Sustay duurzaam wonen voor iedereen toegankelijk en interessant.

De missie van Sustay luidt als volgt:

- Een nieuwe standaard van wonen creëren.
- Een nieuwe standaard van leven mogelijk maken.
- Een nieuwe standaard voor nu en voor later.

Een belangrijk onderdeel van de visie van Sustay is dat duurzaam wonen voor iedereen mogelijk moet zijn. Als verantwoorde ontwikkelaar willen wij een serieuze bijdrage leveren aan de totstandkoming van een duurzame leefomgeving voor iedereen. Wij willen dat bewerkstelligen door projectmatig intrinsiek duurzame woningen en woonomgevingen te ontwikkelen die voldoen aan de huidige behoeften van bewoners en betaalbaar zijn.

Daarnaast denken wij met een andere wijze van ontwikkelen een rol van betekenis te kunnen hebben in de verwachte transitie van de vastgoedmarkt. Wij willen daarin een koploper en verfrissend zijn. Dit willen wij in eerste instantie doen door op een betrokken, integrale en transparante wijze woonomgevingen te realiseren.

Wat betekent duurzaamheid en hoe vertaal je dit naar woningbouw? In onze visie gaat het erom de belangen van de opdrachtgever én de consument zo te dienen, dat ook het milieu daarmee is gediend.

Kwalitatief hoogwaardig, comfortabel en duurzaam wonen, zonder per definitie duurder uit te zijn. Daarvoor hebben wij een woonconcept ontwikkeld gebaseerd op intrinsieke duurzame bouwmethode, die zonder dure installaties toch eenvoudig voldoet aan de huidige normen en zelfs beter. Comfortabel wonen, gezondheid en energiezuinigheid bieden daarbij een meerwaarde.

Verantwoord ontwikkelen vraagt om doordacht duurzame woonconcepten en een verantwoorde inrichting van de omgeving. Sustay kiest daarbij voor een belangrijke focus: woningen moeten snel realiseerbaar en betaalbaar zijn.

Ons motto is DUURZAAM, ÉCHT DOEN!

CONCEPTDENKEN

Ooit was de Nederlandse ontwikkelings- en bouwsector met voor- sprong leidend voor wat betreft de woningbouwrealisatie. De markt is echter definitief veranderd en de traditionele bouwkolom zit in een transitieproces. Diverse ontwikkelingen en trends van de laatste ja- ren, hebben geleid tot de vraag of de van oudsher traditioneel inge- stelde branche voorop moet staan. Het gaat inmiddels namelijk om het vermogen tot innovatie en het nemen van maatschappelijke ver- antwoordelijkheid. Dit betekent een andere organisatie van de bouw- kolom, conceptdenken en toepassing van nieuwe strategieën.

Alleen op die wijze blijft het realiseren van betaalbare en duurzame woningen voor de toekomst levensvatbaar en haalbaar. Daarbij is zowel de sector zelf als consument en overheid - met als rode draad allen steeds minder financieringsruimte - gebaat.

Maatschappelijke trends

Het wordt tijd om traditionele opvattingen aangaande woningbouw in Nederland wat los te gaan laten en meer vanuit concepten te gaan denken. Waarom? Omdat de wereld om ons heen verandert, enkele noties:

- de snel stijgende energieprijzen maken duurzame en energie- zuinige woningen noodzakelijk;
- de vraag naar betaalbaarheid stijgt (zie o.a. het recente PvdA Manifest en de brief aan minister De Jager van de brancheorgani- saties);
- wonen wordt steeds meer benaderd vanuit totale woonlasten (inclusief energie en onderhoud) in plaats slechts vanuit hypo- theek- of huursom;
- uitputtende energiebronnen (olie en gas) en stijgende energie- prijzen, vervuiling, CO2 uitstoot;
- overheidsbeleid en regelgeving inzake duurzaamheid (o.a. epc) en aangescherpte hypotheekregels;
- bewustzijn voor betere wereld in algemene zin; klimaat en (leef)milieu voor volgende generaties.



Van traditionele bouwkolom naar ketenintegratie

Een groot deel van het gebrek aan innovatie, intrinsiek duurzaamheid en betaalbaarheid is vervat in de huidige organisatie van onze bouwkolom. Een paar opmerkingen die daarbij passen:

- de traditionele bouwsector heeft zich - in tegenstelling tot bijvoorbeeld de electronica-, auto- en kledingbranche - al 100 jaar niet of nauwelijks meer daadwerkelijk vernieuwd;
- traditioneel bouwen is in basis zeer arbeidsintensief en duur vergeleken met de industrialisatie in andere branches zoals de automobielenindustrie of kledingbranche;
- de traditionele ontwikkelings- en bouwsector is te lang aanbodgericht geweest en heeft haar klanten heeft verwaarloosd, in huidige markt komt dit pas echt aan het licht;
- de markt behoefte heeft aan flexibiliteit, efficiëntie en openheid en de traditionele bouwkolom heeft vernieuwing, ketenintegratie en vraaggerichtheid nodig met organisaties die anders denken en doen;
- de markt heeft innovatie van woonproducten nodig.

De markt is dus definitief veranderd en de traditionele bouwkolom staat voor een transitieproces. Voor de woningbouw kunnen we bijvoorbeeld onze oosterburen als voorbeeld nemen. Daar is woningbouw al in hoge mate een geïndustrialiseerd en uitgedacht product dat daarmee kwalitatief, duurzaam, betaalbaar en snel te realiseren is.

Zet de industrialisatie van de woningmarkt dan ook in Nederland door? Moeten woningen ook industrieel geproduceerd worden in lage lonen landen? Wat ons betreft niet. Wel is innovatie van woonproducten en integratie van en samenwerking in de keten heel hard nodig.

Woonconcepten

Wij spelen op het voorgaande in als nieuwe ontwikkelaar van duurzame woonconcepten. Een concept is een oplossingsprincipe met een standaardisatie in het aanbod, waarbij maatwerk en flexibiliteit mogelijk blijft voor individuele wensen en eisen. Denk daarbij als voorbeeld aan de auto-industrie.

Wij realiseren woongebieden en woonomgevingen met grensoverschrijdende oplossingen, indien gewenst in combinatie met dienstverlening. Het is dus mogelijk maatwerk en standaardisatie te combineren en zo 'unieke' ontwikkelingen te genereren vanuit vaste componenten en processen. Onze flexibele organisatievorm staat daarbij centraal. Het voordeel is dat ontwikkelingen sneller, met minder risico's, minder gedoe en een betere prijs-kwaliteit verhouding tot stand kunnen komen. Iets waar de huidige markt om staat te springen.

Sustay is een duurzame ontwikkelaar met een helder woonconcept: een intrinsiek duurzame woning. Wij bieden hiermee een nieuwe wijze van gebiedsontwikkeling met een doordacht duurzaam product. Verantwoord ontwikkelen vraagt om doordacht duurzame woonconcepten met een verantwoorde inrichting van de woonomgeving. Sustay kiest daarbij altijd voor een belangrijke focus: woonomgevingen moeten snel realiseerbaar en betaalbaar zijn.

IDee WONING

Duurzaamheid betekent voor ons het vinden van een juiste balans in de ecologische, economische en sociale factoren (3P-model: People, Planet, Profit). In onze visie kan daar een vierde 'P' aan toegevoegd worden; 'Project'.

Ons woonconcept de 'IDee Woning' staat voor nieuwe wijze van gebiedsontwikkeling met een intrinsiek duurzaam product; een geprefabriceerde woning die comfortabel, flexibel, zeer energiezuinig en uitermate betaalbaar is. Hier volgt een nadere toelichting op ons woonconcept de IDee Woning.

comfortabel wonen met lage woonlasten

De IDee Woning staat voor intrinsiek duurzaam. Dus écht duurzaam en niet 'verduurzamen' van traditionele bouwmethoden. Met de juiste bouwtechniek en installatie is de woning zeer energiezuinig, flexibel, comfortabel en vooral betaalbaar.

Wij bieden rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen. Alle typen voldoen aan de huidige woonwensen, maar tegelijkertijd met gemak ook aan de toekomstige energieprestatienormen en wooneisen.

De IDee Woning wordt casco+ opgeleverd, dus inclusief fundering, installatie op maat, sanitair, keuken en behangklare wanden. Het casco bestaat in de constructie uit houtskeletbouw (HSB).

Hiermee wordt puur het industriële bouwproces bedoeld, waarbij de draagconstructie en de dak-, gevel- en vloerelementen in de fabriek worden gemaakt en op de bouwplaats in korte tijd in elkaar gezet.

Omdat er onder gecontroleerde omstandigheden wordt gewerkt, is deze bouwmethode in hoge mate efficiënt, kostenbesparend, milieuvriendelijk en met minimaal overlast voor de omgeving.

architectuur en inrichting

De opzet is gebaseerd op standaardmaten en -indeling, maar is daarin uitbreidbaar en vrij indeelbaar. De standaard indeling is herkenbaar en bestaat uit een ruime woonkamer met open keuken, drie slaapkamers en een badkamer op de verdieping en een ruime slaapkamer met aparte berg- en technische ruimte op de zolderverdieping.

De woning is op allerlei manieren uitbreidbaar met bouwkundige toevoegingen, zoals een dakkapel, een garage, een bijkeuken en/of een serre.

In de gevelafwerking is veel mogelijk afhankelijk van trends en wensen van de uiteindelijke gebruiker. Al het materiaal wordt zorgvuldig geselecteerd op uitstraling, comfort, duurzaamheid en onderhoudsgemak. Door de beste toeleveranciers kunnen wij de beste kwaliteit waarborgen. Daarom worden materialen gebruikt van kwaliteitsmerken.

energiezuinig

De gebruikte isolatie is 3 tot 5 maal zo effectief als bij een conventioneel gebouwde woning. Goede luchtdichtheid voorkomt het weglopen van kostbare warmte in de winter. De woningen kunnen worden voorzien van een warmtepompinstallatie en ventilatiesysteem die speciaal is ontwikkeld voor deze energiezuinige woningen.



De woning beschikt daarmee over de basisfuncties voor verwarmen en warmwaterbereiding en over een bijkomende functie ventileren. Een EPC van lager dan 0,4 en een energielabel van A++ is dan probleemloos haalbaar. Dit kan geoptimaliseerd worden voor de norm voor een passiefhuis.

flexibel

Het concept is gebaseerd op een standaard woning, maar tegelijkertijd kunnen alle woonwensen individueel afgestemd worden. Er is een aanzienlijke architectonische vrijheid, zowel in indeling als in bouwkundige toevoegingen (dakkapel, garage etc.), installaties, gevelbekleding tot afbouw. Ook toekomstig verbouwen of aanpassen van de woning is een stuk makkelijker dan bij een 'stenen' huis.

Breekwerk is er niet, er is weinig afval en nauwelijks overlast. Door de lichte constructie is het behoud van de stevigheid van de constructie veel eenvoudiger te realiseren.

wooncomfort

Uitstekende isolatie en goede luchtdichtheid staan garant voor het vasthouden van de warmte. Er is geen sprake van tocht en het is in de hele woning even aangenaam en warm. Daarnaast zorgt een goede balansventilatiesysteem altijd voor schone en frisse lucht, dus geen geurtjes en absoluut geen vocht, maar wel een aangenaam binnenklimaat.

Goede isolatie is niet alleen effectief als het gaat om temperatuur. Het werkt ook als geluidsisolatie. Zowel de wanden als de verdiepingvloeren zijn zodanig samengesteld dat ze tevens geluidsisolerend zijn voor het gehele spectrum van het menselijk gehoor (tot 15 dB beter dan normaal). Een ander voordeel is dat de woningen weinig onderhoud nodig hebben en de kosten daarvan beperkt zijn.

betaalbaar

Door de lage kostprijs en het reduceren van plan- en proceskosten zijn de totale ontwikkelkosten van ons woonconcept tot wel 30% lager dan normaal. In kostprijs is de woning al goedkoper dan traditionele bouwmethoden, variërend van €650 m² tot €1.100 m² (inclusief sanitair, keuken en installaties).

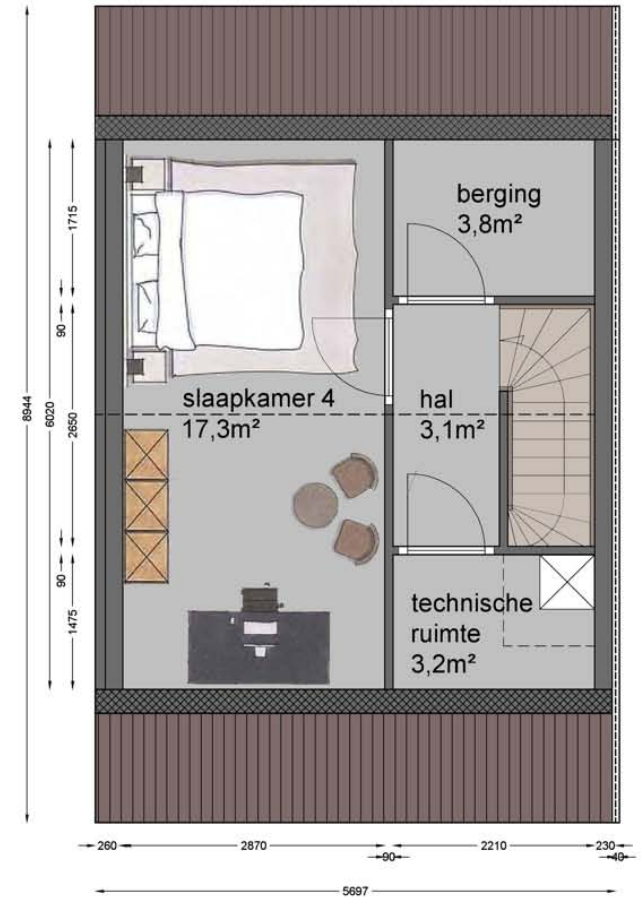
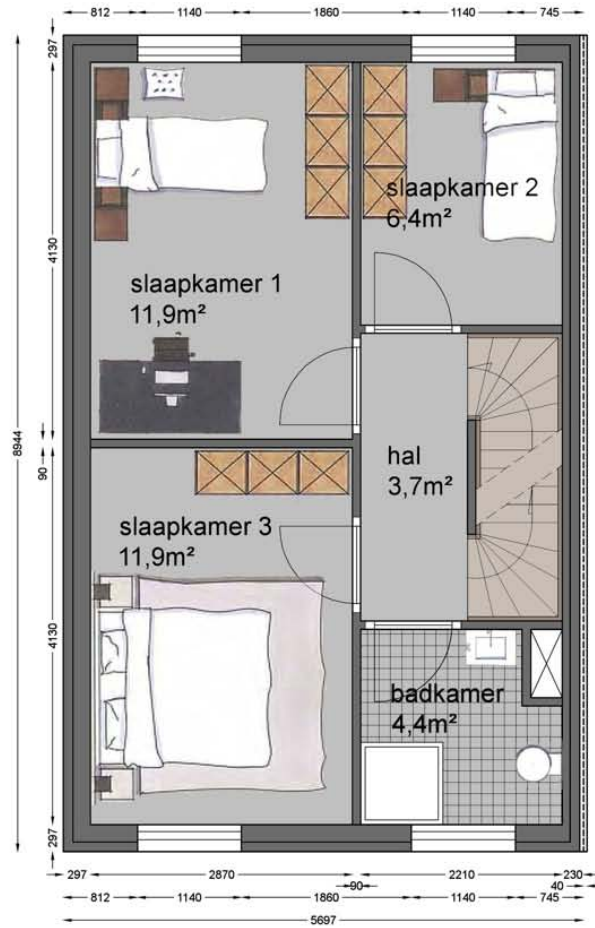
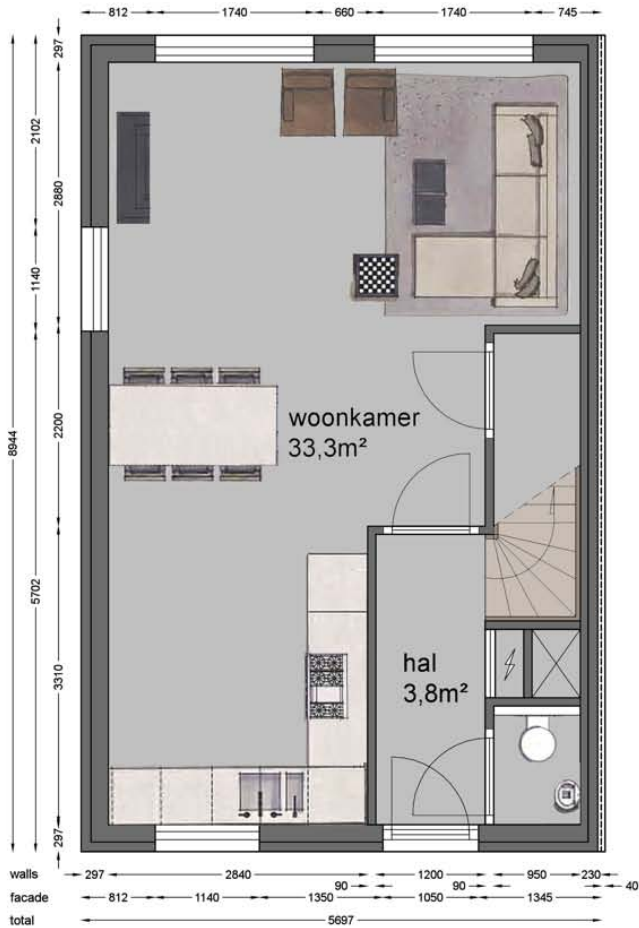
Voor de eigenaar zijn naast een betaalbare woning, ook de lage onderhoudskosten, maar vooral de drastisch lagere energielasten een doorslaggevend voordeel. Zowel de isolatie als de energiebesparende installaties besparen jaarlijks €500 - €1.000 op de energierekening. En dat terwijl de woning niet duurder is dan een normaal gebouwde woning.

bouwsnelheid

Er wordt tijdwinst behaald door integrale aanpak, het beperken van ontwerptijd, het vroegtijdig verkrijgen van draagvlak en ondersteuning in procedures, maar vooral in een korte bouwtijd. De woningen zijn doorontwikkeld, geoptimaliseerd, snel en geconditioneerd realiseerbaar.

Doordat de fabricage op de fabrieksvloer plaatsvindt en op de locatie zelf uitsluitend montage en afwerking plaatsvindt, is er sprake van een ongekend korte bouwtijd. De totale duur is afhankelijk van planprocedures, bouwrijp maken en dergelijke, maar in bouwtijd kunnen de woningen in 8 weken gebouwd worden.

SUSTAY GROUP verantwoord ontwikkelen principe basis rijwoningen



IDee CREATOR

De IDee Creator is vernieuwend voor de woningmarkt en kan gezien worden als een woningconfigurator. Het voorbeeld dat de werking enigszins kan duiden is de configurator die diverse automerken op hun website hanteren. Voor de creator wordt momenteel gewerkt aan een basisversie die nog volledig van A tot Z uitontwikkeld en opgebouwd dient te worden.

De IDee Creator is bedoeld om duurzaamheid in relatie tot het 3P model (people planet profit) voor ons woonconcept visueel inzichtelijk te maken. Het gaat daarbij om bewustwording van de elementen people, planet en profit en de afwegingen en keuze die daarin per project worden gemaakt.

Zo kan iedereen met de IDee Creator op basis van ons woonconcept bepalen in welke mate de woning en omgeving duurzaam wordt. De gebruiker kan keuzes maken in omgeving, woningtype, indeling, materiaalgebruik, installatie etc., waarna de keuzes 'realtime' worden gevisualiseerd in een 3D-model, virtueel roterend te bekijken met de mogelijkheid van inzoomen op details.

techniek

De IDee Creator is een complex technisch product welke de uitgebreide informatie uit een database netjes structureert en visueel zeer aantrekkelijk en begrijpelijk weergeeft. De IDee Creator wordt gevoed vanuit een generieke database waarin alle gegevens van de woningen, de opties en de kengetallen worden opgeslagen. Hierdoor is de flexibiliteit groot en kunnen gegevens later eenvoudig worden aangepast of kunnen er eenvoudig nieuwe woningen of opties worden toegevoegd.

Op basis van gemaakte keuzes zal de ID Creator inzichtelijk maken in welke mate een project duurzaam is. Aangaande energiezuinigheid door bijvoorbeeld epc, energiebehoefte, energielabel, etc. Aangaande betaalbaarheid door bijvoorbeeld de bouw- en installatiekosten voor gekozen ingrepen. En aangaande wooncomfort door hoeveelheid woonruimte, warmtebehoefte en -comfort, onderhoud etc.

Meer isolatie, dus een extra dikke wandopbouw wordt meteen duidelijk dat het aanzicht van het huis niet veranderd, maar de energiebehoefte, het woonoppervlak en kosten wel. Als de gebruiker kiest voor pv-cellen dan wordt dat visueel inzichtelijk op het dakvlak, de investeringskosten stijgen, maar energiekosten dalen en het wooncomfort blijft gelijk.

Op deze manier wordt de gebruiker middels een goede grafische interface en een duidelijke menustructuur door het proces geleid. Stap voor stap. Bij iedere stap worden zijn/haar keuzes door middel van hoogwaardige interactieve 3D beelden en eenvoudige grafieken inzichtelijk gemaakt.

Alle stappen die de bezoeker in de IDee Creator maakt worden bijgehouden. Hierdoor zijn eenvoudig statistieken te genereren. Deze statistieken bieden veel informatie over de populariteit van een bepaalde woning of optie, maar geven ook heel goed weer welke criteria van duurzaamheid de bezoekers belangrijk vinden.

De gegevens uit deze statistieken kunnen worden gebruikt om de IDee Creator en de woningen verder te optimaliseren naar de vraag van de kopers.

Aangezien alle gegevens in een database worden opgeslagen is het zelfs mogelijk om de uiteindelijke keuze van de gebruiker op te slaan en automatisch te verwerken tot een compleet rapport.

Theoretisch gezien zou je dit zelf digitaal door kunnen sturen naar leveranciers waar de woning vervolgens direct in 'productie' genomen zou kunnen worden.

visualisatie

De gebruiker kan door middel van de eenvoudige grafische weergave heel snel een beeld krijgen van de consequenties van zijn/haar keuzes. Dit op het gebied van bijvoorbeeld prijs, oppervlak en vooral ook de duurzaamheid. Dit laatste is een begrip dat moeilijk in een getal te vatten is en juist heel goed inzichtelijk te maken door de consequenties te laten zien van bepaalde keuzes.

Naast de 3D-visualisatie van de woning en omgeving kan de grafische weergave bestaan uit een grafiek, wijzer of staafdiagram waarin de balans tussen de 3P's van een project wordt weergegeven. Door de zeer hoge visuele kwaliteit zal de overtuiging richting gebruiker groot zijn.

niveaus

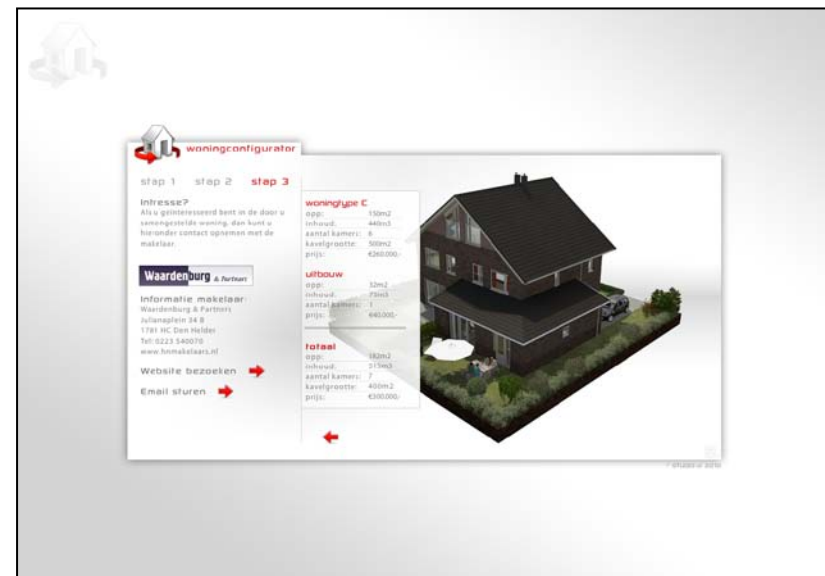
De IDEE Creator dient zich op termijn te richten op 3 niveau's:

- gebied: verdichting, type woningen, verkaveling, m2 gebied, orientatie, etc.
- gebouw: m2/m3, installaties, energiebehoefte, technische waarden, architectuur, materiaal, prijzen, basisopties, onderhoud, etc.
- gebruiker: persoonlijke woonwensen zoals uitbouw, dakkapel, deuren, inrichting badkamer, vloer etc

Vooralsnog wordt bij de basisopzet waaraan gewerkt wordt de nadruk gelegd op het gebouw- en gebruikersniveau.

De IDEE Creator is bedoeld voor:

- Kopers , huurders en bewoners (ook cpo)
- Gemeenten en hogere overheden
- Beleggers , corporaties en ontwikkelaars



SUSTAY GROUP B.V.

Postbus 40386
3504AD UTRECHT

www.sustay.nl
www.linkedin.com/company/sustay

Menno Schapendonk
06 57594453
menno@sustay.nl

in samenwerking met:

Studio i2
Barbarasteeg 5
2611 BM Delft
015 2122947
mail@i2.nl

i2.

