

GOLDBECK

# Woningbouw



01 Het GOLDBECK-principe 04

02 GOLDBECK Woningbouw 20

Architectuur 28

Duurzaamheid 44

Opleverniveau 50

03 Referenties 56

04 GOLDBECK –  
het bedrijf 64



# Het GOLDBECK principe

## Building Excellence

Al meer dan 50 jaar perfectioneert GOLDBECK het systematisch bouwen. Met ons systeem creëren we toekomstbestendig vastgoed: efficiënt in grondstoffen en energie, flexibel in functie en rendabel in gebruik. Of je nu een mkb'er, multinational, investeerder, ontwikkelaar of publieke organisatie bent, wij realiseren gebouwen die passen bij jouw ambities. Van eerste kavelstudie tot turn-key oplevering: bij GOLDBECK krijg je alles onder één dak.

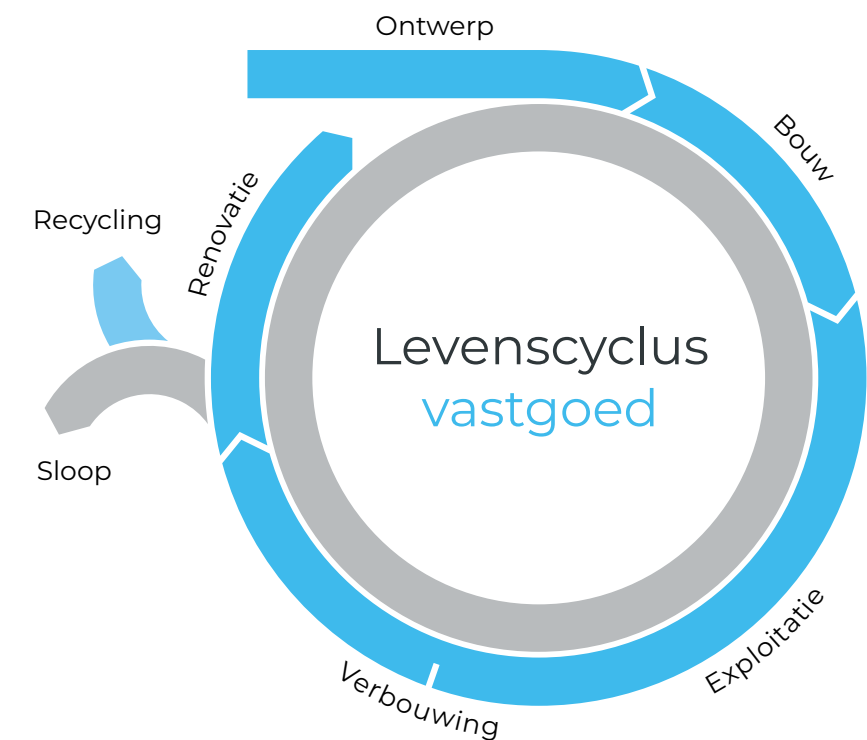
# Van ontwerp tot realisatie: alle diensten uit één hand

## Ontwerp

De ontwikkeling van vastgoed brengt veel keuzes met zich mee. Van ondergrondse infrastructuur tot buitenruimte, van architectuur en constructie tot gebouwtechniek en energiebeheer: ieder detail telt. Bij GOLDBECK begeleiden wij je integraal en deskundig, vanaf het eerste idee tot de uitvoeringsplanning. Dankzij onze brede expertise ontwikkelen we eigentijdse ontwerpen die aansluiten bij jouw wensen en voldoen aan de hoogste eisen op het gebied van functionaliteit, duurzaamheid en gebruiksgemak.

## Bouw

Ons modulaire bouwsysteem maakt bouwen efficiënt en flexibel. Het zichtbare deel van het gebouw stemmen we af op jouw specifieke behoeften, terwijl de kern altijd gebaseerd is op ons beproefde systeem. Het uitgangspunt is dat wij de belangrijkste onderdelen zelf produceren en monteren op de bouwplaats tot een turn-key gebouw. Dat garandeert constante kwaliteit, minder afhankelijkheid van het weer, een lager verbruik van grondstoffen en minder uitstoot. Bovendien bieden we zekerheid: een oplevering op tijd en binnen het afgesproken budget.



# Samenwerking met onafhankelijke architecten: meerwaarde door krachtenbundeling

Naast onze eigen ontwerpteams werkt GOLDBECK regelmatig samen met externe architectenbureaus. Dat levert frisse ideeën op, versterkt onze positie bij aanbestedingen en prijsvragen en laat zien dat duurzaam en efficiënt bouwen perfect samengaat met onderscheidende architectuur.

We werken als gelijkwaardige partners. Externe architecten worden volledig geïntegreerd in ons planningsproces, waardoor expertise en creativiteit elkaar versterken. Zo realiseren we hoogwaardige gebouwen die overtuigen in uitstraling, kwaliteit en rendement.

Heb je al een ontwerp van je eigen architect? GOLDBECK kijkt graag met je mee hoe we dit ontwerp binnen ons principe efficiënt en toekomstgericht kunnen realiseren.



## De kracht van conceptueel bouwen

Het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) werkt aan één doel: duurzaam en betaalbaar wonen haalbaar maken. Dat vraagt om een gestandaardiseerde en efficiëntere manier van bouwen. Het NCB brengt vraag en aanbod op het gebied van conceptueel ontwikkelen en bouwen samen, met als ambitie het marktaandeel van conceptwoningen in Nederland verder te vergroten.

In samenwerking met Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, ontwikkelde het NCB De Woonstandaard – een leidraad voor conceptueel ontwikkelen en bouwen. Deze standaard maakt het mogelijk om verschillende woningconcepten objectief met elkaar te vergelijken.

De GOLDBECK Base Building Woning sluit volledig aan op de uitgangspunten van De Woonstandaard. Daarnaast is GOLDBECK aangesloten bij het NCB en vind je ons woningconcept terug op [Conceptenboulevard.nl](https://conceptenboulevard.nl), het online platform waar professionele opdrachtgevers woningconcepten eenvoudig kunnen vergelijken in de initiatieffase van hun project.

Ons woningconcept is mede ontwikkeld in samenwerking met woningcorporaties, institutionele en particuliere beleggers en leveranciers. Zo is het niet alleen theoretisch doordacht, maar vooral praktisch beproefd. Klaar voor de uitdagingen van vandaag én morgen.

# Een sterke partner: topprestaties garanderen maximale ontzorging

Bouwen volgens het GOLDBECK-principe betekent: je kunt rekenen op afgesproken deadlines, korte bouwtijden, kostenzekerheid, hoge kwaliteit en duurzaamheid.

Met GOLDBECK heb je een partner die achter je staat en alles organiseert, van ontwerp tot oplevering. Zo houd jij de handen vrij voor je dagelijkse werkzaamheden.

Wat je van ons mag verwachten:

// **Coördinatie en overzicht**

Wij coördineren alle specialistische disciplines en deelservices en zorgen dat je voorzien wordt van informatie vanuit één centrale bron.

// **Eén aanspreekpunt, GOLDBECK als hoofdaannemer**

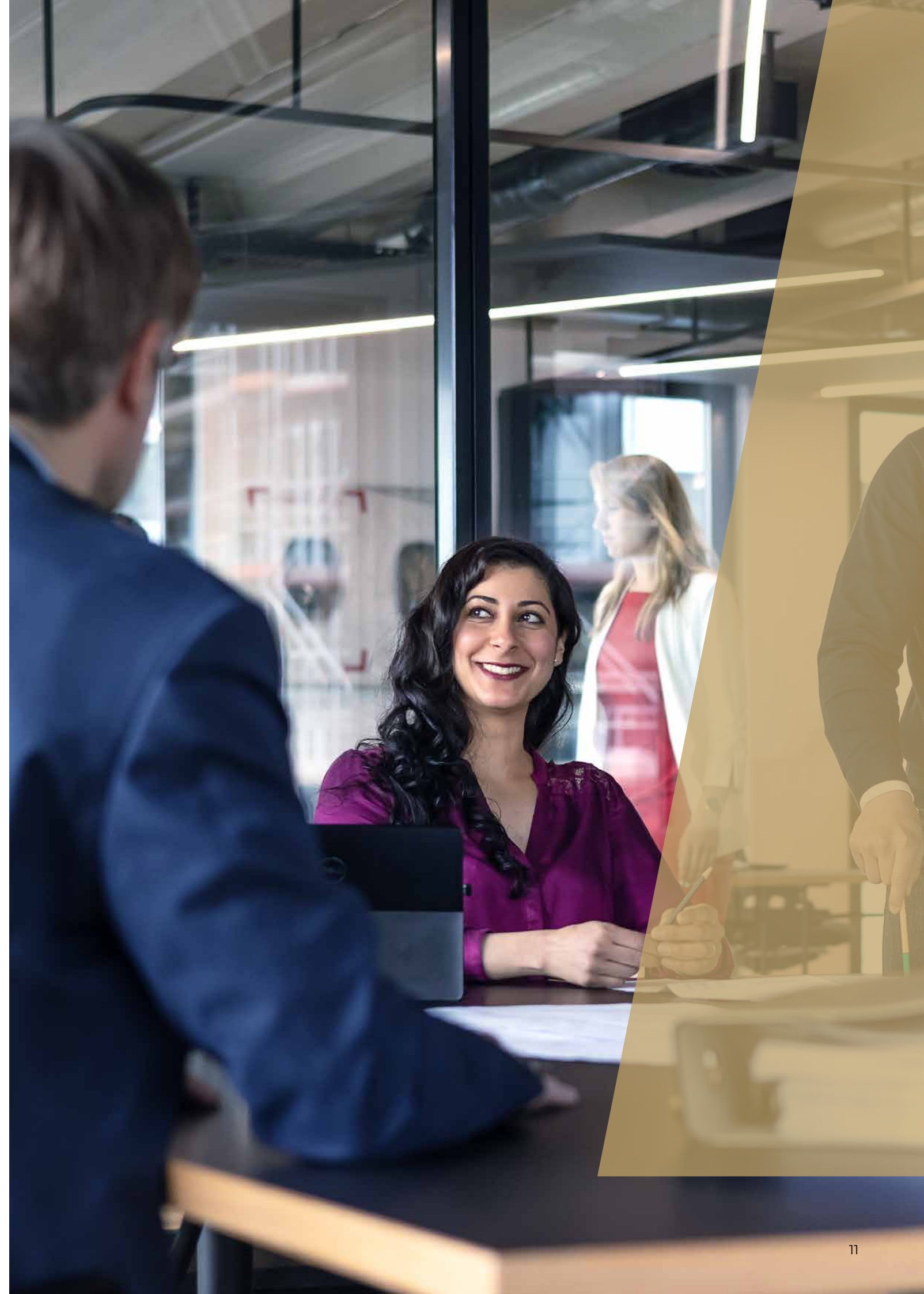
GOLDBECK draagt de volledige verantwoordelijkheid voor kosten, planning en kwaliteit en is jouw enige contract- én factureringspartij.

// **Vroegtijdige kostenduidelijkheid**

Al in de ontwerpfase bieden we een prijs aan op basis van technische specificaties. Zo garanderen we transparantie en duidelijkheid vanaf het begin.

// **Versterking van de regionale economie**

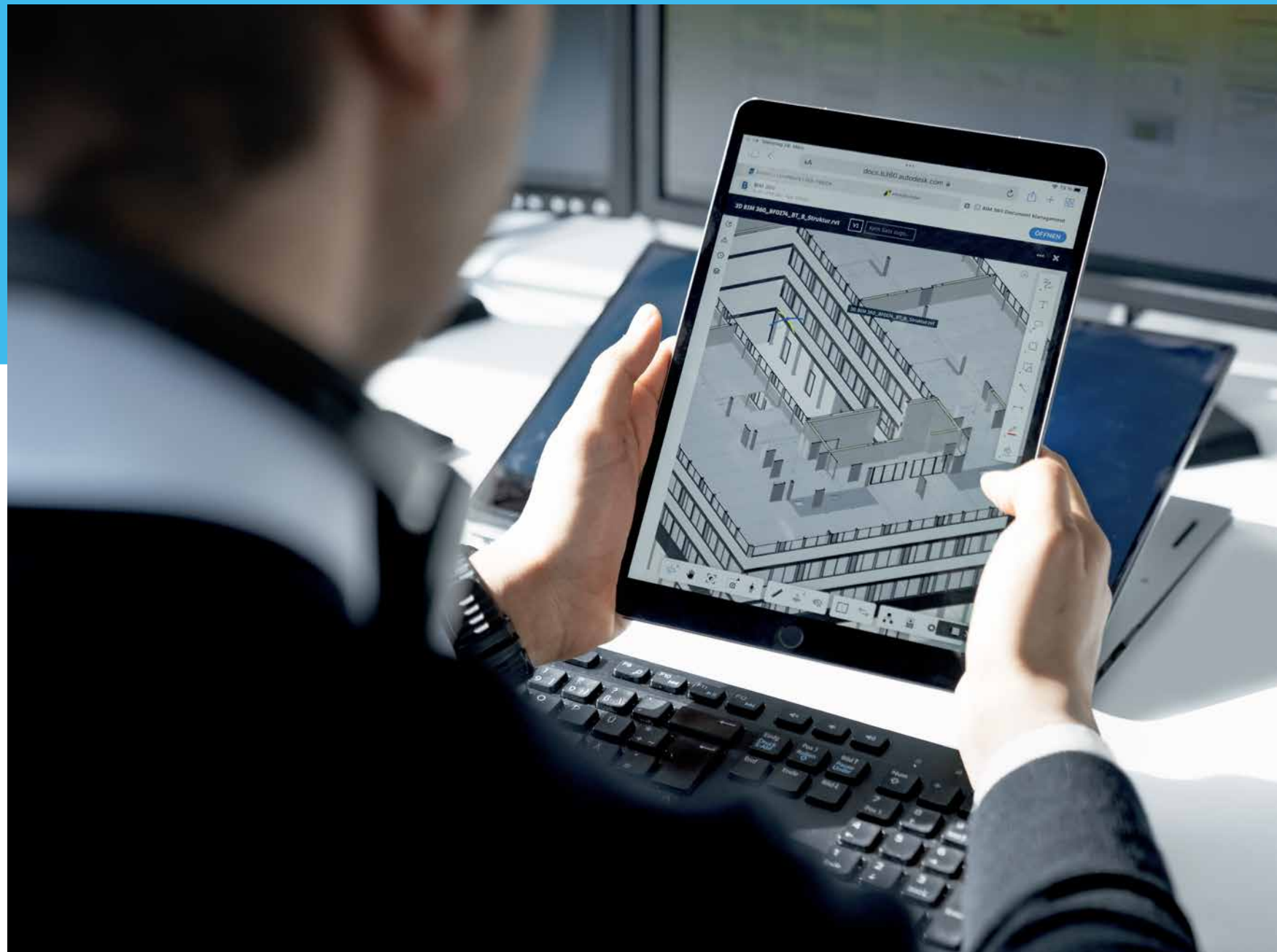
We werken graag samen met partners uit de regio. Waar mogelijk betrekken we lokale partijen bij het project, zodat we bijdragen aan de regionale economie en betrokkenheid creëren. Zo ontstaat een sterk gevoel van samenwerking dichtbij huis, precies wat een succesvol project verdient.



# Een digitale tweeling met BIM: meer efficiëntie in ontwerp, bouw en exploitatie



Onze missie is om met de BIM-aanpak (Building Information Modelling) alle relevante projectgegevens uit ontwerp, planning, bouw en exploitatie te verbinden tot één integraal geheel.



Grondige en geïntegreerde planning betekent oog hebben voor zowel het totaalbeeld als de details. Precies daar biedt BIM uitkomst. BIM is voor ons niet alleen de voorkeursmethode voor ontwerp en planning, maar ook het centrale informatieplatform waarin alle disciplines samenkomen. Alle fasen, van productie en bouw tot exploitatie en zelfs demontage, zijn met elkaar verbonden via één virtueel 3D-model. Dit digitale model maakt mogelijkheden voor optimalisatie zichtbaar in een vroeg stadium, voorkomt fouten, verhoogt de efficiëntie en zorgt ervoor dat alle onderdelen van je gebouw naadloos op elkaar aansluiten.

**Onze visie:** in de toekomst komen alle gebouwgegevens gedurende de volledige levenscyclus samen in een 'digitale tweeling'. Daarmee worden processen nog transparanter, efficiënter en duurzamer en blijft je gebouw optimaal presteren, ook op de lange termijn.





# Van seriematige productie tot montage: kwaliteit garanderen, lagere kosten

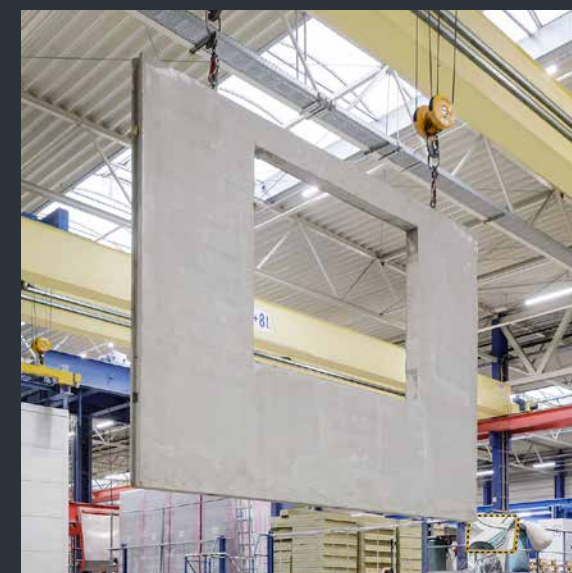
De automotive-industrie is voor ons het perfecte voorbeeld: voertuigen worden in series geproduceerd, met geoptimaliseerde processen die kwaliteit waarborgen. Details worden vooraf uitgewerkt en alle materialen en gereedschappen staan precies op de juiste plek. Het productieproces is niet afhankelijk van wind of weer en de werkomgeving is volledig ingericht op efficiënt werken.

GOLDBECK bewijst al meer dan 50 jaar dat deze aanpak ook in de bouwsector werkt. Wij brengen de uiteenlopende GOLDBECK-gebouwtypen tot leven met industrieel vervaardigde, doordachte systeemelementen. Deze komen uit onze eigen productieketen of worden via zorgvuldig geselecteerde partners betrokken, en sluiten daardoor altijd naadloos aan op ons systeem. Vervolgens worden ze op de bouwplaats efficiënt gemonteerd. Dit bespaart materialen en vermindert emissies, terwijl het zorgt voor hoge kwaliteit, een lange levensduur en voordelen in tijd en kosten. En omdat ons systeem zich bescheiden op de achtergrond houdt, blijft er volop ruimte voor creatieve architectuur en eigentijds design.



“Onze eigen productie is een essentieel onderdeel van het DNA van ons bedrijf.”

Jan-Hendrik Goldbeck  
Managing Partner



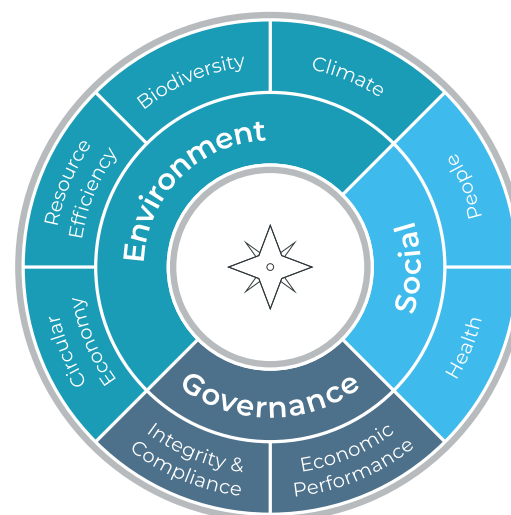
# Van CO<sub>2</sub> tot ISO 14001: duurzaamheid is geen trend, maar de toekomst

Vastgoed verbruikt gedurende zijn hele levenscyclus een aanzienlijk deel van de wereldwijde grondstoffen. Dat betekent dat elk gebouw óók een grote bijdrage kan leveren aan het behalen van onze gezamenlijke duurzaamheidsdoelen.

Efficiënt omgaan met middelen zit al sinds onze oprichting in het GOLDBECK-DNA. Door onze planning, productie, logistiek en montage te systematiseren, besparen we aanzienlijk op materiaal en emissies. Zo stoot een gemiddeld kantoorgebouw, volgens het GOLDBECK-systeem, tijdens de bouw ongeveer 25% minder CO<sub>2</sub> uit dan een vergelijkbaar gebouw in traditionele gewapende betonbouw. Als partner gedurende de gehele levenscyclus kijken we verder dan de bouwfase. Duurzaamheid betekent voor ons ook energie-efficiënt gebruik.

Onze inzet is gecertificeerd volgens de internationale norm ISO 14001. Daarnaast integreren we ESG-criteria in ons inkoopproces, zodat onze duurzaamheidsnormen ook in de hele toeleveringsketen worden geborgd. We ondersteunen je bij certificeringen volgens BREEAM-NL, WELL, LEED en het nationale GPR Gebouwen. Bovendien adviseren wij over EU-taxonomie en de milieu-investeringsaftrek (MIA).

De richting van onze duurzaamheidsstrategie wordt bepaald door het GOLDBECK-duurzaamheidscompas, de basis voor onze duurzaamheidsadviezen. Het omvat meer dan 100 afzonderlijke maatregelen die bijdragen aan duurzame gebouwen gedurende hun volledige levenscyclus.



# Blue Concrete

## Beton en duurzaamheid

Als voortrekker in innovatie binnen de bouwsector willen we altijd voorop lopen: met GOLDBECK Blue Concrete werken we doelgericht aan de ontwikkeling van CO<sub>2</sub>-neutraal beton in 2030 en dat zonder gebruik te maken van klimaatcertificaten.

Beton is, dankzij zijn veelzijdige en sterke eigenschappen, een essentieel onderdeel van ons bouwsysteem. Bij de traditionele productie komt echter veel CO<sub>2</sub> vrij wat schadelijk is voor het klimaat. Dit komt voornamelijk door het productieproces van het bindmiddel cement. De door onze ontwikkelde en toegepaste maatregelen leiden nu al tot het volgende resultaat:

**Met het nieuwe Blue Concrete hebben we beton ontwikkeld wat nu al tot meer dan 35% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot dan de sectorreferentiewaarde volgens CSC\*. Dit beton gaat in de toekomst in al onze fabrieken en prefabbetonelementen worden gebruikt. Onze Betonfabrieken zijn CSC Zilver of CSC Goud gecertificeerd.**

\*De CSC (Concrete Sustainability Council) is een wereldwijd certificeringssysteem dat ecologisch, sociaal en economisch verantwoord handelen op het gebied van beton, cement en steengranulaat beoordeelt.

// **Doordacht bouwelement:**

Maximale functionaliteit met zo min mogelijk materiaal is altijd al een belangrijk motto van GOLDBECK geweest. We werken er constant aan om onze componenten slanker, multifunctioneler en efficiënter te maken en zo materiële en immateriële hulpbronnen, waaronder CO<sub>2</sub>-uitstoot, te besparen.

// **Cementklinkerreductie:**

Door het gebruik van een ander type cement kan het aandeel cementklinker in Blue Concrete met wel 41% worden verminderd. De cementklinker wordt vervangen door andere additieven met een lagere CO<sub>2</sub>-balans.

// **Minder cement:**

Dankzij een innovatief productieproces kunnen we de hoeveelheid cement verlagen en de eigenschappen verbeteren, zoals de vroegsterkte en de duurzaamheid.

// **Waterbesparend:**

Restwater uit menginstallaties en waswater wordt opgevangen, gezuiverd en hergebruikt. Hierdoor blijft het water langer in de kringloop en besparen we op het gebruik van vers water.

// **Gebruik van hernieuwbare energie:**

Door het gebruik van hernieuwbare energie uit onze eigen zonnepanelen en de keuze voor groene stroom wordt de CO<sub>2</sub>-uitstoot tijdens het gehele productieproces aanzienlijk verminderd.

// **Nationale Milieudatabase:**

Dankzij de gevalideerde EPD's zijn onze producten tevens als Categorie 1 Product opgenomen in de NMD.

1 m<sup>3</sup> beton

in massadelen

in CO<sub>2</sub>-uitstoot

1%  
hulpstoffen

15%  
cement

67%  
steengranulaat

7%  
water

10%  
additieven



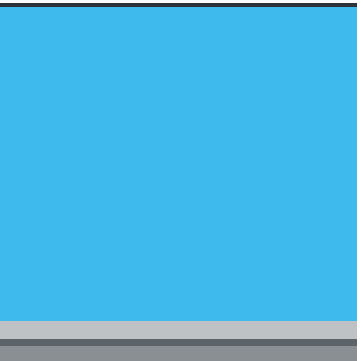
1%  
hulpstoffen

88%  
cement

5%  
steengranulaat

2%  
energieverbruik

4%  
additieven



## Een centrum voor innovatieve oplossingen

We hebben een Concrete Innovation Center opgericht om betere en steeds duurzamere betonoplossingen te ontwikkelen. Een team van experts uit verschillende vakgebieden werkt samen met industriële partners, universiteiten en start-ups om GOLDBECK Blue Concrete steeds verder te verbeteren. Dit om ons doel te bereiken om vanaf 2030 prefabbetonelementen CO<sub>2</sub>-neutraal te produceren.



*Of het nu gaat om R-beton, CO<sub>2</sub>-opslag in beton of nieuwe bindmiddelen, het innovatiepotentieel van beton is enorm.*

# Woningbouw

Met een standaardkern combineren we de efficiëntie van seriematige bouw met maximale architectonische vrijheid. Flexibiliteit in maatvoering, materiaalkeuze en ontwerp gaat naadloos samen met schaalvoordelen binnen onze Europese productieketen. Dankzij slimme ontwerpstrategieën, duurzame materialen en geoptimaliseerde processen realiseren we betaalbare én toekomstbestendige woningen, zonder concessies aan comfort of design. GOLDBECK-woningen staan voor duidelijke deadlines, voorspelbare kosten, korte bouwtijden en constante kwaliteit. Zo leveren we een concrete bijdrage aan de groeiende vraag naar hoogwaardige, duurzame en betaalbare woonruimte.



# 02



# Woningbouw voor de toekomst

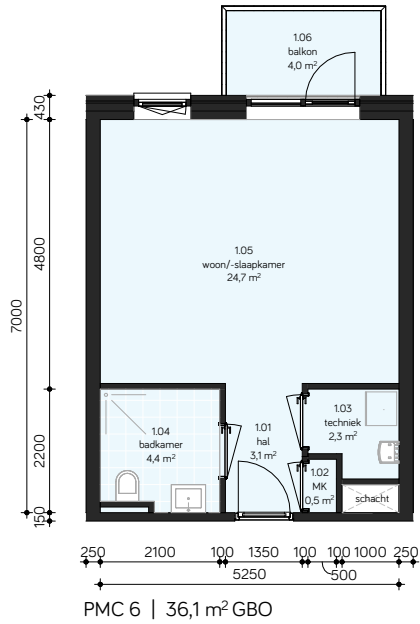
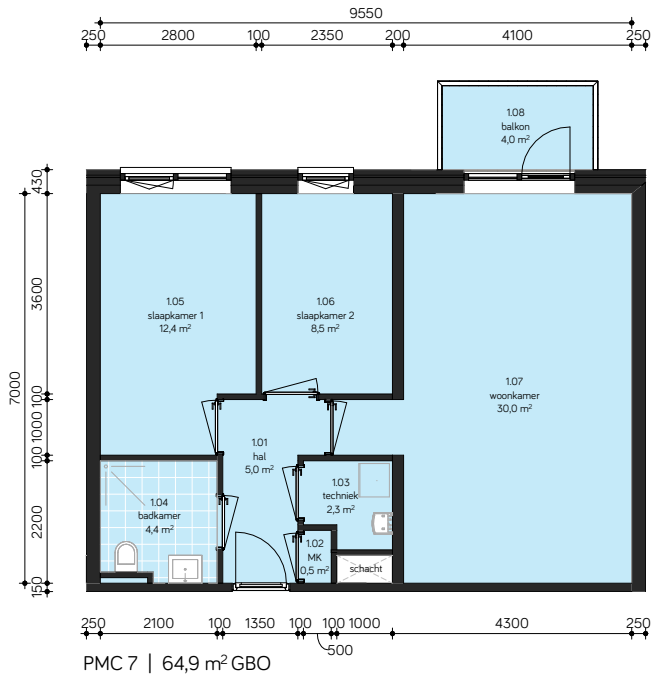
Wij creëren ruimte om te wonen; hoogwaardig, betaalbaar en snel realiseerbaar. Met de ervaring uit meer dan 12.000 nieuwbouwprojecten bouwen we voor zowel de particuliere als publieke sector: van sociale huur en middenhuur tot vrijesectorwoningen en maatwerk. Daarbij kunnen we ook nultreden-, zorggeschikte of wonen-met-zorgconcepten integreren. Onze woningen dragen bij aan leefbare, duurzame buurten. Ze overtuigen door doordacht ontwerp, comfort en passende voorzieningen. Het zijn plekken waar mensen zich prettig voelen en die ze echt thuis kunnen noemen.



Onze Base Building



|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Aantal bouwlagen             | 5        |
| Aantal appartementen         | 40       |
| Gebruiksoppervlakte woningen | 2.481 m² |
| Bruto vloeroppervlak         | 3.859 m² |
| Gebouwgebonden buitenruimten | 160 m²   |



## Normen, richtlijnen en dienstverlening

### De bouw voldoet aan de volgende richtlijnen en normen:

- // Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- // Keuringseisen van KOMO, KIWA en KEMA
- // STIP-gecertificeerd
- // Energieprestatie conform BENG-normen (*Bijna Energie Neutrale Gebouwen*)
- // Constructie- en installatietekeningen volgens de eisen voor de omgevingsvergunning
- // Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024 (optioneel)
- // Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw 2024, inclusief eisen voor sociale veiligheid, inbraakpreventie en brandveiligheid

### Inbegrepen in de kostenopstelling:

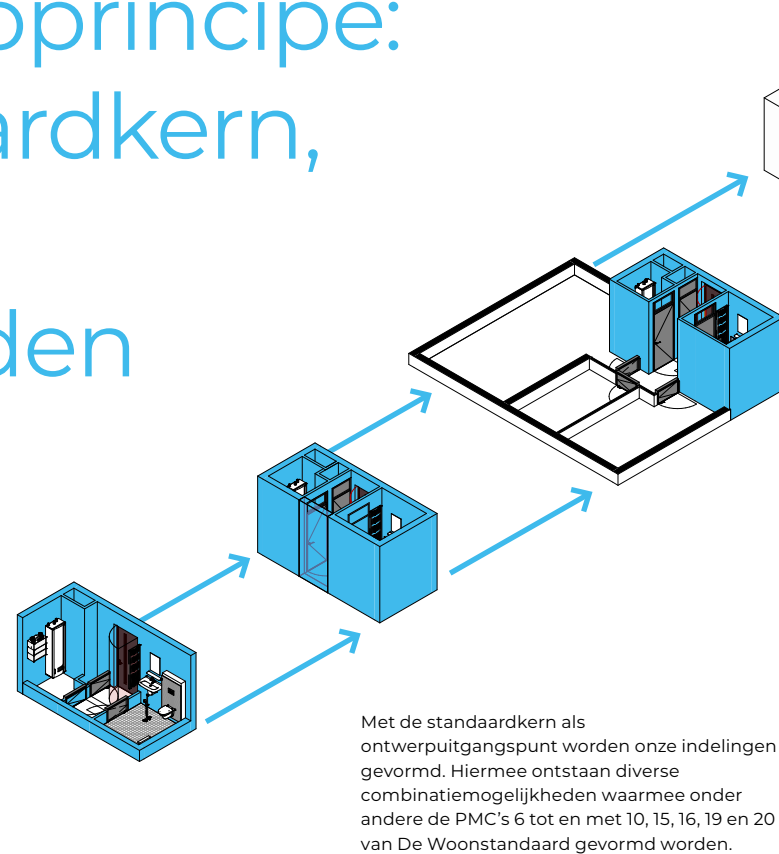
- // Uitvoeringsontwerp en projectmanagement
- // Bouw- en projectmanagement

### Niet inbegrepen:

- // Sloop- en saneringskosten, inclusief bouwrijp maken
- // Aansluitingen voor nutsvoorzieningen (wel coördinatie)
- // Aansluiting op kabelnetwerk
- // Aansluitkosten voor regen- en vuilwater
- // Kosten voor bodemonderzoek
- // Leges- en precariokosten
- // Ontwerp- en goedkeuringsplan (bouwaanvraag optioneel)



# Het ontwerpprincipe: één standaardkern, eindeloze mogelijkheden



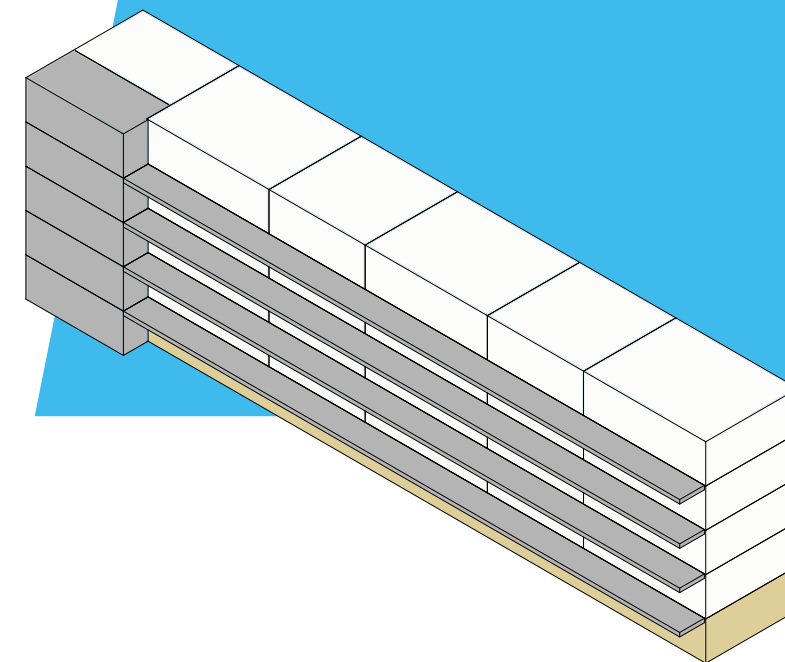
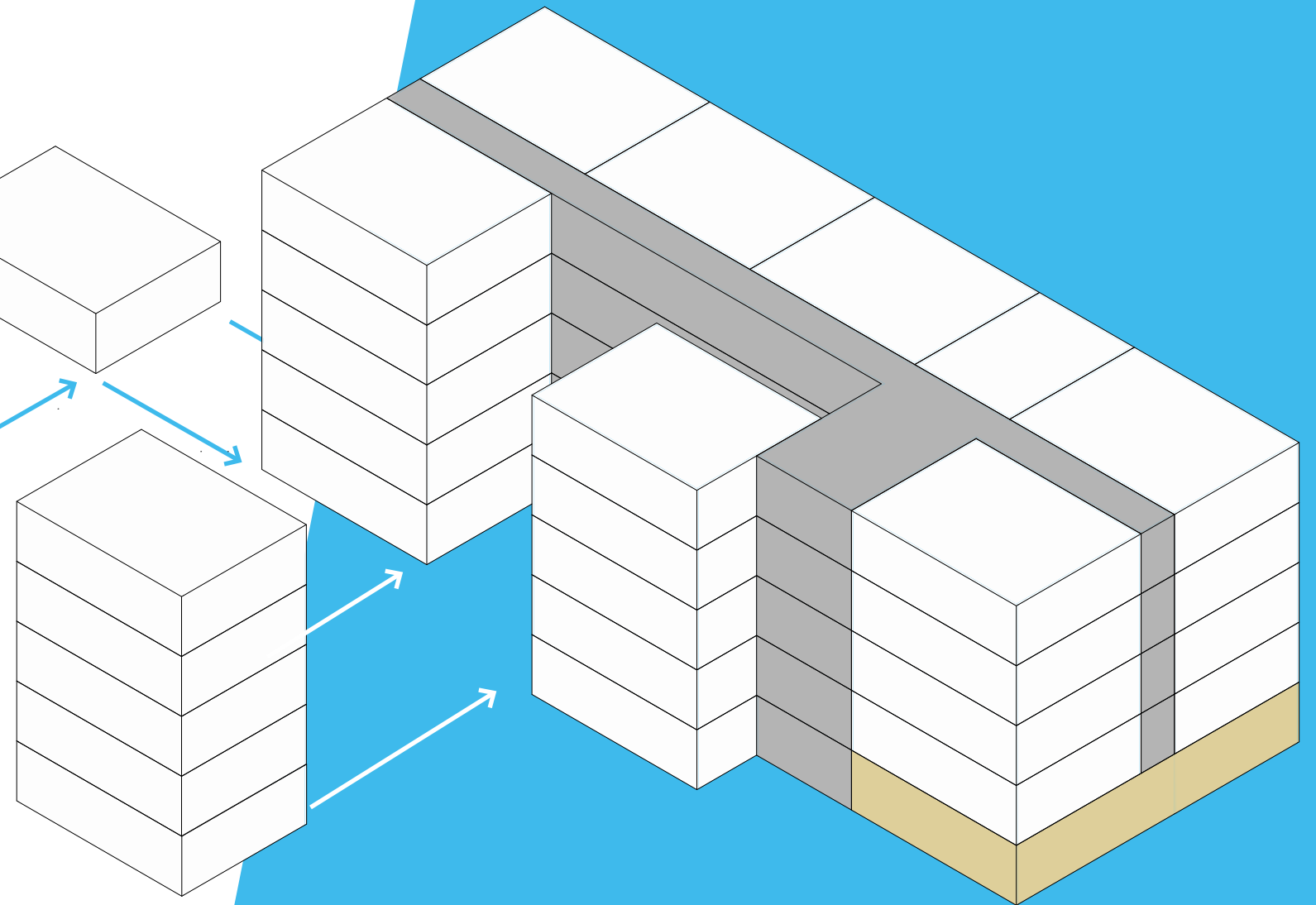
Aan de basis van elk GOLDBECK-woningconcept staat één helder uitgangspunt: een standaardkern. Deze standaardkern is in de basis circa 2,5 bij 5,5 meter en vormt het hart van onze appartementen en combineert snelheid, kostenefficiëntie en ontwerpvrijheid. Door het modulaire en systematische ontwerp kunnen we efficiënt bouwen met herhaalbare elementen en tegelijk inspelen op de specifieke eisen van elk project. Dat maakt bouwen voorspelbaar, snel en duurzaam.

## Varianten standaardkern

Ons ontwerpprincipe is eenvoudig én flexibel: we ontwerpen de appartementen rondom deze standaardkern. Afhankelijk van de projectdoelen kan gekozen worden uit meerdere varianten. Of het nu gaat om kostenefficiënt bouwen of om nultreden- en zorggeschikte varianten volgens De Woonstandaard (PMC 6–20), de basis blijft gelijk:

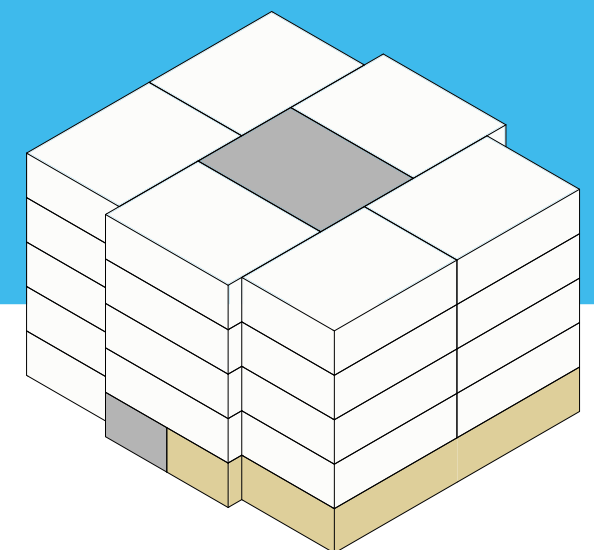
**Een standaardkern van circa 2,5 bij 5,5 meter, voorzien van:**

- // Badkamer inclusief sanitair
- // Techniekruijmt
- // Schacht
- // Meterkast
- // Aansluitingen voor de keuken



### Galerij-ontsluiting

De appartementen zijn bereikbaar via een centraal trappenhuis met lift en een open gang (de galerij) aan de buitenzijde van het gebouw.



### Corridor-ontsluiting

De appartementen zijn bereikbaar via een centraal trappenhuis met lift en een overdekte centrale gang binnen het gebouw.

# Architectuur

## Toekomstgericht ontwerp voor modern wonen.

Binnen het GOLDBECK-woningbouwconcept zijn de ontwerpmogelijkheden eindeloos. Onze standaardkern biedt flexibiliteit in zowel design als uitrusting. Hiernaast tonen we ter indicatie enkele voorbeeldindelingen, er zijn talloze variaties mogelijk.

Zowel galerijontsluiting als corridorontsluiting behoren tot de opties, van studio's tot appartementen met meerdere slaapkamers. Ook varianten met of zonder berging zijn mogelijk, bijvoorbeeld conform de Amsterdamse Bouwbrief, waarbij op de begane grond alleen een gezamenlijke fietsenberging nodig is. Een sepeeraat toilet en een toilet op de badkamer is mogelijk. Omdat enkel de kern is gestandaardiseerd, bouwen we individuele woningen in serie. De beuk- en dieptematen van de appartementen worden flexibel rondom de standaardkern ontworpen. Zo combineren we maatwerk met de voordelen van een gestandaardiseerd concept: schaalbaar, efficiënt en aanpasbaar per project.

Ook nultreden- en zorggeschikte varianten volgens De Woonstandaard zijn volledig geïntegreerd in ons systeem. Onze standaardkern is compatibel met verschillende installatietypen en probleemloos toepasbaar tot vijf bouwlagen, en, afhankelijk van het installatiesysteem, uitbreidbaar tot circa tien bouwlagen.

Als je woonruimte wilt creëren waar mensen zich prettig voelen, moet je weten wat dat precies betekent. Daarom hebben we uiteenlopende groepen mensen (van studenten en gezinnen tot senioren) gevraagd naar hun individuele ruimtebehoeften. De inzichten die dat heeft opgeleverd, helpen ons bij het ontwikkelen van een doordachte indeling. Het resultaat zijn plattegronden die nauw aansluiten bij de wensen van de toekomstige bewoners en veel flexibiliteit bieden voor individuele inrichtingsmogelijkheden. Om hier ook in de sociale woningbouw aan te voldoen, maken wij optimaal gebruik van de beschikbare speelruimte binnen de randvoorwaarden.



PMC 6 studio



PMC 6 sepeeraat toilet



PMC 6 met één slaapkamer



PMC 7 met twee slaapkamers

PMC 7 met berging conform  
Amsterdamse bouwbrief

PMC 7 met drie slaapkamers



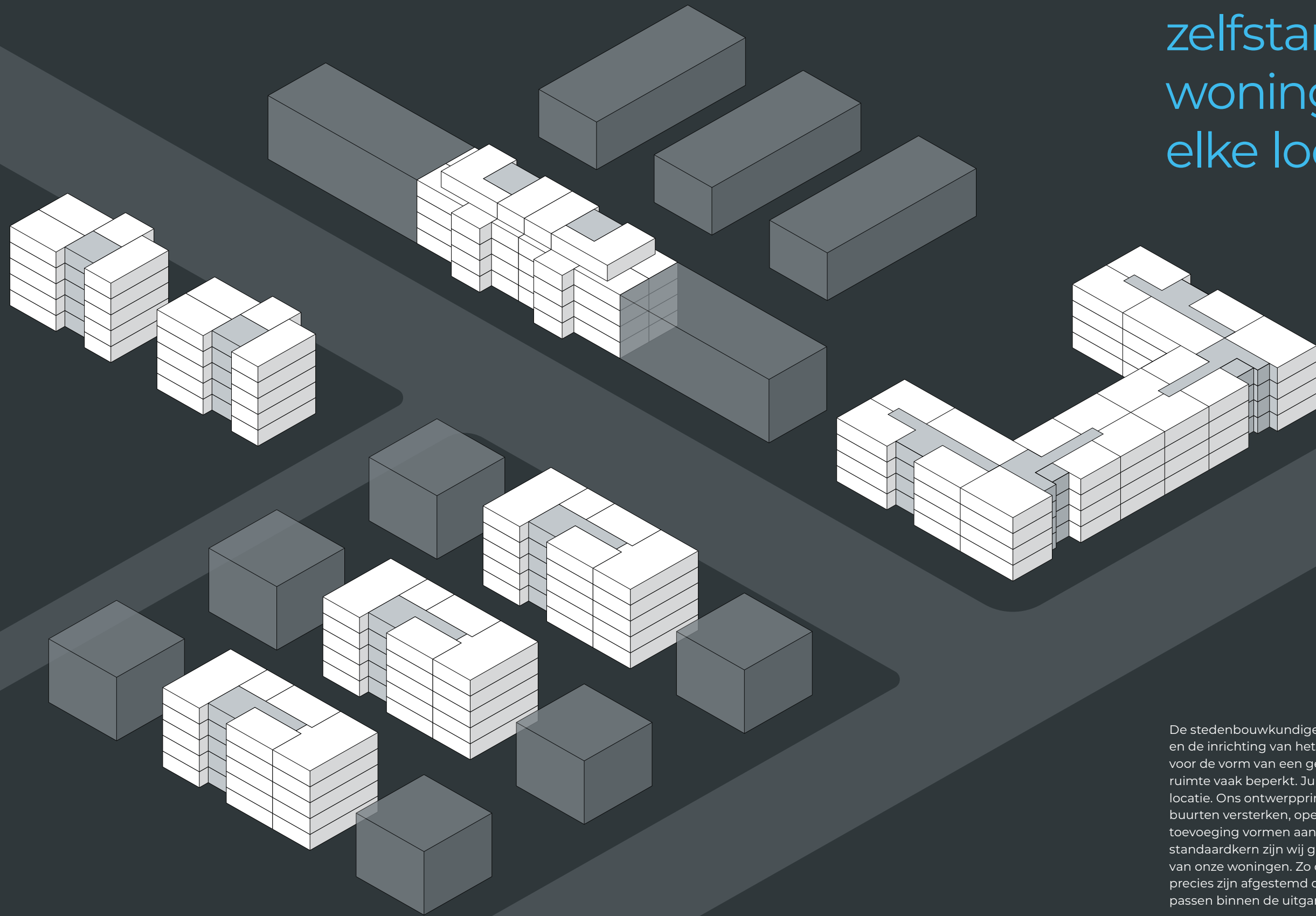
PMC 15 nultreden



PMC 16 nultreden

Van basis naar  
maatwerk zonder  
complexiteit: een  
greep uit onze  
mogelijkheden

## Van invulling tot zelfstandige bouw: woningen voor elke locatie



De stedenbouwkundige context, het geldende bestemmingsplan en de inrichting van het terrein, dit zijn factoren die bepalend zijn voor de vorm van een gebouw. Vooral in stedelijke gebieden is de ruimte vaak beperkt. Juist daar halen wij het maximale uit elke locatie. Ons ontwerpprincipe maakt bouwvormen mogelijk die buurten versterken, open plekken invullen en een waardevolle toevoeging vormen aan bestaande woonomgevingen. Rondom onze standaardkern zijn wij geheel flexibel in het ontwerpen van de vorm van onze woningen. Zo ontstaan gebouwen die qua vorm en functie precies zijn afgestemd op jouw wensen, de omgeving én volledig passen binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

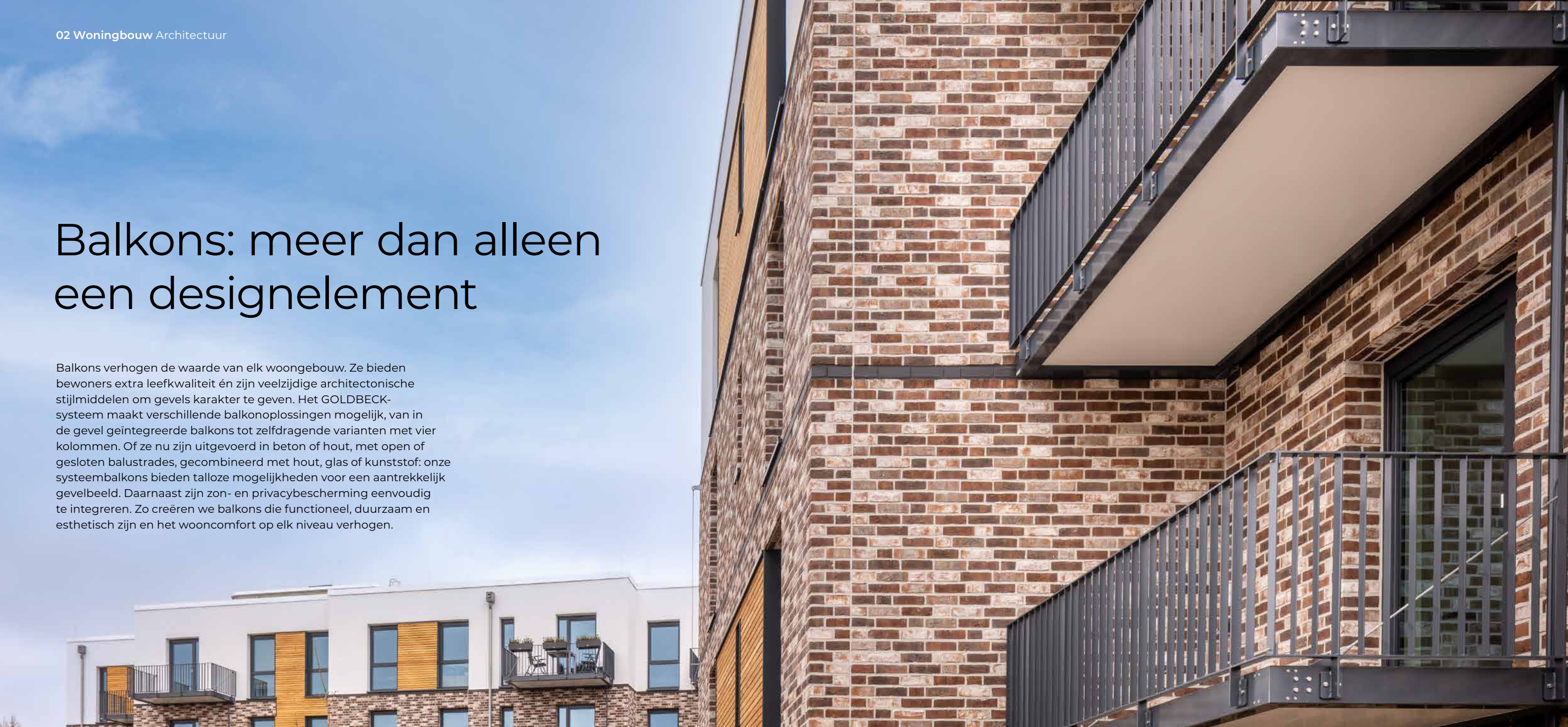
# De gevel: het gezicht van een gebouw

De gevel geeft elk woongebouw zijn eigen karakter, het laat jouw wensen weerspiegelen. Of je nu kiest voor traditionele baksteen, steenstrips, hout of pleisterwerk: de mogelijkheden om te combineren zijn eindeloos. Ook in de vormgeving is er volop vrijheid. Onze balkons en de ruime keuze aan raamvormen bieden volop ruimte voor een eigen architectonische signatuur. En niet alleen de buitenkant telt. Achter de gevel schuilen belangrijke verschillen in energieprestaties, duurzaamheid en onderhoudskosten. Samen zoeken we naar de geveloplossing die esthetiek en efficiëntie perfect in balans brengt. Aantrekkelijk én economisch verantwoord.



# Balkons: meer dan alleen een designelement

Balkons verhogen de waarde van elk woongebouw. Ze bieden bewoners extra leefkwaliteit én zijn veelzijdige architectonische stijlmiddelen om gevels karakter te geven. Het GOLDBECK-systeem maakt verschillende balkonoplossingen mogelijk, van in de gevel geïntegreerde balkons tot zelfdragende varianten met vier kolommen. Of ze nu zijn uitgevoerd in beton of hout, met open of gesloten balustrades, gecombineerd met hout, glas of kunststof: onze systeembalkons bieden talloze mogelijkheden voor een aantrekkelijk gevelbeeld. Daarnaast zijn zon- en privacybescherming eenvoudig te integreren. Zo creëren we balkons die functioneel, duurzaam en esthetisch zijn en het wooncomfort op elk niveau verhogen.



# Buitenvoorzieningen: plan vroeg, ontwerp integraal



Buitenvoorzieningen vormen meer dan alleen het esthetische of functionele kader van een wooncomplex. Ze hebben directe invloed op hoe prettig mensen zich voelen. Vanaf de eerste kavelstudie denken we daarom al zorgvuldig na over de inrichting van de buitenruimte. Een integraal ontwerp creëert waardevolle samenhang tussen gebouw en omgeving en legt de basis voor een ontspannen samenleven binnen de gemeenschap.

## Een aantrekkelijke leefomgeving loont

Met een doordacht ontwerp vullen groene ruimten, speelplekken en pleinen met zitgelegenheden elkaar aan en ontstaat een populaire woonomgeving die bewoners uitnodigt om elkaar te ontmoeten. Privacy voor bewoners op de begane grond blijft daarbij gewaarborgd door een duidelijke scheiding tussen privéterras en openbare ruimte. Aangewezen plekken voor afvalinzameling en fietsenstalling zorgen voor overzicht en een verzorgd straatbeeld. Parkeerplaatsen met laadinfrastructuur voor e-mobiliteit maken het geheel compleet.

## Meer ruimte om te wonen: van wooncomplex tot stadswijk

GOLDBECK denkt verder dan individuele woongebouwen. We ondersteunen je ook bij de ontwikkeling van complete stadswijken: we vullen open plekken in, versterken bestaande buurten en voegen waar nodig nieuwe functies toe. Indien gewenst integreren we ook parkeergarages en bijbehorende infrastructuur. Elk project verenigt sociale, economische en ruimtelijke kwaliteit in één totaalconcept. Ons doel: gemengde, levendige woonomgevingen waar mensen graag wonen, werken en hun vrije tijd doorbrengen. De basis daarvoor is een flexibele mix woningtypen, van nultredenwoningen, zorggeschikte woningen reguliere woningen, aangevuld met crèches, scholen, winkels, horeca, medische voorzieningen en andere functies die bijdragen aan een wijk waar bewoners kunnen blijven wonen, ook op hogere leeftijd.

Gevarieerde buitenvoorzieningen vormen het hart van de buurt: plekken die spontane ontmoetingen stimuleren en de sociale samenhang versterken. Centrale parkeerhubs kunnen traditionele parkeervoorzieningen vervangen en, gecombineerd met een modern mobiliteitsconcept, zorgen voor minder verkeer en meer leefruimte – met kostenvoordelen én rust als resultaat.

# Hier voel je je thuis

Moderne woonruimte is veel meer dan vier muren en een dak boven je hoofd. Daarom hebben we een woonconcept ontwikkeld dat volledig is gericht op comfort, kwaliteit en duurzaamheid. Dankzij de grote vrijheid in gevelontwerp staan onze GOLDBECK-wooncomplexen bekend om hun lichte, open en ruimtelijke uitstraling. Binnen zorgen hoogwaardige materialen voor een aangenaam wooncomfort. Standaard is ons opleverniveau voorzien van spuitwerk op de plafonds, behangklare wanden, zonwering en cementdekvloeren met vloerverwarming, gereed voor de gewenste vloerafwerking. Zo creëren we de ideale basis voor woningen waarin mensen zich echt thuis voelen. Comfortabel, duurzaam en toekomstgericht.





Onze prefab  
badkamer:  
kwaliteit,  
snelheid en  
kostenefficiëntie  
als uitgangspunt



GOLDBECK produceert ook prefab badkamers in eigen beheer. Zo garanderen we constante kwaliteit, snelle montage en voorspelbare kosten. De badkamer is een persoonlijke plek. Daarom besteden we veel aandacht aan een doordachte indeling en hoogwaardige afwerking. Onze standaardbadkamer voldoet aan de eisen van De Woonstandaard voor nultreden- en zorggeschikte woningen. Een separaat toilet behoort optioneel tot de mogelijkheden. Elke badkamer is ruim opgezet, toegankelijk ontworpen en voorzien van kwaliteitsmaterialen.

Tot de standaarduitrusting behoren:

- // Verdiepingshoge wandtegels (20×30 cm)
- // Vloertegels (30×30 cm)
- // Wastafel met mengkraan
- // Inbouwreservoir en toilet met drukknop
- // Douche met glijstang en mengkraan
- // Vloerverwarming en een elektrische radiator



# Duurzaamheid



## Duurzaamheid als uitgangspunt

Duurzaamheid begint voor ons niet alleen bij materialen of energieprestaties, maar bij het maken van iets dat écht aansluit op de behoefte van de gebruiker. Niets is duurzamer dan een woning die klopt: functioneel, flexibel en gewenst door de opdrachtgever én de bewoner. Onze plattegronden zijn in nauwe samenwerking ontwikkeld met woningcorporaties en projectontwikkelaars. Door vanaf het begin ook technici te betrekken, is zowel de techniek van vandaag als die van de toekomst integraal meegenomen in het ontwerp. Deze gezamenlijke aanpak heeft geleid tot een geoptimaliseerde basisplattegrond die zich in de praktijk heeft bewezen. Door te werken met een vaste en doordachte basis worden faalkosten verminderd, verspilling beperkt en de bouwzekerheid vergroot. Deze efficiëntie combineren wij met materialen en bouwprincipes die zich al decennialang hebben bewezen op het gebied van duurzaamheid en robuustheid. Materialen die lang meegaan, onderhoudsarm zijn en bijdragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Zo realiseren wij duurzame woningen die niet alleen vandaag, maar ook morgen en overmorgen hun waarde behouden.

# Installatietechniek: slim, merkonafhankelijk en toekomstproof

Wij ontwerpen en realiseren installaties die werken voor de bewoners én voor de omgeving. Innovatief waar het waarde toevoegt, nuchter waar het moet. We zijn volledig merkonafhankelijk en niet gebonden aan één principe: per project (en vaak per woning) kiezen we de oplossing die technisch, energetisch en financieel het beste past.

## **Netcongestie? Zo houden wij het licht aan**

De elektriciteitsnetten zitten steeds voller. Dat leidt tot netcongestie: piekbelasting waardoor teruglevering wordt begrensd en nieuwe aansluitingen of vermogensuitbreidingen vertragen.

## **Onze aanpak:**

- // Individuele installaties per woning met slimme sturing beperken pieken (peak-shaving) en spreiden vraag en opwek.
- // All-electric, laagtemperatuur afgiftesystemen (vloerverwarming/-koeling) draaien efficiënt op momenten dat het net het toelaat.
- // Optioneel energiemanagement met dynamische tarieven, boiler- en buffermanagement, slim laden van EV en (indien gewenst) thuisbatterij. Resultaat: minder netimpact, lagere energiekosten en hogere bedrijfszekerheid, zonder afhankelijk te zijn van één leverancier.
- // Warmte-opwekking: lokaal, efficiënt en flexibel  
Of het nu gaat om een stedelijke inbreiding of een groene uitbreidingswijk: bijna elke variant is mogelijk. We selecteren op rendement, milieu-impact en levensduur.
- // Stadswarmte  
Aansluiting op (lage- of middentemperatuur) warmtenet met afleverset; voorbereid op toekomstige temperatuurniveaus.
- // WKO (open of gesloten bron)  
Seizoensopslag met warmtepompen voor zeer lage exploitatiekosten en hoog comfort.
- // Lucht-water of lucht-lucht warmtepompen  
Compact, snel te realiseren, met stille buitenunits en modulerende vermogens.
- // PVT-systemen (PV + thermisch)  
Opwek van stroom én warmte; hoge jaaropbrengst en goede match met tapwater/boiler.
- // Ondersteunende maatregelen  
Balansventilatie met WTW, PV (dak of BIPV), boilervaten/buffers, vraaggestuurde ventilatie (CO<sub>2</sub>/vocht).





# Altijd toekomstbestendig

Lage temperatuurregimes, uitwisselbare componenten en datagestuurde monitoring

## **Merkonafhankelijk & integraal**

Wij specificeren op prestatie (COP/SCOP, geluidsdruk, SPF, TOjuli/BENG) en total cost of ownership, niet op merknaam. Dat geeft vrijheid in inkoop en borgt vervangbaarheid gedurende de levensduur.

Kwaliteit, normen en minimum-eisen

Onze ontwerpen en opleveringen sluiten aan op actuele wet- en regelgeving. Richtinggevend (selectie, ontwerp, uitvoering en oplevering):

- // Energieprestatie: NTA 8800 (BENG-eisen: BENG 1-3, TOjuli)
- // Elektrische installaties: NEN 1010 (ontwerp/veiligheid), NEN 3140 (beheer/gebruik)
- // Ventilatie woningen: NEN 1087 (functionele eisen) en NEN 8088 (reken/controlemethoden)
- // Luchtdichtheid / blowerdoor: NEN-EN-ISO 9972
- // Drinkwaterinstallaties: NEN 1006 + Waterwerkbladen
- // Zonne-energiesystemen op daken/gevels: NEN 7250 (BIPV integratie)
- // Geluid (o.a. warmtepompen buiten): conform Bbl en lokale geluidsgrenzen; toetsing met projectspecifieke akoestiek
- // Binnenklimaat uitgangspunten: NEN-EN 16798 (voorheen EN 15251)
- // Warmtenetten (indien van toepassing): ontwerp/uitvoering volgens relevante NEN/EN-richtlijnen en eisen netbeheerder
- // Regelgeving: ontwerp en oplevering conform Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en Omgevingswet (indien bestaande bouw met gas: ontwerp en veiligheid conform NEN 1078, maar nieuwbouw leveren wij standaard gasloos)

## **Voor de bewoner: comfort zonder gedoe**

- // Stil en gelijkmatig comfort, koeling waar toegestaan. Helder inzicht in verbruik via app/portaal. Lage onderhoudslast door modulaire, bereikbare componenten

## **Voor de opdrachtgever: voorspelbaar en beheersbaar**

- // Heldere prestatie-afspraken (BENG, SPF, geluid, comfortklassen). Datagedreven nazorg en optimalisatie in het 1e jaar
- // TCO-benadering: investeringen die zich terugverdienen in exploitatie



# Montage

## Zo snel kan bouwen zijn

Een moderne woning is veel meer dan vier muren en een dak. Daarom heeft GOLDBECK een woonconcept ontwikkeld dat volledig is gericht op comfort, duurzaamheid en efficiëntie. Dankzij ons elementgebaseerde bouwsysteem met standaardkern kunnen wij wooncomplexen op een snelle en doeltreffende manier realiseren.

Productie, logistiek en montage zijn naadloos op elkaar afgestemd en verlopen, waar mogelijk, parallel. Bouwelementen kunnen in onze eigen fabrieken worden vervaardigd, waar onder ideale omstandigheden en binnen een geïntegreerd proces wordt geproduceerd. Dit biedt voordelen op het gebied van kwaliteit, voorspelbaarheid en efficiëntie.

Na productie worden de elementen just-in-time op de bouwplaats geleverd, waar ze direct kunnen worden gemonteerd. Dit zorgt voor een gestroomlijnde bouwplaatsorganisatie en maakt het mogelijk om ook op compacte locaties effectief te werken. Deze aanpak maakt bouwen niet alleen sneller, maar ook stiller en schoner, een voordeel voor zowel bewoners als de omgeving.

Binnen zorgen hoogwaardige materialen voor optimaal wooncomfort: plafonds met spuitwerk, behangklare wanden, zonwering en cementdekvloeren met vloerverwarming, klaar voor de gewenste vloerafwerking. De perfecte basis voor woningen waarin mensen zich snel thuis voelen, gebouwd met kwaliteit, precisie en aandacht voor detail.



# Snel. Slim. Standaard.

## Het GOLDBECK Base Building volgens de Woonstandaard

In de kostenopstelling van onze Base Building is het onderstaande opleverniveau standaard inbegrepen:

### Grond- en funderingswerk

- // Graaf- en aanvulwerkzaamheden voor funderingen, leidingen en bestrating binnen de erf grenzen.
- // Afvoer van vuil- en hemelwater via een gescheiden systeem naar het gemeentelijke riool.
- // Funderingswerkzaamheden met betonnen palen, gemiddelde lengte 10 meter.

### Constructie en vloeren

- // Begane grond- en verdiepingvloeren uitgevoerd met prefab betonnen kanaalplaten.
- // Woningscheidende en dragende wanden van beton; niet-dragende binnenwanden van cellenbeton (70/100 mm) en/of metalstud.

### Gevels en buitenzijde

- // Buitengevels als spouwmuur met beton, isolatie, luchtspouw en gemetseld buitenblad in schoon metselwerk (wildverband).
- // Stelpost gevelsteen: €500 per 1.000 stenen.
- // Dakvloer uitgevoerd als prefab betonnen systeemvloer met isolatie en bitumineuze of EPDM-dakbedekking.
- // Hemelwaterafvoeren van gerecycled of recyclebaar pvc.
- // Buitenkozijnen van kunststof met kunststenen vensterbanken en geïntegreerde zonwering.
- // HR++ beglazing; waar nodig letselwerend glas.
- // Inbraakveilig hang- en sluitwerk, weerstandsklasse 2 (NEN 5096)

### Binnenafwerking

- // Inpandig voordeurkozijn van hout met brandwerende houten deur.
- // Binnenkozijnen: plaatstalen montagekozijnen met bovenlicht en enkel floatglas, witte fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Dicht paneel bij meterkast en techniekruimte.
- // Wanden behangklaar opgeleverd (m.u.v. meterkast en techniekruimte).
- // Plafonds waarbij V-naden zichtbaar blijven (m.u.v. meterkast en techniekruimte).
- // Cementdekvloeren (vloerbedekking gereed), uitgezonderd sanitaire ruimtes.

### Installaties en voorzieningen

- // Aansluitpunten conform nul-tekening standaardkeuken GOLDBECK.
- // Badkamer standaard voorzien van:
  - Verdiepingshoge wandtegels (20×30 cm)
  - Vloertegels (30×30 cm)
  - Wastafel met mengkraan
  - Inbouwreservoir, toilet met drukknop
  - Douche met glijstang en mengkraan
  - Elektrische radiator
- // Vloerverwarming in woonkamer, keuken, gang, slaapkamer(s) en badkamer.
- // Warmteopwekking via stadsverwarming.
- // Ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW).
- // Elektrische installatie conform NEN 1010 en NPR 5310:
  - Basisvoorzieningen met schakelaars, stopcontacten, CAT6-leidingen en basisverlichting
  - Meterkast met 3×25A aansluiting, uitbreidbaar tot 12 groepen
- // Zonnepanelen: 1.600 Wp per appartement.
- // Waterinstallatie inclusief wasmachineaansluiting.

### Algemene ruimtes

- // Tegelwerk terras/buitenruimte beganegrondappartementen.
- // Trappenhuis, entree en algemene ruimtes met spuitwerk (V-naden zichtbaar).
- // Vloeren voorzien van tegelwerk met tegelplint.
- // Hoofdtrap in prefab beton met antislipafwerking en metalen balustrades/ leuningen.
- // Lift geschikt voor 1.000 kg / 13 personen.

### Kwaliteitsborging

Optioneel:

- // Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.
- // Optioneel: WKB – Wet kwaliteitsborging.



## Perfect combineerbaar met woningbouw

Van aaneengesloten gebouwen, gecombineerde trappenhuizen en liften, tot optimaal gebruik van elke hoek in de parkeergarage, parkeergarages van GOLDBECK zijn optimaal combineerbaar met woningbouw van GOLDBECK.

## Parkeren op een ander niveau

GOLDBECK is een integrale bouwpartner die complete parkeervoorzieningen realiseert met maximale grip op kwaliteit, kosten en planning. Wij produceren zelf zowel de hoofddraagconstructie in staal als de prefab betonelementen. Hierdoor zijn wij niet afhankelijk van derden en kunnen wij snelheid, betrouwbaarheid en constante kwaliteit garanderen. Een belangrijk onderscheidend element binnen ons parkeersysteem zijn de dunne prefab betonnen vloeren. Deze vloeren zijn van nature vloeistofdicht en hebben geen coatings nodig. Dat levert niet alleen een lagere investering op bij de bouw, maar zorgt ook voor aanzienlijk lagere onderhoudskosten gedurende de levensduur van de parkeergarage. Minder onderhoud betekent minder exploitatiekosten en minder verstoring voor gebruikers. Dankzij ons eigen, industrieel ontwikkelde parkeersysteem bouwen wij sneller en voorspelbaarder dan traditionele parkeergaragebouwers. Onze parkeervoorzieningen zijn duurzaam, flexibel en voorbereid op toekomstige ontwikkelingen zoals elektrisch rijden en mobiliteitshubs. Met GOLDBECK kiest de opdrachtgever voor één aanspreekpunt en een toekomstbestendige parkeeroplossing die direct en blijvend waarde toevoegt.



- // Gebruiksvriendelijk en duurzaam
- // Een systeem voor elk type parkeergarage
- // Creatieve geveldiversiteit
- // Lage onderhoudskosten door unieke coatingvrije parkeervloer
- // Als enige partij in Nederland een Woningborg Zakelijk Certificaat voor parkeren
- // > 1.300 parkeergarages in Europa gebouwd

# Referenties

Het GOLDBECK-woningbouwconcept biedt een grote variatie aan ontwerp- en planningsmogelijkheden, zowel in uitstraling als in uitrusting. Want bij ons is alleen datgene gestandaardiseerd wat je niet ziet. Zo bouwen we individuele woningen in serie: efficiënt, flexibel en met oog voor detail. Het resultaat? Plekken waar mensen zich prettig voelen, die stedelijke kwaliteit toevoegen en voor jou als bouwer of investeerder snel en economisch te realiseren zijn. Een selectie van onze gerealiseerde projecten laat zien hoe veelzijdig en flexibel ons systeem in de praktijk is.



# Een greep uit de veelzijdige mogelijkheden



**Wesertal, Bielefeld**  
Andreas Kohl (Wesertal Erschließungs-  
gesellschaft mbH),  
6.017 m<sup>2</sup> woonruimte,  
twee wooncomplexen met 72 woningen



**Diakonie Alten Eichen, Hamburg**  
Ev.-Luth. Diakonissenanstalt Alten Eichen,  
3.125 m<sup>2</sup> woonruimte,  
drie wooncomplexen met 130 woningen



**Am Maisfeld, Bargteheide**  
Stadtwerke Bargteheide GmbH,  
4.650 m<sup>2</sup> woonruimte,  
twee wooncomplexen met 76 woningen

## Betaalbare kwaliteit van leven

Wij doen er alles aan om moderne woonruimte te realiseren die aan jouw verwachtingen voldoet – en dat tegen een optimale prijs. Onze gebouwen hebben karakter: ze bieden een hoge kwaliteit van leven dankzij aantrekkelijke gevels, balkons en doordachte buitenruimtes.



**Michael-Ende-Weg, Winsen**  
KWG,  
1.817 m<sup>2</sup> woonruimte,  
één wooncomplex met 29 woningen

# Meer ontwerpvrijheid

De wooncomplexen van GOLDBECK hebben veel aantrekkelijke kanten, van de indeling en gebouwworm tot de geveluitstraling. We bieden een breed scala aan ontwerpmogelijkheden in materiaal, vorm en kleur. Uitspringende geveldelen en terugliggende bouwdelen geven elk gebouw een dynamisch silhouet en creëren aantrekkelijke buitenruimtes. Welke esthetische wensen je ook hebt, binnen het GOLDBECK-systeem realiseren we ze snel, efficiënt en economisch.

**TreuDa, Oberhausen**  
TreuDa Immobiliengesellschaft mbH,  
1.275 m<sup>2</sup> woonruimte,  
één wooncomplex met 18 woningen



# GOLDBECK – het bedrijf



# GOLDBECK – het bedrijf

GOLDBECK bouwt toekomstgerichte gebouwen in Europa. Wij beschouwen onze gebouwen als producten en treden op als één aanspreekpunt, van ontwerp en realisatie tot dienstverlening tijdens de gebruiksfase.

Volgens ons motto “building excellence” realiseren wij vastgoedprojecten die snel, duurzaam en kostenefficiënt worden uitgevoerd, met een perfecte functionele en technische aansluiting. Uitgebreide ontwerpkenis, eigen industriële prefabricage en geavanceerde digitalisering vormen de basis voor het succes van onze elementgebonden systeembouw.

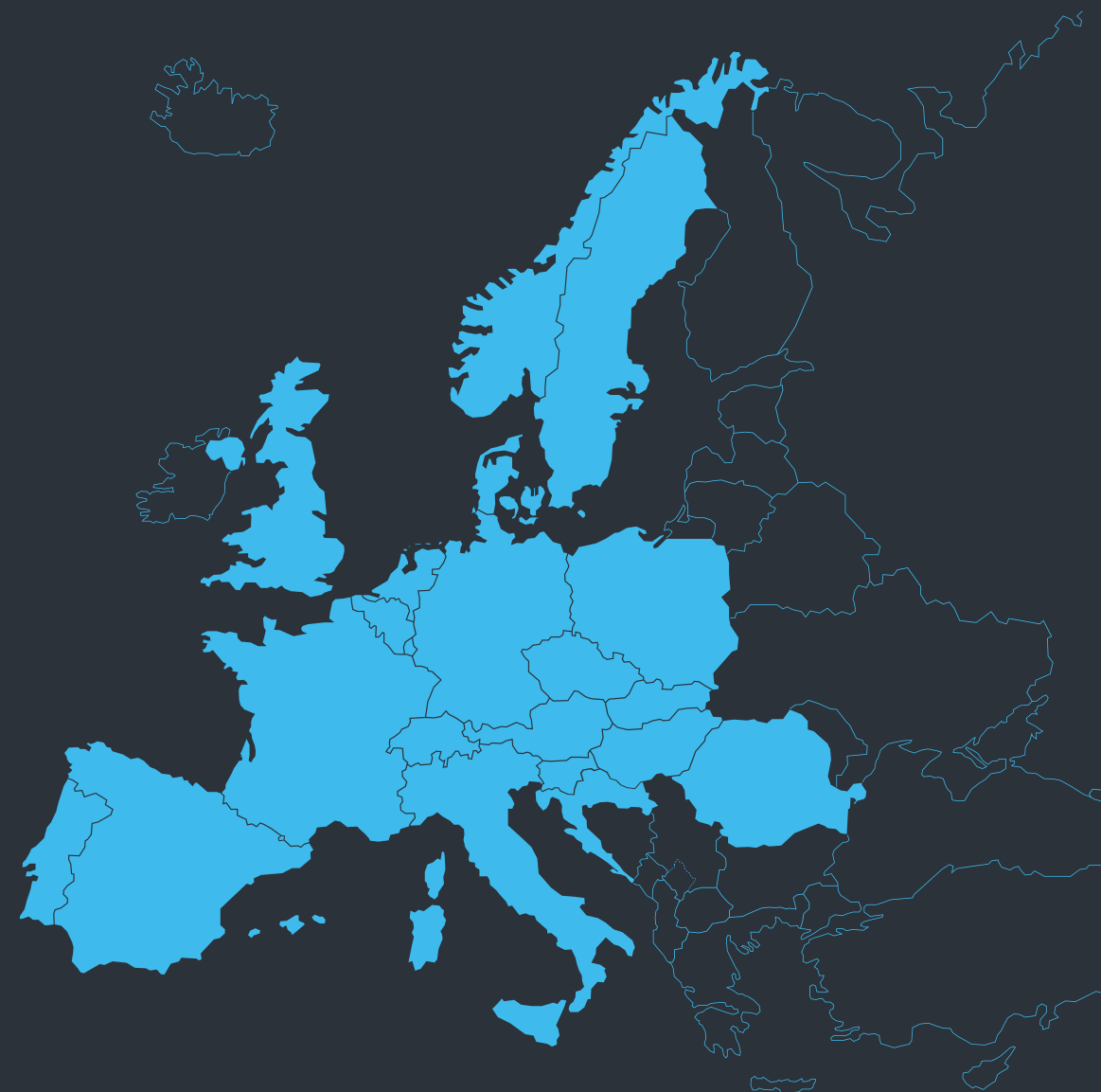
Menselijkheid, verantwoordelijkheid, prestaties, vertrouwen en pioniersgeest staan nog altijd centraal in ons familiebedrijf. Oplossingsgerichte GOLDBECK-medewerkers staan dichtbij onze klanten via regionale vestigingen en combineren lokale betrokkenheid met Europese slagkracht. Met de ervaring uit ruim 12.000 projecten en onze voortdurende innovatiekracht zorgen we ervoor dat onze gebouwen gedurende hun hele levenscyclus optimaal presteren, nu én in de toekomst.

Ook na de oplevering blijven wij betrokken. Met onze garantie-, service- en onderhoudsdiensten zorgen we dat elk gebouw blijft doen wat het belooft, betrouwbaar, efficiënt en zonder gedoe. We nemen onze opdrachtgevers werk uit handen, zodat zij zich volledig kunnen richten op hun eigen kernactiviteiten.

GOLDBECK is partner voor het midden- en grootbedrijf, investeerders, projectontwikkelaars en publieke opdrachtgevers. Ons portfolio omvat logistieke hallen, kantoren, parkeergarages, scholen en wooncomplexen. Daarnaast bieden we revitalisering van bestaande gebouwen en bouwgerelateerde services. Zo dekken we de volledige levenscyclus van vastgoed af.

## Een competente partner – altijd dichtbij

Het is prettig om te weten dat je contactpersoon altijd in de buurt is. Nog beter is het als die persoon de lokale situatie goed kent. Maar het ideaal is een partner die het hele project beheerst, al je vragen met zekerheid beantwoordt en altijd aan jouw zijde staat. Dat is precies wat ons netwerk van lokale vestigingen biedt: persoonlijke betrokkenheid, korte lijnen en directe ondersteuning, waar je project zich ook bevindt.





Stand 02/2026

GOLDBECK Nederland B.V.  
Meander 901  
6825 MH Arnhem  
Tel. +31 (0)26 8001211

[goldbeck.nl](https://goldbeck.nl)

