

DURA VERMEER, MARC VAN OS, ONTWIKKELINGSMANAGER ROTTERDAM

## ‘OVER TIEN JAAR IS CIRCULAIR BOUWEN DE STANDAARD’

Doen waar je goed in bent. Daar geloven ze in bij Dura Vermeer. Dus laten ze de megatoren langs de Maas aan zich voorbijgaan, en focussen ze zich liever op alles tot honderd meter. En natuurlijk woningbouw, omdat ze dat vak tot in de puntjes beheersen. ‘Onze kracht is dat we samen met onze partners binnen budget meerwaarde creëren’, stelt **Marc van Os**, ontwikkelingsmanager Rotterdam bij Dura Vermeer.



1 *Appartementencomplex De Witte Keizer*

2 *Kantoor De Brug Unilever*

3 *Woonstoren de Coopvaart*

1

Het hoofdkantoor van Dura Vermeer op Rotterdam The Hague Airport biedt perfect zicht op de skyline van Rotterdam. Een heel andere skyline dan een paar jaar geleden, en daar is **Marc van Os** best trots op. Hij heeft de stad zien veranderen. ‘Rotterdam is bezig met een inhaalslag. Lange tijd was het de meest saaie van de vier grote steden. Tegenwoordig is het hip en trendy. Het staat op alle lijstjes van steden waar je geweest moet zijn.’ Dura Vermeer draagt zijn steentje bij aan die metamorfose. Na een periode waarin er vooral in de weilanden gebouwd werd, ligt het werkveld tegenwoordig steeds meer in de binnenstad. ‘Dat is leuk, maar ook lastiger’, stelt **Van Os**. ‘De logistieke vraagstukken die daarmee gepaard gaan, vormen een stevige uitdaging.’ Dat vraagt om een andere manier van werken. Mede daarom heeft het bedrijf, dat actief is in woningbouw, utiliteitsbouw en infrastructuur, de interne bedrijfsvoering aangepast. Er is nu sprake van een platte organisatie die is opgedeeld in ‘waardenstromen’: teams met een specifieke expertise.

### EYECATCHERS

Dat maakt Dura Vermeer tot een goede partner bij grote ontwikkelingstrajecten. Op vele plekken in de Rotterdamse binnenstad dragen ze dan ook hun steentje bij aan de herontwikkeling. Zo tekende het bedrijf voor eyecatchers als Kantoor De Brug van Unilever boven de Blue Band-fabriek, woontoren De Coopvaart en het luxe appartementencomplex De Witte Keizer. Momenteel wordt hard gewerkt aan de renovatie van



2

de KPN Toren op Zuid, na renovatie een van de slimmste kantoorgebouwen van Nederland. Mooi is ook dat Dura Vermeer de renovatie mocht uitvoeren van een pand dat het ooit nieuw had gebouwd: de Kunsthal. Onlangs is ook een ander Rotterdams icoon opgeleverd: Blaak 16.

### CONTINUÏTEIT

De vraag mag dan veranderd zijn, ook in de nieuwe markt blijft Dura Vermeer trouw aan zijn DNA. Het familiebedrijf werkt vanuit duidelijke waarden, zowel in- als extern. ‘Het is een heel sociaal bedrijf’, stelt **Marc van Os**. ‘Continuïteit is voor ons belangrijk. Dat vertaalt zich door in de keuze van projecten. Zo jagen wij niet achter torens van tweehonderd meter aan, want die zijn veel te schaars om de continuïteit te waarborgen. Wij gaan *wel* voor alles tot honderd meter, want daar zijn we goed in.’ Daarnaast zet het bedrijf bewust in op langdurige relaties. Prijs vechten en proberen om overall meerwerk uit te slepen hoort daar niet bij. ‘Onze kracht is om samen met de opdrachtgever maximale waarde te creëren binnen een vastgesteld budget’, zegt **Van Os**.



3



4



5

### CONCEPTUEEL BOUWEN

Dura Vermeer is een ontwikkelende bouwer. Zo ontwikkelde het bedrijf 35 jaar geleden al een conceptueel bouwproduct: PCS. Een model voor snel, flexibel en kostenefficiënt bouwen. Dat betekent een standaard plattegrond met daarnaast een aantal producten waar mensen uit kunnen kiezen voor de inrichting van hun huis. Het merendeel van de 1200 nieuwbouwwoningen die het bedrijf jaarlijks binnen de provincie Zuid-Holland oplevert, wordt volgens dit concept gerealiseerd. ‘Wij creëren randvoorwaarden, maar dicteren niet de details. Een PCS-woning is geen eenheidsworst. De hele “jas” kan op maat gemaakt worden. Het voordeel van conceptueel bouwen is dat we niet steeds alles opnieuw hoeven te calculeren. Daardoor kunnen we binnen een dag aangeven wat iets kost’, stelt **Van Os**.



6

**‘NEEM NUL-OP-DE-METER-WONINGEN. VEEL PARTIJEN DENKEN ER NOG OVER NA. WIJ BOUWEN ZE AL.’**



7

### DUURZAAMHEID

Zoals veel familiebedrijven heeft Dura Vermeer een langetermijnvisie. Dat betekent automatisch: blijven onderzoeken hoe processen en producten duurzamer kunnen. Zo werkt het bedrijf momenteel samen met Klimaatgarant en de gemeente Rijswijk aan Rijswijk-Buiten, de meest duurzame woonwijk van Nederland. ‘Wij staan zowel in de nieuwbouw als in de renovatie bekend als een partij die verstand heeft van innovatie en daarin vooroploopt. Neem nul-op-de-meter-woningen. Veel partijen denken er nog over na. Wij bouwen ze al.’ Gaat duurzaamheid nu nog vooral over energiegebruik, de volgende stap zit hem in het materiaalgebruik. ‘Je kunt de aarde niet leeg blijven scheppen. De economische levensduur van baksteen wordt geschat op twee- à drieduizend jaar. Maar de meeste woningen worden al binnen een eeuw gesloopt. Die bakstenen worden dan hergebruikt in wegenbouw. Dat is laagwaardige recycling, dus dat kan en moet beter. Daarom zijn we nu aan het kijken of en hoe dat anders kan. Wij zijn als Nederland verliefd op beton, maar in het buitenland is houtskeletbouw heel normaal. Die slag kunnen wij nog maken. Een duurzaam bouwproces is nu nog een avontuur, maar over tien jaar is circulair bouwen de standaard.’ ■

4\_Kunsthal  
5\_Blaak 16  
6\_Kunsthal  
7\_Marc van Os, ontwikkelingsmanager Rotterdam bij Dura Vermeer Bouw Zuid West, voor het hoofdkantoor van Dura Vermeer in Rotterdam

### DRIE VRAGEN AAN MARC VAN OS

FAVORIETE LUNCH-ADRES?

‘Harbour Club.’

MOOISTE STUKJE NATUUR?

‘Strand van Hoek van Holland (is ook Rotterdam!).’

VERRASSEND KANTJE VAN ROTTERDAM?

‘Nu Katendrecht, maar ik verwacht in de toekomst Feyenoord City.’