

DUURZAAMHEID IS GEEN TRUCJE MAAR ONS DAGELIJKSE WERK

Dura Vermeer Bouw Midden West heeft zich voorgenomen elke dag duurzamer te worden. De ontwikkelende bouwer maakt die ambitie waar door altijd en overal op te trekken met beleggingspartners, toeleveranciers en woonconsumenten. 'Zo kunnen wij plekken creëren waar gezondheid, duurzaamheid, woonplezier en gemeenschapszin voorop staan.'

te bouwen en ontwikkelen. Om kennis en kunde optimaal te benutten, zoeken we samenwerking met stakeholders en partners, van gemeenten en woningcorporaties tot beleggers, en met kennispartners en experts buiten de bouwsector. Versnelling kan alleen plaatsvinden door met elkaar de handen uit de mouwen te steken. Alleen zo slagen we erin om de CO₂ uitstoot te halveren in 2030, in 2050 net-zero te worden en daarnaast circulair, groener en gezonder te bouwen.'

Duurzame bedrijfsvoering

Marijke Nas benadrukt dat bouw- en vastgoedbedrijven op alle fronten aan de slag moeten met duurzaamheid. 'We moeten alle vakjes aanvinken, omdat alles met elkaar samenhangt. Om de CO₂-uitstoot te reduceren, voldoet het niet om enkel energieneutrale woningen te realiseren. Als je het ene doet en het andere nalaat, mis je de kern. Dura Vermeer pakt het integraal aan. Natuurlijk ontwikkelen we energieneutraal en natuurinclusief. Maar we ontwikkelen ook elektrische machines om de bouwplaats CO₂-neutraal te maken. De logistieke verkeerstromen maken we eveneens zo duurzaam mogelijk. We zetten zo schoon mogelijke vrachtwagens in die zo vol mogelijk zitten of elektrisch zijn. Houtbouw kan niet overal, dus zijn we met de betonsector bezig duurzaam en circulair beton te produceren. Bovendien zijn onze investeringen in startups 100 procent gericht op duurzaamheid. Zo steunen we een ontwerp bureau dat werkt aan houtconstructies en een bedrijf dat metselsystemen zonder mortel maakt.'

Valt er in deze moeilijke markt wel wat te ontwikkelen? 'Zeker', reageert Edwin de Kuiper, 'we moeten er alleen wat scherper op zitten. Met de stikstofcrisis en de hoge bouwkosten kunnen de meeste partijen wel uit de voeten. De echte game changer op de woningbeleggersmarkt is de snel gestegen rente. Helaas lopen veel startklare projecten vertraging op bij de Raad van State. We zijn dan ook blij met het beleidsvoorstel van Wonen-minister De Jonge om procedures te versimpelen en versnellen. Minder positief is zijn voornemen om een deel van



Marijke Nas en Edwin de Kuiper

Dura Vermeer Bouw Midden West, de ontwikkelende bouwer waarvan Marijke Nas en Edwin de Kuiper de directie vormen, is actief in provincies Noord-Holland en Utrecht. Daarmee is het een van de belangrijkste dochterbedrijven van moeder Dura Vermeer, het in 1855 opgerichte familiebedrijf met een jaaromzet van zo'n 1,8 miljard euro en ruim 3.000 medewerkers. Dura Vermeer Bouw Midden West ontwikkelt en realiseert met 250 werknemers vanuit Cruquius in de Haarlemmermeer met name woningprojecten, voor eigen rekening en voor derden, vertelt directeur Nas. 'Als integrale bouwer en ontwikkelaar realiseren

we alles in samenhang. We kopen zelf grond en gebouwen voor risicodragende woningontwikkelingen, maar bouwen ook voor derden zoals woningcorporaties en private projectontwikkelaars. Woningbouw vormt met ongeveer 70 procent onze belangrijkste activiteit, naast 30 procent utilitaire bouw.'

Duurzaamheid is daarbij allang geen kers meer op de taart, stelt mededirecteur De Kuiper. 'Het is ons bedrijf, ons dagelijkse werk. Het zit in onze vezels en bepaalt al onze handelingen. Hiervoor zijn we bereid andere keuzes te maken voor onze planeet met als doel om toekomstbestendige leefomgevingen



ELEMENTS

'Met Elements in Haarlem ontwikkelen we een natuurinclusieve stadsbuurt met ruim 300 woningen. Ook hier is een diverse bewonersmix de sleutel tot succes. De hoofdgroenstructuur vormt de backbone van het hele plan. De wijk krijgt een minimale ecologische footprint dankzij veel

bomen en groen, een mobiliteitshub en de circulaire transformatie van het oude hoofdkantoor van Fluor Factory naar 96 industriële lofts en twee commerciële ruimtes. Deze gebiedsontwikkeling in een naoorlogse wijk Schalkwijk Midden realiseren we met Bouwinvest, dat een substantieel deel van de woningen overneemt.'



ROOTZ

'Op het Belcanto-terrein, ook in Haarlem, ontwikkelen wij met Amvest Rootz. Dat wordt een duurzame stadswijk met 700 woningen en veel groen. Ruim 200 woningen vallen onder het betaalbare koopsegment en zo'n 230 woningen komen in het middenhuursegment. In de oude entree van het Belcanto-gebouw komt Café ROOTZ. Rondom het café realiseren we verschillende woondiensten en voorzieningen zoals een wasserette, fietsenmaker, pakket-service, sportvoorzieningen, studie- en hobbyruimtes, een aantal kleinschalige werkruimtes, en daktuinen. Daarnaast realiseren we kantoorruimte voor zorgverleners en Het Gastenhuis, een kleine ouderenzorgformule gerund door een zorggepaar dat 24/7 aanwezig is.'

de geliberaliseerde huurmarkt te reguleren. Beleggers zijn hele belangrijke partijen die een grote bijdrage willen en kunnen leveren aan de middenhuur. Maar als er onrust is, heeft dat direct invloed op de haalbaarheid.'

Focus op continuïteit

Desondanks bouwt Dura Vermeer Bouw Midden West voort. Dat is te danken aan de solide staat van Dura Vermeer en de vele partnerschappen, stelt hij. 'In de huidige markt vinden vastgoedpartijen een robuuste partner in Dura Vermeer. We zijn altijd een zeer financieel sterke partij en daarom interessant voor andere marktspelers. Als integraal neergezet familiebedrijf zijn we bovendien in staat flexibel te acteren. Nu de woningproductie landelijk zal afnemen, vangen we de komende terugval op in groeisegmenten als laboratoria en datacenters. Mede dankzij onze partners kunnen we doorgaan met onze woningprojecten. Zo hebben we nieuwe partnerschappen gesloten met woningcorporaties zoals Ymere. Dankzij de afschaffing van de verhuurdersheffing kunnen ze veel meer investeren in woningbouw en verduurzaming. Onze partnerschappen met institutionele beleggers zijn minstens zo belangrijk. Zij kopen een fors deel van de woningen uit onze eigen ontwikkelingen. Door onze samenwerking kunnen we gebiedsontwikkelingen vlottrekken en de doorlooptijd ervan versnellen.'

'OOK KANSEN ZIEN IN DE HUIDIGE MARKTOMSTANDIGHEDEN IS ESSENTIEEL VOOR VERSNELLING'



EDWIN DE KUIPER

De minister voor Wonen wil flink gaan bouwen. Wordt de markt op de juiste manier gestimuleerd of juist niet? Ondanks zijn goede intenties zijn de huidige methodes contra productief. Wat is het allerbelangrijkste dat we nu nodig hebben in de woningmarkt? Stabiel beleid en versnelling in procedures. Moet de regie weer bij het Rijk liggen of juist

lokaal houden? Combinatie van de twee is het beste. Hoe houden we wonen betaalbaar? Conceptueel ontwikkelen en bouwen met de juiste producten in de juiste mix voor de gehele markt. Welke bijdrage wil jij leveren? We zijn er iedere dag mee bezig! Welke factoren zijn belangrijk voor de woonmilieu van de toekomst? Sociale cohesie en flexibiliteit in

producten. Wat betekent duurzaamheid voor jou? Zorgen voor mijn kinderen en hun kinderen. Op welke manier kan de markt bijdragen om de problemen op de woningmarkt aan te pakken? Samenwerken en een open mind verbindt en genereert oplossingen. Hoe zie jij je eigen rol? Stimuleren van interactie tussen betrokken partijen en generaties om nu echt aan de slag te gaan

Herontwikkeling of nieuwbouw? Onvergelijkbaar, best for project, dus beide. Waar liggen de meeste kansen, binnenstedelijk of in het buitengebied? Onze opgave en behoefte maakt dat we niet kunnen kiezen. We hebben beide nodig. Hoe kun je aantrekkelijke woningen blijven bouwen in deze markt? Juiste product mark combinaties kiezen van de verbinding met alle betrokken partijen. Zetten we in op standaardisering of blijven we maatwerk leveren? De huidige markt behoeft meer standaardisering. Hoe spelen we in op trends als gemeenschappelijke voorzieningen? De stap van project- naar gebiedsontwikkeling biedt ons de kans om dit integraal te benaderen. Hoe kunnen de woonblokken van de toekomst bijdragen aan een levendige omgeving waar ontmoeting mogelijk is? De woningen zijn geen individuele objecten maar behoren in een omgeving te functioneren. Door

hiermee meer sociale en maatschappelijke cohesie te combineren blijft de levendigheid. Welke levenslessen heb je geleerd? Never give up. Wat wil jij mensen mee geven? Wees creatief in plaats van negatief. Wat was voor jou een beslissend moment in je leven? Hopelijk komen er nog veel momenten. Welke waarden wil je uitstralen? Eerlijk, passievol en verbindend. Wat maakt jou nieuwsgierig? Nieuwe generaties en hun overtuigingen. Waar kom jij 's ochtends je bed voor uit? Mensen en verrassingen. Hoe ga jij om met uitdagingen? Twee handen aanpakken. Wat motiveert jou? Mijn passie en plezier. Wat is je diepste drijfveer? Compassie voor mijn omgeving. Wat wil jij bijdragen? De toekomst van mijn omgeving positief beïnvloeden. Waar spreek je af met vrienden en waarom? De kroeg, enige plek waar lol en goede gesprekken dwars door elkaar gaan. Waar kom je tot rust?

Op de padelbaan. Wat is je favoriete uitwaai-plek? Aan de kust van een mooi fins meer. Hoe combineer jij hart en verstand? Door hart te volgen maar er wel verstandig mee om te gaan. Hoe bewaar jij de balans tussen hoofd en gevoel? Te blijven leren om te ontspannen. Welke bezieling ervaar in je werk en je leven? Passie om iets tastbaars te maken. Hoe kom jij tot jezelf na een drukke werkweek? Lekker padellen. Hoe blijf jij trouw aan jezelf? Door altijd authentiek te zijn. Hoe ga je om met ergemissen? Soms vanuit een ander perspectief te bekijken biedt vaak oplossingen. Hoe krijg jij zaken in beweging? Met passie, overtuiging en plezier anderen te vragen om mee te doen. Wat zou je nog een keer over willen doen? Mijn reisjaar tijdens mijn studie. Durf jij groot te dromen? En waarover? Heb een voorkeur om dingen compact te houden zodat in actie komen eenvoudiger is.

MARIJKE NAS

De minister voor Wonen wil flink gaan bouwen. Wordt de markt op de juiste manier gestimuleerd of juist niet?

RO trajecten en stikstof problemen zijn een grote oorzaak van de vertraging. Daar kan altijd meer tijd aan besteed worden

Wat is het allerbelangrijkste dat we nu nodig hebben in de woningmarkt?

Versnellen procedures en helder beleid

Moet de regie weer bij het Rijk liggen of juist lokaal houden?

Grote lijn en kader vanuit het Rijk, uitvoering lokaal

Hoe houden we wonen betaalbaar?

Door slimme keuzes te maken en andere waarden zwaarder te laten wegen

Welke factoren zijn belangrijk voor de woonmilieus van de toekomst?

Duurzaam, groen, divers en inclusief

Wat betekent duurzaamheid voor jou?

Duurzaamheid is voor mij de kern. Zonder een duurzame aanpak komt de toekomst in het geding

Hoe zie jij je eigen rol?

Samenwerken tussen de verschillende stakeholders is wat mij betreft de drager van een nieuwe ontwikkeling. Het zien van de verschillende

belangen en daar samen chocola van maken, daar draag ik graag aan bij

Herontwikkeling of nieuwbouw? Beiden

Waar liggen de meeste kansen, binnenstedelijk of in het buitengebied?

Binnenstedelijk en in het buitengebied

Hoe kun je aantrekkelijke woningen blijven bouwen in deze markt?

Door goede keuzes te maken en niet alle wensen te stapelen

Zetten we in op standaardisering of blijven we maatwerk leveren?

Door goede keuzes te maken en niet alle wensen te stapelen

Zetten we in op standaardisering of blijven we maatwerk leveren?

Standaardisering om de betaalbaarheid een kans te geven, maatwerk waar het nodig is

Hoe spelen we in op trends als gemeenschappelijke voorzieningen?

Gemeenschappelijke voorzieningen zijn geen trend. Deze zijn altijd al onderdeel van de opgave geweest

Hoe kunnen de woonblokken van de toekomst bijdragen aan een levendige omgeving waar ontmoeting mogelijk is?

Door goede oplossingen te bedenken voor de openbare ruimte en de auto

Welke levenslessen heb je geleerd? Blijf altijd nieuwsgierig

Wat wil jij mensen mee

geven?

Probeer iedereen met een open blik te benaderen

Welke waarden wil je uitstralen?

Eerlijkheid en gedrevenheid

Wat maakt jou nieuwsgierig?

Jonge mensen en hun ideeën

Waar kom jij 's ochtends je bed voor uit?

De mensen met wie ik samenwerk

Hoe ga jij om met uitdagingen?

Doorgaan

Wat motiveert jou?

Dat we altijd met mooie projecten bezig zijn en een bijdrage leveren aan de ruimte in Nederland

Waar spreek je af met vrienden en waarom?

Gezellig in een café of aan de keukentafel voor een goed gesprek

Waar kom je tot rust? Echt tot rust: op vakantie

Wat is je favoriete uitwaai-plek?

Het strand

Hoe combineer jij hart en verstand?

Door het voelen een goede plek te geven

Hoe bewaar jij de balans tussen hoofd en gevoel? Lekker wandelen in de natuur en regelmatig sporten

Welke bezieling ervaar je in je werk en je leven? Ik lever graag een bijdrage aan een duurzame toekomst

Hoe kom jij tot jezelf na een drukke

werkweek? Gezellig eten met de familie

Hoe blijf jij trouw aan jezelf? Door mijzelf te zijn

Hoe ga je om met ergernissen? Door hier niet te veel



'MET DE GOODLIFE BAROMETER KRIJGEN WE INZICHT IN DE UITDAGINGEN EN DE KWALITEITEN IN EEN WIJK WAAR WE ONTWIKKELEN EN BOUWEN'

werkweek?

Gezellig eten met de familie

Hoe blijf jij trouw aan jezelf?

Door mijzelf te zijn

Hoe ga je om met ergernissen?

Door hier niet te veel

aandacht aan te geven

Hoe krijg jij zaken in beweging?

Door het gesprek te voeren

Wat zou je nog een keer over willen doen?

Mijn afstudeerstage in Indonesië



PARK VALLEY

'Park Valley, dat we samen met BPD in Diemen ontwikkelen, is een binnenstedelijke ontwikkeling met 750 woningen, veel binnentuinen en publieke voorzieningen als een school in een voormalig kantorengedrag Bergwijkpark. Ondanks de stedelijke omgeving wordt minstens 45 procent van de openbare ruimte ingevuld met bomen, vaste planten, struiken en gras waar weer insecten, vogels en vlinders op afkomen.'

Dus geen hittestress in Park Valley dat bovendien onderdeel van de hoofdwaterstructuur wordt, met veel waterretentie. Sociale duurzaamheid is ook een belangrijke pijler onder Park Valley. Een groot deel van de woningen valt in het sociale en middeldure segment met Rochdale en BPD Fonds als afnemers. Zo krijgen we een gezonde mix van bewoners, die de maatschappelijke cohesie in dit gebied versterken.'

Digitale fabriek

Alleen door samenwerking met zijn partners kan Dura Vermeer toe naar een volledig duurzame bedrijfsvoering, verklaart Nas. 'In deze periode willen onze beleggingspartners vooral duurzame woningen afnemen voor hun impact funds. Dat betekent dat wij woningen realiseren die behalve duurzaam ook betaalbaar, gezond en passend bij de doelgroep zijn. Dat Dura Vermeer snel kan innoveren en verduurzamen is ook te danken aan alle kennis van onze toeleveranciers. Voor fabrieksmatige woningbouw hebben we geen eigen fabriek nodig, maar maken we gebruik van hun innovaties. Wij hebben daartoe een digitale fabriek gebouwd. Alle vernieuwende producten komen hier samen in nieuwe concepten. Op dit digitale platform stroomlijnen we het hele bouwproces. Het platform bepaalt vervolgens wanneer ze welk component moeten monteren en vervoeren naar onze bouwplaats. Zo kunnen we schoner en sneller woningen bouwen.'

Kan Dura Vermeer Bouw Midden West al concrete resultaten - CO₂/stikstof-reductie, minder betongebruik, etc. - melden? 'Dat kan spoedig. We hebben een nulmeting gedaan op een gemiddeld woningproject, waarbij we de uitstoot en het gebruik van alle elementen weten. Vanaf nu meten we elk kwartaal het reductieproces. Alle data worden inzichtelijk via een dashboard. Onze ontwerpers kunnen zo zien welke handeling hoeveel CO₂-impact heeft en dat bijschaven en verbeteren. Net

zoals we een project binnen kostprijs moeten maken, kunnen we eind dit jaar een project binnen het gewenste CO₂-budget ontwerpen en realiseren', legt De Kuiper uit.

GoodLife Barometer

Ook de woonconsument zal volop profiteren van de nieuwe werkwijze, bevestigt Nas. 'We hebben de GoodLife Barometer ontwikkeld, die inzichtelijk maakt waar de kwaliteiten én uitdagingen in een buurt liggen. Deze barometer geeft inzicht in de levenskwaliteit van elke buurt. Zo kunnen wij plekken creëren waar gezondheid, duurzaamheid, woonplezier en gemeenschapszin voorop staan. Hiermee verkleinen we bovendien de kloof tussen ontwikkelaar en eindgebruiker en ontwikkelen we woningen, werkplekken en leefomgevingen waarin de mens en maatschappij centraal staat. Onze gebiedsontwikkelingen zijn hierop volledig afgestemd (zie kader).'

Over de woningmarkt blijven beiden ondanks alle tumult positief. 'Het tekort is zo groot, de woningproductie gaat zeker herstellen. De betaalbaarheid houden we scherp in de gaten. We zullen wellicht kleinere woningen moeten bouwen. Dure parkeerbakken zijn in veel stedelijke projecten over tien jaar niet meer nodig. Dat levert forse besparingen op. Gebruikers van onze duurzame woningen hebben een zeer lage energienota en amper onderhoudskosten. Nieuwbouw blijft altijd een streepje voor hebben', besluit Nas.