

DODUVA EN VAN DEN HENGEL

BENNO OOSTEROM, *founder van DODUVA*
KOEN SMEEING, *directeur van Van den Hengel*

DODUVA EN VAN DEN HENGEL VINDEN ELKAAR IN SPECIALS

Vijf jaar geleden deden **Benno Oosterom**, ontwikkelaar en founder van **DODUVA** uit Utrecht en **Koen Smeeing**, directeur van Bouwbedrijf **Van den Hengel** uit Soest voor het eerst zaken met elkaar. Wat de bedrijven bindt, is dat zij warmlopen voor unieke, complexe projecten en elkaar daarin aanvullen vanuit de eigen expertise en corebusiness.

VG Visie is te gast bij DODUVA, in hun karakteristieke pand aan de Ramstraat, voor het gesprek met de ontwikkelaar en met zijn collega-ondernemer. 'Bouwbedrijf Van den Hengel werkt graag samen met DODUVA', vertelt Smeeing. 'Omdat wij allebei werkzaam zijn op het gebied van bijzondere, uitdagende projecten. Daarbij komt dat we op één lijn zitten qua normen en waarden, aspecten als wederzijds vertrouwen, en elkaar een boterham gunnen.'

CONSTRUCTIEVE DEELNAME

'In hart en ziel zijn wij bij Van den Hengel een echte bouwer en in deze rol vanaf de start een meedenkende partner aan tafel bij de opdrachtgever, de ontwikkelaar en de architect. Het is niet vanzelfsprekend in de branche dat een bouwer vroegtijdig aan tafel zit, maar DODUVA en wij vinden dit meerwaarde. Als constructor denken we mee vanuit onze vakkennis over de vraag hoe we het project zo optimaal mogelijk kunnen realiseren. En dat binnen de financiële kaders, die de klant heeft aangegeven en binnen de planning. Vanuit onze positie als bouwer voorkomen we dat er vanaf de start kostencomponenten over het hoofd worden gezien, waardoor de voortgang van het project in gevaar kan komen. Bij unieke projecten, waar wij bij Van den Hengel in gespecialiseerd zijn, moet je denken aan een nieuwbouw villa in het Gooi of aan restauratie van monumenten en onderkeldering van monumentale gebouwen', schetst Smeeing. 'Maar ook aan bijzondere vastgoedtransformaties. Wij kiezen dus heel bewust minder voor seriematige woningbouw, maar wél voor constructieve deelname aan complexe vraagstukken. Hier zit onze toegevoegde waarde, die we in huis hebben. Hier ligt onze passie.'

SELECTIEF

'Omdat wij ons niet hebben gespecialiseerd en dus niet afhankelijk zijn van één marktsegment, maar juist heel breed in de markt staan, hebben we een goedgevulde, mooie orderportefeuille. We hebben een trackrecord met indrukwekkende projecten en ook de vooruitzichten zijn goed. We zitten in de zorg, in exclusieve woningbouw en veel in utiliteitsbouw. We hebben de luxe dat we selectief kunnen zijn en kunnen kiezen voor die projecten die bij ons bedrijf passen.'

EIGEN IDENTITEIT

'Sinds 2008 is familiebedrijf Trebbe uit Enschede medeaandeelhouder. Beide bedrijven hebben een eigen identiteit; Trebbe ontwikkelt en bouwt, wij bouwen uitsluitend. Trebbe heeft met haar 450 mensen specialisten in huis, die Van den Hengel niet heeft. Wij kunnen hun mensen inzetten, zoals Trebbe op haar beurt gebaat is bij onze specialisten en vakkennis. Wat we onderling ook delen, is elkaars mankracht. We leggen onze personeelsbezetting regelmatig over elkaar en kunnen zo de gaten vullen, wanneer die aan de orde zijn.'

GEDULD

'De samenwerking die wij als Van den Hengel zoeken, is die met ontwikkelaars. Wij hebben niet de ambitie om zelf te ontwikkelen. Dat is een vak apart. Als bouwer werken wij graag samen met Oosterom. Hij heeft het geduld om soms wel zeven jaar te wachten op een fiat voor een project', lacht Smeeing. 'Wij als bouwers zijn niet goed in wachten; wij willen bouwen. Het is mooi dat DODUVA en wij inmiddels aan een half woord genoeg hebben. Dit werkt niet alleen heel prettig, maar ook enorm efficiënt voor onszelf en alle betrokkenen.'



Koen Smeeing (L) en Benno Oosterom

'HET IS NIET VANZELFSPREKEND IN DE BRANCHE DAT EEN BOUWER VROEGTIJDIG AAN TAFEL ZIT, MAAR DODUVA EN WIJ VINDEN DIT MEERWAARDE'



'Casa Acqua', voormalige Vitens waterproductielocatie Soest, getransformeerd tot zes woningen

GENERALISTISCH SPECIALIST

'Sinds 2015 ben ik founder van DODUVA, ontwikkeling & advies', vervolgt Oosterom. 'DODUVA staat voor 'Domstad Duurzaam Vastgoed' en is ook onderdeel van een maatschap. Wij zijn bij voorkeur werkzaam binnen een straal van 20 kilometer om Utrecht, omdat wij ook onze tijd graag duurzaam besteden. Dankzij mijn ervaring binnen de publieke sector, bouwsector, architectuur, projectontwikkeling en commercie, waarbij ik aan verschillende kanten van de overlegtafel heb mogen zitten, ben ik een generalistisch specialist geworden. Ik heb van zeer veel onderwerpen veel verstand en als het op een bepaald punt erg diep gaat, vraag ik specialisten uit onze flexibele schil of uit mijn netwerk, bijvoorbeeld op een terrein als bouwhistorie. Mijn drijfveer om DODUVA te starten, was dat ik zélf dingen wilde gaan doen, waarvan ik vind dat die leuk en goed zijn. Die projecten zijn niet mainstream, net zomin als bij Van den Hengel. Ik houd me alleen bezig met opgaven waar ik meerwaarde kan leveren. Speciale projecten

op het gebied van architectuur en duurzaamheid, hoewel ik voor 'duurzaam' liever 'volhoudbaar' gebruik. Dit Afrikaanse woord verklaart naar mijn overtuiging goed waar 'duurzaam' over gaat. 'Volhoudbaar' vraagt eigenlijk 'kun je het volhouden op alle terreinen?' Zo ja, dan is het project een volhoudbaar plan en kun je verantwoord aan de slag. De vraag of een project volhoudbaar is, beantwoord ik niet alleen, maar met diverse specialisten.'

ORIGINEEL

'Bij DODUVA ondernemen we op drie gebieden', gaat Oosterom verder. 'Als eerste projectontwikkeling. Dat is soms voor eigen rekening en risico, vaak in samenwerking en soms als gedelegeerd ontwikkelaar. Ten tweede projectmanagement, voor mensen of organisaties die een bouwopgaaf hebben in welke vorm dan ook. Zo heb ik enkele universiteiten als opdrachtgever, waaronder de PThU, nu nog gevestigd in Groningen en Amsterdam. Zij wilden naar een Uni-locatie

BENNO OOSTEROM

Projectontwikkelaar-
projectmanager-verduurzamer
DODUVA ontwikkeling en
advies

VOORAL BEZIG MET:

Monumentale gebouwen, herbestemmen/transformeren, verduurzamen en opnieuw inrichten

WIL BEREIKEN:

Dat waardevolle gebouwen blijven bestaan en een tweede, derde of vierde leven krijgen, op een volhoudbare manier en als we nieuw bouwen: dan zo circulair als mogelijk

OVER TIEN JAAR:

Is mijn passie alleen maar gegroeid

HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:

In de ochtend, tussen 07:00 en 09:00 uur, lekker ongestoord meters maken

LEUKSTE COLLEGA:

Dat is maar 1 directe collega: Marianne en veel samenwerkingspartners

BUITEN DE DEUR NAAR:

Één van de projecten binnen een straal van 20 km om ons kantoor

EEN DEAL MET/OVER:

Vitens of PThU

DE STAND VAN HET LAND:

Bezig schilderijen recht te hangen in een brandend huis.

VISIE!!

DE BELANGRIJKSTE

ECONOMISCHE ONTWIKKELING:

Loon-prijsspiraal / ook op sociaal vlak

DE BELANGRIJKSTE GEOPOLITIEKE ONTWIKKELING:

Ja, wat versta je daaronder??

Mondiaal? Strijd om grondstoffen..... En dat zegt al iets over onze

uitdaging: energie is er genoeg, grondstoffen niet, die raken uitgeput, behalve bijv. hout

UITKIJKEN NAAR:

Onze eigen biobased woning, die we volgend jaar zullen betrekken

ZORGEN VOOR/OVER:

Belemmeringen voor de gebouwde (te bouwen) omgeving

NIET VERGETEN:

De blik op volhoudbaarheid te houden

ONMISBAAR:

Mijn laptop, met daarin mijn archief

BELANGRIJKSTE PERSOON/ PERSONEN:

Familie, enkele goede vrienden en samenwerkingspartners

WEGGEVEN:

Soms goederen, soms geld en vaak ook tijd en kennis

AANVAARDEN:

Dat je niet alles kunt doen

VERANDEREN:

Zo veel, maar vooral beginnen daar waar ik invloed heb

DURVEN:

Ballonvaren

GOEDE VOORNEMENS:

Nog volhoudbaarder leven (ook eten en kleding)

VRIJE TIJD:

Alle soorten fietsen en af en toe golfen

WELK CIJFER GEEF JE 2023:

Een 9

DE BELANGRIJKSTE LES

WAS:

Nog meer doorvragen

MOOISTE MOMENT:

Een verrassing door een kwinkslag

BESTE ZET:

Out of the box denken en zoiets bespreekbaar maken

MOOISTE DEAL:

De PThU naar Utrecht

BESTE ZAKELIJKE BIJEENKOMST:

Een bijeenkomst met Ruud Veltenaar

OPVALLENDSTE NIEUWS:

Te veel om op te noemen

GROOTSTE IRRITATIE:

De invloed van bezwarenmakers en onkundige ambtenaren

LEUKSTE SPONTANE ONTMOETING:

Een wethouder tijdens een boekpresentatie

BESTE SPEECH:

Ruud Veltenaar

HET MEEST GELEERD VAN:

Velen

TALENT VAN HET JAAR:

Ik vind Norbert Schotte een aansprekende persoon

(voorheen Vorm, nu transitie-maker)

'MIJ PERSOONLIJK KUNNEN UITDAGINGEN NIET INGEWIKKELD GENOEG ZIJN'



KOEN SMEEING

Directeur/mede-aandeelhouder
Bouwbedrijf Van den Hengel
B.V.

VOORAL BEZIG MET:

Het reilen en zeilen van het
bouwbedrijf

WIL BEREIKEN:

Mooie projecten realiseren

OVER TIEN JAAR:

Nog steeds met plezier en
energie mijn werk kunnen doen
in goede gezondheid

BUITEN DE DEUR NAAR:

Een goed restaurant of gezellig
met familie

DE STAND VAN HET LAND:

Een lastig antwoord; ik merk
veel onzekerheid bij de mensen,
die wordt namelijk niet gegeven
vanuit de politiek

DE BELANGRIJKSTE

GEOPOLITIEKE ONTWIKKELING:

Genoeg ontwikkelingen, wordt
tijd voor positieve ontwikkelingen
op dit vlak

UITKIJKEN NAAR:

2024 met de mooie
vooruitzichten

ZORGEN VOOR/OVER:

De verharding in de wereld,
een beetje inlevingsvermogen
in een ander is tegenwoordig
vergezocht

NIET VERGETEN:

Positiviteit uitstralen en genieten

BELANGRIJKSTE PERSOON/ PERSONEN:

Een inkoppertje; familie

WEGGEVEN:

Altijd belangrijk om
maatschappelijk betrokken te
zijn en als het kan je steentje bij
te dragen

VRIJE TIJD:

Handbal en ontspannen

WELK CIJFER GEEF JE 2023:

8

DE BELANGRIJKSTE LES WAS:

Niet opgeven, ook al heb je soms
de wind niet in de zeilen

AAN WIE GEËRGED:

Het huidige (demissionair)
kabinet

LEUKSTE DINER:

Samen met mijn vriendin, waar
maakt dan niet uit

ZORGWEKKEND:

Waar gaat de wereld naar toe
voor de huidige jonge generatie

GELUK:

Je kind plezier zien hebben

ALLERGEZONDSTE:

Dat onze dochter en onze
dochter die onderweg is dit zijn
en mogen blijven

WAT IS JE PLAN VOOR 2024:

Zorgen dat de gezond gevulde
orderportefeuille goed wordt
gerealiseerd

WAT GA JE ANDERS DOEN DAN



IN 2023:

Niet veel, enkel de gedane
ervaringen uit 2023 weer
gebruiken in 2024

WAAR ZIE JE HET MEEST

TEGENOP:

Gelukkig heb ik daar geen last
van

WAAR GA JE MEER TIJD AAN

BESTEDEN:

Aan het gezin; met onze 2e
dochter die we in januari (als het
goed is) mogen verwelkomen



'Casa Acqua', voormalige Vitens waterproductielocatie Soest, getransformeerd tot zes woningen. Te gast in het landschap

'VAN DEN HENGEL KIEST HEEL BEWUST VOOR CONSTRUCTIEVE DEELNAME AAN COMPLEXE VRAAGSTUKKEN. HIER LIGT ONZE PASSIE'

“VOLHOUDBAAR’ VRAAGT EIGENLIJK ‘KUN JE HET VOLHOUDEN OP ALLE TERREINEN?’ ZO JA, DAN IS HET PROJECT EEN VOLHOUDBAAR PLAN EN KUN JE VERANTWOORD AAN DE SLAG’

in Utrecht en vroegen ons hen te helpen bij het vinden van een karakteristiek pand in de binnenstad van Utrecht. Na een uitdagende zoektocht werden het twee tegenover elkaar liggende objecten, waarvan één van de twee de Janskerk is. De universiteit was enthousiast en vroeg mij vervolgens het hele proces rondom verbouwing en verduurzaming te organiseren. Tot slot onze derde tak van sport; we stellen verduurzamingsadviezen op. Ook dit doen we alleen voor specials, bijvoorbeeld voor het type kantoorgebouw waarin wijzelf als DODUVA zijn gehuisvest; niet voor de nieuwere uit de jaren '70 en jonger. Onder specials vallen ook kerkgebouwen. Verschillende kerkbesturen hebben we al geholpen met verduurzamingsadviezen. We zijn veel bezig met vraagstukken van kerken, omdat deze tegenwoordig minder vol zitten dan vroeger, dus er moet er nog wel eens één verkocht worden. Ik vraag dan altijd 'moet het echt of kun je er een functie bij realiseren?'. Denk eerst aan bij- of herbesteding of aan transformatiemogelijkheden. Mij persoonlijk kunnen uitdagingen niet ingewikkeld genoeg zijn.'

ERFPACHT

'Voor onder meer de Bethelkerk in Zuilen heb ik zo'n transformatieplan gemaakt. De kerk blijft erin, maar er komen drie koopwoningen en zeven huurwoningen bij. Uit de opbrengst van de koopwoningen wordt de verbouw betaald. De huurwoningen worden gekocht door een stichting die ze gaat verhuren aan een leefgemeenschap. Deze gemeenschap gaat iets betekenen voor de buurt om de kerk heen. Zo versterken kerk en buurt elkaar. In Huizen moest ook een kerk verkocht worden. De kerkelijke gemeenschap, de eigenaar, had niet zozeer cash geld nodig, maar het kerkgebouw was zagezegd wel 'over'. Het is uiteindelijk een constructie geworden van erfpacht tussen de kerkeigenaar en een plaatselijke begrafenisondernemer. Deze ondernemer pacht het gebouw nu voor 25 jaar. Alle partijen weten waar ze aan toe zijn en de kerk is behouden. Ik word erg blij van dergelijke resultaten, maar ook mensen en organisaties worden er blij van als je hen kunt helpen. Voor de betrokken kerkbesturen zijn dit vaak ingewikkelde vraagstukken, enerzijds omdat het hier

vaak gaat om vrijwilligers, anderzijds omdat kerken meestal gemeentelijke- of Rijksmonumenten zijn.'

CASA ACQUA

'Een andere special is de transformatie van de Vitens waterproductielocatie in Soest tot zes woningen. Het pompgebouw, het filtergebouw, de reinwaterkelder en de bijbehorende woning zijn gebouwd uit de jaren '30 en deden al lange tijd geen dienst meer. De gemeente Soest had aangegeven mee te willen werken aan een woonbestemming en medio 2020 werd deze voormalige Vitens locatie te koop aangeboden. Smeeing en ik besloten gezamenlijk werk te maken van deze tender. Eigenaar Vitens koos ons plan omdat wij niet gingen voor het grootste volume, niet voor verdichting, maar juist voor het behoud van een karakteristieke plek met historische waarde. In de vier gebouwen realiseren wij vijf woningen en de zesde woning is een volledig nieuwe. Heel toepasselijk worden de woningen met bodemwater verwarmd en gekoeld', besluit Oosterom.

