



HET
GOEDE
DOEN

DE GEBOUWEN VAN DE TOEKOMST

PRODUCTIEF

EN

AANPASBAAR



DURA VERMEER

INHOUD

INLEIDING: BOUWEN
VOOR MORGEN **P05**

01 **P11**
WAT ZIEN WE
IN DE **MARKT?**

02 **P19**
HET **GOEDE** DOEN

03 **P31**
WE **KUNNEN** DIT

04 **P49**
VERHALEN UIT
DE **PRAKTIJK**

Isala ziekenhuis, Meppel

Isala is het nieuwe ziekenhuis van Meppel: een compact ziekenhuis van 17.583 m² BVO, ontworpen op korte looplijnen voor zowel patiënten als ouderen. Het ziekenhuis is ontworpen op basis van de principes van een healing environment: met veel daglicht, kleur en uitzicht op de natuur. Isala heeft onder meer een 24/7 spoedeisende hulp, een operatiecomplex met vier operatiekamers en een behandelkamer (OK-klasse 2). Daarnaast beschikt het ziekenhuis over een kliniek met 100 bedden, 24 bedden voor dagverpleging, dialysefaciliteiten, oogheelkunde, laboratorium-ruimten, radiologie en nucleaire geneeskunde. Isala is het eerste all-electric ziekenhuis van Nederland. Met meer dan 400 zonnepanelen en een warmte-koudeopslag (WKO)-systeem, dat bodemenergie gebruikt voor verwarming en koeling, zijn fossiele brandstoffen niet meer nodig. Door het gebruik van veel hout in de gevels en het aanleggen van een groendak, gaat het gebouw op in het omliggende Reestdal-landschap. Zo is het ziekenhuis een mooi voorbeeld van aarde koesteren, binnen Het Goede Doen.



VOOR MENS



AARDE

BOUWEN VOOR MORGEN

We hebben allemaal de ruimte nodig om te presteren, om gezond te groeien, om te innoveren, om elkaar en dit land verder te brengen. Dat geldt voor de samenleving, de economie, onze (maatschappelijke) ondernemingen én voor ons als individuen. De gebouwen en omgevingen die we daarvoor realiseren - de ziekenhuizen en de scholen, de hightech laboratoria, de innovatiedistricten en de cityhubs - zijn dus in de eerste plaats dienstbaar aan dát doel: het mogelijk maken van gezonde ontwikkeling en groei. Maar dat mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid van de aarde, het klimaat.

De gebouwen en innovatiedistricten van de toekomst stimuleren groei en ontwikkeling. Ze brengen investeerders en startups samen, creëren kansen voor velen, faciliteren experimenten en innovatie. Ze omringen de gebruikers met de technieken, voorzieningen en materialen die deze nodig hebben om topprestaties te leveren. Ze zorgen voor precies de juiste hoeveelheid daglicht en warmte (of koelte), een prettig contact met de natuur, een grote aanpasbaarheid in vorm en functie en voor goede verbindingen met allerlei vormen van mobiliteit. Het zijn fijne ontmoetingsplekken en leesbare, logische connecties met de plek waar ze staan door zich daarnaar te voegen, of juist door een bijzondere eigenheid en icoonwaarde mee te brengen.

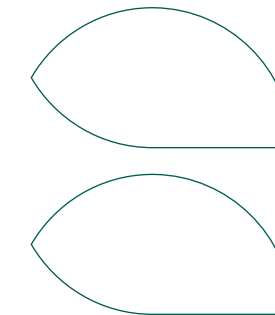
Onze kracht

Complexe utiliteitsbouw: het is één van de takken van sport waar we onze goede naam aan te danken hebben bij Dura Vermeer. We zijn er goed in. We houden van de complexiteit van de opgaven en zijn goed in het organiseren van bouwteams. Onze teams zijn het liefst van meet af aan dus

vanaf de ontwerpfase, betrokken, maar we kunnen ook prima de draad vanaf het bestek optimaliseren en oppakken. We zetten met onze bouwteams of als bouwteampartner graag de schouders onder ingewikkelde, grote projecten en maken waar wat we beloven, vanuit onze goed georganiseerde Flow en met steeds één helder aanspreekpunt voor de klant.

De hele scope

Geen vraag is ons te gek, want we hebben alles in huis. De techniek, de tools, de visie en de ervaring. We kunnen transformeren, nieuwbouwen, renoveren, verduurzamen, ontwikkelen en ontwerpen. Zo kunnen we de hele levenscyclus van gebieden en gebouwen overzien. Maar we kunnen ook mee-ontwerpen, mee-ontwikkelen of zelfs voor eigen rekening en risico een geheel nieuwe ontwikkeling starten op plekken waar we de kansen en de potentie zien. Zoals we die zien op het Bio Science Park in Leiden, waar we het hightech lab Nexus realiseren. Of in de nieuwe 'Stad tussen de Bomen' in Haarlem, waar we een oud kantorenbolwerk onder meer transformeerden naar de nieuwe, multifunctionele cityhub Oceans.





ÉÉN PROCESFLOW, GEEN ONDERBREKINGEN

Omdat we bij Dura Vermeer alle disciplines in huis hebben voor zeer complexe utiliteitsbouw, ook op de meest drukke en logistiek 'onmogelijke' locaties, kunnen we alles vanuit één vloeiende procesflow organiseren. Waar we ook instappen, in het traject. Overgangen van de ene fase naar de volgende verlopen naadloos, zonder tijdrovende overdrachten, omdat de projectmanager en projectleider een tijdje met elkaar 'tandemen' in de overgang van de ene fase naar de volgende. We zijn en blijven dus steeds het vaste aanspreekpunt voor onze opdrachtgevers en partners. Hierdoor gaat er onderweg geen informatie of kennis verloren en zijn we in elke fase 100% op de hoogte van wat er speelt en leeft in de omgeving.

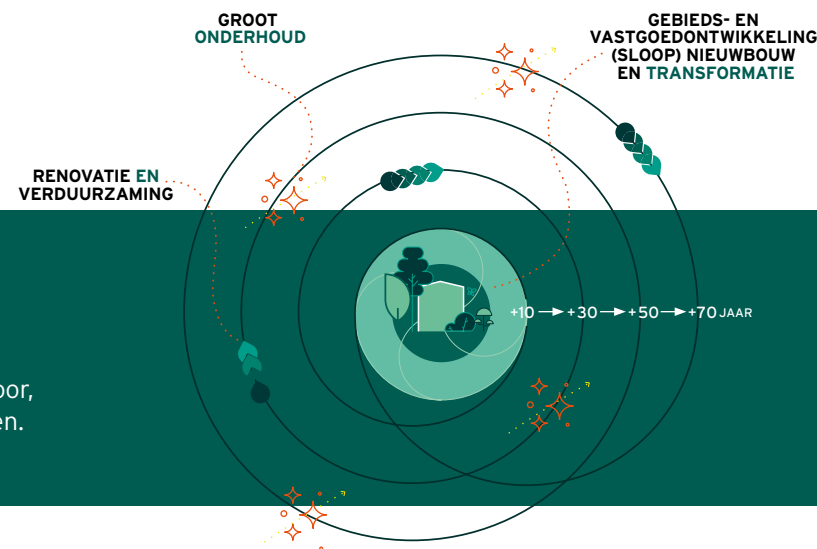
De blik naar voren

De transities waarin we ons bevinden vragen, naast een voorspelbaar proces en aantoonbare ervaring met complexiteit, óók om de blik naar voren: innovatieve oplossingen voor mens én aarde. En dus: goed georganiseerd samenwerken en het lief hebben om dingen ánders te doen. Daarin nemen we met ons maatschappelijk kompas, Het Goede Doen, graag het voortouw. Met steeds betere business cases en steeds meer rendement voor mens én maatschappij. Waar duurzaamheid en kostenefficiëntie tot voor kort nog min of meer in tegenspraak waren met elkaar, zien we dit gat gelukkig steeds kleiner worden, of zelfs verdwijnen. Internationale labels als BREEAM en WELL maken het eenvoudiger om met elkaar te bepalen waar we de lat eigenlijk moeten leggen en daar dezelfde taal over te spreken. We zijn steeds beter in staat om onze CO₂ te reduceren (op weg naar Net Zero in 2050), zowel voor de materialen als logistieke bewegingen. Het gebruik van minder materialen is een goede stap op weg naar een circulaire samenleving én levert ook een betere business case op. Energetisch zeer efficiënte gebouwen zijn belangrijk voor zowel het beheer van het gebouw als voor de aarde. Biobased materialen, zoals

hout, die eerst duur waren in aanschaf en toepassing, worden ten opzichte van niet hernieuwbare, schaarse grondstoffen steeds voordeliger. Waar we functies in gebouwen óók toegankelijk kunnen maken voor publiek en omgeving maken we betere verbindingen binnen gebieden en laten we kostbare vierkante meters beter renderen, ook maatschappelijk en sociaal gezien. Gezond geprogrammeerde gebouwen – waarin mensen vanzelf meer bewegen en in contact zijn met elkaar en met de natuur – zorgen voor minder ziekteverzuim en geïnspireerde werknemers.

Voor mens én aarde

Wij verbinden economische én maatschappelijke meerwaarde in toekomstbestendige, productieve gebouwen en gebieden, die goed zijn voor de mens en samenleving, maar ook voor aarde en klimaat. Niet of, maar en. Dat is voor ons Het Goede Doen in complexe utiliteitsbouw. We laten graag zien hoe we dat doen. En wat dat aan nieuwe iconen en blijvende toekomstwaarde oplevert. Welkom!



LEVENS CYCLUS

Bij Dura Vermeer overzien we de hele levenscyclus, van ontwikkeling (of transformatie) naar einde levensloop, met onderhoud en renovatie tussendoor, om de cyclus zo lang mogelijk te maken. Duurzaam én betrokken.

'In de zoektocht naar **human capital** zijn identiteit en beleving essentieel. Mensen willen werken bij een organisatie met **maatschappelijke impact**, met bijpassende werkomgeving.'

EWOUT SPRONK,
ACQUISITIEMANAGER
CAMPUSSEN

Techmed Centre, Enschede

De voormalige Technohal (voorheen AKI) op de campus van de Universiteit Twente was sterk verouderd, maar het gebouw had wel belangrijke (culturele) waarden en prima mogelijkheden. Op basis daarvan werd besloten om de Technohal (12.440 m²) te transformeren tot TechMed Centre, met behoud van zijn unieke industriële karakter. De getransformeerde Technohal vormt het nieuwe hart van het Technische Medische Centrum met onderzoeksfaciliteiten zoals MRI's, OK-opstellingen en praktijkruimten waar (toekomstige) chirurgen kunnen oefenen op levensechte poppen. De bouwlogistiek en de overlastbeperking vormden speciale uitdagingen. De hal ligt namelijk midden op de Campus, tussen andere belangrijke universiteitsgebouwen en drukke verkeersroutes. Dat vroeg om precisiewerk en maatwerkoplossingen, onder meer op het gebied van het beperken van trillingen, geluid en stof.

AFAS Experience Center, Leusden

Familiebedrijf AFAS groeit al jaren: binnen 20 jaar is het IT-bedrijf uitgegroeid van 46 naar meer dan 600 medewerkers. Bij AFAS staat niet de software voorop, maar de mens. Lees: het gaat AFAS altijd in de eerste plaats om de beleving van klanten, medewerkers én de bezoekers. Het nieuwe kantoorgebouw moest deze visie van AFAS weerspiegelen. Dat leidde tot het AFAS Experience Center: een nieuw icoon voor AFAS én voor Leusden.

Het complex telt 750 werkplekken, een restaurant voor 700 gasten, sportvelden, een sporthal en een wandelpark met een heuvel, een atrium voor evenementen en voorstellingen én een eigen theater. Er zijn veel staaltjes van high-end techniek toegepast, onder andere in een energyfloor in het atrium (een dansvloer die zijn eigen energie opwekt), een geluiddichte studio en in de techniek van het eigen theater. Een hypermodern irrigatiesysteem zorgt voor het vele groen dat in het pand is verwerkt. Dat maakt de beleving van het gebouw niet alleen indrukwekkend futuristisch, maar tegelijkertijd ook 'aards' en gezond. De daken zijn voorzien van mossedum, wat goed isoleert, maar ook héél fijn is voor bijen en vogels.

RENÉ HEINTZ,
SENIOR PROJECTMANAGER

'Met datagestuurde
gebouwmanagement
maken we prestaties
aantoonbaar én zorgen
we voor **tevreden
gebouweigenaren
en gebruikers.**'

TOEKOMSTGERICHT

EN

GEBRUIKSVRIENDELIJK

01

WAT ZIEN WE IN DE **MARKT?**

GEBIED EN GEBOUW ALS ECOSYSTEEM

Wat we vroeger Plan van Eisen noemden, draait eigenlijk maar om één ding: het creëren van het perfecte ecosysteem voor klant én gebruikers. Goede gebieds- en gebouwconcepten zijn daar altijd de directe vertaling van. Of het nu gaat om een nieuw hotel of laboratorium op een bestaande wetenschapscampus of de transformatie van een oud kantoorpand naar een bruisende co-working hotspot. Het tot op het bot doorgronden van deze ecosystemen doen we daarom altijd in nauwe samenwerking met opdrachtgevers en gebruikers. Zo weten we zeker dat de gebieden en gebouwen die we ontwikkelen en realiseren 100% doen wat ze moeten doen. En daarbovenop minimaal 10% excelleren.

CO₂ EN STIKSTOF

Om verdere opwarming van de aarde zo veel mogelijk te stoppen zijn in Parijs op Europees niveau afspraken gemaakt waar we in onze sector hard mee aan de slag moeten - en ook zijn. Immers, maar liefst 39% van de CO₂-uitstoot wordt traditioneel gezien veroorzaakt door de bouw en de gebouwde omgeving. Met de grote utiliteitsgebouwen die we ontwerpen, bouwen, renoveren, verduurzamen en transformeren kunnen we in elk stadium een groot (positief) verschil maken, zowel in CO₂-uitstoot als in stikstofschade voor de natuur in de omgeving. In de waardeontwikkeling van maatschappelijk en commercieel vastgoed zullen de CO₂- en stikstofprestaties van gebouwen een steeds belangrijkere rol gaan spelen. Dit vraagt om innovatiekracht in de hele keten.

De afgelopen 20 jaar is het denken over maatschappelijk en commercieel vastgoed sterk veranderd. Ook de grote maatschappelijke vraagstukken en de daarmee samenhangende wet- en regelgeving zorgen voor hoge ambities en nieuwe uitdagingen.

THE WAR FOR TALENT

Identiteit en beleving worden doorslaggevend in *The war for talent*. De werk- of studieplek wordt steeds meer een tweede huis, een trefpunt waar je kunt excelleren in kennis en kunde, maar waar je ook dingen doet die je thuis zou kunnen doen. Lekker eten, vrienden en vakgenoten ontmoeten, sporten en uitrusten. Het bieden van een optimale beleving gaat daarnaast altijd over zachtere waarden: zintuigen, gezondheid, welzijn, de sfeer die we weten op te roepen met materialen, met licht en natuur/groen. Het gebouw wordt daarmee ook een HR-, PR- en marketing-tool. Door van meet af aan de visie en ideeën van de opdrachtgever en de behoeften van de gebruikers mee te nemen in ontwerp, materialisatie en afwerking, kan de juiste identiteit en beleving ook zónder dure add-ons en meerkosten worden gecreëerd.

MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT

Het meenemen van maatschappelijk rendement in onze business cases biedt kansen. Een gezondere en fijnere werkomgeving heeft immers ook meerwaarde in de vorm van een daling in het ziekteverzuim. Door dubbel ruimtegebruik mogelijk te maken, ontstaat meer levendigheid en bezetting, zijn er per saldo minder vierkante meters BVO nodig en kunnen de exploitatiekosten omlaag. Het kiezen voor natuurlijke materialen die mooi verouderen zorgt voor lagere onderhoudskosten en dus een betere TCO. Iets meer investeren en slimmere keuzes maken aan de voorkant om een gezonder en productiever klimaat te creëren (healing environment) vertaalt zich dus vaak naar euro's en een hoog maatschappelijk rendement. Steeds vaker hebben opdrachtgevers in commercieel of maatschappelijk vastgoed ambities, waarin deze 'zachte' waarden een cruciale rol spelen. Ook omdat dit waarden zijn die bij kritische werknemers en klanten hoog op de agenda staan.

EFFICIËNTIE: MINDER = MEER

Opdrachtgevers verwachten - terecht - de beste oplossingen voor de beste prijs en een helder inzicht in de consequenties van verschillende scenario's voor de bouw en realisatie van grote projecten. Efficiëntie is daarom misschien wel het belangrijkste ingrediënt van een goede business case in commercieel en maatschappelijk vastgoed. Elke vierkante meter die niet gebouwd hoeft te worden, is er immers eentje gewonnen. Dat gaat voor een belangrijk deel over ontwerp. Maar minder is ook vaak meer in werkvoorbereiding, uitvoering, onderhoud en realisatie. Denk aan het verminderen van (dure) installaties en hoeveelheden materiaal, het verminderen van de bouwtijd door een slimmere planning of fasering, de inzet van minder zwaar materieel en minder mensen op de bouwlocatie. De meeste van deze 'minder-maatregelen' zorgen ook nog eens voor flinke verminderingen in CO₂-uitstoot.

VAN MONO NAAR MULTI EN FLEX

Er is een grote vraag naar nieuwe kantoor- en werkconcepten die meer in de samenleving staan en meer gericht zijn op inspireren, ontmoeten en verbinden: de werkplek als 'tweede thuis' en dus niet als 'verplicht nummer'. Werkomgevingen - gebouwen én gebieden - worden daarmee steeds multifunctioneler. Het inbouwen van flexibiliteit in ontwerpen, installaties en constructies is essentieel om te zorgen dat gebouwen en functies makkelijk aanpasbaar zijn in de toekomst.

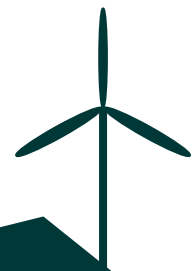
RENOVEREN EN TRANSFORMEREN IN GEBRUIKTE STAAT

Veel gebouwen in de zorg en in het onderwijs zijn aan vernieuwing en verduurzaming toe, maar budgetten zijn beperkt en ondertussen moet de dagelijkse gang van zaken wel gewoon doorgang kunnen vinden. Studenten moeten examen kunnen doen, patiënten hebben rust en aandacht nodig - geen lawaai en stof. Dat vraagt naast technische kennis en ervaring vooral ook om ervaring en deskundigheid op het menselijke-procesmatige vlak: hoe kun je complexe verduurzamings- en vernieuwingsoperaties uitvoeren met een minimum aan overlast voor gebruikers en medewerkers?

NETCONGESTIE

De opmars naar een gasloos Nederland is volop gaande, maar ons elektriciteitsnetwerk is verouderd en overbelast. Netwerkbeheerders kunnen vaak niet (op tijd) meer leveren op het moment dat we stroom nodig hebben voor de bouw, realisatie of het in gebruik nemen van onze woningen en utilitaire omgevingen. Plug & play is allang niet vanzelfsprekend meer. Dat vraagt om vernieuwende, trefzekere oplossingen, zoals het opwekken van meer 'eigen' stroom uit natuurlijke en hernieuwbare bronnen, meer vernieuwende samenwerkingen met andere lokale stroomopwekkers in de omgeving (het uitwisselen van pieken en dalen), het verkennen van de mogelijkheden van waterstof en mogelijkheden voor de opslag van energie. Ook voor het verminderen van de CO₂-uitstoot zijn dit interessante innovaties, goed voor mens én aarde.





SMART BUILDINGS

De data- en ICT-revolutie waar we nog steeds middenin zitten, maakt het mogelijk om gebouwen steeds slimmer te beheren en 'aan te sturen'. Dat brengt allerlei voordelen met zich mee, waaronder besparingen in energieverbruik en dus CO₂-uitstoot.

VERANDERENDE ROLLEN

De vastgoedketen verandert in hoog tempo. Veel klanten willen ontwerp en bouw zoveel mogelijk bij één partij onderbrengen. Zo behouden ze overzicht over het gehele proces en weten zeker dat wat ze verwachten ook is wat ze krijgen. Bij Dura Vermeer zijn we daar ook blij mee, want zo kunnen we rekenen en tekenen tegelijk: de ontwerpen die we samen met (interieur)architecten, constructeurs en installateurs maken, worden door ons meteen getoetst op kosten, maakbaarheid en efficiëntie in de realisatie. Dat scheelt veel tijd. De opdrachtgever heeft steeds maar één aanspreekpunt die alle facetten van de opdracht overziet, waardoor beslissingen sneller en makkelijker worden genomen.

DE INVLOED VAN FLEXWERKEN

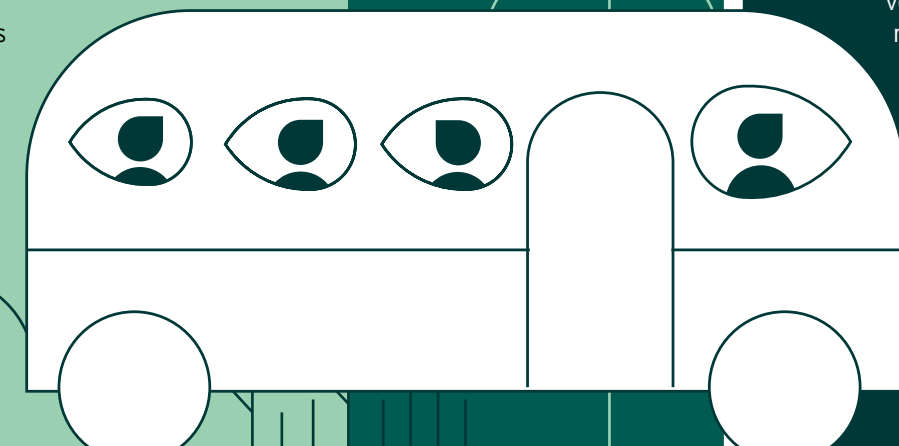
Flexwerken heeft een grote invloed op de manier waarop kantoren en werkplekken worden bezet en benut. Sluiten de werkomgevingen van nu nog wel aan op deze veranderde ruimtevraag? Wat doet de veranderde rol van 'het kantoor' voor de business cases van gebouwen en gebieden?

DE ROEP OM VOORSPELBAARHEID

Door de toegenomen maatschappelijke druk, nieuwe wet- en regelgeving en de stijgende kosten van grondstoffen en arbeid zijn de risico's in de utiliteitsbouw de afgelopen jaren flink toegenomen. Er is behoefte aan meer voorspelbaarheid in processen, maar ook in materiaalkeuzes, installatie- en bouwtechnieken en (logistieke) oplossingen. Klanten en opdrachtgevers willen zo veel mogelijk zekerheid, ook ten aanzien van de planning: worden beloftes nagekomen? Het analyseren van data, maar ook technologieën als parametrisch ontwerpen en augmented reality - waarbij we steeds sneller verschillende scenario's inzichtelijk kunnen maken, tot logistieke bewegingen aan toe - helpen om die voorspelbaarheid op steeds meer vlakken te bieden.

REGIE IN INTEGRALE, COMPLEXE ONTWIKKELINGEN

In grote, complexe herstructureringen en (ver)nieuwbouwprojecten - vooral in binnenstedelijke gebieden - is een integrale visie en aanpak nodig waarin alle belangen, invalshoeken en (maatschappelijke) opgaven worden samengebracht. Juist door het toegenomen aantal belangen hebben veel van onze klanten en opdrachtgevers de behoefte aan één helder aanspreekpunt die alle lijntjes samenbrengt. Dat vraagt om partijen die veel van de benodigde expertise en ervaring zelf in huis hebben en gewend zijn om in grote, complexe bouwprojecten allerlei deskundigen en teams samen te brengen en aan te sturen. Niet vanuit macht en kracht, maar vanuit het vermogen om mensen, partijen en teams écht te verbinden op weg naar een gezamenlijk doel en eindresultaat. Openheid en transparantie - eerlijk zijn naar elkaar over gevoelde kansen en risico's, belangen en doelen - is daarin essentieel. Hoe groter en prestigieuzer het project, hoe belangrijker de samenwerkings- en dus de mens-factor: kun je op elkaar rekenen, juist ook in mindere tijden.



Oceans, Haarlem

Bij Dopper staat duurzaamheid voorop. Het transformeren van een prachtig monumentaal pand was dan ook een bewuste keuze: geen sloop, maar hergebruik. Maar liefst 95% van alle materialen is opnieuw benut. De originele charme van de gevel met zorgvuldig gereinigd en gerestaureerd metselwerk is behouden gebleven. De stalen kozijnen zijn vernieuwd met isolerend monumentenglas, en binnen is gekozen voor duurzame materialen, zoals tapijt van gerecyclede visnetten. Dankzij een geavanceerd ventilatiesysteem ademt het gebouw natuurlijke, schone lucht. Zo wordt de monumentale schoonheid zowel buiten als binnen volledig in ere gehouden.

Dopper gelooft dat de ideale werkplek je energieverbruik en gezonder maakt. Dat idee is de drijvende kracht achter het Oceans-kantoorgebouw in Haarlem, ontwikkeld door Dura Vermeer. Oceans is gebouwd zonder afval en ontworpen om ontmoeting en beweging te stimuleren. De vier verdiepingen vloeien als golven in elkaar over, wat zorgt voor een natuurlijke flow. Elke etage biedt ruimte voor focus, overleg en ontspanning. Een perfect ecosysteem voor creatieve geesten. Dopper heeft zich met liefde in Oceans gevestigd en deelt de voorzieningen inmiddels met vele anderen, wat bijdraagt aan sociale interactie en een gevoel van eenheid. Oceans is niet alleen een plek om te werken, maar ook om deel uit te maken van iets groters, iets duurzams.

CIRCULAIR **EN** VERBINDEND



DE MEGATRENDS

DEMOGRAFISCHE
VERSHUUVINGEN

TECHNOLOGISCHE
TRANSFORMATIE

KLIMAAT-
VERANDERING

SOCIALE
INSTABILITEIT

GEFRAGMENTEERDE
WERELD

● Megatrends Price Waterhouse Coopers, 2023

WERELDWIJDE UITDAGINGEN

Behalve de vragen die vanuit klant en markt aan ons worden gesteld, zijn er ook wereldwijde problemen en vraagstukken die onze aandacht heel hard nodig hebben. Geopolitieke spanningen en oorlogen veroorzaken uitdagende migratiegolven en instabiliteit in de wereld. De kloof tussen arm en rijk zorgt voor toenemende kansenongelijkheid en zelfs bestaansonzekerheid bij een groeiende groep mensen. We worstelen met een slinkende beroepsbevolking en realiseren ons dat we ook in de gebouwde omgeving meer moeten doen, om talent aan te trekken en binnen te houden. Hoosbuien en bosbranden, smeltende ijskappen en uitstervende diersoorten leren ons: de opwarming van de aarde loopt razendsnel uit de hand. Waardevolle grondstoffen raken op. De biodiversiteit holt achteruit, waardoor ecosystemen en voedselketens over de hele wereld verstoord raken.

En nee, dit gaat niet allemaal vanzelf weer over en er is niemand die er in zijn eentje iets aan kan doen. Deze problemen raken ons allemaal, zijn onomkeerbaar en ze gaan over niets minder dan de toekomst van mens en aarde. De kern van ons bestaan.

WERELDWIJD KORTE TERMIJN	WERELDWIJD LANGE TERMIJN
 Kosten van levensonderhoud	 Het niet beperken van klimaatveranderingen
 Natuurrampen en extreme weersomstandigheden	 Mislukte aanpassing aan klimaatverandering
 Geo-economische confrontatie	 Natuurrampen en extreme weersomstandigheden
 Het niet beperken van klimaatveranderingen	 Verlies aan biodiversiteit en ineenstorting van het ecosysteem
 Erosie van sociale cohesie en maatschappelijke polarisatie	 Grootschalige onvrijwillige migratie
 Grootschalige milieuschade	 Natuurlijke hulpbronnen crisis
 Mislukte aanpassing aan klimaatverandering	 Erosie van sociale cohesie en maatschappelijke polarisatie
 Wijdverspreide cybercriminaliteit en -onveiligheid	 Wijdverspreide cybercriminaliteit en -onveiligheid
 Natuurlijke hulpbronnen crisis	 Geo-economische confrontatie
 Grootschalige onvrijwillige migratie	 Grootschalige milieuschade

 DEMOGRAFIE  MILIEU  GEOPOLITIEK  TECHNOLOGIE

● Risico's zoals gerapporteerd door het World Economic Forum, 2023



17 DOELEN VOOR EEN BETERE WERELD

De Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties zijn zeventien doelen om van de wereld een betere plek te maken in 2030. Ze zijn een mondiaal kompas voor uitdagingen als armoede, onderwijs en de klimaatcrisis.

- 1 Geen armoede
- 2 Geen honger
- 3 Gezondheidszorg voor iedereen
- 4 Iedereen naar school
- 5 Vrouwen en mannen zijn overal gelijkwaardig
- 6 Schoon drinkwater en goede sanitaire voorzieningen voor iedereen
- 7 Schone en betaalbare energie
- 8 Eerlijke en sociale economische groei
- 9 Veilige infrastructuur en beschikbare kennis voor iedereen
- 10 Gelijke kansen voor iedereen
- 11 Leefbare, duurzame steden
- 12 Duurzame productie en consumptie
- 13 Klimaatverandering stoppen
- 14 Gezonde oceanen, zeeën en rivieren
- 15 Gezonde bossen en een rijke biodiversiteit
- 16 Vrede, veiligheid en rechtvaardigheid
- 17 Samenwerken voor de werelddoelen

● De doelen 7, 11, 12 en 15 vallen binnen de invloedssfeer van Dura Vermeer en zijn dus ook door ons onderschreven.

02

HET GOEDE DOEN

Y-point, Amsterdam

Het 100 jaar oude pakhuis Y-point in Amsterdam was in de loop van zijn bestaan behoorlijk 'toegetakeld' door allerlei verbouwingen. Hoe herstel je zo'n gebouw weer in ere en zorg je tegelijk voor een nieuwe, aanpasbare toekomst? Wat Y-point in elk geval mee had, was de locatie: pontificaal aan het IJ, vlakbij het centrum en het Centraal Station. Een ideale werklocatie. In opdracht van APF International voerde Dura Vermeer de transformatie uit, waarin het industriële gevoel van vroeger werd teruggehaald. Een aantrekkelijke lounge verbindt het gebouw met het IJ en is toegankelijk voor zowel mensen die in het Y-point werken als bewoners en bezoekers uit de buurt. Daarmee staat het gebouw nu ook weer middenin de samenleving. De kantoorruimtes maakten dankzij nieuwe zonnepanelen, stoere, zichtbare installaties en slimme klimaatplafonds een sprong van label F naar label A. Het vervoer van materialen van en naar de bouwplaats ging via het water.

VOOR DE GENERATIES VAN NU

EN

DIE VAN MORGEN

EEN DUIDELIJK MAATSCHAPPELIJK KOMPAS

Het Goede Doen is ontwikkeld vanuit de behoefte aan een integraal kompas. We willen niet alleen maar reageren op afzonderlijke vragen en thema's, maar proactief anticiperen op alle uitdagingen die op ons afkomen vanuit klant, markt én maatschappij.

Het is essentieel om te begrijpen hoe we ons verhouden tot de thema's die binnen onze invloedssfeer liggen en hoe we die idealiter kunnen integreren in functioneel, hooggewaardeerd, toekomstbestendig vastgoed. De vier pijlers van Het Goede Doen helpen ons om het overzicht te bewaren; om door de vele vragen en thema's heen te navigeren en richting te geven aan onze organisatie en onze projecten. Per pijler stellen we vast wat onze ambities zijn en hoe we die willen waarmaken.

Door te zoeken naar integrale oplossingen en te blijven innoveren, kunnen we onze positieve impact vergroten en daarmee bijdragen aan een duurzame toekomst voor iedereen. Het Goede Doen helpt ons om te ontdekken hoe en waar oplossingen voor mens en aarde elkaar kunnen versterken en waar we naartoe willen innoveren, als organisatie én in onze projecten.

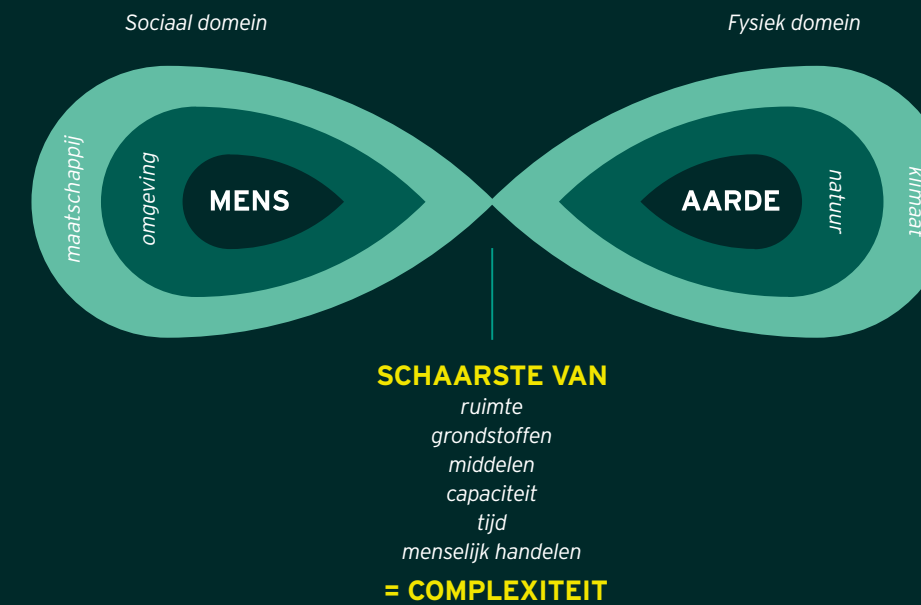
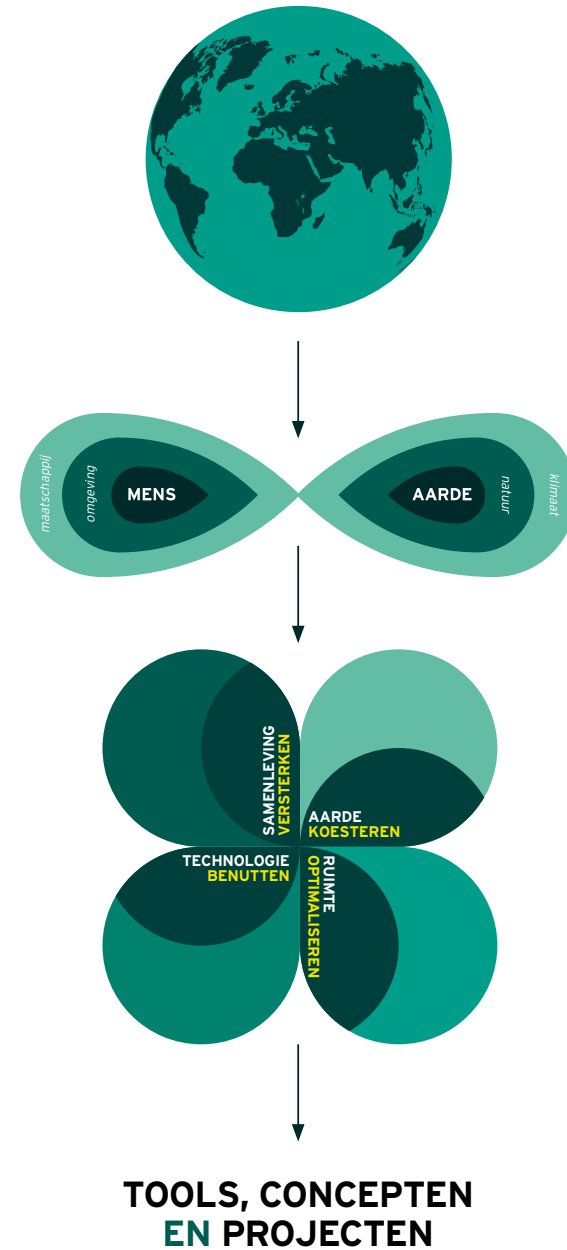
HET HOGERE DOEL

Iedereen verdient een gezonde leefomgeving met kansen om te groeien. Nu, en in de toekomst. Met Het Goede Doen gaan we voor het optimaliseren van de balans tussen mens en aarde. We verbinden onze impact op hoe mensen samenleven in het sociale domein met onze impact op de aarde in het fysieke domein.

WERELDNIVEAU
PWC MEGATRENDS
WEF RISICO'S
VN SDG'S

BEOOGDE IMPACT
BALANS MENS EN AARDE

KOMPAS & PIJLERS
HET GOEDE DOEN



Het in balans brengen van mens en aarde zou niet zo ingewikkeld zijn als er genoeg was van alles wat we nodig hebben om duurzame leefomgevingen te maken. Maar dat is er niet. Ruimte, grondstoffen, middelen, capaciteit en tijd: het is allemaal schaars. Dat maakt onze opgaven complex en dwingt ons tot ander gedrag en het maken van scherpe, gebalanceerde keuzes: wat kan en doen we wel, wat kan en doen we niet? Waar leggen we de lat en nemen we onze eigen verantwoordelijkheid als

het gaat om zaken als sociale cohesie, kansengelijkheid, werkgelegenheid, meer biobased bouwen, afvalstromen beperken, CO₂ verminderen en gebieden groener achterlaten dan we ze aantreffen? Oftewel: hoe kunnen we maximaal Het Goede Doen voor mens en aarde ondanks de complexiteit waar we mee moeten dealen, zónder in te leveren op de maatschappelijke meerwaarde die we willen behalen? Dat is de hamvraag. We zijn er in veel gevallen nog niet, maar we zijn wel goed op weg.

DE VIER PIJLERS

Het Goede Doen voor mens én aarde, binnen onze eigen invloedssfeer en expertise, komt samen in vier pijlers: samenleving, aarde, ruimte en technologie.

Deze vier pijlers vormen samen ons maatschappelijk kompas. Ze zorgen voor een concreet, integraal afwegingskader waarmee we bij Dura Vermeer, binnen onze eigen invloedssfeer, strategische keuzes kunnen maken voor een gezonde en voortvarende toekomst voor iedereen. We vertalen de pijlers naar concrete strategieën, convenanten, samenwerkingen, concepten, projecten en innovaties.





DE LEEFOMGEVING ALS SOCIAAL ECOSYSTEEM

Gebieden en gebouwen kun je zien als sociale ecosystemen, waarin alles met elkaar samenhangt. Juist door die samenhang ontstaat synergie, groei en een prettige 'samenleving'.

Wat we waar bouwen en voor wie heeft directe impact op kansengelijkheid en de ontwikkeling van mensen, buurten en steden. Een goed ingerichte leefomgeving faciliteert diversiteit, biedt mensen en ondernemingen kansen en versterkt de kracht en de weerbaarheid van sociale structuren.

We zetten ons in voor omgevingen waar mensen zich goed en makkelijk kunnen verbinden met wat ze nodig hebben om zich goed te voelen en zich te ontwikkelen. We besteden aandacht aan de toegankelijkheid van belangrijke voorzieningen zoals mobiliteit, zorg en onderwijs. We werken actief aan betaalbaarheid en kwaliteit voor iedereen. En zorgen voor ontmoeting en verbinding in het fysieke én het sociale domein. Dat zorgt voor samenredzaamheid en energieke, gezonde mensen.



● Alliander Arnhem, circulaire renovatie



OP NAAR NUL UITSTOOT MET DE NATUUR ALS GOEDE BUUR

We koesteren de aarde vooral door onze CO₂-uitstoot drastisch te verminderen en onze footprint zo klein mogelijk te maken.

Omdat CO₂ in onze sector verreweg de grootste impact heeft op de schadelijke opwarming van de aarde, hebben we een kraakhelder doel: we maken ons hard voor Net Zero in 2050 en nemen verantwoordelijkheid voor de hele keten. We bouwen zo veel mogelijk energieneutraal (of -positief) en voorkomen de verdere uitputting van de aarde door de inzet van duurzame, biobased en secundaire materialen, die aan het einde van hun levensduur weer hoogwaardig kunnen worden hergebruikt.

Overal waar we bouwen houden we rekening met de natuur. We ontwerpen zoveel mogelijk natuurinclusief vanuit bestaande ecologische structuren en streven ernaar om projectlocaties groener en gezonder achter te laten dan bij de start van het werk. Daar krijgen we veel voor terug. Een gezondere bodem bijvoorbeeld, die beter beschermt tegen hoosbuien en droogte. Maar ook meer ruimte voor gezonde ecosystemen en biodiversiteit, die samen de aarde mooi en leefbaar houden en onze voedselketens intact.



MEER DOEN OP MINDER VIERKANTE METERS

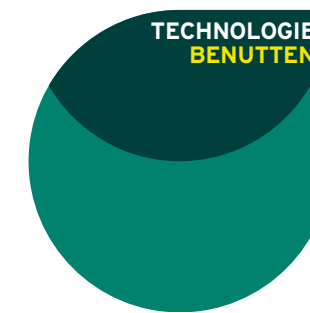
Als we alle uitdagingen realiseren hebben we meer ruimte nodig dan we feitelijk hebben. We moeten steeds meer mogelijk maken op steeds minder vierkante meters om onze footprint te beperken en ruimte over te houden voor de natuur en haar ecosystemen.

Om ruimte zo efficiënt mogelijk in te zetten voor mens en natuur bundelen we onze kennis van infra en mobiliteit, gebiedsontwikkeling, renovatie en nieuwbouw. Van ontwerp tot uitvoering. Zo maken we efficiënt én mooi ingerichte leefomgevingen die van waarde zijn voor mens, natuur en aarde.

We zoeken naar nieuwe (compacte) gebieds- en gebouwconcepten en plattegronden, naar nieuwe oplossingen voor werken, mobiliteit, lokale energie, dubbel ruimtegebruik, flexibiliteit in gebruik en functie en de nieuwe deeleconomie. Maar ook: we houden en verduurzamen wat al goed wás en koesteren wat leeg, wild en vrij moet blijven.



● Oceans, Haarlem



MEETBAAR INNOVATIEF EN EFFICIËNT

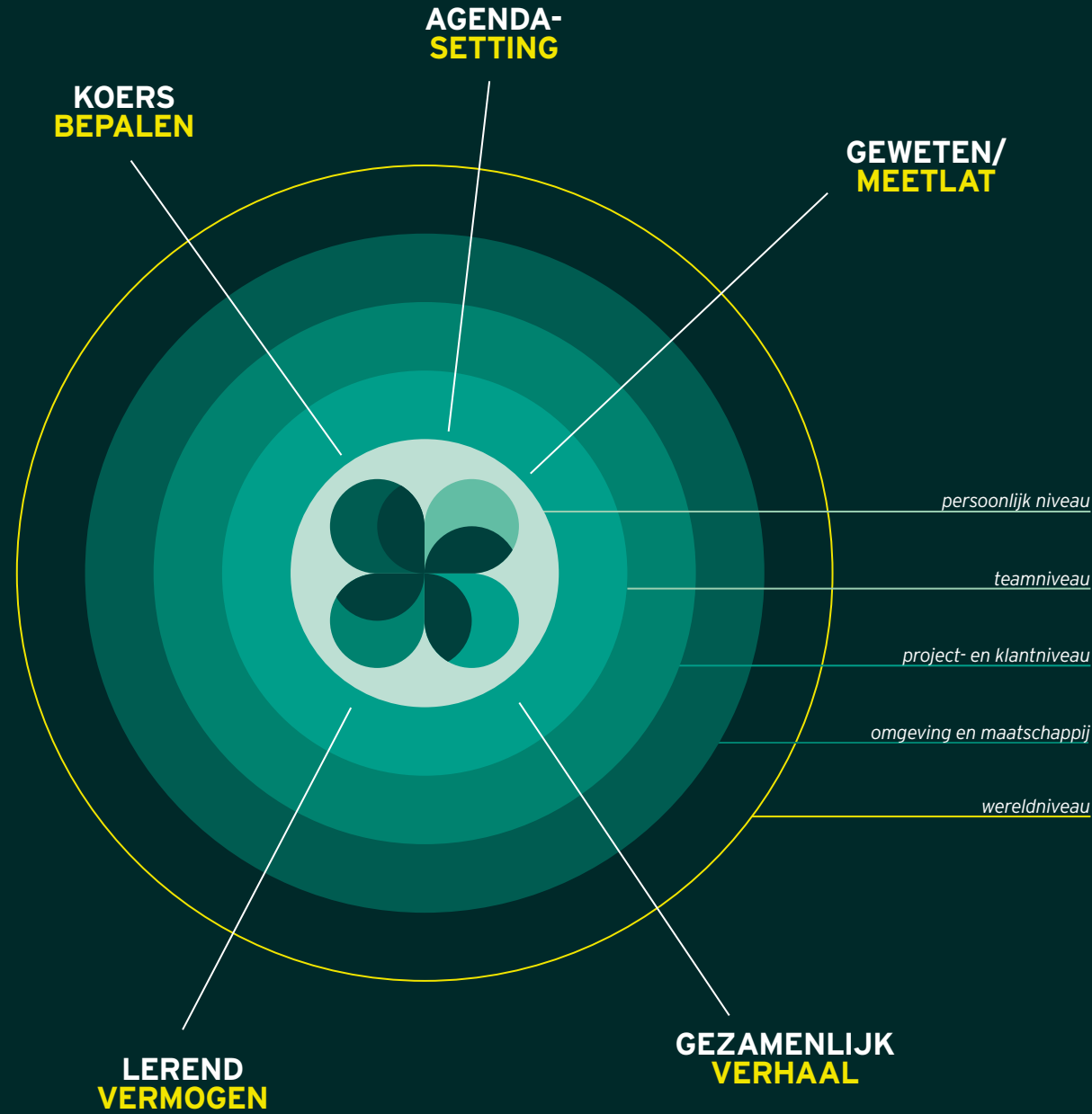
Nieuwe technologieën, technische innovaties en digitalisering helpen ons om efficiënter samen te werken, nieuwe oplossingen te vinden en slimmere keuzes te maken. Niet op basis van gevoel, maar op basis van data en meetbare prestaties.

Het goed benutten van data en technologie maakt onze ontwerp- en bouwprocessen over de hele linie nog betrouwbaarder en voorspelbaarder. En maakt dat we de schaarse middelen, tijd, ruimte en capaciteit die we ter beschikking hebben, steeds slimmer kunnen inzetten voor het creëren van meerwaarde voor mens en aarde.

Data en technologie zijn geen doel op zich. Wel zeer belangrijke vaartmakers in het waarmaken van Het Goede Doen. Op alle niveaus van onze organisatie. In al onze processen en projecten. In alles wat we doen.

Het Goede Doen geeft ons richting en houvast in alles wat we doen. We zetten het in bij:

- 1 KOMPAS**
Het bepalen van onze koers en strategie: waar zetten we op in, waar willen we op innoveren, welke projecten passen wel en niet bij ons en waar moeten en willen we onszelf op uitdagen?
- 2 AGENDA-SETTER**
Het aangaan van gesprekken met elkaar, met onze klanten en onze partners – elkaar scherp houden en bevragen op de afzonderlijke pijlers en hun samenhang.
- 3 GEWETEN/MEETLAT**
Het waarborgen en evalueren van onze acties en projecten: zijn we op de goede weg, doen we nog steeds het goede of dwalen we af, hoe en waar kunnen we de lat best nog een stukje hoger leggen?
- 4 LEREND VERMOGEN**
Het opbouwen van een gezamenlijke leercurve: we ontwikkelen en verzamelen onder de kapstok van Het Goede Doen steeds meer kennis en ervaring, die we kunnen delen met elkaar en met onze klanten en partners in woningbouw, transformatie, renovatie en verduurzaming.



DE KRACHT VAN ÉN

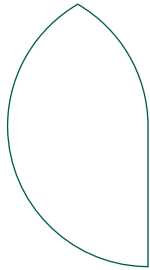
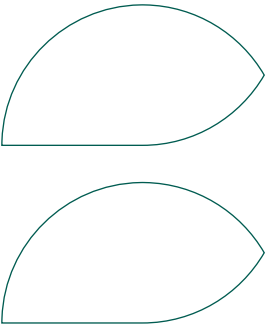
Door Het Goede Doen in te zetten op elk niveau in de organisatie én in de projecten – van ontwerp tot en met onderhoud – wordt integraal duurzaam denken onderdeel van ons DNA. Meerwaarde in de ene pijler creëren levert ook vaak meerwaarde op in de andere pijlers. Het Goede Doen is dus vooral ook: gebruik maken van de kracht van én. In elke fase van de levenscyclus van een gebouw.

Zo zorgt natuurinclusief vastgoed niet alleen voor meer kwaliteit en leefbaarheid, maar ook voor meer plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, betere wateropvang en meer natuurlijke verkoeling tegen hittestress. Een goed ecosysteem in een mixed-use innovatiedistrict zorgt voor meer werkgelegenheid in de buurt, maar ook voor waardevolle netwerken en reuring in de buurt. Door gebouwen aan het einde van hun levenscyclus niet af te breken maar te transformeren en te verduurzamen maken we op een hele efficiënte manier gebruik van wat er al is.

Durven doen en keuzes maken
Het omgekeerde is net zo waar: als we in één van de pijlers niet in staat zijn om voldoende meerwaarde te realiseren, werkt dat vaak ook op een negatieve manier door in de andere pijlers. Als we niet op tijd voldoende CO₂ kunnen reduceren op weg naar Net Zero, blijft dat nog jaren doortikken in de opwarming van de aarde, hoeveel we ook compenseren. Ingrijpende investeringen, renovaties en innovaties naar voren

halen kan interessant zijn in het kader van Het Goede Doen, maar tegelijk ook heel goed zijn voor de Total Cost of Ownership op de lange termijn.

Soms betekent Het Goede Doen dus ook: gewoon tóch doen. Durven doen. Mogelijk maken. Of, als dat niet kan: hele afgewogen keuzes maken. En dan ook maar eens 'nee' zeggen tegen een opgave, waar we écht te weinig Het Goede kunnen Doen. Ook die discussies liggen op tafel de komende jaren. Niet om ze te laten liggen, maar om eruit te komen, met alle stakeholders, opdrachtgevers, maatschappelijke organisaties, bestuurders, ketenpartners en leveranciers waarmee we aan tafel zitten voor utiliteitsopgaven. We geloven als familiebedrijf in de kracht van samenwerken en investeren aan de voorkant van elk ontwikkel- of realisatieproject gráág in een heldere stip op de horizon en goed geformuleerde KPI's en ambities. Maar ook met de energie en het vertrouwen die nodig zijn om met elkaar méér mogelijk te maken. Niet of, maar en.



03

WE
KUNNEN DIT

Karakter en DNA

We zijn een familiebedrijf, groot en degelijk, gericht op langjarig samenwerken en waarmaken wat we beloven, maar ook op doorbijten en vasthouden: innoveren en volhouden waar het écht anders moet.

vertrouwd

verbindend

inventief

- Sinds 1855 een familiebedrijf: we gaan en staan voor continuïteit.
- Sterke financiële ruggengraat.
- Lokaal mandaat - landelijke bundeling van kennis en krachten.
- Ontwikkelen, bouwen én financieren.
- Focus op de bal houden: waar innoveren en ontwikkelen we naartoe?

- Lokale wortels, sterke band met de regio en de projecten.
- In staat om mensen te verenigen in het verlangen naar dezelfde stip op de horizon.
- Open mentaliteit: samenwerken werkt het beste op basis van transparantie, plezier en vertrouwen.
- Beseffen dat we de oplossing(en) niet alleen kunnen bedenken: open samenwerken, niet 'achter eigen kaarten' blijven zitten.
- Niet weglopen of in de vechtstand gaan staan als het moeilijk wordt.

- De complexiteit omarmen.
- Doorgraven tot we de oplossing hebben!
- Altijd op zoek naar nieuwe, slimmere wegen naar Rome.
- Samen met onze partners innoveren en daar van leren.
- Nieuwe strategieën en business modellen ontwikkelen om de nieuwe economie (meer samen delen) mogelijk te maken.
- Onze eigen duurzaamheidsambities en de ambities van onze klanten waarmaken.
- Durven doen.

● *Dura Vermeer combineert sterke regionale verankering met de kennis, kracht en middelen van een groot, landelijk ontwikkelende bouwer. Het hoofdkantoor staat in Rotterdam. We hebben landelijk gezien drie divisies: Infra, Bouw en Vastgoed en Techniek. Bouw en Vastgoed bedient heel Nederland, vanuit vier regio's met eigen vestigingen. Bij de divisie in Utrecht wordt alle kennis en expertise gebundeld.*



LANDELIJKE KENNIS, LOKAAL ONDERNEMERSCHAP

GOED GEORGANISEERD

De manier waarop we georganiseerd zijn, biedt ons unieke handvatten om Het Goede te Doen. Inzichten, ervaringen, tools en innovatiekracht op alle ontwikkel- en bouwdisciplines - vastgoedontwikkeling, nieuwbouw, renovatie, transformatie én beheer & exploitatie - brengen we vanuit regionale vestigingen in het land samen in ons gezamenlijke 'thuis kantoor', het Dura Vermeer Inspiration Centre in Utrecht. Dat is heel praktisch ook het hoofdkantoor van onze Divisie Bouw en Vastgoed, ons expertisecentrum, de iD Gebiedsstudio, en Dura Vermeer Vastgoed. Samen versterken we de strategische kennis, leiderschapskwaliteiten en het vakmanschap in onze organisatie én in de keten.

Ondertussen weten we door wendbaar en zelfstandig regionaal ondernemerschap precies wat er speelt in 'onze' steden en dorpen, bij onze regionale klanten, bewoners en ondernemers. We kennen de bestuurders, de influencers en de disruptors, de mogelijkheden en onmogelijkheden van ontwikkellocaties, gebouwen, buurten en bewoners 'van om de hoek'. Hun uitdagingen zijn ónze uitdagingen: we zijn altijd dichtbij en aanspreekbaar.

‘Elke vierkante meter die je níet hoeft te bouwen scheelt in **tijd**, **budget** en **impact** op het klimaat.’

LIZZY BUTINK,
LANDELIJK MANAGER
DUURZAAMHEID

Noordgebouw, Utrecht

Het ontwerpen en realiseren van een elegante cityhub op een ‘onmogelijke’ locatie: het hart van Utrecht, pal naast het Centraal Station. Met naast je maar liefst 21 andere projecten in uitvoering. Te midden van een reizigersstroom die je gedurende de bouw niet of nauwelijks mag onderbreken: tienduizenden voetgangers, fietsers en treinreizigers en daarnaast nog eens honderden bussen per dag. We vonden het een geweldige ontwikkel- en bouwopgave, bij Dura Vermeer. Want complexiteit maakt ons innovatief. Zo organiseerden we samen met andere aannemers een slimme logistieke hub aan de rand van de stad, van waaruit we de materialen elke nacht precies-pas konden aanleveren voor de volgende dag. En onderhandelden we met NS en ProRail over de timeslots die nodig waren om het gebouw op tijd te kunnen realiseren. De cityhub is ontworpen als nieuwe place to be voor de nieuwe kenniswerkers die Utrecht graag aan zich wil verbinden. Een mix van co-werkplekken, hotelkamers, appartementen, retail en horeca, met winkels ‘hangend’ boven het spoor. Precisiewerk op de vierkante centimeter, met alle aandacht voor de omgeving en de gebruiker.

WAT NEMEN WE MEE AAN TAFEL

VISIE & TOOLS

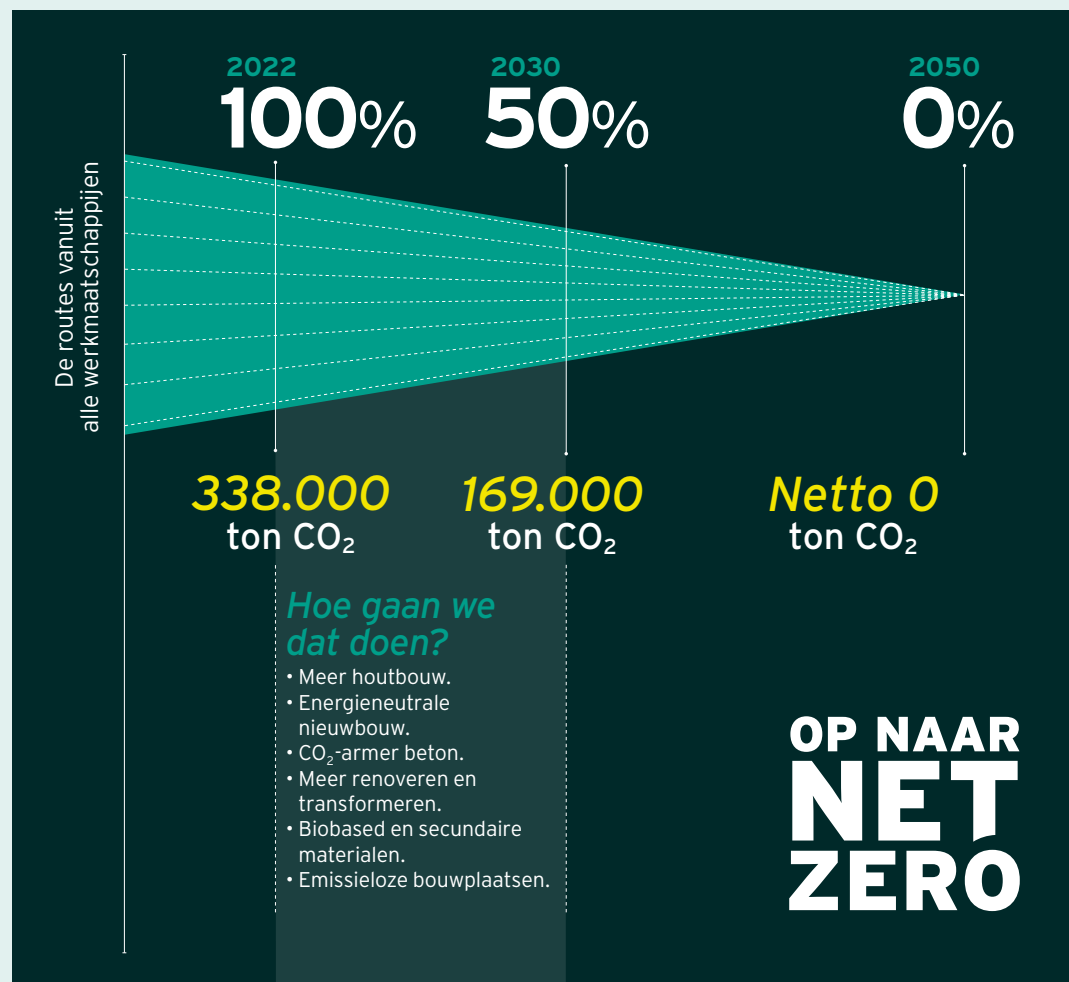
We zijn bij Dura Vermeer goed in het vertalen van de klantwensen naar slimme en duurzame oplossingen, snappen hoe maatschappelijke en commerciële ecosystemen en hun ideale omgevingen werken, maken gebruik van data en zijn vertrouwd met alle grote duurzaamheidslabels. We zetten onze kennis en ervaring ook in om projectoverstijgende gebieds- en gebouwconcepten te ontwikkelen, waarmee we investeerders en huurders proactief benaderen.

Door onze ervaring met complexe onderzoeks-omgevingen en integrale gebiedsontwikkelingen zijn we een uitstekende partner voor inspirerende, levendige innovatiedistricten, campussen en mixed-use woon-werkomgevingen. Door Het Goede Doen als maatschappelijk kompas in te zetten zorgen we dat we oog houden voor de huidige én toekomstige generaties. Wat we niet nieuw hoeven te bouwen – door slim te transformeren en te renoveren – zien we als pure winst voor klant, gebruiker, aarde én klimaat. Stakeholders, gebruikers en omgeving nemen we op een prettige gestructureerde manier mee in onze aanpak en meer dan dat: met soepel lopende processen zorgen we graag voor een ‘warm bad’ voor iedereen. Onze lokale wortels en betrokkenheid spelen daarin een belangrijke rol.

Innovatief en doortastend

Het Goede Doen is niet nieuw: het zat altijd al in onze genen, onze mentaliteit, onze duurzaamheidsstrategie

en onze familiegenen. Dat heeft geleid tot een groot aantal tools, visies en concepten, die we dagelijks inzetten om commerciële en maatschappelijke belangen te verbinden in onze projecten. Innoveren in de projecten zelf zien we als optimaal. De handen ineen slaan met klanten, ketenpartners en experts van buitenaf om meer productiviteit en duurzaamheid mogelijk te maken: graag! Door onze omvang en stabiele positie in de markt fungeren we steeds vaker als aanjagers van vernieuwing en verandering, bijvoorbeeld op het gebied van CO₂-reductie (onze Net Zero strategie) of de implementatie van nieuwe Smart Building technologie om gebouwen nóg duurzamer te laten functioneren. Een greep uit wat we meenemen aan kennis en kunde voor Het Goede Doen op de volgende pagina’s.



NET ZERO-ROUTEKAARTEN

De pijler Aarde koesteren valt voor een groot deel samen met onze landelijke Net Zero-strategie: het reduceren van de CO₂-emissies naar netto nul in 2050. We nemen daarin óók de verantwoordelijkheid voor onze partners en leveranciers in de keten. Zo telt alles wat we samen doen op naar nul uitstoot. Daarmee volgen we de internationale klimaatafspraken en hopen we een flinke steen bij te dragen aan het terugdringen van verdere opwarming van de aarde. Per werkmaatschappij zijn eigen routes uitgestippeld die optellen naar nul CO₂-uitstoot in 2050.

NATUURINCLUSIEF ONTWIKKELEN EN ONTWERPEN

Te lang hebben we gedacht dat het niet op kon, maar dat kan dus wel: de natuur en de biodiversiteit in ons land bevinden zich inmiddels in alarmfase drie. Terwijl we ze alle twee hard nodig hebben voor gezonde, klimaatbestendige en 'rijke' leefomgevingen én voor een gezonde aarde voor ons allemaal, op de lange duur. Voor en met de natuur samen ontwerpen is dus nu standaard in onze processen. We benutten de kracht van zon, wind en groen om gebouwen zo veel mogelijk te koelen, te verlichten, te verwarmen. Landschappers en ecologie staan niet zelden op #1 in onze gebieds- en gebouwontwikkelingen, of in ieder geval op een gedeelde eerste plaats met stedenbouw en architectuur. Want alleen zo creëren we een goede basis voor robuuste en natuurlijke ecosystemen, die zonder al te veel water geven, pompen en maaien de seizoenen kunnen doorstaan. Met daarin ook welkome nest- en foerageerruimte voor insecten, dieren en vogels. De inzet van de natuur als bondgenoot maakt onze ontwikkelingen ook meteen robuuster: beter bestand tegen de steeds extremere weersomstandigheden.



● Het Gebouw P op Roeterseilandcampus van de Universiteit van Amsterdam

VERBINDEND ONTWERPEN EN REALISEREN

Goed omgevingsmanagement zien we als hygiëne bij Dura Vermeer. We hebben het liever over verbindend ontwerpen en realiseren: het goed informeren en goed meenemen van alle stemmen en ideeën van stakeholders en omwonenden in alle fasen van een project. Dat doen we voor een beter ontwerp, een voorspelbaar en goed georganiseerd realisatieproces, meer lokale verankering en meer begrip en verbinding tussen allerlei stake- en shareholders, van meet af aan. In onze visie is omgevingsmanagement dus geen 'moetje', maar juist een kans om meerwaarde te creëren, om plannen en processen te optimaliseren.

TJERK BOORSMA,
MANAGER DIGITAAL BOUWEN

'Parametrisch ontwerpen is een **krachtige aanpak**. Ontwerpers krijgen in korte tijd heel veel mogelijkheden voor **efficiënter, flexibeler** en **geoptimaliseerd ontwerp**.'



HIGHTECH

EN

DUURZAAM

IFF, Leiden

Het opgesloten 'mono-kantoor' is uit. Grote en kleine bedrijven hebben steeds meer behoefte aan inspiratie en connectie, aan openheid en verbonden zijn met de wereld. Zo ook IFF Bioscience. Voor deze bio- en life science gigant ontwikkelden en bouwden we op het Leiden Bio Science Park een nieuwe, multifunctionele werk-ontmoetingsplek. Compleet met een onderzoekslaboratorium met hoogwaardige bouwkundige en installatietechnische afwerking, alles BREEAM Excellent. Waar wetenschappers uit de hele wereld geïnspireerd op zoek kunnen gaan naar de duurzame voedsel-, gezondheids-, farma- en biotechnologische oplossingen van de toekomst, voor mens én aarde. IFF Bioscience koos voor Dura Vermeer als risicodragend ontwikkelaar én bouwverzorger vanwege onze expertise op het gebied van laboratoria en onze hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. Oftewel: onze ambitie om Het Goede te Doen voor de waardevolle ecosystemen van nu én morgen.



Jeroen Pit Huis, Amsterdam

Het Jeroen Pit Huis biedt zieke kinderen en hun medegezinsleden de gelegenheid om weer 'gewoon' samen te leven. Het huis bestaat uit acht zelfstandige appartementen rondom een gezamenlijke ruimte voor ontmoeting, sociaal contact en zorg. Ernstig zieke kinderen kunnen in het huis zowel in het eigen appartement als in het zorghart de zorg krijgen die ze nodig hebben, op IC-niveau. Maar verder is het leven zo gewoon mogelijk voor ze ingericht en georganiseerd en kan iedereen er bijkomen in de grote, groene tuin rondom. Door het sluiten van een andere zorginstelling voor zieke kinderen, was er haast geboden bij de realisatie van het Jeroen Pit Huis in het Health Park van het UMC. Houtbouw met veel prefab elementen bleek daarop een prima antwoord: een hele forse CO₂-reductie maar ook een snelle bouwtijd. De kracht van én.

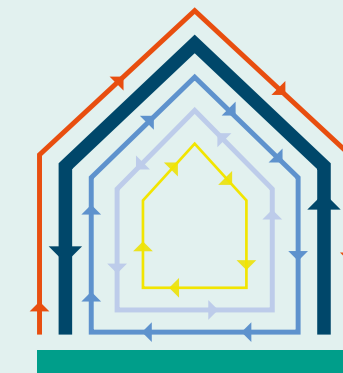
FORSE CO₂-REDUCTIE

EN

SNEL GEBOUWD

DE LAYERS OF BRAND

Houden wat goed is, waarde toevoegen waar dat kan: de Layers of Brand zorgen voor ons in utiliteitsbouw voor een zeer werkbaar denkraam om onze impact op de aarde te beperken en Het Goede te Doen. Omdat we met onze scope van activiteiten de hele levenscyclus van gebieden en gebouwen overzien - van ontwikkeling en ontwerp tot en met beheer en uiteindelijk hergebruik van materialen - kunnen we heel precies bepalen welke keuzes het meest duurzaam en verantwoord zijn, in TCO én op het gebied van maatschappelijk rendement.



DURA VERMEER URBAN MINER KENT GEEN AFVAL

Sloopmaterialen uit bouw en infra een nieuw leven geven: dat doen we met onze circulaire bouwhub Urban Miner. Inmiddels al geen start-up meer, maar een scale-up, waar we elementen en materialen uit sloopprojecten het beste kunnen up- en recycleren om ze opnieuw als volwaardige materialen in te zetten in transformatie-, vernieuwbouw- en nieuwbouwprojecten, of de aanleg van nieuwe infrastructurele werken. De combinatie met de inzet van elektrisch materieel op onze projectlocaties maakt dat we steeds meer CO₂ kunnen beperken op weg naar Net Zero in 2050. En dat we steeds minder een beroep hoeven te doen op de beperkte grondstoffen van Moeder Aarde.

'We bouwen met zo **min mogelijk afval** en geloven in het **koesteren** van elke **grondstof**.'

MAIKEL MULDER,
HOOFDUITVOERDER

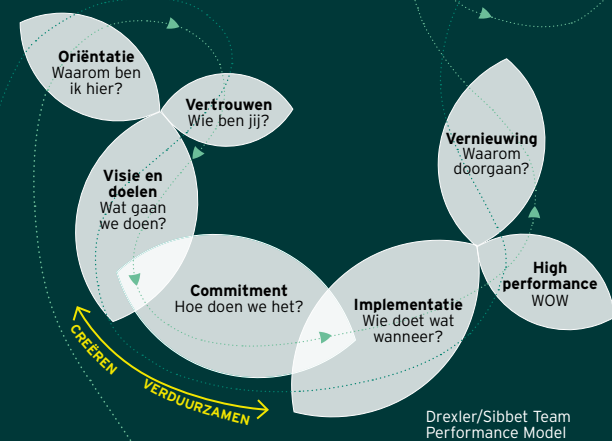


HET NIEUWE DENKEN IN HERNIEUWBAAR EN HOUT

Houtbouw is op stoom gekomen - als belangrijk onderdeel van onze Net Zero-strategie. Dura Vermeer doet mee in Cirkelstad en ondertekende het convenant Green Deal Houtbouw, waarin we hebben afgesproken om minstens 20% van de projecten in de Metropoolregio Amsterdam in hout te realiseren. Ook veel beleggers zitten inmiddels op die lijn. Zelf willen we nog een stap verder gaan: de ambitie ligt op + 20% houtbouw voor alle gebouwen die we vóór 2030 ontwikkelen.

VERTROUWEN EN GELIJKWAARDIGHEID

Een goede samenwerking begint met de samenstelling van een goed team dat niet alleen de juiste kennis en ervaring heeft, maar ook de juiste, elkaar aanvullende competenties en karakters. Waar gewenst of nodig maken we gebruik van Management Drives om te leren wat de ander wel en niet 'kan hebben'. Zo kunnen eventuele miscommunicaties en ergernissen worden voorkomen – de basis van faalkosten, verspilling van materialen en energie en vertragingen. Het teamgevoel, de drive en het vertrouwen dat nodig is voor succes in de samenwerking bouwen we samen op en onderhouden we actief op basis van het model van Drexler/Sibbet. Met onze partners bepalen we aan het begin van onze samenwerking de gedeelde visie, de centrale waarden, de operationele koers. Vanuit het management houden we de gezondheid van het team in de gaten en zetten we programma's uit voor teamcoaching.

**TEAMWORK & LOYALITEIT**

Bij Dura Vermeer koesteren we de goede lange termijn relaties die we als familiebedrijf hebben ook met onze partners en leveranciers. Dat zorgt voor loyaliteit, vertrouwen, gezamenlijke innovatiekracht en teamspirit: de ambitie om samen het beste te halen uit elk project voor mens én aarde, binnen welke contractvorm dan ook. Samen bepalen we de optimale bouwmethodiek en bouwplaatsinrichting. Planningen maken doen we met alle spelers en partners tegelijk aan tafel, zodat we precies weten wat elkaars (on)mogelijkheden zijn en we alle obstakels van tevoren met elkaar kunnen tackelen. We kennen elkaar en elkaars werkwijze;

dat scheelt veel onnodig afstemmen. Veiligheid staat in alle fasen voorop, direct gevolgd door aandacht voor de projectomgeving: het zó organiseren van het werk dat we de continuïteit van processen kunnen waarborgen met minimale impact op de omgeving. Al onze partners hebben zich gecommitteerd aan onze zeer hoge veiligheidsnormen en onze digitale manier van werken: we kunnen meteen starten. Ook in ingewikkelde samenwerkingen – bijvoorbeeld op complexe binnenstedelijke locaties waar veel partijen tegelijk actief zijn – hebben we een uitstekende naam als bouwteampartner. Samenwerken zit diep in ons DNA en daar zijn we trots op.

'Duurzaam hergebruiken van alles wat we al hebben, daar krijg ik energie van.'

HENK MARSMAN,
PROJECTMANAGER
VOORBEREIDING

Dura Vermeer Inspiration Centre, Utrecht

Langs de A2 in Utrecht staat het Dura Vermeer Inspiration Centre, een transparante, groene werk-wereld, bedoeld om te verbinden. Dura Vermeerders met elkaar, met klanten, met kopers, met opdrachtgevers, met partners: iedereen is welkom. Het gebouw is aan alle kanten open en uitnodigend. Het heeft een geweldig atrium met een verticale tuin en een trappenhuis, dat je meeneemt van de ene ontmoetingsplek naar de andere. Samen met de Delft University of Technology wordt de optimale combinatie van klimaat, licht en geur met datatechnologie en een SMART sensorsysteem bepaald voor alle ruimtes; gebruikers hoeven niets meer te doen. Alle energie wordt opgewekt door PV-panelen op het dak, dat met zijn volwassen daktuin ook zorgt voor luchtzuivering en het 'hosten' van insecten, vogels en bloemen. Het Inspiration Centre is zoveel mogelijk circulair gebouwd met bouwmaterial uit eigen sloopprojecten.

EFFICIËNT

EN

GEZOND

Nexus, Leiden

Laboratoria bouwen is, vooral door de complexe installaties, de extreme gebouw-eisen en hoogwaardige technologie, een vak apart. Daarvan hebben we de smaak inmiddels goed te pakken. Naast lab-iconen zoals het Grizzly Pivot Park in Oss en het nieuwe onderzoekslab van Dupont, in Leiden, ontwikkelen en realiseren we op het Bio Science Park Leiden het multi-tenant lab Nexus. (Oplevering eind 2025) Start- en scale-ups in de Life Sciences kunnen er allerlei voorzieningen, faciliteiten en ontmoetingsplekken met elkaar delen waardoor er nieuwe, zinvolle samenwerkingen kunnen ontstaan: een perfect ecosysteem voor wetenschappers. In het ontwerp van Nexus is veel aandacht besteed aan een goede relatie tussen het gebouw en context, tussen mens en omgeving. Zo wordt het Atrium voor een groot deel in hout gerealiseerd met veel binnentuinachtige plekken en maken gebruikers bijna overal via de transparante, glazen gevels en het hoge atrium contact met de natuur rondom.



INTEGRALE PLANNINGEN

Goed georganiseerde planningen zorgen voor een hoge mate van voorspelbaarheid. Integrale projectplanningen maken we voor elke fase – verificatie, ontwerp, voorbereiding, uitvoering en onderhoud – in goed overleg met alle betrokkenen: opdrachtgever, partners, leveranciers, onderaannemers en belangrijke leveranciers. In Gezamenlijke Planning Sessies (GPS) krijgt elke partij binnen de LEAN-systematiek de ruimte om eigen activiteiten te plannen en af te stemmen met de anderen. Daardoor ontstaat draagvlak, gezamenlijk commitment en maximale voorspelbaarheid ten aanzien van mijlpalen en oplevering. De samenhang tussen alle werkzaamheden en het kritieke pad (de rode draad) worden snel inzichtelijk, waardoor we onduidelijkheden en risico's beter kunnen beheersen. Tijdens de uitvoering doen we op onderdelen van de planning herhalingsessies volgens het Last Planner System. Dit om de horloges steeds exact gelijk te hebben.

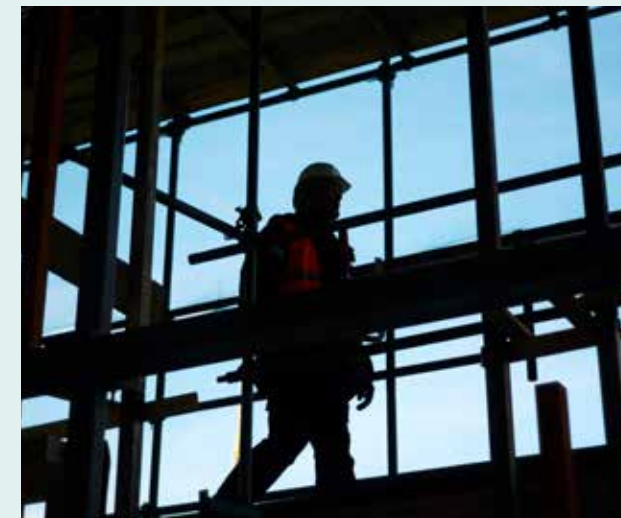


DE EMISSIELOZE BOUWPLAATS

Overall waar we aan het werk gaan, streven we naar de minimale bouwplaats: een zo beperkt mogelijke footprint, het liefst CO₂-neutraal en zonder net-aansluitingen, met zo min mogelijk ruimte voor opslag en zo min mogelijk verkeersbewegingen van en naar de bouwplaats. Daar zijn we heel ver mee. Op veel binnenstedelijke en anderszins complexe locaties zorgen we voor bouw hubs elders van waaruit we just-in-time en precies-pas kunnen leveren wat er per dag op de bouwplaats nodig is, met een minimum aan afval en transporten. Het is veiliger, efficiënter en zorgt voor veel minder hinder en overlast in de omgeving. Waar het net geen stroom kan leveren, komen we met inventieve oplossingen, zodat bouwprojecten toch door kunnen gaan.

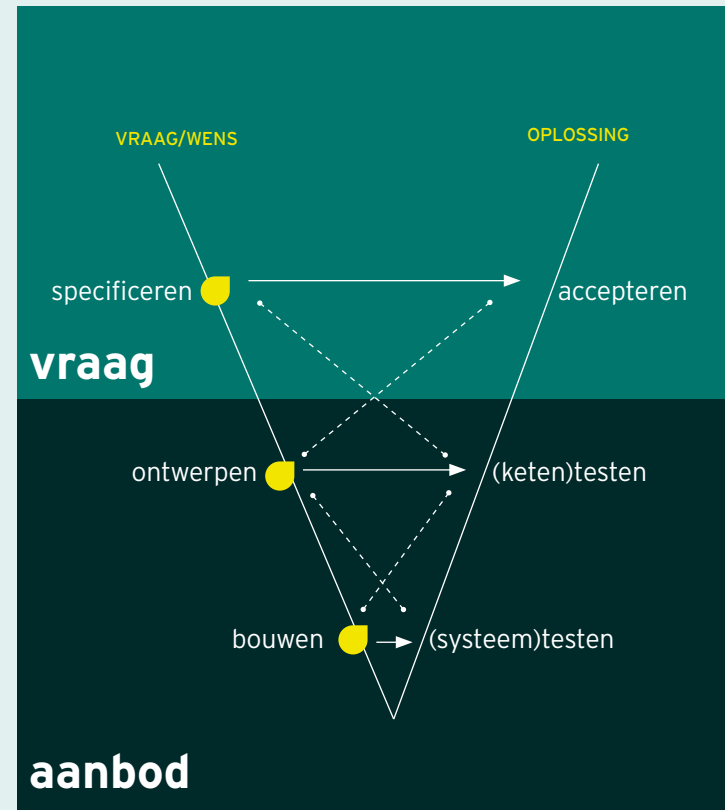
EFFICIËNTIE MET FLOW

Om binnen een project te zorgen dat we geen beslismomenten en afslagen missen, maken we gebruik van FLOW: een gestandaardiseerde methode om processen op het niveau van verantwoordelijkheden, rollen en producten goed te beschrijven. Door FLOW wordt de samenwerking tussen verschillende specialisten en teamleden duidelijker. Zo wordt er geen dubbel werk gedaan en worden beslissingen op het juiste moment door de juiste mensen genomen. De duidelijkheid maakt dat er binnen de teams prettiger kan worden samengewerkt, met méér aandacht voor extra kansen en mogelijkheden om meerwaarde te creëren. Ook kansen en risico's worden meegenomen in FLOW.

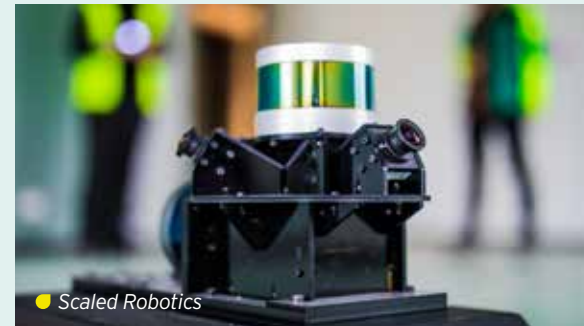


BLIJVEN OPTIMALISEREN

Het V-model zorgt ervoor dat we gedurende het hele traject het ontwerp steeds terugkoppelen naar de wensen van de klant en de ambities van Het Goede Doen. Kunnen we ergens toch nog wijzigingen aanbrengen of innovaties toepassen die meerwaarde opleveren? Dan behandelen we dat volgens een vaste proceslijn van het specificeren van de vraag of kans naar bouwen en implementeren. Kansen om te optimaliseren krijgen op die manier een 'gezicht' en een naam in het proces. Ze worden een vast agendapunt en kunnen dus niet in de dagelijkse drukte van tafel vallen.

**DIGITAAL ONTWERPEN EN BOUWEN**

De digitalisering van de bouw is nog niet op zijn hoogtepunt maar heeft al heel veel vruchten afgeworpen. Zo heeft BIM ervoor gezorgd dat we - waar nodig - ingewikkelde kantoorcomplexen digitaal kunnen 'voorbouwen', wat leidt tot scherpere keuzes en een efficiënter bouwproces met minder faalkosten. Met parametrisch ontwerpen kunnen we veel meer verschillende bouwmethoden of ontwerpmogelijkheden tegelijk doorrekenen: ook dat leidt tot betere, scherpere keuzes en een grotere voorspelbaarheid in het uiteindelijke realisatietraject. Door van gebouwen een 'digital twin' aan te maken hebben we veel meer grip op de onderhoudskosten en op het hergebruik van materialen aan het einde van de levenscyclus. Werkstromen worden efficiënter ingericht en er zijn aanzienlijk minder faalkosten.

**GOED RENTMEESTERSCHAP**

Bottom line gaat Het Goede Doen over goed rentmeesterschap. We realiseren ons dat we te gast zijn op deze wereld: we hebben de aarde slechts in bruikleen. Dat vraagt om respectvol rentmeesterschap met oog voor wat we achterlaten voor de volgende generaties. Binnen de vier pijlers van Het Goede Doen kunnen we heldere ambities en KPI's formuleren. Zo zien we waar het beter kan. Ook labels als BREEAM en WELL zorgen voor werkbare, meetbare KPI's.

STIJN VAN DE SANDE,
DIRECTEUR

'Soms kun je
investerings in
bijvoorbeeld **gezonde
materialen** beter
naar voren halen,
voor een **lagere TCO**
en **meer rendement**
op termijn.'

**Huis voor de Stad,
Amersfoort**

Het nieuwe stadhuis van Amersfoort is sociaal, circulair en bijzonder slim. Het gebouw is ontworpen als twee in elkaar geschoven ringen die samen een patio en een atrium vormen, wat licht, lucht en ruimte oplevert en dus comfort voor de bezoekers. De constructie is bovendien flexibel, waardoor het Huis voor de Stad makkelijk kan worden aangepast als de tijd daar om vraagt. De modulaire systeemwanden maken zelfs herbestemming tot hotel of woongebouw mogelijk.

En ja, natuurlijk wordt dit 'toekomsthuis' ook energieneutraal én klimaatbestendig, mede dankzij een natuurinclusief ontwerp met bijzondere aandacht voor de kracht van natuur en groen, zon- en daglicht. Zo wordt het dak ingezet voor maar liefst 1.000 zonnepanelen, maar is er óók nog ruimte voor een daktuin. Er wordt in de realisatie zo veel mogelijk gebruikgemaakt van duurzaam (oogst)materiaal en - waar dat niet kan - biobased materialen zoals houten binnenwanden, keramische gevels, isovlas isolatie en beton met ecogranulaat. Een typisch geval van en-en-en-en: op alle pijlers van Het Goede Doen is maximaal ingezet.

Unilever, Wageningen

Als er een Goede Doen Award zou zijn, zou het Global Foods Innovation Centre (genaamd: HIVE) op de Wageningen University & Research campus een goede kanshebber zijn. Het is een schoolvoorbeeld van een fijn en open ecosysteem met een pilot plant, Food & Customer Experience, proefruimtes en diverse labs en testkeukens. En daarmee een hele fijne 'belichaming' van dat waar ook Unilever zich met HIVE hard voor maakt, namelijk: een wereld waarin iedereen toegang heeft tot gezond, duurzaam voedsel. De lichte, ruime en transparante werkomgeving zorgt ervoor dat je als medewerker tóch op heel veel plekken in het pand in verbinding bent met de natuur buiten. Het werd hiermee hét meest duurzame multifunctionele gebouw ter wereld en kreeg een BREAAAM-NL oplevercertificaat Outstanding met een score van 93,24%. Daarmee is het in Wageningen gevestigde HIVE het meest duurzame laboratoriumgebouw ter wereld. Unilever koos bewust voor de campus in Wageningen. Naast het eigen ecosysteem van Unilever is ook het ecosysteem van de campus als geheel belangrijk voor Unilever: een topomgeving, waar veel kruisbestuiving en uitwisseling mogelijk is. Om de techniek voor alle verschillende functies in HIVE zo slim mogelijk te organiseren, is het volledige gebouwonwerp uitgewerkt in BIM. Datzelfde BIM-model gebruiken we nu voor het onderhoud van het gebouw en toekomstige aanpassingen, die dankzij de aanpasbaarheid van de constructie niet ingewikkeld zijn.

MULTIFUNCTIONEEL

EN

VERNIEUWEND

'Vooral bij utiliteitsbouwprojecten zijn **flinke CO₂ reducties** te behalen. Dit doen we door onze ambities en de **Net Zero-strategie** te vertalen naar het hele proces van ontwerp tot en met uitvoering en gebruik.'

RUBEN RAADSCHELDERS,
MANAGER DUURZAAMHEID

04

VERHALEN UIT DE PRAKTIJK

NIEUWE HABITAT VOOR ENERGIESPECIALISTEN

CIRCULAIR GEBOUWD IN HOUT

Alliander is een groep van bedrijven die allemaal werken aan de energie van de toekomst. Onder de vlag van Alliander opereren diverse grote en kleine ondernemingen en start-ups die zich richten op thema's rondom hernieuwbare energie. Denk hierbij aan elektrisch vervoer, de ontwikkeling van nieuwe energiemarkten en duurzame gebiedsontwikkeling. Ze waren gezamenlijk op zoek naar een circulair en toekomstbestendig nieuw onderkomen dat past bij hun missie om een duurzame energievoorziening te realiseren.

Toen bleek dat de gemeente Amsterdam andere plannen had met de grond van het voormalig Alliander-kantoor in Amsterdam, kocht Alliander grond aan in Sloterdijk III voor het bouwen van een nieuw regiokantoor. De ambities voor dat nieuwe kantoor lagen in lijn met de missie van dit energiebedrijf: Alliander wilde een circulair gebouw, toekomst-proof en energieneutraal. Het hele idee is veel ruimte voor kruisbestuivingen, onderwijs, gezamenlijk ontspannen en ontmoeten.

Zo veel mogelijk hout

Het door De Zwarte Hond ontworpen ensemble van gebouwen bestaat uit een houten kantoorgebouw, werkplaatsen, magazijnen, opleidings- en testruimtes en een parkeergebouw. De 21.000 gebouwde vierkante meters bieden ruimte aan zo'n 700 medewerkers. De hybride constructie van de gebouwen bestaat uit een betonnen kern, houten kolommen en houten vloervelden. Alles voor aarde en klimaat: in het gebruikte hout zit in totaal zo'n 560 ton CO₂ opgeslagen. Door de mecano-achtige constructie kan het gebouw in de toekomst goed met zijn tijd meebewegen, waar en als dat nodig is. Ook het

parkeergebouw kan groeien of krimpen dankzij een demontabele constructieopzet.

Ruimte voor de natuur

Op het Alliander-terrein is zo veel mogelijk ruimte gecreëerd voor groen en natuur. Rijke beplanting vormt er de habitat voor allerlei insecten, vogels, amfibieën en kleine zoogdieren, ook aan de gevels en op de daken. Daarmee heeft de omgeving ook een aangename verblijfswaarde gekregen: een extra reden voor de energie-innovators van Alliander om er in pauzes en tussen de middag even op uit te trekken. Regenwater wordt op het terrein zelf geborgen en gebruikt voor de bewatering van bomen en planten.

Energiek en gezond

In de gebouwen is zo veel mogelijk gebruik gemaakt van hergebruikte materialen en meubels. Dankzij 3.435 m² zonnepanelen en warmte-koude opslag (WKO) is de hele ontwikkeling fossielvrij en energieneutraal. De gevels zijn van robuust, weervast cortenstaal wat bescherming biedt tegen de elementen die heftig kunnen zijn op het bedrijventerrein aan de rand van de stad. Het materiaal past bij de industriële omgeving van het havengebied.

Ontmoeten en verbinden

Door de hoge, open ruimtes, de vides, trappen en de rust in het ontwerp is het een inspirerende plek om samen te werken aan de toekomst van ons gezamenlijke energielandschap. De grote, publiek toegankelijke entreehal zorgt voor een gevoel van openheid en verbinding. Met elkaar én met de omgeving.

Gezonde uitstraling

Een duurzaam, flexibel, schaalbaar en modulair werkgebouw met een prettige en gezonde uitstraling voor de mensen die er werken en verblijven. Alliander Westpoort was bij de oplevering met zijn zeven verdiepingen het hoogste houten kantoorgebouw van Nederland en heeft de Nationale Houtbouwprijs 2023 gewonnen. "In samenwerking met IMd Raadgevende Ingenieurs uit Rotterdam werd een manier bedacht om de gelamineerde liggers, geleverd door LTS, met zo min mogelijk zaakverlies op de gelamineerde kolommen te plaatsen. En er werd op een ingenieuze manier van de vloerelementen van Lignatur gebruik gemaakt om de installaties netjes langs het plafond te leggen", aldus de vakjury.

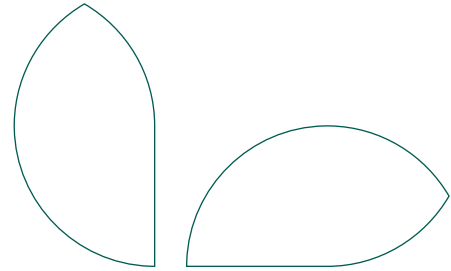


Foto: Foto Focus, Jacques Tillmanns in opdracht van Alliander



● Foto's: Foto Focus, Jacques Tillmanns in opdracht van Alliander



HET GOEDE DOEN VOOR ALLIANDER

KLANT/ UITVRAAG

Een nieuw regiokantoor met opleidingsplekken, werkplaats en opslag in het havengebied van Amsterdam. Aanpasbaar in de toekomst. Een bijzonder en functioneel gebouw, waar duurzaamheid, techniek en de mensen bij elkaar komen. Met inzet van duurzame materialen en een zo laag mogelijke CO₂-uitstoot.

OPTIMALE OPLOSSING

HET GOEDE DOEN

MARKTVRAAG

Bouwen met hout is een duidelijke trend - en vraagt om het opbouwen van expertise aan zowel de ontwerp- als de bouwkant. Zwarte Hond, Alliander en Dura Vermeer zien hierin ook een kans om meer toekomstbestendigheid te creëren.

PIJLER SAMENLEVING VERSTERKEN:

- Het programma van eisen draait steeds meer om het maken van het perfecte ecosysteem voor klant én gebruikers.
- De werk- of studieplek wordt in toenemende mate een tweede thuis, een trefpunt, waar je kunt excelleren in kennis en kunde.
- In de strijd om talent worden identiteit en beleving steeds belangrijker. Door nauwlettend rekening te houden met de behoeften van de gebruiker tijdens het ontwerpen, materialiseren en afwerken, kan de gewenste identiteit en beleving worden gerealiseerd.

PIJLER AARDE KOESTEREN:

- Het regiokantoor van Alliander is een duurzame make-over, waarbij we anders met grondstoffen wilden en moesten omgaan. Circulair, dus met zo min mogelijk verlies van waardevolle grondstoffen.
- Door de inzet van hout is in de gebouwen maar liefst 560 ton CO₂ opgeslagen. Alleen voor de kern van de constructie is beton gebruikt.
- Het gebouw is fossielvrij en energieneutraal.
- De ruimte op en rondom de gebouwen is klimaatadaptief en natuurinclusief vormgegeven.

PIJLER RUIMTE OPTIMALISEREN:

- Door de losmaakbaarheid van de constructie zijn zowel het kantoor- als het parkeergebouw aanpasbaar, zodat het ruimtegebruik waar nodig steeds kan worden geoptimaliseerd.
- In een jaar tijd is het 9.600 m² grote gebouw onder meer voorzien van nieuwe vides, trappen, loopbruggen en open kantoren op basis van 'het nieuwe werken'.
- Het vernieuwde pand stimuleert ontmoetingen door de open ruimtes en groene dakterrassen.
- De entreehal is vrij toegankelijk, waardoor een open, transparante werkomgeving ontstaat die in verbinding staat met de omgeving.

PIJLER TECHNOLOGIE BENUTTEN:

- Bij de bouw van het regiokantoor is er een pilot gedraaid met de toepassing van AR (augmented reality). AR maakt het mogelijk om bijna fysiek op de locatie te zijn zelfs al voordat het project is gestart. Op deze manier kunnen we eerder intensief onderzoek doen naar de omgeving en kunnen we fouten vroegtijdig opsporen. Dit biedt de kans om sneller beslissingen te nemen en oplossingen te vinden, die in een later stadium de kop kunnen kosten. Letterlijk en figuurlijk.

MBO BOULEVARD ZORGT VOOR RIJKE LEERERVARING

EN BIEDT MET 21.000 M² TÓCH EEN KLEINSCHALIGE BELEVING

Voor het ontwerp en de realisatie van de 'vernieuwbouwde' MBO Utrecht Onderwijsboulevard op Kanaleneiland, is alles uit de kast gehaald om te zorgen dat studenten zich er thuis voelen en zich goed kunnen ontwikkelen. Er zijn praktijkruimtes, plekken om rustig te werken of juist te overleggen. Een binnenstraat waar van alles te doen is, een brasserie voor een lekker koffietje en zelfs een eigen theater – onder meer voor de optredens van studenten van de Herman Brood Academie. Yes! Zo willen we allemaal wel naar school.

In de zomer van 2023 was het zover: de nieuwe hoofdingang van de MBO Utrecht Onderwijsboulevard werd in gebruik genomen. En de opleidingen die nog niet op deze plek zaten, hadden inmiddels allemaal hun intrek genomen. Voilà! De duurzame, nieuwe campus was klaar.

Kleinschalig gevoel bewaren

Alle Utrechtse mbo-krachten bundelen op één campus is natuurlijk om allerlei redenen praktisch én interessant – ook voor de studenten – maar de MBO Utrecht onderwijsboulevard wilde wel de kleinschalige beleving bewaren, de betrokkenheid en de persoonlijke aandacht. De campus moest dus een plek zijn waar je als student gezien wordt en waar je je thuis voelt.

De campus is daarom vormgegeven als boulevard: een binnenstraat die alle negen unieke bouwdelen over een lengte van 200 meter met elkaar en met de omgeving verbindt. Aan de nieuwe

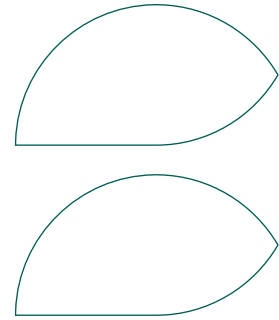
Onderwijsboulevard heeft elke opleiding zijn eigen plek en identiteit, maar delen ze met elkaar dus de overdekte binnenstraat met (horeca)faciliteiten, praktijklokalen, een theaterzaal, verschillende podia en verblijfsruimtes.

Sociaal en divers

De binnenstraat is het epicentrum van de campus. Studenten van de Herman Brood Academie eten er gezellig een broodje met de studenten van verpleegkunde in De Brasserie, maatschappelijk werkers in opleiding gaan in debat met medestudenten en leerkrachten spelen een potje tafeltennis om éven uit de 'zit-modus' te komen. Zo stimuleert de boulevard de diversiteit, maar vormt het ook een rijke en sociale leerervaring. De MBO Utrecht Onderwijsboulevard is stedenbouwkundig logisch en goed verbonden met de naastliggende woonboulevard en woonwijk, zodat ook bedrijven en bewoners van Kanaleneiland de weg naar de school weten te vinden.

Circulaire sprong

Sommige gebouwen zijn nieuw gebouwd, anderen gemoderniseerd; daarmee is dus niets waardevols verloren gegaan. Door een slimme fasering en goede afspraken met de schoolleiding, konden we ervoor zorgen dat studeer- en bouwactiviteiten goed gescheiden bleven en de overlast dus beperkt bleef. Alle nieuwbouw is houtbouw. Voorbeeld: de technische lokalen in het oudste schoolgebouw, dat stamt uit 1964, zijn gesloopt tot aan de begane grond. Op de bestaande fundering zijn twee nieuwe, houten gebouwdelen van twee bouwlagen hoog geplaatst. De houtbouwspecialisten van Dura Vermeer hebben het project ingezet om samen met leveranciers van hout en eigen engineers zo veel mogelijk kennis op te doen over deze manier van 'vernieuwbouwen' – en te ontdekken welke houtsoorten daar het meest geschikt voor zijn.



EENHEID

EN

VERSCHIEDENHEID

Hergebruik glazen wanden

Fijne bijkomstigheid van het ‘grote bouwer’ zijn: bij de transformatie van het voormalige Ringparkgebouw in Amsterdam, Rembrandt Park One, waren glazen wanden over. Bij de renovatie van MBO Utrecht waren glazen wanden nodig, die eigenlijk te duur waren. Er werd al gekeken naar alternatieven, in de vorm van daklicht. Dat bleek dus niet nodig: de glazen wanden zijn geoogst en naar Utrecht verhuisd. En kunnen daar weer jaren mee.



● MBO Utrecht Onderwijsboulevard, Utrecht



HET GOEDE DOEN VOOR MBO UTRECHT ONDERWIJSBOULEVARD

**KLANT/
UITVRAAG**

De aparte schoolpanden van MBO Utrecht sluiten in vormgeving, inrichting en indeling niet meer aan bij de huidige onderwijskundige visie en bij de gewenste identiteit. De exploitatielasten zijn te hoog, o.a. door hoge onderhoudskosten. Het nieuwe gezamenlijke gebouw zorgt op basis van een aantal helder geformuleerde ambities voor een nieuwe, fijne plek om te studeren.

OPTIMALE OPLOSSING

**HET
GOEDE
DOEN**

MARKTVRAAG

Het overheidsprogramma Frisse Scholen vraagt om gebouwen met een laag energieverbruik en een gezond binnenmilieu. In een Frisse School is aandacht voor energie, luchtkwaliteit, temperatuur, licht en geluid.

PIJLER SAMENLEVING VERSTERKEN:

- Meerdere schoolgebouwen in één met gedeelde functies en ruimtes, zorgt voor een betere afspiegeling van de maatschappij, zorgt voor meer sociale contacten, meer diversiteit en een bredere kennisopbouw. Een plek waar je nieuwe vrienden maakt, studenten van alle opleidingen elkaar kunnen ontmoeten en een plek waar je in contact komt met de omgeving.
- De MBO Utrecht Onderwijsboulevard zorgt met zijn duurzame, moderne uitstraling voor een gevoel van eigenheid en trots bij de studenten: een inspirerende top omgeving.
- De openheid van de gebouwen zorgt voor een goed contact met de omgeving – en vice versa.

PIJLER AARDE KOESTEREN:

- Hergebruik van nog goed functionerende gebouwdelen – nieuwbouw zo veel mogelijk in hout.
- Hergebruik van bestaande materialen, waaronder glazen wanden uit het project Rembrandt Park van Dura Vermeer in Amsterdam en herstel van een oude, bij het afval terechtgekomen klok uit 1964.

PIJLER RUIMTE OPTIMALISEREN:

- Het delen van ruimtes en functies is efficiënt en zorgt dat kostbare vierkante meters beter worden benut.
- Het gebouw is aanpasbaar aan nieuwe onderwijsontwikkelingen.
- Mooie verbindingen met de Australiëlaan aan de zuidzijde en het wijkpark aan de noordzijde zorgen voor een optimale inpassing in buurt/ context: een toegevoegde waarde voor de hele omgeving.

PIJLER TECHNOLOGIE BENUTTEN:

- De lokalen hebben een gezond binnenklimaat. Elke ruimte heeft een CO₂-meter die de luchtkwaliteit meet en regelt.
- Er is een geweldig ventilatiesysteem dat het beste werkt als de ramen dicht zijn.
- De radiatoren werken optimaal op een lage stand. De zonwering gaat automatisch omhoog en omlaag.

TRANSFORMATIE MET SOCIALE EN MUSEALE IMPACT

VERENIGT HEDEN EN VERLEDEN IN UNIEK NIEUW ONTWERP

‘De kades van het schiereiland Katendrecht hebben zich in een paar jaar tijd ontpopt tot één van de meest bruisende zones van de stad’, zo meldt de website voor toeristen. Een rake definitie van deze mega-transformatie. Ook het nieuwe FENIX migratiemuseum in het voormalige pakhuis Fenixloods II heeft er zijn plek gevonden. Opdrachtgever Droom en Daad en Dura Vermeer zorgen voor de dankbare, maar ook complexe restauratie van het pand. De nieuwe FENIX gaat over migratie en is daarmee helemaal op zijn plek in deze tijd en in deze stad.

FENIX wil in museaal opzicht vooral ook sociaal impact maken met tentoonstellingen, onderwijs- en opleidingsprogramma's over migratie. In het museum vind je als bezoeker onder andere een uniek doolhof van 2.000 koffers van migranten uit heden en verleden - met de daarbijbehorende verhalen. Het kofferdoolhof is één van de grootste kunstinstallaties van het museum. Het doolhof symboliseert wat het kan betekenen om je koffers te pakken.

Nieuwe wereld

Aan de loods wordt een kunstwerk toegevoegd met een spectaculair uitzicht: de Tornado. Op de dubbelgedraaide trap kiest de toekomstige bezoeker zelf zijn weg omhoog. De Tornado staat symbool voor vertrek en aankomst van over de hele wereld. Dit nieuwe uitzichtplatform is ontworpen door het Chinese architectenbureau MAD Architects. De Tornado is gemaakt van gepolijst RVS die de omgeving reflecteert.

De binnenzijde van de immense ‘wokkel’ is een 550 meter lange, houten trap met 336 treden van en naar een geweldig uitzicht over de Nieuwe Maas en de stad, als symbool voor de wereld die je als migrant verlaat, of juist tegemoet treedt.

Symbool voor veerkracht

Droom en Daad en Dura Vermeer werken samen aan de transformatie van de Fenixloods II, die in 1923 werd gebouwd als overslagloods voor de beroemde Holland-Amerika Lijn. Hij werd de San Fransiscoloods genoemd en was op dat moment de grootste opslagloods ter wereld. In de Tweede Wereldoorlog raakt het gebouw zwaar beschadigd en alsof dat nog niet genoeg is, splitst een zware brand het gebouw in 1954 als het ware in tweeën. Daarna worden de twee helften opnieuw opgebouwd als Fenix I en II, als verwijzing naar de mythologische vuurvogel feniks, die de veerkracht heeft om uit zijn eigen as te herrijzen.

Voor buurt én bezoeker

FENIX is er ook voor de buurt. Op de begane grond komt een kwalitatief hoogwaardig, laagdrempelig aanbod cultuur- en horecavoorzieningen voor buurtgenoten en bezoekers. Op de eerste verdieping van FENIX wordt het universele en tijdloze verhaal van migratie verteld vanuit een Rotterdams perspectief. Daaronder dus ook het verhaal van de miljoenen migranten die Europa verlieten vanaf deze kades met de Holland-Amerika Lijn, meestal met als eindbestemming Ellis Island. Onder hen waren (latere) beroemdheden als Albert Einstein, Johnny Weismuller, Charlie Chaplin, Thomas Mann en Lee Harvey Oswald.

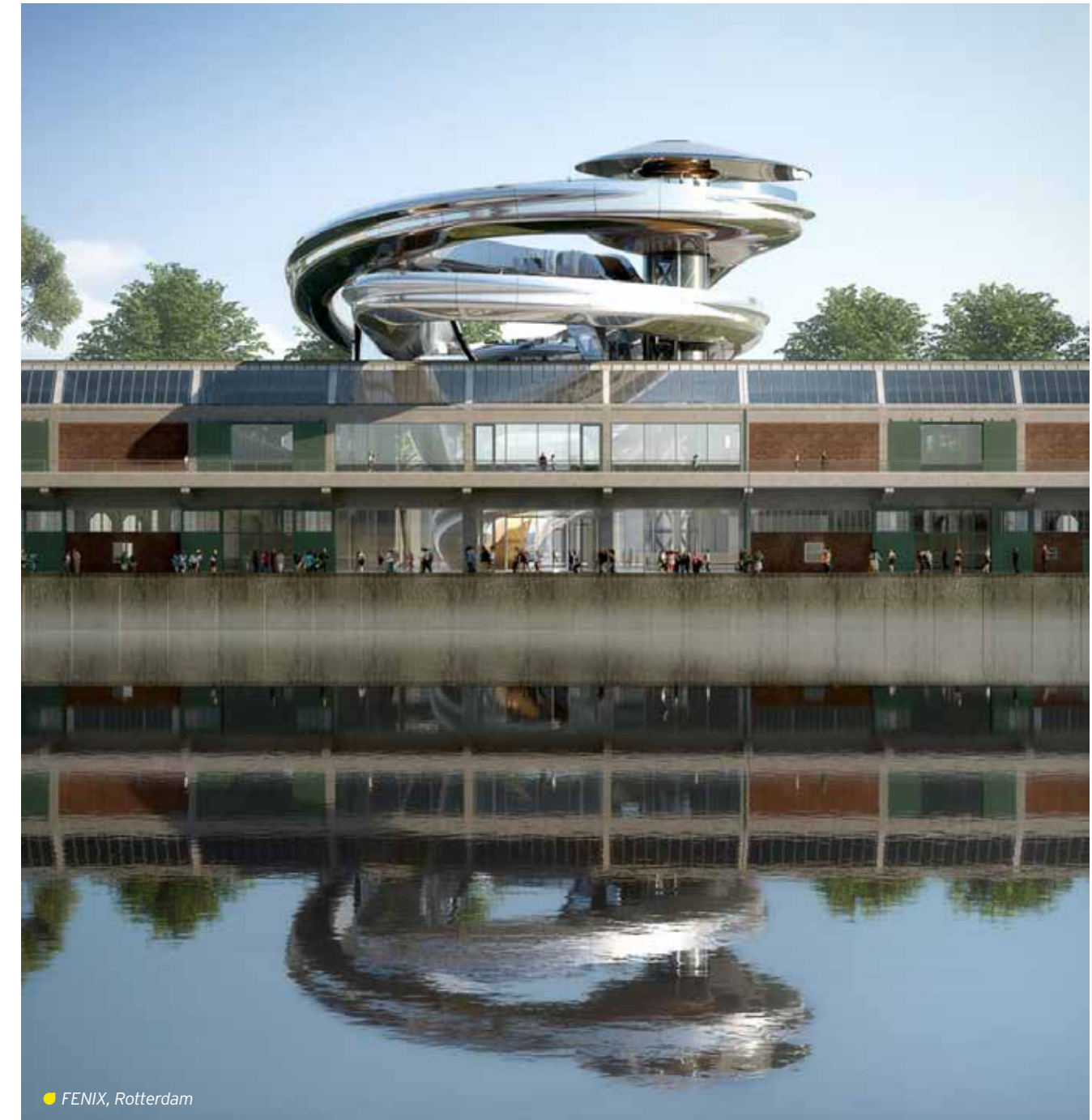
Renovatie atelier Platform Katendrecht

Jongeren uit de wijk leerden samen met ons klussen in en voor hun eigen buurthuis. Een atelierruimte waar zij en bewoners uit Katendrecht graag komen voor allerlei creatieve lessen, een praatje of om

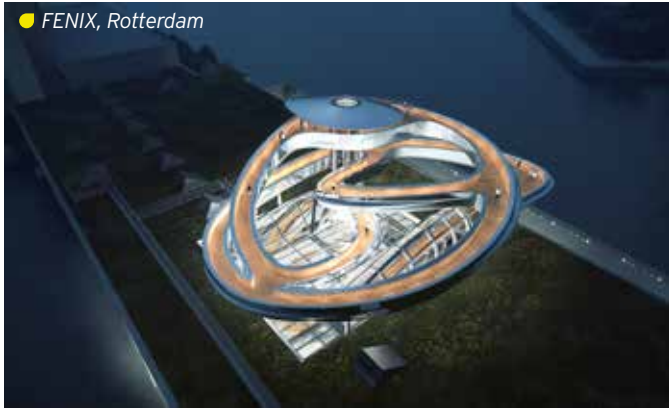
hulp te vragen. Een belangrijke plek voor de buurt die een opknopbeurt goed kon gebruiken. Een kans voor ons om als familiebedrijf te blijven investeren in de komende generaties door een sociale bijdrage te leveren aan de wijk.

Ode aan Chinatown

FENIX is en blijft een zeer Rotterdams gebouw in uitstraling. De keuze voor MAD Architects is een ode aan de vergeten geschiedenis van de eerste Chinatown van Europa op deze historische plek. De transformatie wordt zo gedaan, dat de originele elementen van architect C.N. van Goor, uit 1923, weer zichtbaar zijn.



FENIX, Rotterdam



HET GOEDE DOEN VOOR FENIX

KLANT/ UITVRAAG

Het renoveren en restaureren van een historische loods naar een migratiemuseum, waarbij de loods zo veel mogelijk in zijn oude glorie wordt hersteld. Een museum dat voldoet aan de eisen van nu, in een pand met oorspronkelijke uitstraling.

OPTIMALE OPLOSSING

HET GOEDE DOEN

MARKTVRAAG

Het versterken van de eigen identiteit van Katendrecht, de stad Rotterdam en daarmee het behoud van historisch besef en waarde.

PIJLER SAMENLEVING VERSTERKEN:

- Een mooi en historisch stuk stad teruggeven aan de stad: versterken van trots en identiteit.
- De migratieproblematiek is zeer actueel: educatie en informatie daarover zorgen voor meer begrip en waardering voor mensen die deze stap maken in hun leven.
- Het museum biedt mogelijkheden voor educatie en stages.
- De publieke functies (o.a. de horeca) zijn ook toegankelijk voor de buurt en daarmee een extra ontmoetingsplek voor omwonenden.
- Positieve impact op de buurt door het gezamenlijk opknappen van buurthuis Platform Katendrecht met onze onderaannemers. Langdurige impact voor en met de wijk, in lijn met onze sociale ambitie.

PIJLER AARDE KOESTEREN:

- Verduurzaming van het pand, o.a. door isolatie van het dak en warmte-koude opslag (WKO).
- Renoveren en restaureren betekent het behoud van waarde en waardevolle grondstoffen.

PIJLER RUIMTE OPTIMALISEREN:

- Publieke functies ook inzetten voor de buurt: een vorm van 'dubbel ruimtegebruik' die de levendigheid versterkt en de kostbare vierkante meters beter benut.

PIJLER TECHNOLOGIE BENUTTEN:

- De inzet van modern vakmanschap (restauratietechnieken).
- Het goed beveiligen van de bouwplaats - en daarmee ook het goed beschermen van omwonenden - met de slimme technologie van BauWatch.
- Bouwen in BIM: het reduceren van onzekerheden en risico's. Door het gebouw te scannen kon de daadwerkelijke situatie digitaal goed inzichtelijk worden gemaakt en kon de oorspronkelijke wapening worden behouden.

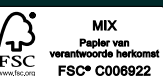
COEN OERLEMANS,
PROJECTMANAGER

'We proberen de lat altijd **hoger** te leggen door te spiegelen aan onze eigen afspraken op het gebied van bijvoorbeeld **Net Zero**.'

High Security gebouwen ontwikkelen én realiseren

Het goed beveiligen van data en gebouwen tegen geforceerde en digitale toegang, ballistiek en explosies is voor veel organisaties in het huidige tijdsgewricht een must - en één van onze expertises. In een integraal ontwerp- en bouwproces zorgen we voor High Security gebouwen die op een goed beheersbare, ontspannen en gebruiksvriendelijke manier state of the art beveiligd zijn. We kijken naar alle sleutelfactoren, zoals de verkeersstromen en de eigenschappen van de locatie en hanteren tegelijkertijd hoge duurzaamheids- en ontwerpambities als ontwerp- en afwegingskader. Zo brengen we functionaliteit, esthetiek, leefbaarheid en duurzaamheid in balans. Dat leidt tot duurzaam betrouwbare gebouwen, goed voor mens én aarde. Integrale High Security oplossingen zijn door onze teams onder meer verwerkt in onder meer de transformatie van het Thales terrein in Hengelo tot High Tech campus en realisatie van de Goudkluis voor De Nederlandsche Bank. Ook bij de renovatie en verduurzaming van het Paleis van Justitie speelt High Security een cruciale rol.

Deze brochure is gedrukt op papier van verantwoorde herkomst met het FSC keurmerk.
© Dura Vermeer Divisie Bouw en Vastgoed, december 2024.



DURA VERMEER DIVISIE BOUW EN VASTGOED

