



Inhoud

- 4 Focus en strategie
- 10 2023 in het kort
- 14 Veiligheid
- 22 Duurzaamheid
- 38 Financiële resultaten
- 42 Bedrijfsonderdelen
- 46 Bijzondere momenten in 2023
- 50 Bijzondere projecten



Floating Gardens

Een opvallende verschijning aan de rand van Amsterdam is Floating Gardens, een bijzonder gebouw met 192 woningen en veel groen. In de plint bevinden zich een basisschool en een kinderdagverblijf. Het meest in het oog springen echter de hangende tuinen en de diverse dakterrassen. Het project was uitdagend en complex; écht iets voor De Nijs. Maar, het resultaat mag er zijn! Van welke kant je het gebouw ook bekijkt; het is nog mooier dan de artist impressions. Kortom, een project om trots op te zijn!

Voor de realisatie van Floating Gardens werkten we heel prettig samen met Synchron, Orange Architects en CBRE. De oplevering staat gepland voor begin 2024.

Foto: Orange Architects

Voorwoord

2023 – Een jaar met meerdere gezichten...

Met genoeg presenteren wij het jaarverslag van De Nijs, waarin we terugblikken op het jaar 2023 en vooruitkijken naar de ontwikkelingen en uitdagingen die 2024 met zich meebrengt.

Dat kan niet zonder stil te staan bij het recente verlies van onze medewerker Mehmet Bağdadi (In Memoriam op pagina 6) dat ons diep heeft geraakt.

In algemene zin was 2023 een bijzonder jaar, waarin, vooral op wereldniveau, veel onrust was. In Nederland zijn er recent verkiezingen geweest en worden besprekingen gevoerd om tot een nieuw kabinet te komen. 2023 was ook het jaar waarin de grondstofprijzen langzamerhand stabiliseerden en er een einde kwam aan de stijging van de hypotheekrente. Op de valreep van het jaar is een nieuwe CAO afgesloten. Allemaal ingrediënten die de economie rust moeten brengen. Langzamerhand zien wij het vertrouwen weer toenemen. Wel hebben we nog last van de langere beslistermijnen bij institutionele beleggers om tot de start van een project te komen. 'Zien bouwen, doet kopen', waarbij kopers later instappen om de periode van financiering zo kort en overzichtelijk te maken.

Veiligheid

Het jaar 2023 zal ook altijd het jaar blijven waarin we een telefoontje kregen dat je nooit wilt ontvangen. Op 20 juni 2023 kwam Rein van Leeuwen om het leven bij een noodlottig ongeval op de bouwplaats van The Mayor. Zo'n bericht geeft een intens verdriet, zowel voor zijn familie en vrienden als voor zijn naaste collega's van UBA Bouw en voor de collega's op de bouwplaats van The Mayor. De verslagenheid is groot. Met zo'n bericht werden we hard op de feiten gedrukt. Onze veiligheid is kwetsbaar. We zullen alles doen om een veilige werkomgeving te bieden en het



veiligheidsbewustzijn bij onze eigen medewerkers, onderaannemers, leveranciers en andere samenwerkingspartners te vergroten.

Duurzaamheid

Naast veiligheid blijft ook duurzaamheid een focusgebied. Steeds meer opdrachtgevers hechten waarde aan duurzaam bouwen en de vraag naar projecten in houtbouw neemt toe. Met de realisatie van Noorderlicht en De Houten Leeuw doen we ervaring op in CLT-Bouw, Cross-Laminated Timber. Met deze ervaring lopen wij voorop in de markt. Daar zijn we trots op en die ervaring hopen we in het nieuwe jaar verder uit te kunnen breiden.

Ook zien wij dat er door opdrachtgevers steeds nadrukkelijker gekeken wordt naar de CO2-uitstoot die het realiseren van gebouwen veroorzaakt. We besteden dan ook volop aandacht aan hergebruik van materialen en het gebruik van materieel en materiaal dat de CO2-uitstoot zoveel mogelijk beperkt.

Familiebedrijf

Een familiebedrijf kenmerkt zich door weloverwogen en geleidelijke aanpassingen en het inspelen op de veranderende wereld en de uitdagingen van deze tijd. Als familiebedrijf

hechten wij veel waarde aan een nauwe band met onze medewerkers. Wij blijven daarom investeren in het opleiden en ontwikkelen van onze medewerkers. Het afgelopen jaar hebben we ook onze organisatie voorbereid op de toekomst, een proces dat zorgvuldig in samenspraak met onze Raad van Commissarissen plaatsvindt. Op 1 september hebben we een belangrijke stap gezet in deze voorbereidingen door Peter Mikkers te verwelkomen als adjunct-directeur voor projectontwikkeling. Het resultaat over 2023 is mede te danken aan de voortdurende inzet van onze medewerkers. Zij dragen elke dag bij ons resultaat, en daarvoor zijn we als familie enorm dankbaar.

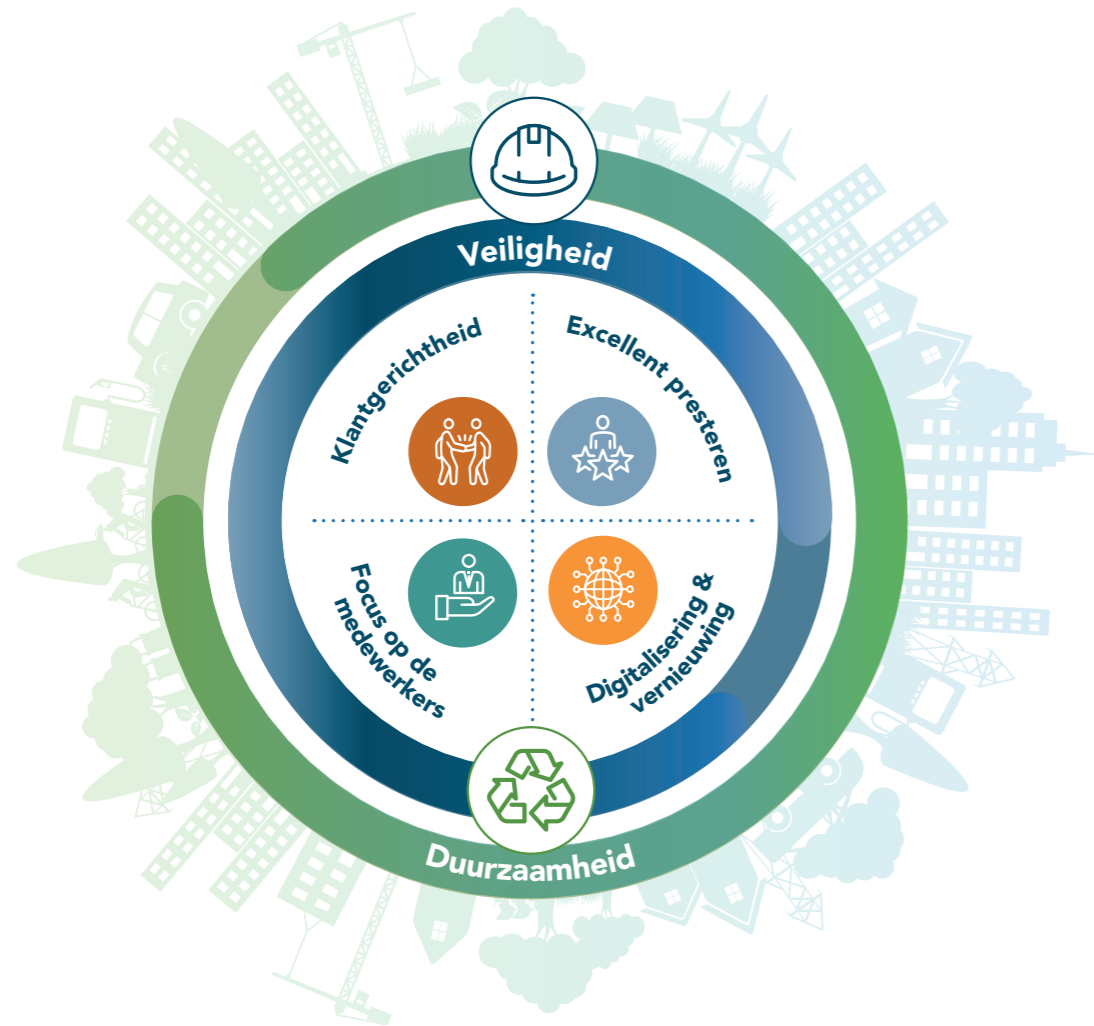
Vooruitkijken naar 2024

Eind 2023 zien we tekenen van herstel in de verkoop van nieuwbouwwoningen. Samen met de toekenning van een aantal subsidies vanuit de Startbouwfonds komt beweging in een flink aantal projecten van onze orderportefeuille. Hiermee is een stevige basis gelegd voor onze omzet en ons rendement van de komende jaren.

Wij gaan het nieuwe jaar met vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Winfred de Nijs, Daniëlle de Nijs,
Mike Coffeng, Tom Stoop,
Peter Mikkers



Focus + strategie

Bij de Nijs wijden we ons toe aan een missie die verder gaat dan bouwen alleen. Ons focus ligt op binnenstedelijke en opvallende projecten, waar vakmanschap en ondernemerschap samenkomen in een no-nonsense aanpak.

Als ontwikkelende bouwer streven we naar vakmanschap en ondernemerschap, terwijl we ons familiebedrijf DNA met trots uitdragen. We omarmen vernieuwing en stellen altijd de vraag: 'Wat kan wel?' Onze opdrachten vinden hun weg via vaste partners, aanbestedingen en onze eigen projectontwikkeling. Maar ons grootste kapitaal zijn onze medewerkers, zij vormen het hart van onze organisatie.

Onze visie is gericht op voortdurende verbetering en het leveren van constante kwaliteit. We zien innovatie, waaronder standaardisatie en modulair bouwen, als cruciaal om betaalbaar en duurzaam te blijven bouwen. Samen met onze partners bundelen

we kennis vanaf de ontwerpfase om aan de specifieke behoeften van onze klanten te voldoen. Bij De Nijs zijn we proactief, nuchter en hebben we een groot aanpassingsvermogen. Investeren in vakmanschap en technologie is voor ons vanzelfsprekend.

Kernwaarden

Onze kernwaarden zijn veiligheid en duurzaamheid. Dat zijn niet zomaar woorden; deze begrippen vormen het fundament van alles wat we doen.

Veiligheid

We dragen zorg voor onze medewerkers; veiligheid staat altijd op één. We werken hard aan een cultuur waarin veilig werken vanzelfsprekend is. Om deze cultuur te vertalen naar de dage-

lijkse praktijk, handelen we volgens de methode B-CARE. Deze letters staan voor bewustzijn, consistentie, actie, respect en eerlijkheid. We werken samen aan een veilige werkomgeving zodat iedereen 's avonds weer veilig naar huis kan gaan.

Duurzaamheid

Als familiebedrijf voelen we verbondenheid met de toekomstige generaties en hun omgeving. Daarom zetten we actieve stappen in het verminderen van ons energieverbruik, het toepassen van circulaire grondstoffen en een kritische houding naar onze activiteiten en haar impact op het milieu. Ook hier gelden de vragen: Wat kan wel? En, waar kan het (nog) beter?

Onze speerpunten



Klantgerichtheid

Onze klantengroep betreft zowel opdrachtgevers, als kopers en huurders. In alle gevallen zetten wij onze klant centraal. Wat zijn hun behoeften en wensen? Wat verwachten zij van ons? En waarin kunnen wij onze klantgerichtheid verbeteren? Die vragen stonden in 2023 centraal. In de contacten met onze opdrachtgevers bleek uit feedback dat we aan hun verwachtingen voldoen, het vertrouwen krijgen en nieuwe projecten krijgen gegund. In het contact met kopers en huurders bleek ruimte voor verbetering. Met duidelijkere instructies aan makelaars, het verhelderen van onze communicatie aan kopers en verbeteringen in het opleveren en de nazorg hebben we het afgelopen jaar extra aandacht besteed aan het verbeteren van onze klanttevredenheid.



De definitieve ingangsdatum van de Wet Kwaliteitsborging is bekend. Vanaf 1 januari 2024 vallen alle nieuwbouwprojecten in categorie 1 onder deze wet (voor de Nijs concreet grondgebonden woningen). Dit betekent dat in 2024 de eerste projecten binnen De Nijs aan deze eisen zullen moeten voldoen. In 2023 hebben wij voor alle kleinere werken proefgedraaid. Hieruit zijn een aantal aandachtspunten naar voren gekomen die wij in 2024 zullen verbeteren.



Excellente prestaties

Onze bouwprocessen zijn complex. In korte tijd moet veel werk worden verzet en veel stakeholders zijn betrokken. Goede communicatie, duidelijke besluitvorming en een efficiënte organisatie zijn dan ook cruciaal voor ons succes. Om fouten en faalkosten te minimaliseren, is het afgelopen jaar

kritisch onderzocht op welke manier we nog effectiever kunnen samenwerken. Intern en extern. Zo blijven we excellent presteren.

We hebben veel aandacht voor onze processtappen in ons integrale proces. Hoe brengen we een project van schetsontwerp tot uitvoeringsgelegen ontwerp. In 2023 heeft de focus gelegen op enerzijds het inzetten van ontwerpcoördinatoren in de fases 'Definitief Ontwerp' en 'Technisch Ontwerp'. Daarnaast was er voor ons als aannemer ruimte voor verbetering in het maken van een gestructureerde planning tijdens de Technisch Ontwerpfase. In samenwerking met diverse engineeringbureaus is een uniforme en eenduidige planning ontwikkeld. Met deze gestructureerde planning worden alle ruimten en onderdelen meegenomen en wordt veel efficiënter gewerkt. Bovendien wordt de kans op fouten en faalkosten hiermee flink verkleind. Een echte verbetering.





Focus op de medewerkers

Onze medewerkers zijn van onschatbare waarde. Met een gezonde organisatiecultuur, ondersteunend leiderschap en waardering richten wij onze focus op ons team. We hebben aandacht voor talentontwikkeling, stimuleren het vergroten van kennis en vaardigheden van onze mensen en hechten veel waarde aan de juiste medewerker op de juiste plek. In 2023 hebben we de nadruk gelegd op de zorg voor het welzijn en de ontwikkeling van onze medewerkers en de optimale inzet van onze teams.

Nieuwe medewerkers

Om nieuwe medewerkers te werven werd in 2023 de campagne Typisch De Nijs voortgezet. We verwelcomden diverse nieuwe collega's, waaronder een aantal enthousiaste uitvoerders en timmerlieden. Daarnaast werd de groep leerlingen en stagiaires uitgebreid. Zo investeren we in ons toekomstig bouw talent. In 2024 zetten we deze campagne voort.

Groeikansen

Om de talenten en groeikansen van onze medewerkers nog beter



te benutten, zijn het afgelopen jaar assessments ingezet. Naar aanleiding daarvan zijn diverse medewerkers van functie veranderd of overgestapt naar andere afdelingen. Zo krijgen zij de kans nog meer voor het bedrijf te betekenen en zichzelf verder te ontwikkelen en ontplooien.

Binden en boeien

Voor 2024 leggen wij de nadruk op de verdere professionalisering van onze

functieprofielen en de gesprekkencyclus. De vastlegging van deze gesprekken houden wij nauwkeurig bij in AFAS zodat we - indien nodig - tijdig kunnen bijsturen. Met frequente gesprekken en de bijbehorende vastlegging onderzoeken we op welke manier we onze medewerkers kunnen blijven binden en boeien. Zo kunnen we samen bouwen aan een gezonde en productieve toekomst.



Digitalisering en vernieuwing

Om in de snel veranderende bouwwereld mee te blijven doen, is het gebruik van digitale technologieën en innovatieve methoden essentieel. Met onze toekomstgerichte aanpak onderzoeken we voortdurend waar we slimmer kunnen bouwen en werken. In 2023 werden de volgende processen geoptimaliseerd en aangepast:

Eén BIM-model voor alle partners

Wat gebeurt er als de architect, constructeur, bouwfysisch adviseur én de aannemer werken met hetzelfde BIM-model en daarin allemaal hun informatie delen? Met die vraag experimenteerde De Nijs succesvol op het project Kubus Noord in Amsterdam. De foutgevoeligheid werd aanzienlijk gereduceerd en bovendien ontstond zo een zeer prettige en efficiënte samenwerking. Deze methodiek is niet onopgemerkt gebleven en kreeg er-

kenning en waardering in de vorm van de nominatie voor de DigiDareAward. Absoluut iets om trots op te zijn!

Verkenning mogelijkheden AI

Op welke manier kan kunstmatige intelligentie (AI) ons bedrijfsmatig ondersteunen? Wat zijn de mogelijkheden van systemen als ChatGPT? Waar liggen de kansen? En waar zijn de uitdagingen? In 2023 heeft een voorzichtige verkenning inzicht gegeven in de mogelijkheden van kunstmatige intelligentie zodat we in 2024 deze technologieën verder kunnen integreren.

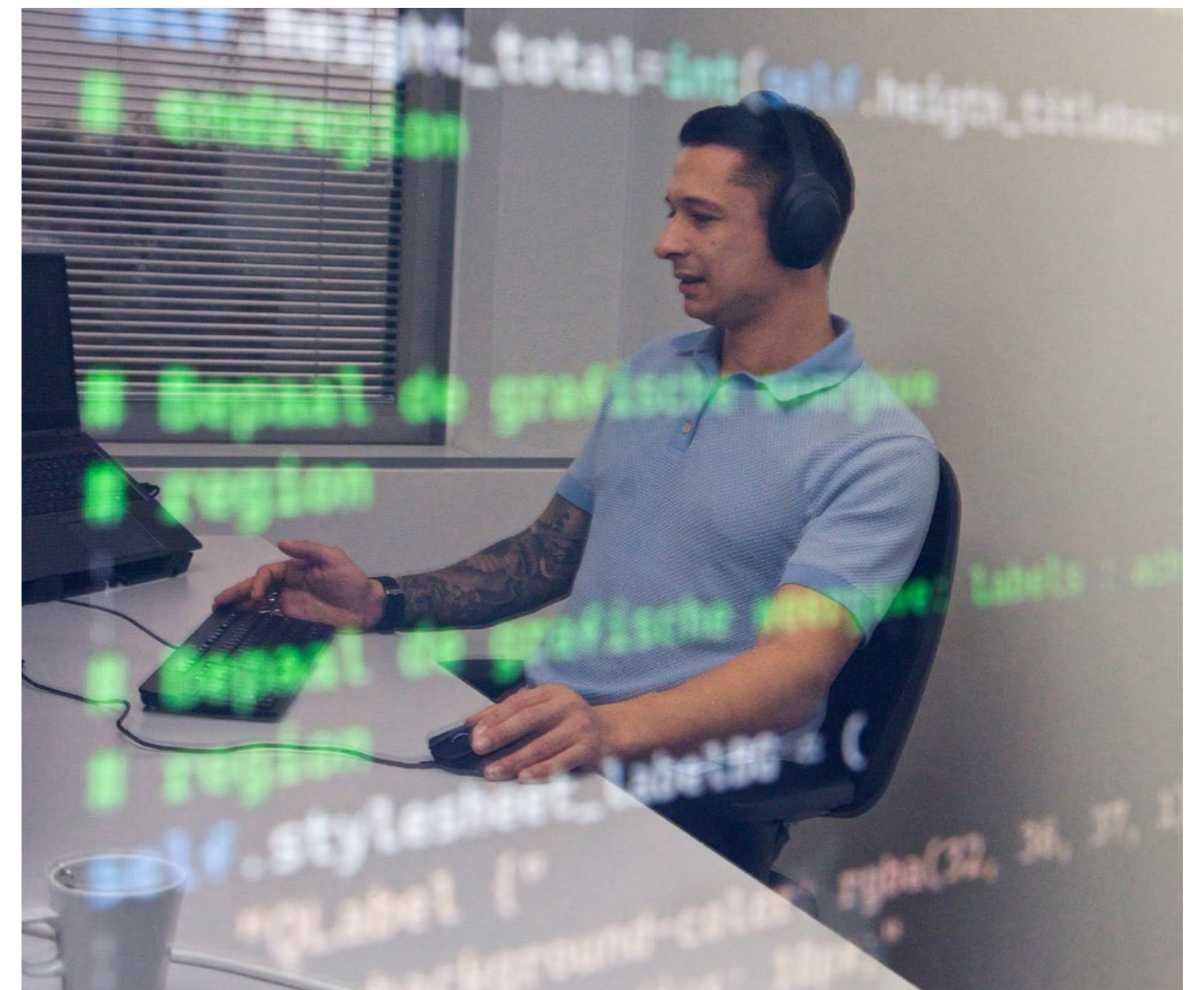
AFAS

Om onze bedrijfsprocessen te optimaliseren zijn ook in 2023 stappen gezet in de doorontwikkeling van AFAS, ons ERP-pakket. Zo werd de prestatie-meting voor onze onderaannemers en

leveranciers geïmplementeerd en kon ook de verslaglegging van de volledige gesprekkencyclus met medewerkers aan AFAS worden toegevoegd. Ook voor de implementatie van de afdeling Service & Garantie is flinke vooruitgang geboekt. Alle processen zijn inmiddels volledig in kaart gebracht, de kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) vastgesteld en beleidskeuzes gemaakt.

Onze doelen voor 2024 met AFAS zijn:

- Afdeling Service & Garantie volledig over naar AFAS in Q1
- Het implementeren van alle financiële processen rondom Projectontwikkeling
- Het gebruik van AFAS voor onze administratieve processen verder uitbreiden.
- Start maken met de afdeling Kopersbegeleiding



In memoriam

M. (Mehmet) Bağdadi (†)



Op 27 oktober 2023 is totaal onverwachts onze hoofd werkvoorbereider Mehmet Bağdadi op 53-jarige leeftijd overleden. Er zijn momenten in het leven waarop je totaal verslagen bent, dat je een bericht krijgt en denkt dat kan niet waar zijn, dit klopt niet.

Na kort ervoor geopereerd te zijn, schreef hij ons woensdag 25 oktober 2023 dat hij de komende week in overleg wilde gaan om te kijken hoe hij zijn werkactiviteiten weer kon oppakken. De dag erna ging het niet goed, met een afloop die nauwelijks te bevatten is.

Mehmet heeft 33 jaar bij De Nijs in de werkvoorbereiding gewerkt met een uitstap naar de bedrijfsleiding. Door zijn kennis werkte hij veelal op ingewikkelde werken waar veel expertise bij nodig was. Altijd in de grote steden zoals Haarlem en Amsterdam. Denk hierbij aan De Hallen, Ontmoetingscentrum De Nederlandse Bank, NRC gebouw, Cruquius 1.4 en De Velst. Het is maar een kleine greep uit de werken waar hij aan meegewerkt heeft, werken die vooral een indruk geven van de moeilijkheidsgraad. Dit waren interessante en ingewikkelde opdrachten waarbij Mehmet zich als een vis in het water voelde.

Mehmet, trots om bij De Nijs te werken en voor ons een eer om een groot gedeelte van zijn leven uit te mogen maken. Wij wensen Tanja, Stephanie, Rick & Linda, familie, vrienden en collega's veel sterkte toe met dit grote verlies van Mehmet.

Remco Wieringa en Ludo Grooteman

Ontwerpcoördinator en architect slaan handen ineen voor Kubus Noord

Vroeger leek het duidelijk: de architect maakte de tekeningen, de aannemer moest het bouwen. Tegenwoordig is dat niet meer vanzelfsprekend en ontstaat soms een kloof tussen het ontwerp en de realisatie. Om die kloof te dichten heeft De Nijs een ontwerpcoördinator aangesteld. Zo ook bij Kubus Noord. Daar werkte architect Ludo Grooteman van Moke Architecten nauw samen met ontwerpcoördinator Remco Wieringa. Hoe is die samenwerking bevallen?

De nieuwe functie van ontwerpcoördinator is in het leven geroepen om de vertaalslag te maken tussen de tekeningen van de architect én bouwbaar, afgestemde stukken waarmee de bouwteams aan de slag kunnen. “Om deze vertaalslag zo goed mogelijk te kunnen maken, zit ik al gelijk bij de architect aan tafel”, vertelt Remco Wieringa over zijn rol. Hij is nu anderhalf jaar in dienst bij De Nijs in de functie van ontwerpcoördinator. Voor die tijd werkte hij bij diverse architectenbureaus, dus hij kent ook die wereld goed. “Daarbij lees ik de rapporten van alle adviseurs, stel veel vragen en ben kritisch op de plannen en ideeën”, vervolgt hij. “Het plan moet duidelijk

zijn en maakbaar. Discussiëren op de bouwplaats kost allemaal tijd en geld. Bovendien is het beton dan al hard...”

Moke Architecten

In het project Kubus Noord werkte Remco nauw samen met architect Ludo Grooteman van Moke Architecten. “Wij ontwerpen projecten in binnen- en buitenland; veelal multifunctionele gebouwen waar ook woningbouw bij komt kijken”, vertelt Ludo over het bureau waar hij partner en medeoprichter van is. “Onze visie is dat we het gebouw echt met elkaar maken. Daarom is het belangrijk om al in de ontwerpfase goed af te stemmen wat werkt en niet werkt. De samenwerking met een ontwerpcoördinator is heel fijn. Die bewaakt die lijnen.”

Kubus Noord

Nu ligt er nog gras en zijn er diverse volkstuintjes; straks bouwt De Nijs hier 257 appartementen naar een ontwerp van Moke. “Kubus Noord bevindt zich in Amsterdam-Noord aan het Waterlandplein, nog net binnen de ring”, licht Ludo het project toe. “Straks staan hier 257 appartementen verdeeld over vier blokken. Blok A wordt gebouwd in opdracht van Stadgenoot. Dat worden huurwoningen met een mooie mix aan huurders: jongeren jonger dan 23

jaar, jongeren tussen de 23 en 28 jaar en een woongroep voor mensen met een psychose. Een gebouw waar al deze doelgroepen samenwonen is uniek voor Amsterdam.”

‘Getunnelde bouw’

De overige bouwblokken worden door De Nijs ontwikkeld. “Dit worden appartementen voor starters of kleine gezinnen”, vult Remco aan. “Bijzonder is dat de woningen ‘getunnelde’ worden gebouwd. Bij dit systeem kunnen we de vloeren en wanden gieten. Zodra het uitgehard is, kan de volgende etage erop.” Het systeem van getunnelde bouwen kun je efficiënt toepassen als alle woningen dezelfde ‘beukmaat’ hebben. “Toch is het Moke gelukt om binnen deze beukmaat drie type woningen te ontwerpen. Zo wordt het toch een gevarieerd project.”

De architect en de ontwerpcoördinator hebben de samenwerking als prettig ervaren. “Ik vond het superleuk!”, reageert Ludo enthousiast.



“Dit project zijn we aangegaan vanuit een dialoog en rekening houdend met ieders wensen. Zo kwamen onze mensen al vroeg met details in de tekeningen en kregen wij vanuit de bouwteams goede informatie terug. Dat maakte het proces ontzettend inspirerend.” Daar sluit Remco zich bij aan. “We hebben goed naar de ander geluisterd”, zegt hij. “Zo zijn we bijvoorbeeld in goed overleg uitgekomen op het gebruik van verschillende bakstenen, maar met één voegkleur. Nu ligt er een ontwerp voor een esthetisch mooi én haalbaar project. Kubus Noord is hét voorbeeld van hoe we de samenwerking met een architect graag zouden willen. Daar mogen we trots op zijn en dat smaakt wat ons betreft absoluut naar meer.”



2023 in het kort

→ Ons bedrijf



BOUWBEDRIJF



PROJECT-ONTWIKKELING



METSELBEDRIJF WICON

→ Financieel

237 mlj. **Omzet**
werken en projecten

263 mlj. **Orderportefeuille**
(o.b.v. getekende contracten)

3,2 mlj. **Resultaat**
na belastingen

→ Medewerkers

302

AANTAL MEDEWERKERS

9,5

IF-FACTOR

46

GEMIDDELDE LEEFTIJD

12,1

GEMIDDELDE DIENSTJAREN

Dienstverband	mannen	vrouwen	
Onbepaalde tijd	259	25	284
Bepaalde tijd	14	4	18
Totaal	273	29	302

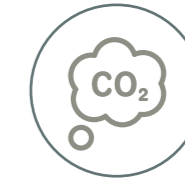
Contract	mannen	vrouwen	
Part-time	31	20	51
Fulltime	242	9	251
Totaal	273	29	302

In- en uitstroom	2023	In dienst	Uit dienst
Bouwplaatspersoneel	80	1	6
Timmerfabriek	21	1	1
Metselaars	21	1	8
UTA	180	4	15
Totaal	302	7	30

→ Duurzaamheid



36,2%
ELEKTRISCHE AUTO'S AANDEEL



2,6
CO2 UITSTOOT per miljoen euro omzet in kiloton



42%
AFVALSCHEIDINGS-PERCENTAGE

→ Opgeleverde woningen

Eigen ontwikkeling

koop 178
huur 91

Externe opdrachtgevers

koop 89
huur 241

Totaal 599



Ziekte-verzuim	2023	2022
Percentage	5,86	4,19
Meldingen (aantal)	235	370
Ziekte-dagen	5.622	3.355

Marianne Langelaar - Jitske van der Bijl - Frank Ligthart

Langdurige samenwerking Achmea Real Estate en De Nijs smaakt naar meer

De samenwerking tussen vastgoedbedrijf Achmea Real Estate (ARE) en De Nijs gaat al ver terug en ook dit jaar is volop samengewerkt. Zo sloegen Marianne Langelaar (Achmea), Jitske van der Bijl (De Nijs Projectontwikkeling) en Frank Ligthart (De Nijs Bouwbedrijf) de handen ineen voor de projecten Paddington en Podium: een samenwerking die zij graag willen voortzetten.

Achmea Real Estate is een vastgoedbelegger voor pensioenfondsen en andere institutionele beleggers. ARE koopt in de meeste gevallen reeds uitontwikkelde projecten van De Nijs aan. Project Paddington (Kavel Z4) en project Podium (Kavel B) vormen een uitzondering: daar nam ARE zelf het initiatief tot ontwikkeling om zo ruim 300 woningen in het middensegment aan de stad toe te voegen.

Paddington

“Project Paddington bevindt zich aan het Buikslotermeerplein, direct naast het startpunt van de Noord/Zuidlijn in Amsterdam Noord”, begint Marianne te vertellen. Zij heeft volop ervaring in de bouw en werkt nu als ontwikkelingsmanager bij ARE. “Het project bestaat uit 163 woningen in de middenhuur plus een commerciële plint. De woningen zijn begin 2023 opgeleverd; het is echt mooi geworden.”

Bouwen op een postzegel

De Nijs staat bekend om complexe binnenstedelijke bouwprojecten die gerealiseerd moeten worden op een spreekwoordelijke postzegel. Ook Paddington was daar een voorbeeld van. “Toen ik daar voor het eerst kwam met de tekeningen, kon ik me niet voorstellen dat het hele project op dat

kleine stukje grond gerealiseerd moest worden”, vertelt Frank Ligthart. Hij heeft ervaring als werkvoorbereider, timmerman en uitvoerder en groeide door tot bedrijfsleider. Nu draagt hij de verantwoordelijkheid over diverse projecten, waaronder Paddington en Podium. “Toch is het gelukt”, vervolgt hij. “Sterker nog, het ziet er ontzettend goed uit en past helemaal bij de omgeving. Bewoners kunnen in de metro stappen en zijn met 5 minuten op het Centraal Station. Met het winkelcentrum naast de deur is dit een gave plek om te wonen.”

Podiumbuurt

De samenwerking tussen ARE en De Nijs kreeg een vervolg in het project Podium. “Daar realiseren wij nu 147 appartementen in de middenhuur”, licht Jitske van der Bijl toe. Ook zij heeft ervaring in de bouw als werkvoorbereider, maar werkt nu al bijna negen jaar bij De Nijs Projectontwikkeling. “Deze appartementen leveren we in 2024 rond de bouwvak op”, vervolgt zij. “In de plint bevindt zich een supermarkt en in de kelder kunnen bewoners hun fiets parkeren. Bovendien is bij dit project veel aandacht geweest voor



duurzaamheid. Architect Levs heeft dit project als casus gebruikt om materiaalgebonden CO2 terug te dringen. Al met al wordt dit beslist een plek waar het straks heel goed toeven is.”

Kunstwerk

Een bijzonder detail is dat straks een kunstwerk op de gevel verrijst. “Wat begon als een ludiek idee, is uitgegroeid tot een educatief project”, vervolgt Jitske vol trots. “Jeugdcuratoren van kunstenaarscollectief de Appel maken kennis met kunst en worden uitgenodigd om mee te denken over dit kunstwerk. Hoe gaaf, straks is dat zichtbaar voor iedereen.”

Complementair

Het drietal is trots op de samenwerking. “Het succes zit in onze heldere contractvorming”, zegt Jitske. “Ook de risico's zijn helder, plus voor wie ze

zijn. Dat geeft duidelijkheid en openheid. Ik zou na Podium graag opnieuw een project met Achmea willen doen. Wie weet wat de toekomst brengt...” Marianne beschrijft de samenwerking als ‘complementair’. “De Nijs is flexibel, oplossingsgericht en medewerkers doen wat ze zeggen”, zegt zij. “Dat werkt heel prettig samen.”

Nazorg

Slechts één ding kan volgens Marianne worden verbeterd: de nazorg. “Er waren na oplevering te veel klachten van huurders en ook belden huurders

De Nijs voor van alles”, zegt ze. “Zelfs voor een dood vogeltje op het balkon. Dat leert ons dat we elkaar scherp moeten houden en hier betere afspraken over moeten maken. Wie pakt wat op? Hooft het op de afdeling Service & Garantie van De Nijs? Of is dit iets voor onze eigen gebouwbeheerder? Laten we dat in de toekomst verbeteren. Gelukkig krijgen we bij Podium gelijk een nieuwe kans. Daar zorgen we dat dit beter verloopt; met zo'n fijne partner heb ik daar alle vertrouwen in.”

“Zou leuk zijn om na
Paddington en Podium
een nieuw project samen
op te pakken”



Veiligheid

Stakeholderdialoog



Thema: **Veiligheid is van ons allemaal**
 Datum: **1 juni 2023**
 Locatie: **Slachthuis in Haarlem**

Veiligheid is van ons allemaal. Dat was het thema van onze stakeholderdialoog van 2023. Deze dag, die plaatsvond op 1 juni, werd door een mooie mix van deelnemers bezocht: bouwplaatsmedewerkers, kantoorpersoneel, vertegenwoordigers en vaste partners. Zowel theoretisch als praktisch stond veiligheidsgedrag centraal.

De dag begon met een online enquête, waarin deelnemers gevraagd werd hun visie op veiligheid te delen. Belangrijke inzichten waren haast, budget, moeite met elkaar aanspreken



Naar wie luister jij?



en het geven en zien van het goede voorbeeld als onderliggende redenen voor onveilig gedrag. Daniëlle de Nijs, tijdens haar presentatie over het duurzaamheidsbeleid van De Nijs, benadrukte specifieke aandachtsgebieden zoals energie en CO2 en circulair bouwen en de tot dan toe behaalde resultaten. Mike Coffeng nam het stokje over om het veiligheidsbeleid te belichten, waarbij veiligheid als topprioriteit werd aangemerkt. De presentatie onthulde de ambitieuze doelen van het Hein en Guus programma, gericht op het verbeteren van veiligheidscommunicatie en het verhogen van het veiligheidsbewustzijn door bewust bekwaam te worden in "veilig werken." De introductie van het certificaat van de Safety Culture Ladder in de loop van 2024 onderstreept dit commitment.

Een interactieve talkshow, geleid door een panel van experts, gebruikte de B-CARE kernwaarden als leidraad voor discussies over veiligheid. Stakeholders deelden hun ervaringen en meningen



Popcentrum Slachthuis
 De jaarlijkse stakeholderdialoog vond plaats in **Popcentrum Slachthuis, de muziekfabriek van Haarlem. Dit gebouw bevindt zich op het recent ontwikkelde Slachthuis-terrein, een gezamenlijk project van BPD en De Nijs. Het voormalig slachthuis werd getransformeerd tot bruisend popcentrum.**



Maak jij het bespreekbaar?



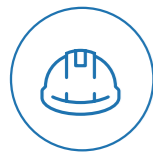
over verschillende veiligheidsthema's, van het aanspreken op gedrag tot het opruimen van de bouwplaats.

Break-out sessies boden stakeholders de mogelijkheid actief deel te nemen aan veiligheidsdiscussies, waarbij waardevolle feedback werd verzameld voor toekomstig beleid. Aanwezigen deelden inzichten over onderwerpen als de start van de dag, taalbarrières, samenwerking tussen specialismen en het ontbreken van hiërarchie in veiligheid.

De dag eindigde met een samenvatting waarin deelnemers werden aangemoedigd om positief gedrag te belonen en erkenning te geven aan wat goed gaat. De bijeenkomst werd visueel vastgelegd door cartoontekenaar Hajo, die de door "Hein en Guus" geïnspireerde cartoons deelde.

Met deze dialoog hebben we niet alleen het veiligheidsbewustzijn vergroot, maar ook waardevolle input verzameld voor verdere verbeteringen. We bedanken alle deelnemers voor hun actieve betrokkenheid en kijken uit naar het volgende stakeholderoverleg. Veiligheid is immers van ons allemaal, en samen bouwen we aan een nog veiligere toekomst.





Veiligheid

Bouwen aan een veilige toekomst

Het verhogen van het veiligheidsbewustzijn had in 2023 volop onze aandacht. Het programma Hein en Guus is verder geïmplementeerd en er zijn voorbereidingen getroffen voor certificering van de Safety Culture Ladder.

Hein en Guus

Het veiligheidsprogramma Hein en Guus is een methodiek om veiligheidsgedrag om te bouwen naar gewoontes. Het programma bestaat uit vier niveaus die stapsgewijs doorlopen worden. Bij De Nijs startten we in april 2023 met de fase Ontdek Hein. Welk deel van ons gedrag is bewust? Wat doen we onbewust? En hoe kunnen we ons bewust worden van dit onbewuste gedrag? Die vragen stonden centraal in de eerste fase van Hein, waarbij het volledige bedrijf betrokken is.

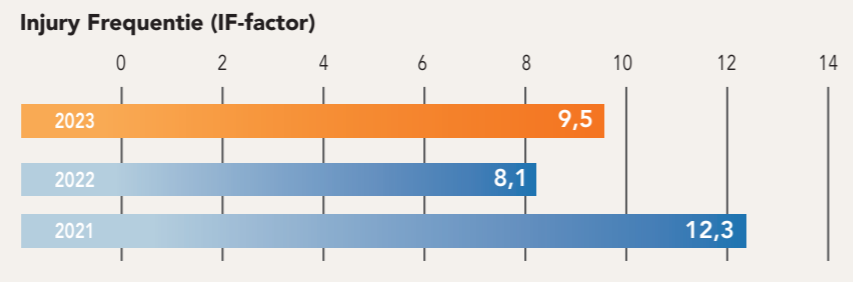
De 2e fase Leer Hein werd in juni, juli en september doorlopen. In diverse workshops werd geoefend om de zogenaamde 'Hein mindset' toe te passen op dagelijkse dilemma's. Welke keuzes kun je maken als het gaat om veiligheid? Op welke manier spreek je anderen aan op veiligheidsgedrag? En op welke manier kun je zelf beter openstaan voor feedback?

Een evaluatie, uitgevoerd middels een enquête, bevestigt de effectiviteit van het programma. Meer dan 46% van onze medewerkers geeft aan ambassadeur van het veiligheidsprogramma Hein en Guus te zijn. Ruim 42% gelooft erin, zij het voorzichtig. Het programma Hein en Guus wordt in 2024 verder geïmplementeerd.

Safety Culture Ladder

In 2024 laat De Nijs zich certificeren voor de Safety Culture Ladder, trede 2. Deze ladder kent vijf treden die elk een niveau van veiligheidscultuur representeren. Met dit instrument sturen wij de organisatie van een reactieve naar een proactieve benadering op veiligheidsgebied.

Om de veiligheidsbeleving van onze medewerkers te toetsen, is een nul-



De gemiddelde verzuimduur is flink verlaagd van 172 dagen in 2022 naar 81 dagen in 2023.

meting uitgevoerd. Aan deze interne enquête hebben bijna 100 collega's deelgenomen. Opmerkelijk is het verschil in veiligheidsbeleving tussen leidinggevenden en operationele medewerkers; leidinggevenden plaatsten De Nijs tussen trede 2 en 3 terwijl operationele medewerkers De Nijs op trede 4 positioneerden. Op basis van deze uitslagen zijn wij in gesprek gegaan met medewerkers, onderaannemers en leveranciers om het belang van veilig werken te benadrukken. Hierbij hebben we duidelijkheid gecreëerd over wat zij van ons mogen verwachten en vice versa. Deze afspraken zijn vervolgens vastgelegd in functieprofielen, raamovereenkomsten en projectovereenkomsten.

Uiteraard kunnen we veiligheid niet vangen in beleidsstukken alleen; veiligheid is integraal onderdeel van onze cultuur en werkwijze. De aanpassingen in het beleid helpen echter wel de veiligheidscultuur binnen De Nijs te versterken. Daar kunnen we elkaar op aanspreken.

Ongevallenfrequentie

Het aantal ongevallen met letsel met verzuim dat langer duurde dan een dag, komt dit jaar uit op 16. Onze IF-factor (ongevallenfrequentie) is daarmee gestegen naar 9,5. De oorzaak van deze ongevallen is veelal te wijten aan onveilig gedrag en het ontbreken van beveiliging van vloeren, daken, schachten en sparingen. Ook gevaren bij verticaal transport, de steigers en het ontbreken van orde en netheid spelen bij de ongevallen een rol. Deze zaken krijgen in 2024 extra aandacht.

Focus 2024

We zijn tot ons enorme verdriet het afgelopen jaar hard op de feiten gedrukt. Onze veiligheid is kwetsbaar en om een veilige werkomgeving te kunnen bieden moet het veiligheidsbewustzijn doorgedrongen zijn tot de volledige keten, dus zowel bij onze eigen medewerkers, als bij onderaannemers, leveranciers en andere samenwerkingspartners.

Om dit veiligheidsbewustzijn te vergroten en onze samenwerking te optimaliseren, zetten we ook in 2024 het programma Hein en Guus voort. We gaan de 3e fase in: Coach Hein. Onze ambassadeurs (promotors) integreren de gewenste Heingedachte in dagelijkse activiteiten zoals teamvergaderingen en startwerkgesprekken. Deze gezamenlijke inzet benadrukt de kracht die ontstaat wanneer we samenwerken. Dat betekent ook dat onderaannemers en leveranciers actief betrokken worden. Zo dragen we bij aan een veiliger bouwsector als geheel.

Daarnaast staat in 2024 de certificering van de Safety Culture Ladder, trede 2, op de agenda. Deze certificering benadrukt onze inzet voor een veilige en gezonde werkcultuur.



Ongeval

Ondanks alle inspanningen op het gebied van veiligheid ging het afgelopen jaar toch mis. Op ons project The Mayor vond een ongeval plaats. Een ongeluk dat een medewerker van onze partner UBA Bouw, Rein van Leeuwen, het leven heeft gekost. Dierbaren kregen het telefoontje wat zij nooit hoopten te ontvangen. Deze afschuwelijke dag heeft enorme impact gehad op de bouwplaats, de omstanders, de collega's van UBA Bouw en op onze medewerkers. De verslagenheid is groot. Ons medeleven gaat uit naar de familie, vrienden, collega's en bekenden. Wij wensen hen veel sterkte in het verwerken van dit enorme verlies.



Veiligheid Praktijkdagen

In november 2023 hebben wij drie praktijkdagen georganiseerd voor onze bouwplaatsmedewerkers, gericht op het vergroten van veiligheidsbewustzijn en het implementeren van nieuwe standaarden. Het initiatief ontstond uit de behoefte aan gerichte instructie, waarbij zowel het moeten als het willen centraal stonden. Met een klein, toegewijd kernteam hebben we zorgvuldig de mogelijkheden verkend, zowel intern als extern, om de dagen aan te passen aan de specifieke behoeften van onze medewerkers.

De doelen van deze dagen waren helder: we wilden een dag creëren die niet alleen leerzaam was, maar ook plezierig en verbindend. Om volledige controle te hebben over de organisatie, kozen we ervoor om de praktijkdagen op eigen terrein te houden. Daarbij hielden we rekening met veiligheidsrisico's en veranderende regelgeving, wat resulteerde in vier specifieke onderwerpen: water- en luchtdicht bouwen (WKB-implementatie), veilig werken op hoogte, zaaginstructies en stofafzuiging, en het verwerken van breedplaat vloeren volgens nieuwe regelgeving.

De groepen werden bewust klein gehouden, met maximaal 7 mensen, en gemixt op basis van functie (metse-laars, hijsbegeleiders, timmerlieden en betontimmerlieden). Elke sessie begon met theoretische instructies, gevolgd door uitgebreide praktijkoefeningen, waarbij zelf doen centraal stond. Tussendoor werd gezorgd voor een warme snack, een uitgebreide lunch en voldoende koffie en thee om de energie op peil te houden.

De directie nam actief deel aan de praktijkdagen om de verbinding met de medewerkers te benadrukken. De afsluiting van elke dag werd gemarkeerd door een ludieke vragenronde met enquête, gevolgd door een informeel samenzijn met een drankje. Als blijk van waardering ontving elke deelnemer een certificaat en een reep chocolade.

De praktijkdagen waren een succesvolle ervaring waarop we positief terugkijken. We streven ernaar deze methode in de toekomst voort te zetten, niet alleen voor bouwplaatsmedewerkers maar ook voor andere afdelingen. Het blijkt niet alleen een effectieve manier om kennis over te dragen, maar ook om de teamgeest te versterken en voortdurende verbetering te bevorderen.



Doel van de dagen:
leerzaam, plezierig en verbindend



Zo blijven we samen bouwen
aan een veilige toekomst

Donny Hoogendorp - applicatieontwikkelaar



'Ik heb echt een droombaan!'

Met handige tools en slimme software geeft Donny een technologische impuls

Data wordt steeds belangrijker. Ook in de bouw. Computers en slimme algoritmes kunnen deze data veel sneller en efficiënter verwerken dan dat mensen ooit zouden kunnen. Welke handige tools of slimme software-oplossingen zouden het werk van De Nijs efficiënter, veiliger, duurzamer of goedkoper kunnen maken? In de nieuwe functie van applicatieontwikkelaar mag Donny Hoogendorp op zoek naar het antwoord.

Programmeren is een belangrijk onderdeel van Donny's werk. Waar bestaande systemen tekort schieten of lastig met elkaar communiceren, bouwt hij eigenhandig een oplossing. Maar, waar schieten die systemen dan nu te kort? En waar kan het werk efficiënter? En welke zaken worden nu niet opgepakt omdat ze te tijdrovend zijn? "In interviews met collega's ga ik op onderzoek uit", begint Donny te vertellen. "Wat zou hun werk gemakkelijker of fijner kunnen maken? Wat zouden ze graag in hun werk willen bereiken? En wat kan ik technisch voor hen mogelijk maken? Na die inventarisatie kan ik aan de slag. Soms is iets eenvoudig op te lossen; soms zijn daar wat meer aanpassingen voor nodig."

Enquête

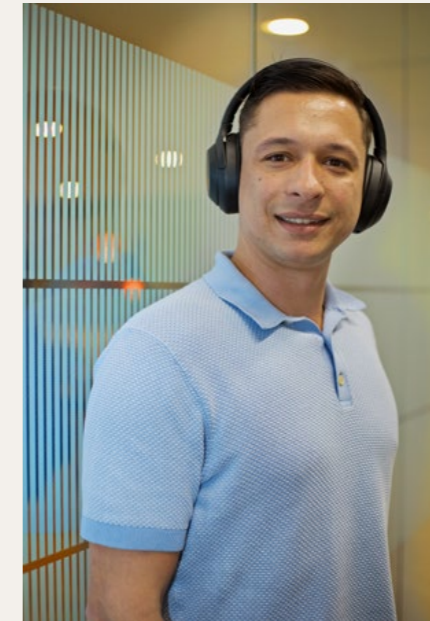
Een voorbeeld waarin Donny van grote waarde was, was bij het verwerken van een enquête. "De enquête werd gehouden met een website die de resultaten deelde in eindeloos veel Excelsheets", legt de applicatieontwikkelaar uit. "Elke sheet had misschien wel 100 regels. Dat maakte het analyseren van de resultaten bijna onmogelijk. Ik heb een algoritme geschreven waarmee alle data overzichtelijk gebundeld wordt in handige overzichten. Nu kunnen we de resultaten dus wél analyseren en daar ook daadwerkelijk iets mee doen."

GIS-data

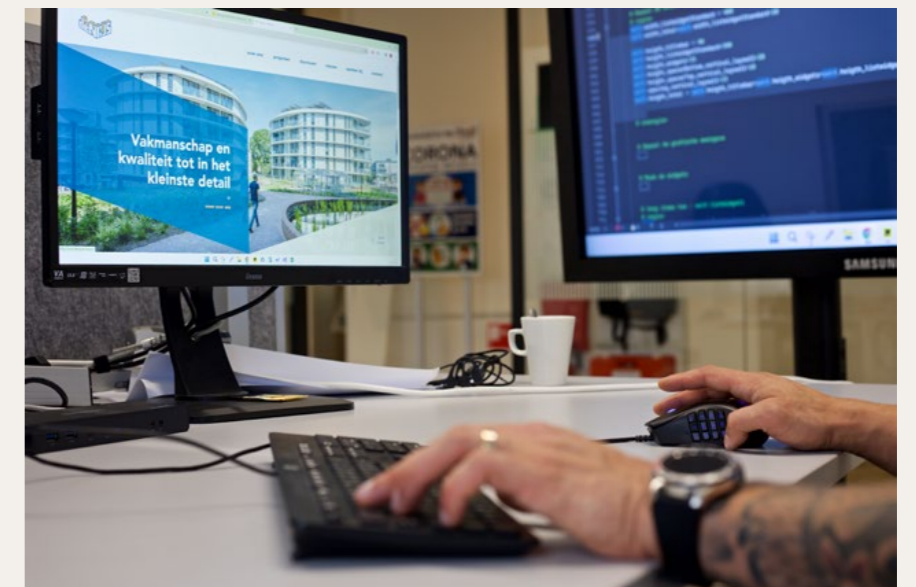
Een groter project waar Donny aan werkt, is het onderzoeken van mogelijkheden om GIS-data overzichtelijk te presenteren. "Via openbare bronnen is ontzettend veel data over de openbare ruimte beschikbaar", licht hij toe. "Denk aan Google 3D waarbij je de geometrie van een gebouw kunt zien. En zo zijn er nog meer open datasets. Daar doen we nu veel te weinig mee. We gebruiken slechts het topje van de ijsberg van alles wat beschikbaar is. Zonde. Ik werk aan algoritmes waarmee we met een druk op de knop alle data van een bepaalde locatie direct inzichtelijk kunnen maken."

Parametrisch ontwerpen

De rol voor digitale technologie in de bouw wordt in de toekomst steeds groter. "Een onderdeel daarvan is



generatief ontwerpen waarmee je de computer alle mogelijke opties van een gebouw laat genereren. Je geeft het programma een aantal regels mee, bijvoorbeeld de afmetingen van de appartementen of kamers. De computer rekt alle mogelijke opties door en presenteert dat. In het tijdsbestek waarin een expert twee of drie opties kan berekenen, heeft de computer al duizenden opties onderzocht. Daar



Donny (31) komt uit de bouw. Hij volgde een opleiding tot timmerman, groeide door tot uitvoerder en volgde daarna de opleiding Bouwmanagement en Ruimtelijke ontwikkeling. Sinds juni 2023 werkt hij voor De Nijs als applicatieontwikkelaar, een functie die daarvoor nog niet bestond. Zijn rol is het ondersteunen en ontlasten van zijn collega's met het schrijven van slimme software en handige tools. "Ik heb een droombaan! Ik mag overal iets oplossen en waarde toevoegen."

kunnen we echt grote winst mee behalen." Donny is zich ervan bewust dat hij als vooruitstrevende ontwikkelaar werkt in een traditionele sector. "Toch heb ik het gevoel dat het begint te landen dat digitale technologie steeds belangrijker wordt", zegt hij. "Ik vind het fantastisch dat ik bij De Nijs de kans krijg om te laten zien wat mogelijk is en dat ook de meerwaarde van mijn functie wordt ingezien. Ik ben ontzettend blij met mijn baan."

De Nijs mag dan in haar aanpak wat meer vooruitstrevend zijn, de rest van de sector is dat nog niet altijd. "Dat is wel eens lastig", stelt Donny. "Als bouwbedrijf maken we onderdeel uit van een keten en hebben we veel te maken met andere bedrijven. We kunnen niet alles als bedrijf zelf oplossen. Wat wel mooi is, is dat we steeds meer met onze concullega's optrekken om zaken te verkennen. We hebben allemaal te maken met grote opgaven en kunnen dan kijken bij elkaar. Maar dat zijn wel complexe zaken dus daar hoop ik als persoon nog verder in te groeien..."

Duurzaamheid

in één oogopslag

Kritische houding naar onze activiteiten en haar impact op het milieu

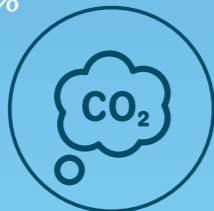


LPG verbruik teruggebracht naar 0



Duurzaam bouwen; dat past bij ons als familiebedrijf. We denken goed na over de manier waarop we bouwen zodat het niet alleen goed is voor nu, maar ook voor de generaties van de toekomst. Zo kiezen we bewust voor processen die minder energie verbruiken en materialen die minder impact hebben op het milieu. Onze inzet gaat verder dan het behalen van de doelen; duurzaamheid zit in het DNA van ons bedrijf.

Aantal vervoersbewegingen naar de bouwplaats -60%



Alle bouwketen zijn gasloos



Zoveel mogelijk gebruik van zonnepanelen



Gescheiden afval bron voor secundaire grondstoffen en producten



Houtbouw wordt steeds vaker toegepast



Joost Blankendaal - projectontwikkelaar

'De Nijs heeft de durf om te doen'

Waar in de bouw nog voornamelijk gebruik gemaakt wordt van beton en staal, sloeg De Nijs bij het project Noorderlicht een andere weg in. **Hier bouwde zij tien woningen van hout.** "De Nijs heeft de daadkracht om anders te bouwen", stelt projectontwikkelaar Joost Blankendaal vol trots. "Ontwikkelen en bouwen is blijven innoveren en De Nijs heeft de durf om dat te doen."

Het project Noorderlicht bevindt zich op de grens tussen Tuitjenhorn en Warmenhuizen, totaal 120 woningen. Hier bouwt De Nijs tien houten woningen, die in eerste instantie bedoeld zijn voor de tijdelijke opvang van mensen uit Oekraïne. "Noorderlicht is een mooie samenwerking tussen de gemeente Schagen, woningbouwcorporatie Wooncompagnie en een combinatie van K_Dekker en De Nijs", vertelt Joost terwijl we over de bouwplaats lopen. Ondertussen wijst hij naar de houten draagconstructie, de houten wanden en vloeren van de woningen. "Met een oppervlakte van 87 m² zijn de woningen compact en knus. Toch is aan alles gedacht."

Voordelen van houtbouw

De mate van circulariteit wordt in de ontwikkel en bouwsector steeds belangrijker. "Hout is een fantastisch hernieuwbaar materiaal", vervolgt Joost. "De grootste winst is dat het CO₂ opslaat. Het materiaal is fijn om mee te bouwen, uitstekend te transporteren en demontabel voor toekomstig gebruik. Bovendien is het wooncomfort van houten woningen een mooie bijkomstigheid. Het materiaal geeft sfeer en warmte."

Prefab woningen

Het gebruik van hout leent zich ook

uitstekend voor prefabricage. "Wij bereiden alles voor in de fabriek", licht Joost toe. "En op de bouwplaats worden de onderdelen gemonteerd. Ook de warmtepomp, de badkamer en de toiletten zijn volledig prefab en hoeven alleen nog maar op hun plek te worden gehesen. De installateur voorziet in de aansluiting. De bouw van de toekomst gaat steeds meer richting assemblage."

K_Dekker

Nog niet eerder werkte De Nijs op deze grote schaal samen met haar collega aannemer K_Dekker en tevens goede 'buur' uit Warmenhuizen. "Het was mooi om als twee lokale aannemers te werken aan zo'n mooi en maatschappelijk plan. Onze concullega's van K_Dekker hebben alles in de grond voor hun rekening genomen. Alle werkzaamheden boven de grond hebben wij uitgevoerd."

Volledig demontabel

De tien houten woningen blijven in het bezit van Dekker en De Nijs. "Er is nu een omgevingsvergunning afgegeven voor de komende twintig jaar, maar wij gaan ervan uit dat de woningen definitief blijven staan. Mocht dat niet zo zijn, zijn de woningen volledig demontabel en dus circulair. Zelfs de gevel kan opnieuw worden gebruikt. Dit gevelwerk is uniek, er is geen



"Met een oppervlakte van 87 m² zijn de woningen compact en knus. Toch is aan alles gedacht."

metselmortel en voegwerk toegevoegd. De stenen zijn droog gekoppeld, het is een kwestie van stapelen. Ook de droge vloeren en badkamers zijn compleet demontabel. Je kunt het gebouw zo uit elkaar halen en elders weer in elkaar zetten of in de toekomst de materialen zonder schade een tweede leven geven."

Risico's

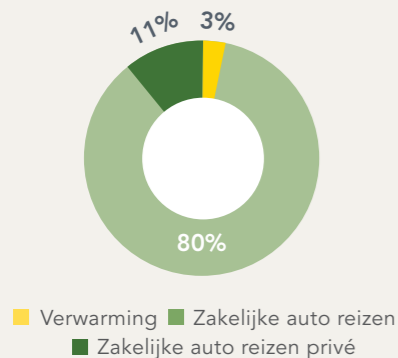
Joost is trots op het project. "Natuurlijk zijn aan zo'n innovatief project ook risico's verbonden", zegt hij. "Bij innovatie moet je goed blijven nadenken over de kwaliteit, maar gelukkig hebben we kundige mensen in huis. Zo'n houten constructie werkt toch anders dan een constructie van beton en steen. Zowel tijdens de realisatie als na de oplevering blijven we monitoren wat er gebeurt om zo ons werk continu te verbeteren. Ik ben trots op De Nijs en haar durf om te doen. We willen de uitstoot van CO₂ flink terugdringen en materialen worden steeds schaarser. Je móet innoveren. En dat hebben we toch maar mooi gedaan..."



Duurzaamheid

Bewuste keuzes voor nu en later

CO2 footprint de Nij's 2023



Energie en CO2

De bouw gebruikt veel energie, zowel voor de transporten als voor de werkzaamheden op de bouwplaats. Direct en indirect komt daarbij een grote hoeveelheid CO2 vrij. Om deze hoeveelheid zoveel mogelijk terug te dringen, leggen wij de nadruk op slimmere logistiek, duurzame energie-opwekking en duurzame bouwplaat-sinrichting. Onze doelstelling is om in 2030 een CO2-reductie te realiseren van 49% ten opzichte van 2014 (scope 1 en scope 2). Om die doelstelling te behalen, waren de doelen voor 2023 als volgt:

- een daling van 15% in de absolute CO2 uitstoot
- een daling van 35% in de relatieve CO2 uitstoot

Beide doelen zijn ruimschoots behaald: in 2023 was sprake van een absolute daling van 57% en een relatieve daling van 72%. Deze daling werd bereikt door het vermijden van fossiele brandstoffen en het verminderen van het energieverbruik.

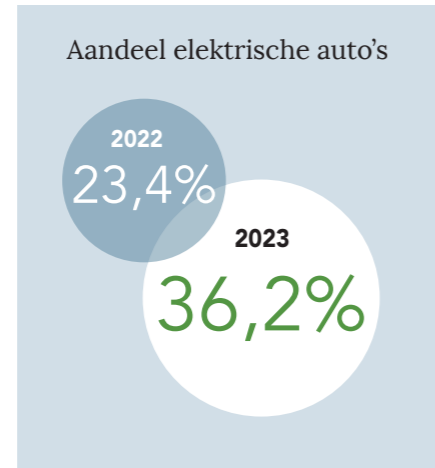
MARU Hybride Aggregaat

Met het gebruik van de MARU Hybride Aggregaat (MESU Model45) en Stackable Solar Frames op onze bouwplaatsen is onze uitstoot aanzienlijk verminderd. Het MESU-model is een efficiënt en duurzaam alternatief voor conventionele aggregaten; de Stackable Solar Frame benut

zonne-energie voor de elektriciteits-opwekking. Beide investeringen dragen bij aan het verminderen van onze ecologische impact en passen naadloos in ons streven naar een duurzame toekomst.

Wagenpark

Ook het wagenpark werd aanzienlijk vergroend. In 2023 bestond maar liefst 36,2% van ons wagenpark uit elektrische voertuigen. Dit is een belangrijke en positieve stap richting volledig emissievrij rijden. Ons leasebeleid is in 2023 aangescherpt naar 100% elektrisch vervoer. Naar verwachting is ons wagenpark binnen 3-4 jaar volledig elektrisch.



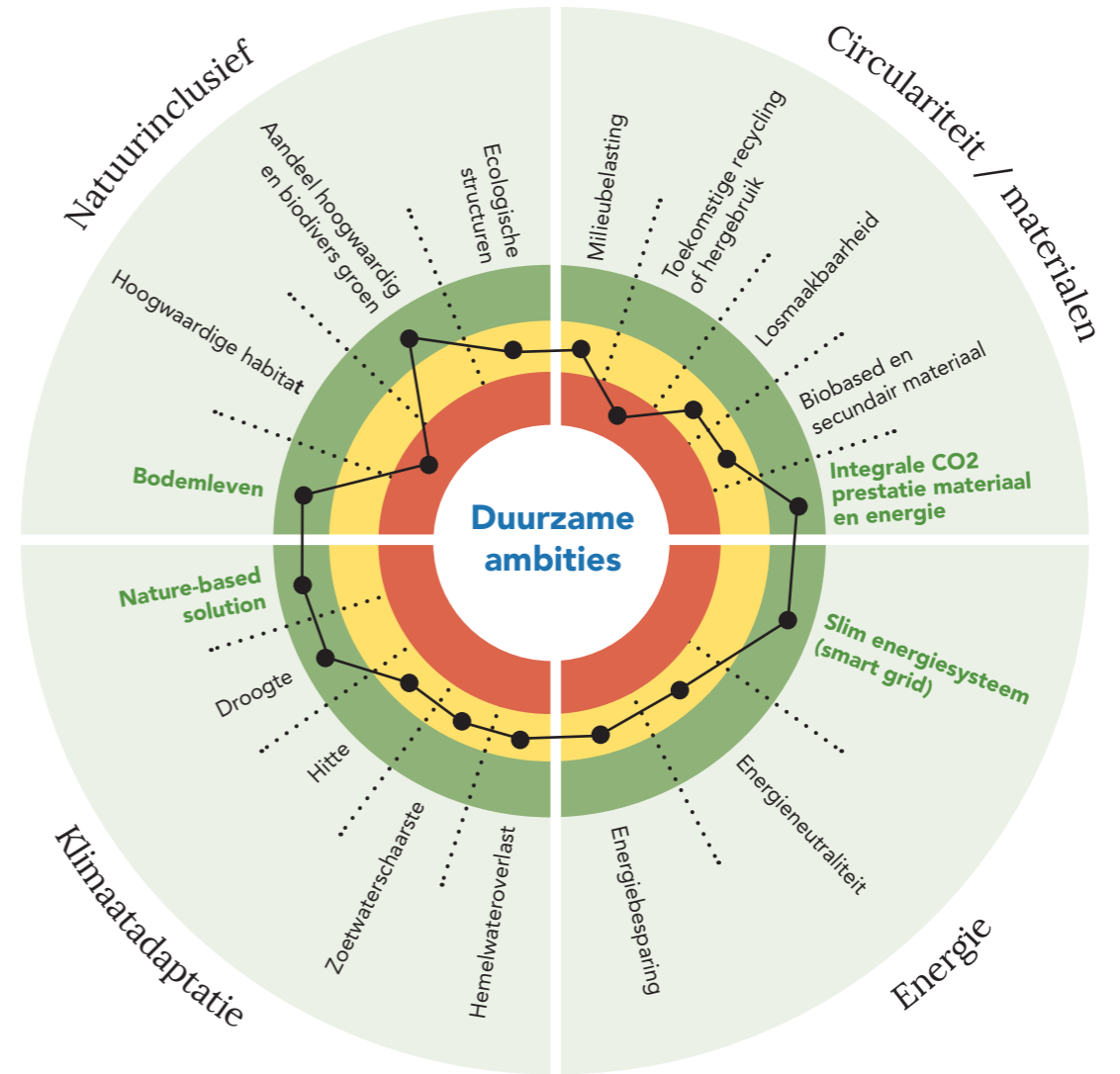
Emissievrije bouwplaats

Daarnaast werken we hard aan de emissievrije bouwplaats. Elektrometers op bouwketen en uitgebreide databestanden van onze partners Mateco, SAAN en Schot geven gedetailleerd inzicht in ons energieverbruik. Met die informatie realiseren we bewustwording én kunnen we op zoek naar passende emissievrije oplossingen. Ook werden twee gasloze bouwketen uitgerust met meters die nauwkeurig het energieverbruik monitoren zodat we de juiste capaciteit van onze zonnepanelen vragen. Het resultaat van al deze maatregelen is dat het energieverbruik op al onze projecten consistent gedaald is. Sinds ons beleid in 2021 werd aangescherpt, is een indrukwekkende reductie van maar liefst 70% gerealiseerd.

Aangescherpt inhuurbeleid

Ons beleid betreffende inhuurmaterieel is aangescherpt voor 2024. Vanaf dat moment moet 85% elektrisch zijn. De overige 15% wordt aangevuld met hybride materieel. De mobiele torenkranen van SAAN en Schot draaien elektrisch op de bouwplaats. Ook die stap draagt bij aan een emissievrije omgeving.

Wij zijn trots om te kunnen concluderen dat onze duurzaamheidsinspanningen in 2023 hebben geleid tot de gewenste resultaten. We kijken uit naar verdere vooruitgang en zoeken de samenwerking met onze stakeholders om gezamenlijk de normen voor duurzaam bouwen op te schroeven.



Circulair bouwen

Meetbare en duurzame ontwerp ambities

De keuze voor duurzaam ontwerpen is een keuze die aan het begin van het ontwerpproces gemaakt wordt. Voor de projecten in onze eigen ontwikkeling hebben we daarmee ook zelf het stuur in handen. We delen duurzaamheid op in de categorieën natuur inclusief, circulariteit/materialen, klimaatadaptatie, energie. Per categorie bepalen we vooraf onze project ambitie. Willen we koploper zijn, vooruitstrevend, of houden we ons alleen aan geldende wet- en regelgeving? Dit drukken we met behulp van een zogenaamde 'spin' uit in een doelstelling goed, beter of best.

Aan het einde van elke fase in de ontwikkeling meten we of we nog steeds op stoom zijn om onze ambitie te realiseren. We zijn deze aanpak begonnen bij het project Woodstone en implementeren dit sinds medio 2023 in al onze ontwikkelprojecten en tenders.

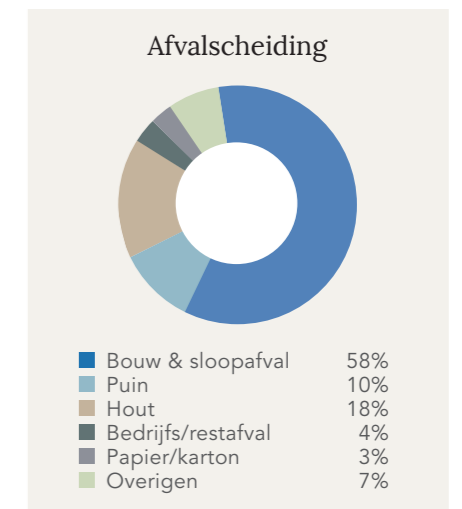
Ketensamenwerking

Ketensamenwerking speelt een sleutelrol in onze inspanningen voor duurzaamheid. We hebben actief deelgenomen aan initiatieven om samen met leveranciers en partners circulaire oplossingen te verkennen. Het gebruik van kunststof pallets in samenwerking met Xella is een voorbeeld van een succesvolle innovatie die bijdraagt aan CO2-reductie en een efficiënter gebruik van materialen. Kunststofpallets hebben een langere levensduur dan houten pallets en zijn gemaakt van gerecycled plastic.

Wat betreft retourstromen hebben we op project Kavel O steigernetten apart ingezameld als monostroom, met als doel deze te verwerken tot gerecycled plastic. Dit initiatief voorkomt CO2-uitstoot en grondstoffenverlies. Ook zijn we in 2023 gestart met het verzamelen en op laten halen van al onze (niet euro) houten pallets op een tweetal bouwplaatsen. Hierdoor krijgen pallets een tweede leven en worden deze niet

langer weggegooid in onze afvalcontainers op de bouwplaatsen.

Ons doel is om afval zoveel mogelijk te scheiden. Ons afvalscheidingspercentage was in 2023 42 % en daarmee is onze doelstelling van minimaal 50% niet gehaald.



Jubilarissen

2023



25

Maritsca Koster-de Nijs

Medewerker Service & Garantie



Welke functies heb jij bij De Nijs bekleed?

"Welke niet?! Ik begon met invallen bij de receptie met ondersteuning op de afdeling Inkoop. Daarna werkte ik op de afdeling Service & Garantie en daarnaast als secretaresse van de afdeling Projectontwikkeling en later als ondersteuning op de afdeling Administratie. Ik ben ook een tijdje secretaresse van Winfred geweest. Op dit moment ondersteun ik, naast mijn taken in de Service en Garantie, de ICT en verzorg ik de mobiele- en parkeerabonnementen. Met andere woorden: ik ben een manusje van alles. In de eerste 17 jaar, had ik 18 werkplekken. Nu ben ik de tel kwijt..."

Wat maakt De Nijs zo'n fijne werkgever?

"Het is familie. Mijn opa was de oprichter. Mijn vader, man en broer zaten ook in het bedrijf. Mijn oudste broer is Algemeen directeur. De Nijs is mijn thuis. Sterker nog, ik ben geboren in de bouwkeet. Mijn zus en broers ook. Wij woonden praktisch op de bouw. Dit vak is mij met de paplepel ingegoten. Zelf heb ik een bouwkundige achtergrond, dus ik weet ook waar we mee bezig zijn. Bovendien heb ik vanuit het bedrijf altijd de ruimte gekregen om afdelingen eigen te kunnen maken. Die vrijheid en vernieuwing vind ik heel mooi."

Wat zou je tegen anderen willen zeggen om ook voor De Nijs te komen werken?

"Pak je kans! Het is een mooi bedrijf en we maken mooie werken. Neem Pontsteiger en kijk hoe mooi dat is! Wij zijn geen doorsnee bouwbedrijf, maar maken mooie dingen. En daar zijn we trots op."

Teun Wonder

Timmerman

25



Wat maakt De Nijs zo'n fijne werkgever?

"De Nijs is zo'n grote aannemer dat er altijd werk is. Ook in crisistijd. Ik zie het als een van de beste aannemers van Nederland. Zij krijgt het altijd voor elkaar om nieuwe werken binnen te halen. Dat vind ik knap. Die vaste zekerheid is voor mij veel waard."

Wat is het mooiste project dat jij ooit met De Nijs hebt gerealiseerd?

"De gevangenis van Den Helder was beslist een apart werk. Daar moesten allemaal ronde en ovale muren komen. Ook bijzonder was het Stedelijk Museum van Alkmaar en de aanbouw

van theater De Vest. Vooral restauratiewerk vind ik mooi. Nu werken we in Purmerend op het terrein van PostNL. Daar realiseren we een appartementencomplex met allemaal verschillende Hollandse geveltjes. Als dat straks uit de steigers gaat, is dat ook echt indrukwekkend."

De Nijs is altijd op zoek naar nieuwe vakmensen. Wat zou jij tegen hen wil ik zeggen om hen uit te nodigen ook bij De Nijs te komen werken?

"Ten eerste: hier is altijd werk. Ten tweede: het werk dat we doen, is zelden standaard. Als je houdt van het bouwen van aparte werken, kun je hier je lol op."

40

Wat maakt De Nijs een fijne werkgever?

"Ik heb veel plezier in mijn werk in de timmerfabriek. Het is gezellig met collega's en ik geniet van de diversiteit aan werkzaamheden. Meestal werk ik aan de afmontage van kozijnen, maar nu ben ik bezig met diverse gevelelementen. Heel afwisselend."

Wat is het mooiste project waar jij voor De Nijs ooit aan hebt gewerkt?

"ESA ESTEC in Noordwijk! Dat project vond ik heel bijzonder. In onze timmerfabriek moesten we elementen maken met staal erin. Het was allemaal raar en scheef; niets was recht. Deze opdracht was een flinke uitdaging, maar als iets afwijkend is, kan ik dat wel waarderen. Soms moeten

we ook series van honderd dezelfde ramen maken. Op een gegeven moment weet je het wel, maar met zoiets moet je alert zijn om het passend te krijgen. Dat vind ik leuk."

Hoe is de bouw door de jaren heen veranderd? En wat vind je daarvan?

"Waar we voorheen werkten met papieren tekeningen, staat nu alles in de computer. De tekeningen roepen we op via beeldschermen naast ons werk. Ik vind dat prachtig en bovendien is het werk daar eenvoudiger en overzichtelijker van geworden. Als het nodig is, kunnen de jongens op de projecten ook foto's mailen. Dan kunnen wij precies zien waar we aanpassingen moeten doen. Efficiënt, fijn en helemaal van deze tijd. Ik vind het mooie ontwikkeling en ga daar graag in mee."

Adri de Nijs

Timmerman

in de timmerfabriek



Hoe kun je jouw functie bij De Nijs beschrijven? En is dat door de jaren heen veranderd?

"Vroeger zouden ze zeggen dat ik het 'financieel-juridisch geweten van de onderneming' was. Aanvankelijk deed ik deze functie alleen, maar door de jaren heen is het bedrijf enorm gegroeid. De projecten worden steeds ingewikkelder en de contracten meer complex. Sinds een aantal jaar werken we daarom met een team van controllers. Ik heb de eer om dit team aan te sturen en dat doe ik met ontzettend veel plezier."

Als controller heb je een kantoorfunctie. Hoe zorg je ervoor dat je betrokken blijft bij de projecten die De Nijs realiseert?

"Ik probeer regelmatig naar buiten te gaan om projecten te bezoeken maar heb meer telefonisch contact met de collega's buiten. Wel ga ik jaarlijks met de accountants op stap om de bouwprojecten te laten zien en maken we in ons afdelingsuitje met collega's van de administratie en de ICT altijd een rondje langs de velden. Dan kunnen we zien waar we voor werken en komen de getallen tot leven."

Hoe kijk jij naar de toekomst van de bouw?

"De bouw begeeft zich in een golfbeweging met de economie mee. Dat gaat altijd op en neer. Na een crisis is schaarste en stijgen de prijzen. Wat wij kunnen doen, is ons wapenen met een degelijk financieel beleid en een goed gevulde 'oorlogskas'. Dat past bij de identiteit van ons familiebedrijf. We zorgen dat we er ten alle tijden goed voor staan; dat is belangrijk naar de toekomst. En daar draag ik dus graag mijn steentje aan bij."



Rob Klappe

Concern controller

25



Niels Tesselaar

Timmerman



40

Wat maakt dat jij al 40 jaar voor de Nijs werkt?

"Ten eerste vind ik het een ontzettend fijne werkgever. Het is een heel sociaal bedrijf en ik werk met mensen waarmee ik goed kan opschieten. Ten tweede is het erg afwisselend werk. De opdrachten zijn heel breed. Van de restauratie van de Majellakerk tot aan de renovatie van De Hermitage. De Nijs bouwt niet alleen rijtjeswoningen, maar projecten die allemaal anders zijn. Dat maakt het leuk."

Welk project maakte de meeste indruk?

"Ik heb genoten van de renovatie van het Conservatorium in Amsterdam. In dat gebouw heb ik de hoofdzaal getimmerd; de plek waar nu de tribunes staan en waar de optredens zijn. Ik heb daar zowat een jaar gelopen. Ook het Oostereiland in Hoorn vond ik een leuke klus. Daar hebben we het voormalige gevangeniscomplex gerenoveerd tot een museum, theater, kantoren, appartementen en een hotel. Die renovatie vind ik uitdagender dan nieuwbouw. Je weet nooit wat je tegenkomt en dat maakt het uitdagend werk."

Welke kansen voor ontwikkeling en opleiding heb jij bij De Nijs gekregen?

"Genoeg! Ik heb altijd cursussen gevolgd, maar een echte opleiding wilde ik niet. Ik wilde geen uitvoerder worden, maar als ik dat had gewild had ik alle kansen gekregen. Het vak dat ik had vond ik gewoon heel fijn. Het is afwisselend, uitdagend en breed. Bovendien is het altijd anders: het weer, de mensen, de verschillende nationaliteiten en altijd andere bouwwerken. Niets is hetzelfde."



25

Adjunct-directeur word je niet zomaar. Hoe heeft jouw loopbaan bij De Nijs eruit gezien?

"Ik kwam binnen als stageloper en daarna heb ik allerlei functies gehad: van assistent werkvoorbereider naar calculator en van werkvoorbereider tot projectleider. Daarna groeide ik door naar Hoofd Calculatie, Hoofd Bouwbureau en weer later naar Hoofd Bedrijfsbureau. Hoewel ik nooit bezig geweest ben met carrièresprongen, heb ik altijd mijn groeikansen gepakt. En dan kun je bij De Nijs dus echt uitgroeien van stageloper tot directielid."

Welk project maakte de meeste indruk?

"Het Concertgebouw in Haarlem. Na vier jaar op kantoor in de calculatie, begon ik daar als werkvoorbereider. Het project was moeilijk en complex. Het was binnenstedelijk en we hadden te maken met bodemvervuiling. Bovendien

betreft het een combinatie van zowel nieuwbouw, renovatie als restauratie. Dát project heeft mij ontzettend veel praktijkkennis en praktijkervaring gebracht. Daar kwam alles samen en daar kijk ik nog altijd trots op terug."

Wat maakt De Nijs zo'n fijne werkgever?

"Ik heb in alle jaren ontzettend veel vrijheid en verantwoordelijkheid gekregen. Dit bedrijf heeft mij de kans gegeven om stappen te maken en heeft ook in mij geïnvesteerd met diverse cursussen en leergangen. Die groei en de ervaring buiten heeft mij ook zelfverzekerder gemaakt. Bovendien spreekt het familiegevoel van het bedrijf mij erg aan. Er is aandacht voor je. Soms krijg je een aai je over je bol; soms een schop onder je kont. Dat hoort bij familie zijn. Iedereen is het erover eens; samen gaan we ervoor! Dat vind ik mooi."

Tom Stoop

Adjunct-directeur voorbereiding



25

Taib Ahadri

Timmerman

Wist je als kleine jongen al dat je timmerman wilde worden?

"Nee, vroeger wilde ik automonteur worden, maar daar was aan het begin van de jaren '90 nauwelijks werk in. In de bouw wel. Daarom kreeg ik het advies van een leraar om in die sector te gaan werken. Een vriend van mij werkte ook al in de bouw en had daar enthousiaste verhalen over. Zodoende



koos ik ook voor de bouw en ik heb nog altijd geen spijt. Ik vind mijn werk heel leuk. Het is een uitgebreid vak en nooit eentonig."

Wat is nu echt typisch De Nijs?

"De Nijs staat bekend om haar ingewikkelde projecten. Rond, apart en heel uitdagend. Projecten waar ik zelf aan heb meegewerkt en trots op ben, zijn het Conservatorium in Amsterdam en de Hermitage. In beide projecten was veel timmerwerk. Dat vond ik heel mooi. Bovendien vind ik De Nijs een fijne werkgever; alles is goed geregeld."

Welke leuke gebeurtenis uit de afgelopen 25 jaar zal je niet snel vergeten?

"In 1999 bouwden we op de Silodam in Amsterdam. Dat was op zich al een heel leuk werk, maar in het jaar 2000 kreeg dat een heel leuk vervolg. Er was SAIL in de stad en schepen van over heel de wereld voeren over het IJ. Het was één grote botenparade. Wij mochten plaatsnemen op het dakterras van de Silodam om dit grootsse evenement te bekijken. Dát vond ik echt een heel bijzondere gebeurtenis."

Droomde je als kind al van een functie in de bouw?

"Dat wel, maar niet zo specifiek dat ik toen al wist dat ik werkvoorbereider wilde worden. Ik heb de LTS gedaan en later de MTS, dus dat ik iets met bouwkunde zou gaan doen, stond wel vast. Bij De Nijs begon ik tijdens mijn stageperiode als timmerman en groeide ik door naar de werkvoorbereiding. Dat heb ik twintig jaar gedaan. Toen wilde ik wat anders. Ik kon een mooie stap maken naar de afdeling Service & Garantie. We gaan af op meldingen die na de oplevering binnenkomen. Dat is heel afwisselend werk: alles wat piept, kraakt, lekt of kapot gaat krijgen wij in de meldingenstroom binnen via ons serviceportaal. Dat oplossen is leuk en uitdagend."

Welke werken van De Nijs maakten op jou de meeste indruk?

"De bouw van het Tropenpunt tegenover het Tropenmuseum vond ik erg leuk. Datzelfde geldt voor de bouw van Pakhuis De Zwijger, IJburg blok 17, St. Ignatiusgymnasium en Cygnus gymnasium. Een interessant project vond ik de woningrenovatie van de Airey-wo-



Ron Vessies

Eerst werkvoorbereider, nu medewerker Service & Garantie

25

ningen. Daar hebben we de woningen volledig casco gemaakt en voorzien van nieuwe buitenkozijnen, vloeren, binnenwanden en dakbedekking."

Wat is voor jou typisch De Nijs?

"De Nijs is voor mij een fijne thuisbasis. Er zijn korte lijnen en overall is een luisterend oor. Als je ergens mee zit, kun je dat ook gewoon aangeven. Dat vind ik prettig."



40

Johan Nijenhuis

Werkvoorbereider

Veertig jaar bij dezelfde werkgever, is niet niks. Wat is door de jaren heen veranderd?

"Het bedrijf is veel groter geworden. Waar we voorheen werkten met een uitvoerder, en werkvoorbereider en een projectleider, zijn nu veel meer functies. Zo hebben we nu bijvoorbeeld ook een logistiek manager. Dat werk moest je voorheen gewoon zelf doen. Een andere verandering is de digitalisering. Toen ik begon, tekende ik aan de tekentafel, nu werk ik zoveel mogelijk digitaal. Ik vind dat iets heel moois. Waar ik de jonge jongens kan leren over de bouw, leren zij mij digitaal te werken..."

Wat is voor jou typisch De Nijs?

"Wij staan bekend als de aannemer van de bijzondere werken. Dat was vroeger al zo. Als het moeilijk werd, kwamen wij. Bovendien maken we mooie dingen. Denk aan het Entrepotdok of het Nationaal Holocaustmuseum. Dat spreekt aan. Ook de openbare bibliotheek op het Oostelijkeiland in Amsterdam maakte veel indruk. Zo'n project moet je slechts eenmaal in je leven doen; dat is zó groot en zó immens! Totaal anders dan woningbouw. Je kunt dit niet vergelijken met huisjes bouwen in de polder..."

Wat zou je doen als je voor één dag de baas van De Nijs zou zijn?

"Ik geloof niet dat ik iets zou veranderen. Het gaat soepel zo. Natuurlijk is er wel eens wat, maar ik ben heel tevreden. Ook in de periode dat het minder goed met mij ging, is altijd meege-dacht. Ik heb het al die jaren naar mijn zin gehad en nog steeds."



Mehmet Ocak

Timmerman



Wat maakt jouw werk zo leuk?

"Het mooie aan mijn vak als timmerman is dat ik vanaf het begin tot het eind bij het project betrokken ben. Bovendien vind ik De Nijs een fijn bedrijf. Het is een familiebedrijf en ik word geaccepteerd als een familielid. Helaas heb ik nu ernstige problemen met mijn rug en kan ik niet meer werken. Ook in deze situatie word ik goed behandeld. Al mis ik mijn werk heel erg. Mijn werk is altijd mijn hobby geweest..."

Hoe heb jij je binnen het bedrijf ontwikkeld?

"Ik was 24 jaar toen ik vanuit Turkije naar Nederland kwam. Ik had geen diploma's en ik sprak de taal niet. Via mijn zwager kwam ik bij De Nijs terecht. Zij hebben mij alle kansen gegeven. Je kunt alles leren! Een

diploma zegt niet alles; dat heb ik wel bewezen en daar ben ik trots op. Door de jaren heen ben ik opgeklimmen tot timmerman-1 en heb prachtige projecten mogen maken. De Openbare Bibliotheek in Amsterdam is daarvan het mooiste voorbeeld."

Welk moment in je carrière zal je niet snel vergeten?

"Officieel ben ik geen leermeester, maar in de praktijk ben ik dat wel een tijdje geweest omdat een van mijn collega's niet beschikbaar was. Ik was leermeester voor een jongen die in het begin nog geen hamer kon vasthouden. Toch wilde hij heel graag leren én hij heeft het geleerd. Nu is hij uitvoerder in ons bedrijf. Als ik hem zie, noemt hij me nog altijd leermeester. Die waardering geeft me een ontzettend goed gevoel."



Jan Burger

Medewerker Service & Garantie



Hoe heeft jouw groei en ontwikkeling binnen het bedrijf eruit gezien?

"Ik begon in de timmerfabriek. Dat was toen gebruikelijk. Ik leerde daar goed meten, dingen maken en netjes werken. Dat ik die basis zo goed onder de knie heb, vind ik waardevol. In mijn eigen huis maak ik ook alles zelf. Na 14 jaar in de timmerfabriek maakte ik de overstap naar buiten. Daar werkte ik vooral in restauratieprojecten. Ook dat vond ik mooi. Ik kreeg alle ruimte om me te ontwikkelen en heb daar altijd voor opengestaan. Met interesse, ambitie en passie kom je verder. Inmiddels werk ik alweer vier jaar met veel plezier op de afdeling Service & Garantie. Ik heb dus alles meegemaakt: van maken en plaatsen tot aan de laatste afrondingen."

Wat maakt De Nijs zo'n fijne werkgever?

"Dat zit in de combinatie van de stabiliteit van zo'n groot bedrijf en de mooie projecten die we realiseren. Vooral de restauratieprojecten vond ik leuk. Zo werkte ik met veel plezier aan De Hallen, het Stedelijk Gymnasium en de Begijnhof in de Kalverstraat. Het werk wat we maken is heel divers en daar geniet ik van."

Welke gebeurtenis uit de afgelopen jaren zal je niet snel vergeten?

"De verhuizing van de Nachtwacht in het Rijksmuseum vond ik indrukwekkend. Wij hadden een project in de Philipsvleugel en daar moest de Nachtwacht naartoe worden gebracht. Wij hebben het frame en de beplating gemaakt waar later het schilderij opgehangen werd en bezichtigd kon worden. Dat vond ik wel heel speciaal."

Sandra van Delft

Assistent bedrijfsleider
Timmerfabriek



Hoe heeft jouw ontwikkeling binnen het bedrijf eruit gezien?

"Ik kwam 26 jaar geleden, via een uitzendorganisatie, binnen op de afdeling Inkoop. Al snel maakte ik de overstap naar de timmerfabriek en werd ik tekenaar en werkvoorbereider. Ze vonden mij waarschijnlijk maar een 'kantoorpiepje'. Maar door de jaren heen ben ik in mijn functie gegroeid. Nu ben ik 'one of the guys'."

Wat doe je voor De Nijs en wat zijn de grootste uitdagingen?

"In 2004 zijn we het machinale werk van de kozijnenlijn gaan automatiseren. Een grote verandering want kozijnen werden "ineens" vanuit de werkvoorbereiding aangestuurd met software dat door mij is voorzien van een De Nijs sausje. Tegenwoordig ben ik nog steeds verantwoordelijk voor de aansturingen. Het is een grote uitdaging om kwalitatief tekenwerk aan te leveren én ervoor te zorgdragen dat het machinaal goed wordt aangestuurd. Dat lukt niet altijd want software is beperkt. Sinds ik assistent bedrijfsleider ben, ben ik actiever betrokken bij de bedrijfsdoelstellingen en worden de uitdagingen groter. Ook bij ons geldt "voor elke oplossing, een nieuw probleem", maar dat betekent niet dat je moet stoppen met je openstellen voor veranderingen."

Wat maakt De Nijs voor jou een fijne werkgever?

"Ik kan lezen en schrijven met mijn directe collega's en heb dezelfde humor, wat zeker niet onbelangrijk is in een van oorsprong mannenbolwerk. Nuchterheid en duidelijkheid, dat vind ik prettig."



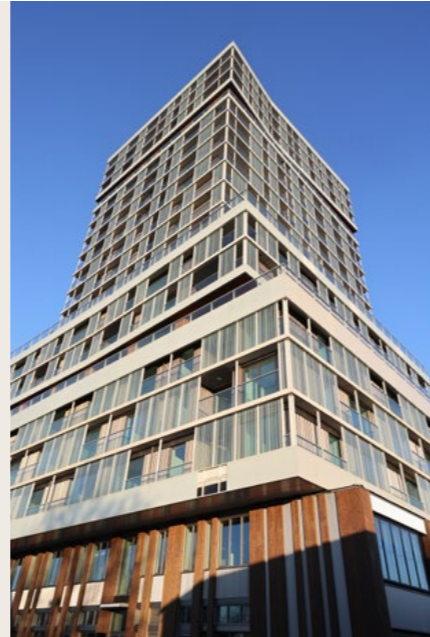
Hans Bootsma - Synchron

Realisatie Floating Gardens was complexe uitdaging

34 | Verslag DE NIJS 2023



Floating Gardens in Amsterdam Sloterdijk: waar ooit een versteende kantoorlocatie was, is nu een gewilde, groene stadswijk. In opdracht van projectontwikkelaar Synchron realiseerde De Nijs hier 192 woningen. In de plint bevinden zich een basisschool en een kinderdagverblijf. Drie daktuinen zorgen voor de groene verbinding. Al met al een zeer complexe uitdaging.



Op het moment dat Synchron de voormalige kantoorlocatie kocht, wist zij al dat de ontwikkeling van dit gebied een grote uitdaging zou zijn. “Om hier een prettige woonplek te kunnen maken, moesten we van ver komen”, vertelt Hans Bootsma, directeur projectontwikkeling bij Synchron. “Het ontwerp van het gebouw moest bijzonder worden én in staat zijn om het groen aan de rand van de stad met het gebouw te verbinden. Dat is heel goed gelukt: Orange Architects heeft fantastisch werk geleverd. Van een afstand is het gebouw al spectaculair en wie dichterbij komt, ziet dat het pand floreert in de omgeving. Met Floating Gardens is een nieuw markant punt aan het begin van de stad gerealiseerd.”

De directeur projectontwikkeling is trots op de realisatie. “Ik vind het ontzettend mooi geworden en ga graag even kijken”, zegt hij. “Binnenkort zullen we ook een bezoek brengen met onze commissarissen. Dat laat wel zien hoe trots we zijn.”



Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Het meest opvallend aan het gebouw zijn de hangende tuinen en de dakterrassen. Deze vullen een belangrijke rol in de klimaatadaptatie, het voorkomen van hittestress en het opvangen van water. “Bovendien stimuleren wij hiermee de biodiversiteit”, vervolgt Hans. “In navolging van mensen hopen wij dat straks ook vogels en insecten hun weg vinden naar de tuinen van Floating Gardens.”

Complex project

Het project Floating Gardens was complex. Zowel in de ontwikkeling, als in de bouw. “Er is zeker wat discussie geweest”, zegt Hans. “Gelukkig zijn we daar goed uitgekomen. Dat vind ik ook zo plezierig aan de samenwerking met De Nijs. Zij zegt waar het op staat en heeft altijd het vertrouwen gegeven dat zij hun beloftes kon waarmaken. Petje af voor hoe zij zaken heeft opgelost. Het bouwteam heeft altijd het gevoel gegeven dat ze alles onder controle had en hield de planning strak in de gaten. Dat is bijzonder knap. Want het was echt niet makkelijk...”

Veilige bouw

Naast de flexibiliteit en het vertrouwen, is nog iets anders wat Hans in De Nijs waardeert. “De bouwplaats ziet er altijd netjes uit”, zegt hij. “Veiligheid vindt zij ontzettend belangrijk en daar wordt ook naar gehandeld. Wij letten daar ook op. De bouwplaats is schoon, veilig en overzichtelijk. Echt een professionele partner.”

Stabiele bouwpartner

Er moest hard worden gewerkt om de gestelde deadlines te halen, maar dat is gelukt. “Dit project was waanzinnig complex, maar juist dat gegeven maakt ons extra trots”, stelt Hans tot slot. “Het helpt enorm als een stabiele bouwpartner naast je staat. Dat geeft rust. Samen hebben we echt iets moois gemaakt. Als ik over de A5 rij, zie ik het gebouw al in de verte. Vanaf de Haarlemmerweg kom je steeds dichterbij. Iedere keer als ik de Floating Gardens zie, denk ik: wow! Dat hebben we met elkaar toch mooi gemaakt.”

“DAT HET ZÓ MOOI
GELUKT IS, MAAKT ONS
EXTRA TROTS”



35 | Verslag DE NIJS 2023

Typisch De Nijs

Investeren in ons toekomstig bouw talent. Dat vinden wij bij De Nijs belangrijk. Daarom vervolgden wij onze campagne Typisch De Nijs. In deze campagne delen onze medewerkers wat hun werk bijzonder maakt en waarom zij waarde hechten aan bijvoorbeeld veiligheid, duurzaamheid of vakmanschap.



Marianne van Diepen - projectadministrateur

'Ik krijg de vrijheid mijn werk zo in te vullen dat het voor mij goed werkt'

Marianne

Vrijheid

"Als werkgever vind ik De Nijs heel prettig! Ik had al best wat ervaring toen ik in deze functie begon en kon van het begin af gewoon mijn ding doen. Ik krijg de vrijheid om mijn werk zo in te vullen dat het voor mij goed werkt. En het feit dat je op de bouwplaats werkt, is voor mij een plus. Ik voel me ook altijd echt welkom in de keet. Ik zou De Nijs zeker aanraden als werkgever. We zitten nu volop in de digitalisering en als dat je specialiteit is, liggen er naar mijn idee best wel wat leuke uitdagingen."

Sem Dekker - assistent werkvoorbereider

'Ik voel bij De Nijs geen hiërarchische structuur'

Sem

Jong professional

"Wat ik heel goed vind van De Nijs is het Jong Professional Program. Iedereen die hier als assistent binnenkomt, komt in dat programma. Een traject waarin je je, samen met leeftijdgenoten, verder ontwikkelt. Daar haal je bijvoorbeeld ook je aannemersvakdiploma. Officieel had ik dat al vanwege mijn opleiding, maar je leert altijd extra dingen. Het traject wordt begeleid door een externe docent. En je leert ook meteen een leuke groep collega's kennen op wie je weer eens terug kunt vallen als je bijvoorbeeld zelf een keer vastloopt."
"Verder heeft De Nijs het Kennisplein waar alle werkvoorbereiders één keer per week bij elkaar komen. Dan zit je dus met de werkvoorbereiders van allerlei projecten door elkaar en kun je je bevindingen delen. Dat is bijzonder leerzaam. Ook hier leer je weer mensen buiten je bouwteam kennen, wat altijd handig is voor als je in de toekomst eens met elkaar op een project terecht komt."



Rob van Langen - senior werkvoorbereider materieeldienst

'We vragen bijna nooit meer gas aan voor een keet'

Rob



Duurzame keet

Ik ben sinds een tijdje lid van de MVO commissie (Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen, red.) en zit ook in de werkgroep Emissievrije bouwplaats. We zijn nu al een paar jaar druk bezig om de schottenketen te verduurzamen. Zo laten we voorzetwanden maken in onze eigen timmerfabriek. Enkel glas wordt dubbel glas, alle verlichting wordt led verlichting en de lichtschakelaars vervangen we door bewegingsmelders. Een andere nieuwe stap is dat nu bijna alle bouwplaatsinrichtingen draaien zonder gas. Voorheen vroegen we automatisch gas aan bij het inrichten van een bouwplaats. Maar nu proberen we zoveel mogelijk alles op bouwstroom te laten draaien. Pas hebben we bij drie projecten in Amsterdam kWh-tussenmeters in de schottenketen geplaatst. Bij Eiland 6, bij project Podiumbuurt Kavel B en bij Overhoeks Kavel D. Zo kunnen we het theoretische kWh verbruik van een schottenkeet meten en dan kun je dus kijken waar je nog op kunt sturen. Want van het gas af is één, maar wat is vervolgens het werkelijke elektra verbruik in een schottenkeet? Daar gaan we nu dus achter komen."

Bart Deen - uitvoerder

'Je moet mij mijn ding laten doen'

Bart

Wet kwaliteitsborging (Wkb)

"Sinds een tijdje ben ik bezig met de voorbereidingen op de Wkb, de Wet kwaliteitsborging. Die vervangt eigenlijk de gemeentelijk opzichter. Je legt dan zelf als bouwer alles wat er gebeurt vooraf, tijdens en achteraf digitaal vast. Dit om te kunnen aantonen dat je werkt volgens de juiste regels, tekeningen en constructies. Op zich een goeie ontwikkeling, want zo'n gemeentelijk opzichter is lang niet altijd op de bouw aanwezig. Wij hebben hier destijds een pilot gedraaid om de werkwijze op gang te brengen. Samen met de BBA (Bouw Begeleiding Advies) die de keuringen doet, hebben we de voorschriften bestudeerd en gekeken wat ervoor nodig is om daaraan te voldoen. Je moet straks alles officieel gaan vastleggen en dat doen wij in Dalux. Het systeem waar ook al onze digitale tekeningen en 3D-modellen in staan. Ik denk dat we onze vorm ondertussen wel gevonden hebben. In feite werken we nu al zoals de Wkb dat straks van ons gaat vragen. Het is wel iets waar veel werk in gaat zitten en dan is het fijn als je een stagiair hebt op de uitvoering die je kan assisteren."



Social Media campagne:



Financiële resultaten

Algemeen

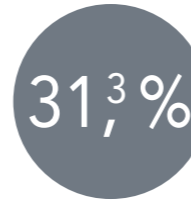
In 2023 hebben wij een omzetniveau van € 237 miljoen gerealiseerd, ten opzichte van een omzetniveau van € 256 miljoen in 2022. Ofschoon de productie vrijwel op eenzelfde niveau is gebleven werd de uitvoering van nieuwe werken geconfronteerd met het opschuiven van de startdata, veelal verkoop gerelateerd en werd fors geïnvesteerd in de ontwikkeling van nieuwe projecten voor de komende jaren. Het omzetniveau nam daardoor weliswaar in totaliteit af, maar de productie ter dekking van de algemene en materieelkosten nam toe ten opzichte van 2022. Bij de projectontwikkeling waren er, mede door de

gestegen rentevoet minder opbrengsten uit de verkoop van woningen. Het effect van deze ontwikkelingen heeft wel geleid tot een positief bedrijfsresultaat waarbij minder verkopen en prijsdruk op de bouwkosten een lagere marge op de werken opleverden terwijl onze algemene en materieelkosten wel konden worden gedekt. Investerings in nieuwe projecten alsmede de toename van de rentevoet hebben geleid tot hogere interestlasten. Over 2023 is een positief resultaat behaald na belastingen van € 3.199.573 ten opzichte van € 4.526.171 in 2022. Een resultaat dat, gerelateerd aan de ontwikkelingen, geheel in lijn der verwachtingen lag.

Solvabiliteit en liquiditeit

Met onze financiële partners (banken, verzekeraars, borginstellingen) zijn en blijven wij voortdurend in overleg. Met hen zijn convenanten afgesproken over de solvabiliteitseis van 25%. Het investeren in nieuwe projecten in combinatie met het opschuiven van de startdata van nieuwe projecten vanuit bouwteams heeft geleid tot extra liquiditeitsbehoefte waarover met onze financiële partners is gesproken. Uit de balanspositie per 31 december 2023 blijkt deze investeringsbehoefte uit de gestegen onderhanden werken positie, de afgenomen liquide middelen en de uitbreiding van de langlopende schulden. Daarnaast is in januari 2024

Solvabiliteit



Investerings



Productie



Orderportefeuille



Kengetallen

	2023*	2022*	2021
Productie (in €'000)	226.004	229.901	246.325
Omzet werken en projecten (in € '000)	237.239	255.670	252.954
Bedrijfsresultaat (in € '000)	4.684	6.413	6.462
Netto resultaat (in € '000)	3.199	4.526	4.812
Gemiddeld aantal werknemers (fte)	298	311	280
Orderportefeuille (in € '000)**	263.174	251.694	430.513
Totale activa (in € '000)	94.245	88.515	96.462
Eigen vermogen (in € '000)	29.470	26.271	32.245
Netto resultaat op eigen vermogen (%)	12,2	14	17,5
Netto resultaat op omzet (%)	1,3	1,8	1,9
Solvabiliteit o.b.v. garantievermogen (%)	31	33	33

* Inclusief Metselbedrijf Wicon BV
** O.b.v. getekende overeenkomsten

Verkorte geconsolideerde balans M.J. de Nijs en Zonen BV

x € '000	2023	2022
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	140	210
Materiële vaste activa	6.954	7.295
	7.094	7.505
VLOTTENDE ACTIVA		
Onderhanden werken en voorraden	50.407	24.593
Vorderingen	33.339	29.135
Liquide middelen	3.405	27.282
	87.151	81.010
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Kredietinstellingen	4.084	59
Onderhanden werken en projecten	10.650	21.159
Overige schulden	35.447	32.549
	50.181	53.767
Werkkapitaal	36.970	27.243
Totaal	44.064	34.748
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Langlopende schulden	12.374	6.263
Voorzieningen	2.220	2.214
	14.594	8.477
EIGEN VERMOGEN		
Groepsvermogen	29.470	26.271
Totaal	44.064	34.748

de bestaande kredietlijn met de Rabobank verhoogd van € 10 miljoen naar € 18 miljoen. Op basis van de balans komt het solvabiliteitspercentage (garantievermogen / balanstotaal) uit op 31,3% in 2023 ten opzichte van 29,7% in 2022. Het percentage komt uit boven de door ons intern gehanteerde norm van 25%. Een doelstelling die wij als De Nijs blijven handhaven. De financiële positie is goed te noemen.

Investerings

In 2023 hebben wij voor € 1,7 miljoen geïnvesteerd ten opzichte van € 2,0 miljoen in 2022. De belangrijke investeringen in 2023 betroffen aanpassingen van de terreinen, met aanpassing van de infrastructuur, een nieuwe grote luifel en uitbreiding van de elektrische laadpalen. Het extern inhuren van opslagruimte kon hiermee worden beëindigd. De gevels van de timmerfabriek hebben een verduurzamingslag ondergaan wat bijdraagt aan een comfortabele werkomgeving. Daarnaast heeft een uitbreiding van

onze prefablijn plaatsgevonden en is een powerbox (hybride aggregaat) bij de materieeldienst aangeschaft.

Verkopen

Door de gestegen rentevoet, het afgenomen consumentenvertrouwen en een afwachende beleggersmarkt verliep de verkoop van woningen in 2023 minder snel. Sinds korte tijd zien wij de verkoop van woningen weer aantrekken, waarbij vooral het 'gereed product' alsmede een korte periode tot het 'gereed product', verkoop bevorderend werkt.

Verwachtingen 2024

Na een jaar met veel schuivende productie is de orderportefeuille voor 2024-2025 goed gevuld. Het aantal projecten waarover gesproken wordt is groot zodat wij het aantal in uitvoering te nemen opdrachten zullen moet bewaken, opdat de juiste teams kunnen worden ingezet en de juiste voorbereidingstijd wordt genomen. Het jaar 2024 is feitelijk goed gevuld en in najaar 2025 zijn er wellicht nog

mogelijkheden. De projectontwikkeling heeft inmiddels weer een mooie portefeuille waarvan een aantal werken in verkoop is dan wel binnenkort in verkoop komt, zoals Kubus Noord in Amsterdam, Westergeweg in Heiloo en De Punt in Amsterdam als gedelegeerd ontwikkelaar. Er wordt nog hard gewerkt aan de afzet van appartementen in The Mayor, waarvan nog een beperkt aantal verkocht dient te worden. De markt voor deze high end producten is een niche markt die wij kunnen bedienen en de juiste aandacht kunnen geven. Voor ons project Woodstone (houtbouw) in Heerhugowaard onderzoeken wij de mogelijkheid om het gefragmenteerd in de markt te brengen zodat wij dit prachtige project kunnen gaan realiseren. Kortom, 2024 wordt een jaar waar wij met vertrouwen naar uitkijken met een verwacht omzetniveau, afhankelijk van de verkoop van woningen en startdata, rond de € 225 miljoen.

Paul Duijn - Kennemer Wonen

“Alle stappen die impact hadden op de omwonenden, zijn goed gecommuniceerd. Die participatie met de wijk was heel positief. En zo kon met elkaar dus ook iets heel moois worden gerealiseerd. Een thuis maken we samen!”

De Nijs realiseerde T&O-project voor Kennemer Wonen

W

In opdracht van woningcorporatie Kennemer Wonen realiseerde De Nijs het Tuin & Oostdorpproject in Bergen, een kleinschalig nieuwbouwproject met twintig woningen en een buurthuis. Paul Duijn van Kennemer Wonen is blij met het resultaat: “Het is echt een leuk hofje geworden.”

“We zijn trots dat we deze plek in het nieuwe plan konden laten terugkomen. Het nieuwe buurthuis is ontzettend mooi geworden en wordt beheerd door Stichting Welzijn Bergen. Met groot succes: al direct vanaf de opening is hier volop bedrijvigheid.”

Bouwput in woonwijk

Het nieuwbouwproject bevindt zich in een reeds bestaande woonwijk. “Contact met de omwonenden was dus ontzettend belangrijk”, vervolgt de ontwikkelmanager van Kennemer Wonen. “Dat heeft De Nijs goed opgepakt. Alle stappen die impact hadden op de omwonenden, zijn goed gecommuniceerd. Die participatie met de wijk was heel positief. En zo kon met elkaar dus ook iets heel moois worden gerealiseerd. Een thuis maken we samen!”

manager een ontwerp van de architect dat in de praktijk niet goed te realiseren was. “De Nijs heeft meegedacht en een goed voorstel neergelegd om dit anders op te lossen. Dat vind ik ook een grote meerwaarde van deze bouwer.”

Daarnaast vindt Paul het prettig dat De Nijs een lokale bouwer is. “Hun medewerkers kennen het gebied goed en dat helpt”, zegt hij. “Bovendien is niet alleen de bouwer lokaal, maar werkt zij weer met elektriciens en loodgieters die ook uit de buurt komen. Misschien wonen deze mensen wel in onze woningen? Als je zo’n project met elkaar lokaal kunt oplossen, lever je een mooie bijdrage. We doen het samen. De Nijs is een fijne partij om mee samen te werken: daar kun je letterlijk op bouwen.”

“Ze zeggen wat ze doen en doen wat ze zeggen”

Voor Kennemer Wonen smaakt de samenwerking met De Nijs naar meer. “Ze zeggen wat ze doen en doen wat ze zeggen”, zegt Paul over de mentaliteit van De Nijs. “Er is heldere communicatie en bovendien denkt De Nijs mee in oplossingen.” Als voorbeeld noemt de ontwikkel-

Het T & O-terrein in Bergen was jarenlang een grasveld met een pluktuin voor omwonenden. Oude bouwketen werden gebruikt als buurthuis. Nu heeft het gebied een totaal andere uitstraling en staan hier 20 woningen: 12 eengezinswoningen, 4 ‘nultredenwoningen’ en 4 appartementen. Alle woningen zijn Nul-op-de-meter-woningen. “Een waardevolle meerwaarde”, stelt Paul Duijn. “Dit zorgt dat de energierekening laag blijft voor onze huurders. Bovendien draagt het bij aan onze duurzaamheidsambities.”

Buurthuis

Naast de nieuwe woningen werd ook een nieuw buurthuis gerealiseerd. “Het buurthuis had hier namelijk een heel belangrijke rol”, vervolgt Paul.



Bedrijfsonderdelen

Onze bedrijfsonderdelen bouwbedrijf, projectontwikkeling en metselbedrijf Wicon werken veel samen, maar fungeren ook als zelfstandige eenheden. Daarmee kennen zij dus ook hun eigen successen én hun uitdagingen.

42

Verslag DE NIJS 2023



Kubus Noord in Amsterdam



Projectontwikkeling

Voor onze projectontwikkelaars was het afgelopen jaar uitdagend. De gestegen rente, hogere bouwkosten en de mogelijke vervolgstappen van de overheid om het huurbeleid te reguleren zorgen voor een lastige markt. Ondanks deze uitdagingen is het gelukt om de projecten Sint Maarten, Rode Kool en Robijnhof in Leiden volledig te verkopen. In het project The Mayor verwachten wij in 2024 de laatste woningen in het hogere segment te kunnen verkopen.

Eén van onze meest bijzondere projecten is Woodstone, een houtbouwproject. In 2024 onderzoeken wij de mogelijkheid om dit project gefragmenteerd in de markt te brengen om zo ook met de realisatie van dit project te kunnen beginnen.

Binnen projectontwikkeling wordt ook gewerkt aan nieuwe projecten, vaak in combinatie met andere ontwikkelaars. Dat resulteert de komende jaren in een mooie verkoopportefeuille voor projectontwikkeling én bouwproductie voor het bouwbedrijf. De vraag naar woningen is nog altijd hoog en met de dalende hypotheekrente in het verschiet, geeft dit ons goed vertrouwen voor de projecten die wij de komende periode in verkoop brengen, waaronder Kubus Noord en Driewerf in Amsterdam en 33 startersappartementen aan de Westerweg te Heiloo.



Bouwbedrijf

Voor het bouwbedrijf stond 2023 met name in het teken van de afronding van een aantal grote projecten: The Mayor (fase 2) in Amstelveen, Slachthuisterrein (fase 2) in Haarlem en de projecten Z4, Nationaal Holocaust Museum en Eiland 6 in Amsterdam. Maar, het was ook het jaar waarin grote projecten werden uitgesteld omdat de verkoopmarkt stagneerde. Wij zien dan ook in 2023 - met name in de tweede helft - een lagere omzet dan begroot.

Voor wat betreft de inkoopmarkt, is er goed nieuws. Door de duidelijkheid over de bouw CAO en stabiliserende grondstofprijzen zien wij een rustiger prijsniveau. In samenspraak met onze opdrachtgevers komen wij ook gemakkelijker in overeenstemming over de aanneemsom.

Extra trots zijn wij om te kunnen delen dat het aantal aanvragen voor projecten in houtbouw of een hybride vorm van hout en beton, begint toe te nemen. Ons Experience Center in Heerhugowaard en onze houtbouwprojecten Noorderlicht en De Houten Leeuw vallen op in de markt. Met deze projecten presenteren wij waar wij toe in staat zijn en dat wij een koploper zijn in deze nieuwe markt.

2024

Er komt inmiddels meer rust in de markt. Met de start bouwimpuls krijgt de bouwproductie een goede stimulans. Ook zien wij dat het speelveld voor beleggers langzamerhand rustiger wordt. Onze orderportefeuille voor 2024 en de jaren daarna ziet er dan ook gezond uit. Onze orderportefeuille presenteert een mooie mix van projecten van externe opdrachtgevers en werken uit onze eigen projectontwikkeling. De focus ligt op nieuwbouw en met name op woningen. Daar waar projecten afhankelijk zijn van verkoop, zijn wij kritisch op de afzetmogelijkheden. De voortgang van de verkoop volgen wij dan ook nauwgezet.



Nationaal Holocaust Museum in Amsterdam



Wicon

Wicon is een gespecialiseerd metselbedrijf dat De Nijs in 2022 volledig heeft overgenomen. Met Wicon heeft De Nijs specifieke kennis over het metsel vak in huis gehaald.

Terugblikkend op 2023 was het resultaat van de projecten van Wicon sterk wisselend. Zodoende werd het businessmodel kritisch tegen het licht gehouden en zijn

aanpassingen doorgevoerd. We brengen het aantal grote projecten dat door Wicon tegelijkertijd wordt uitgevoerd terug naar een beheersbaar aantal. Om de betrokkenheid te verhogen zullen de bedrijfsleiders van Wicon meer op de werken aanwezig zijn. In de eerste helft van 2024 is er nog ruimte in de orderportefeuille van Wicon. In de tweede helft van 2024 zien wij herstel.



Kavel O in Amsterdam

43

Verslag DE NIJS 2023

Edwin Swart - bedrijfsleider

44
Verslag DE NIJS 2023

Werken aan zo'n project is beslist een eer

Vakwerk en ambachten centraal in bouw Nationaal Holocaustmuseum

Aan de Plantage Middenlaan opent 11 maart 2024 het Nationaal Holocaustmuseum én heropent de gedenkplaats Hollandsche Schouwburg. Beide panden werden door De Nijs volledig gerestaureerd, waarbij historische elementen zoveel mogelijk bewaard moesten blijven. Een project waarin diverse ambachten centraal staan: bijzonder metselwerk, historische details en indrukwekkend timmerwerk.

De opdracht betrof dus enerzijds de rigoureuze verbouwing van de Hollandsche Schouwburg. "Dat pand hebben we vanbinnen volledig gestript om daar een nieuwe indeling en een nieuwe invulling aan te kunnen geven", legt bedrijfsleider Edwin Swart uit. "De opdrachtgever voor de realisatie van het nieuwe museum en gerenoveerde gedenkplaats is de Stichting Hollandsche Schouwburg. Ook het Joods Cultureel Kwartier is betrokken."

29 oude verflagen

De gevel van de Hollandsche Schouwburg is een monumentaal aangezicht en moest dus in tact blijven. "Toch kwam al snel de aanvullende opdracht om de gevel te restaureren", vervolgt Edwin trots. "Een mooie, maar complexe klus. Historisch onderzoek had uitgewezen dat door de jaren heen maar liefst 29 verflagen waren aangebracht. Door deze dikke laag verf waren sommige details van ornamenten onzichtbaar geworden. Dit hebben wij volledig gerestaureerd. Bovendien hebben we het zinken dak hersteld en een nieuwe kroonlijst gemaakt."

Voormalige kweekschool

Het Nationaal Holocaustmuseum opent in de voormalige Hervormde Kweekschool. "In de tuin achter de school stond een oude gymzaal. Dit gebouw hebben wij verwijderd. Hier is nieuwbouw voor in de plaats gekomen. Dit betreft een auditorium en een ruimte waar ook tentoonstellingen kunnen worden gepresenteerd." Ook het interieur van het historische gebouw zelf moest volledig worden aangepakt; alleen de constructie bleef staan. "Deze hebben we wel verzaagd zodat hij voldoet aan de eisen van een museum. Hier komt straks een permanente tentoonstelling over de Jodenvervolging in Nederland."

Authentiek metselwerk met moderne touch

De museumtree kreeg een volledige nieuwe, moderne voorgevel. Ook aan de historische gevel van de voormalige kweekschool is werk verricht. "De architect wilde zoveel mogelijk de contouren van de originele gevel terugbrengen", vertelt Edwin. "Dat betrof prachtig metselwerk in kruisverband. Dat is beslist niet alledaags.



De wens was om geen reconstructie te maken, maar daar ook een moderne touch aan gegeven. Het resultaat is indrukwekkend. De twee dakkapellen met gemetselde punt maken het aangezicht weer helemaal af."

Vluchtgang van historische waarde

Via de voormalige kweekschool werden honderden Joodse kinderen gered van deportatie. Daarin had een oude vluchtgang een essentiële rol. Deze is dan ook van grote historische waarde voor het museum. Om het museum ook rolstoeltoegankelijk te maken was in een van de eerste tekeningen echter een hellingbaan in deze historische vluchtgang getekend. "Om daar een hellingbaan te kunnen maken, moest de originele terrazzovloer worden verwijderd en een nieuwe vloer worden gerealiseerd", stelt Edwin. "Zonde! Daarom heb ik voorgesteld de oude, originele vloer te laten liggen en de hellingbaan op een andere plek in het gebouw te realiseren. Dat idee is doorgevoerd. Ik vind dat ook een mooie samenwerking met de architect. We hebben het eindbeeld steeds goed voor ogen gehouden en meegedacht. Zo kunnen wij ook onze opdrachtgever beter bedienen. De plekken van

grote historische waarde zijn nu zoveel mogelijk behouden..."

Complex project

Het project was complex. "We hebben dit project gerealiseerd in een moeilijke tijd. Alles en iedereen had het druk. Bovendien was veel planningsoverleg nodig omdat veel partijen betrokken waren; de architect, de constructeur, monumentenzorg en uiteraard met de buurt. Wat ook bijzonder was, is de hoge mate van beveiliging die op het pand rust. Dat gaf deze opdracht ook wel een bijzondere dimensie."

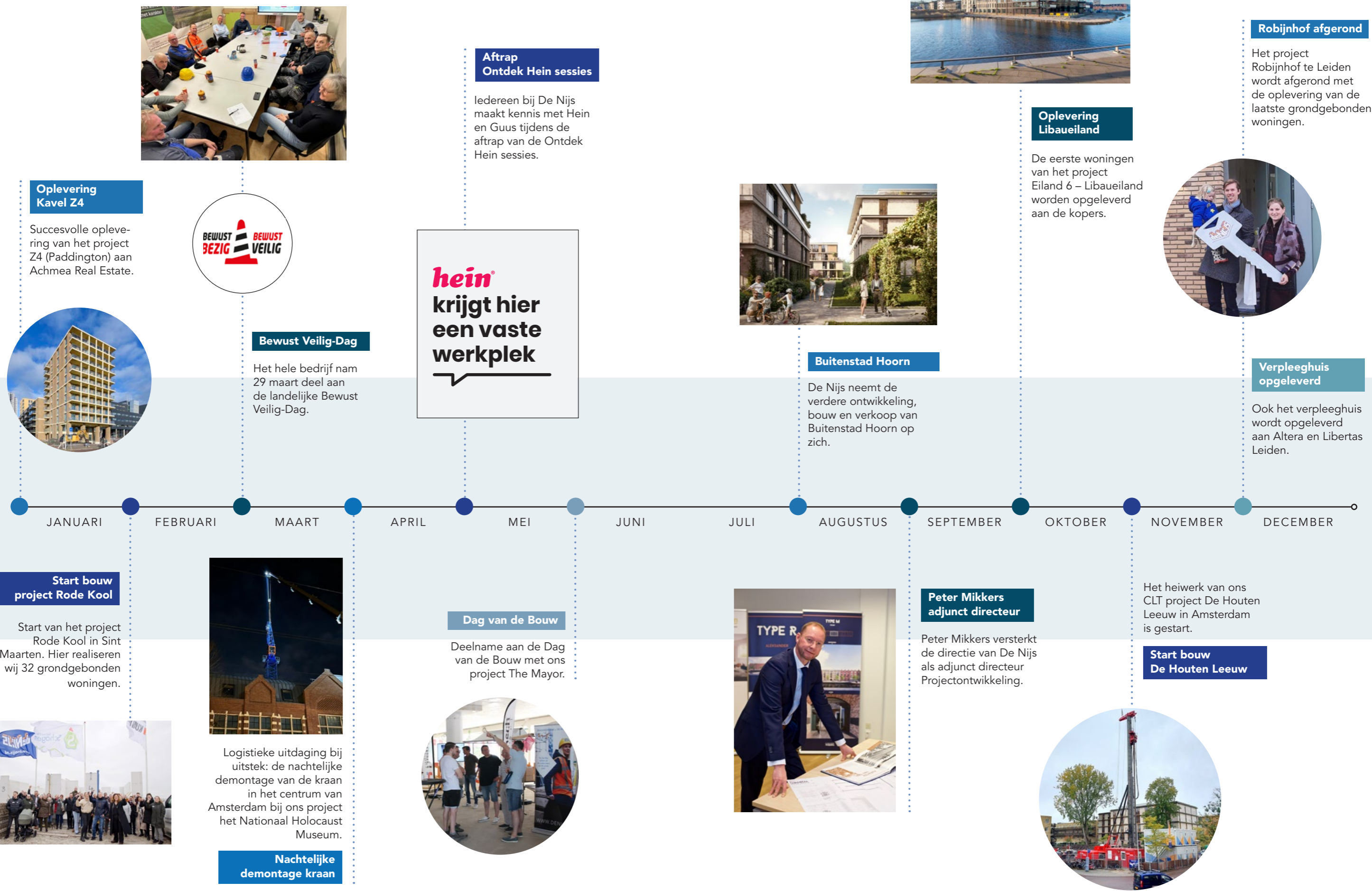
Ook voor het team was deze opdracht beslist niet gemakkelijk. Niet alleen vanwege de complexiteit van de gevraagde ambachten, maar ook omdat een aantal keer 's nachts moest worden gewerkt zodat het tramverkeer geen hinder van de werkzaamheden zou ondervinden. "Toch zat het team er goed in", stelt Edwin. "Velen van hen vonden het mooi om aan zo'n niet-alledaags project te mogen werken. Dat is een eer, ook al was het lastig. En nu kunnen we vol trots delen dat het geslaagd is. We zien bijzonder metselwerk, bijzonder timmerwerk en prachtige details."

Cross-Dock

De ruimte op de bouwplaats aan de Plantage Middenlaan was minimaal. Het aanvoeren van bouwmaterialen was dus ook een uitdaging. "Daarom hebben we bij onze leverancier Van Keulen een crossdock ingericht. Veel materialen leveren zij zelf, maar wat zij niet leveren lieten we bij hen bezorgen. Zij zorgden dat de benodigde materialen op afroep op de bouwplaats werden geleverd. Zo kregen we alleen bezorgd wat op dat moment daadwerkelijk nodig was. Een bijzonder fijne samenwerking."

45
Verslag DE NIJS 2023

Bijzondere momenten in 2023



Oplevering Kavel Z4

Succesvolle oplevering van het project Z4 (Paddington) aan Achmea Real Estate.



Bewust Veilig-Dag

Het hele bedrijf nam 29 maart deel aan de landelijke Bewust Veilig-Dag.

heijn
krijgt hier een vaste werkplek

Aftrap Ontdek Hein sessies

Iedereen bij De Nijs maakt kennis met Hein en Guus tijdens de aftrap van de Ontdek Hein sessies.



JANUARI

FEBRUARI

MAART

APRIL

MEI

JUNI

JULI

AUGUSTUS

SEPTEMBER

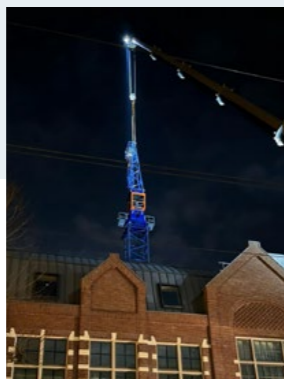
OKTOBER

NOVEMBER

DECEMBER

Start bouw project Rode Kool

Start van het project Rode Kool in Sint Maarten. Hier realiseren wij 32 grondgebonden woningen.



Logistieke uitdaging bij uitstek: de nachtelijke demontage van de kraan in het centrum van Amsterdam bij ons project het Nationaal Holocaust Museum.

Nachtelijke demontage kraan

Dag van de Bouw

Deelname aan de Dag van de Bouw met ons project The Mayor.



Buitenstad Hoorn

De Nijs neemt de verdere ontwikkeling, bouw en verkoop van Buitenstad Hoorn op zich.



Peter Mikkers adjunct directeur

Peter Mikkers versterkt de directie van De Nijs als adjunct directeur Projectontwikkeling.



Oplevering Libaueiland

De eerste woningen van het project Eiland 6 – Libaueiland worden opgeleverd aan de kopers.



Verpleeghuis opgeleverd

Ook het verpleeghuis wordt opgeleverd aan Altera en Libertas Leiden.



Robijnhof afgerond

Het project Robijnhof te Leiden wordt afgerond met de oplevering van de laatste grondgebonden woningen.



Start bouw De Houten Leeuw

Het heikwerk van ons CLT project De Houten Leeuw in Amsterdam is gestart.

Wicon en De Nijs samen in actie voor jonge vakmensen

Leerling, metselaar én uitvoerder leren van elkaar



Investeren in vakmensen van de toekomst. Dát vindt De Nijs belangrijk. En dat geldt ook voor haar dochter-onderneming metselbedrijf Wicon. Samen zetten ze zich in voor het opleiden van vakmensen. Wat hebben deze bedrijven aan leerlingen te bieden? Hoe is de begeleiding? En, wat leren ervaren collega's van het werken met jonge mensen? Een gesprek met uitvoerder Ed Hamers, metselaar en voorman Charles Wijker en leerling Sem Lakeman.

Sem volgt een beroepsopleiding tot metselaar. Eén dag per week gaat hij naar school; de andere dagen leert hij het vak in de praktijk. Zijn werkervaringsplek vond hij bij Wicon, het metselbedrijf van De Nijs. Al vanaf de eerste dag is hij ontzettend enthousiast. "Ik vind het hier te gek!", vertelt hij. "De mensen zijn ontzettend collegiaal en het is leuk met elkaar. Bovendien geniet ik van het werk zelf; we maken mooie projecten."

Metselen is een vak dat je in de praktijk moet leren. Daarin wordt Sem begeleid door voorman en metselaar Charles Wijker. "Ik vind het belangrijk om Sem de tijd en ruimte te geven om het werk eigen te maken", vertelt Charles. "Ga het maar uitvinden, pak het aan en stel vooral vragen. Ik probeer hem uit te nodigen het werk zelf te doen. Het doel is tenslotte dat Sem straks een zelfstandig metselaar wordt."

Ook Ed Hamers heeft een rol in de begeleiding van Sem. "Het is mijn rol om de kwaliteit van de bouw te bewaken", vertelt de uitvoerder. "Zelf ben ik timmerman geweest dus ik weet hoe het werkt. In de bouw doe je het echt met elkaar; van leerling tot directie en alles wat daar tussen zit."

Ik bewaak het proces en de kwaliteit. Dat hebben we hoog te houden en daarom kom ik wellicht soms wat bot uit de hoek. En ja, soms moet je je muurtje weer afbreken om het daarna opnieuw te bouwen... Maar ik probeer altijd goed te zijn voor de jongens. Als ik goed ben voor hen, zijn zij ook goed voor mij."

Kavel O

Het laatste project dat Sem heeft afgerond, is Kavel O in Amsterdam, direct naast Station Sloterdijk. "Op dat project ben ik het meest trots", vervolgt Sem. "Het was heel uitdagend en nu het uit de steigers is, kun je zien hoe mooi het geworden is." In zijn werk heeft hij veel steun aan zijn leermeesters. "Ik vind het mooi om van hen te leren", zegt hij. "Zij doen dit al veel langer en kennen de geschiedenis van het metselwerk. Dat vind ik ook belangrijk."



Ook Charles waardeert de samenwerking met Sem. "Ik vind het heerlijk om met jonge mensen te werken", zegt hij. "Het is toch mooi als je je vakkennis mag doorgeven? De bouw is wauw! Dát wil ik Sem laten ervaren. Je bent buiten en altijd met mensen om je heen. Bovendien maken we uitdagend werk. Juist met die afwisseling willen we jonge mensen in het vak behouden."



Het enthousiasme en de inzet van Sem worden door De Nijs enorm gewaardeerd. "Deze jongen willen we graag behouden zodat hij na zijn studie bij ons in dienst komt", vult Ed aan. "Hij is een harde werker, leergierig en beleefd. Bovendien heeft hij ons veel te bieden op het gebied van digitale vaardigheden. Wij maken gebruik van Dalux en halen daarmee de BIM-modellen naar buiten. Metselaars kunnen inzoomen op de tekeningen en precies zien wat het moet worden. Daar is de jonge aanwas veel handiger en vaardiger in dan wij. Datzelfde geldt voor het gebruik van sociale media; daarin hebben jongens als Sem ons veel te bieden. Zij weten hoe we het vak aantrekkelijk kunnen maken voor hun leeftijdsgenoten; daar kunnen we nog veel meer gebruik van maken."

Investeren in vakmensen van de toekomst, is iets wat bij zowel Wicon als De Nijs hoog in het vaandel staat. "Wat ik zo mooi vind, is dat alle lagen in ons bedrijf ervan bewust zijn dat we dit soort jongens moeten behouden", stelt Ed. "Metselaars zijn nu al schaars en dat probleem wordt in de toekomst echt nijpend. Wij willen Sem meegeven dat hij voor ons een belangrijke schakel is en dat we er alles aan doen zodat hij een zelfstandig metselaar kan worden die straks ook zijn kennis weer kan doorgeven aan de volgende generatie. Want dat zou natuurlijk helemaal geweldig zijn..."





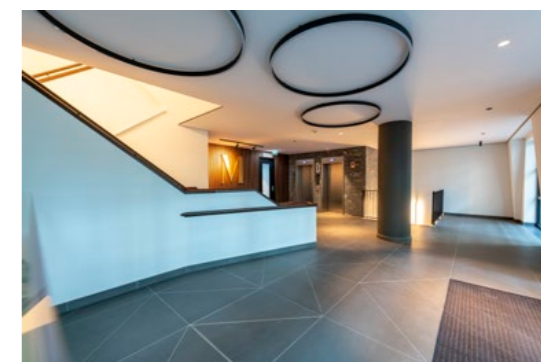
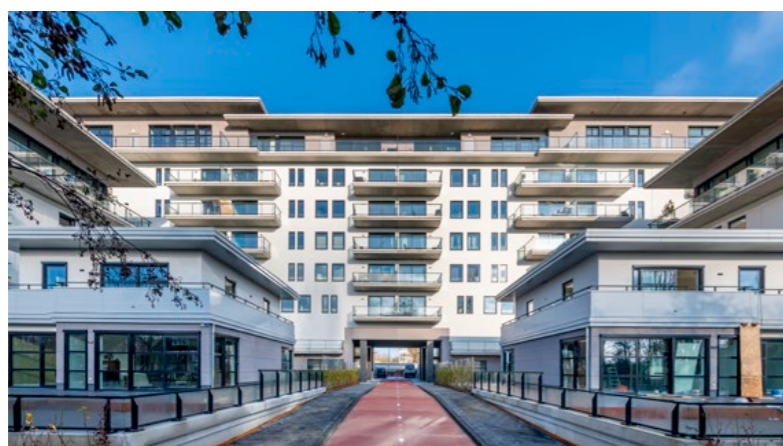
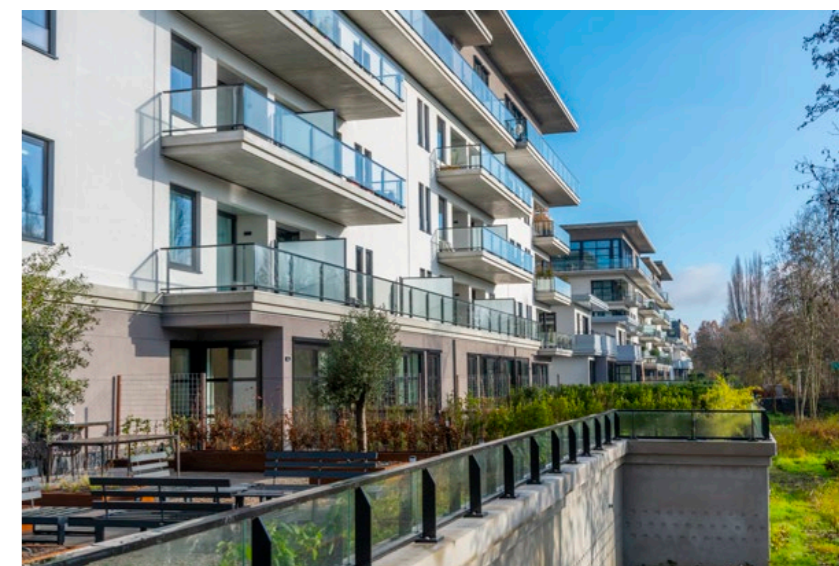
Mayor fase 2

Locatie
Amstelveen

Type werk
Transformatie kantoor naar woningen

The Mayor in Amstelveen is een transformatieproject dat zijn weerga niet kent. Aan de Burgemeester Rijnderslaan wordt het voormalige KPMG-kantorencomplex omgebouwd tot acht hoogwaardige residences van internationale allure. Het betreft duurzame transformatie omringd door groen en met straks een prachtig park voor de deur.

Inmiddels zijn in 2 fases (fase 1 in 2022 en fase 2 in 2023) 7 van de 8 residences succesvol opgeleverd aan Altera. Daarmee zijn alle huurwoningen opgeleverd aan Altera. Inmiddels zijn ook alle koopwoningen in fase 1 en 2 verkocht. In de eerste helft van 2024 volgt de oplevering van de laatste fase van het project The Mayor.



Slachthuishof fase 2

Locatie
Haarlem

Type werk
Nieuwbouw grondgebonden woningen en appartementen

Aan de oostkant van Haarlem wordt het historische Slachthuissterrein getransformeerd. In de monumentale gebouwen en de nieuwbouw wonen, werken, eten en musiceren straks oude én nieuwe Haarlemmers. Alle gebouwen van het oorspronkelijke slachthuissterrein - het slachthuis, de directeurswoning, de kantine, watertoren en de stallen blijven behouden en krijgen een nieuwe functie. Samen met de ruim 160 nieuwbouwwoningen vormen ze één architectonisch geheel.



In 2023 zijn de laatste nieuwbouwdelen van het Slachthuis opgeleverd. In totaal zijn hier 143 koopwoningen en 19 huurappartementen gerealiseerd door ons bouwbedrijf in opdracht van de ontwikkelcombinatie BPD –de Nijs. Met het afronden van de nieuwbouw gaat nu de volle focus vanuit de ontwikkeling op het renoveren van het Slachthuis, de directiewoning en de kantine.

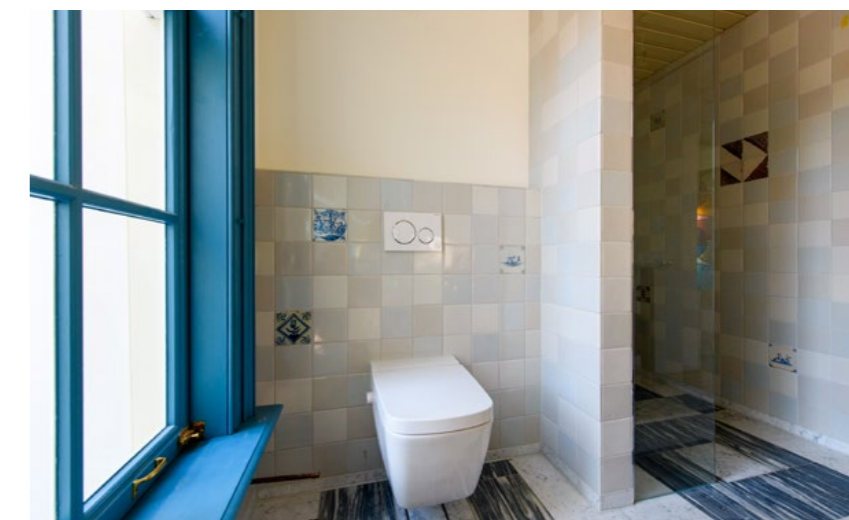
Keizersgracht

Locatie
Amsterdam

Type werk
Renovatie



Dit Rijksmonument uit 1671 van ca. 394 m² aan één van de mooiste gedeeltes van de Keizersgracht nabij de Leidsegracht, midden in Unesco Wereld Erfgoedgebied, bestaat uit een zes lagen tellend voorhuis met een zandstenen gevel en een drie lagen tellend achterhuis. Door het gehele pand zijn diverse originele kenmerken behouden. De schitterende plafondschilderingen (te zien in de woonkamer) zijn vlak na de bouw van het huis in de 17de eeuw aangebracht.



In 2023 is de renovatie van dit binnenstedelijke en uitdagende project qua omgevingsveiligheid door De Nijs afgerond. We zijn trots op het resultaat!

Op 't Hof

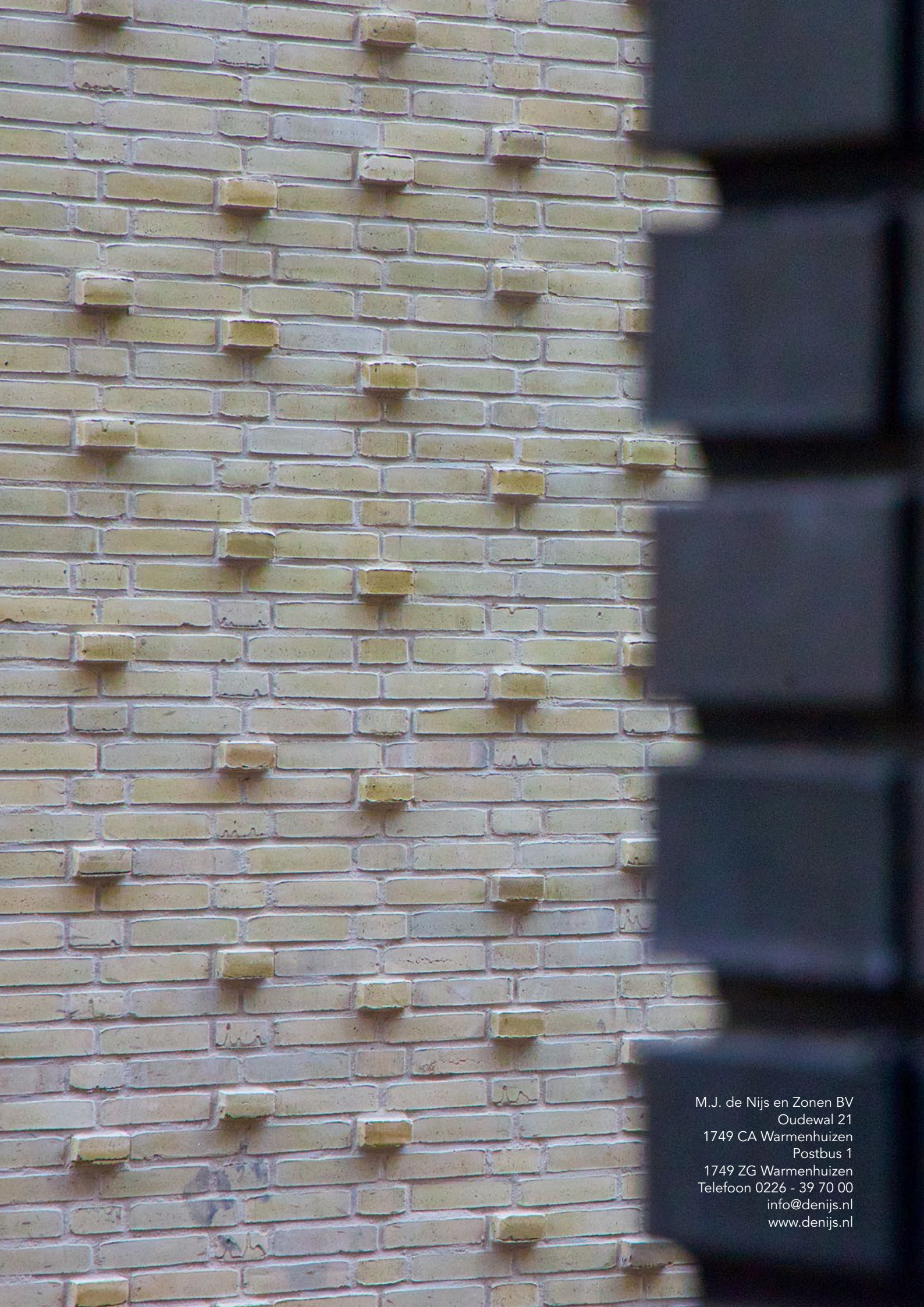
Locatie
Nieuw Vennep

Type werk
Nieuwbouw

In Nieuw-Vennep hebben bedrijfsloods en plaats gemaakt voor een nieuw woonwijkje met 23 eengezinswoningen. Hiermee hebben we een bijdrage geleverd aan de grote woningbehoefte in de gemeente Haarlemmermeer. Doordat de woningen met de voorkanten naar elkaar zijn gericht, ontstaat een knus hof. Bij de inrichting van het hof is veel aandacht besteed aan het stimuleren van spelen, bewegen en ontmoeten. De Nijs heeft dit project ontwikkeld in samenwerking met DID vastgoedontwikkeling met Thunissen Bouw als aannemer.



Samenstelling
Wendy Stam, Daniëlle de Nijs, Rob Klappe
Tekst
Rosanne Kok
Ontwerp en realisatie
Tirza Teule Identity Design
Drukwerk
Drukkerij Aeroprint, Ouderkerk aan de Amstel
Fotografie
Rob Verhagen
Architectuurfotografen.nl / Fedde de Weert



M.J. de Nijs en Zonen BV
Oudewal 21
1749 CA Warmenhuizen
Postbus 1
1749 ZG Warmenhuizen
Telefoon 0226 - 39 70 00
info@denijs.nl
www.denijs.nl