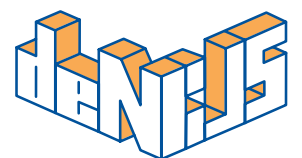


# Verslag 2024





<b>Inhoud</b>	4 Wie zijn wij	22 Duurzame samenwerking
	6 Onze speerpunten	34 Financiële resultaten
	8 Samenwerken met Winfred	38 Bedrijfsonderdelen
	10 2024 in het kort	40 Bijzondere momenten 2024
	20 Veiligheid	46 Bijzondere projecten 2024

We kijken terug op een jaar waarin De Nijs zich opnieuw heeft bewezen in een dynamische sector. We sluiten het jaar af met een goed resultaat, waarbij zowel de ontwikkel- als bouwprojecten positief hebben bijgedragen. Wel hebben we in 2024 te maken gehad met opschuivende startdata van projecten waardoor wij een minder gunstige dekking op de algemene kosten hebben. Ondanks deze druk op het resultaat hebben wij het jaar boven verwachting afgesloten.



Het afgelopen jaar stond in het teken van diverse ontwikkelingen in de sector. Stikstofproblematiek en netcongestie blijven belangrijke aandachtspunten, waarbij de ontwikkelingen zich in rap tempo opvolgen. Hoewel deze uitdagingen een beperkte invloed hadden op onze lopende projecten, verwachten we dat ze in de komende jaren meer impact zullen hebben op nieuwe initiatieven. Wij monitoren deze ontwikkelingen nauwgezet en willen door innovaties en nieuwe samenwerkingen deze potentiële risico's mitigeren.

Tegelijkertijd zien we ook positieve signalen. De koopmarkt is, en blijft naar verwachting, sterk. Ook woningcorporaties blijven de komende jaren een actieve rol spelen in het realiseren van betaalbare woningen. Wij verwachten dat de institutionele beleggers door de duidelijkheid over de regelgeving rondom het middenhuursegment en de dalende rente een actievere rol zullen gaan spelen in de huurmarkt.

De koopmarkt is, en blijft naar verwachting, sterk. Ook woningcorporaties blijven de komende jaren een actieve rol spelen in het realiseren van betaalbare woningen. Wij verwachten dat de institutionele beleggers door de duidelijkheid over de regelgeving rondom het middenhuursegment en de dalende rente een actievere rol zullen gaan spelen in de huurmarkt.

### Samen groeien in duurzaamheid

Duurzaamheid is en blijft een belangrijk speerpunt voor De Nijs. Met ons houtbouwproject 'De Houten Leeuw' hebben we belangrijke stappen gezet in het optimaliseren van ons houtbouwconcept. We kiezen bewust voor een kleinschalige aanpak, waarbij we continu leren van onze ervaringen.

Ook in onze samenwerking met leveranciers en onderaannemers zien we positieve ontwikkelingen. De markt stabiliseert, zowel qua prijs als aanbod, wat ruimte biedt voor langdurige samenwerkingsverbanden. Door te werken met voorkeursleveran-



ciers maken we heldere afspraken op het gebied van veiligheid, kwaliteit en duurzaamheid. Deze aanpak vormt de basis voor duurzame samenwerking, waarbij we gezamenlijk streven naar duurzaam en betaalbaar bouwen.

### Een nieuwe fase voor De Nijs

Intern hebben wij het afgelopen jaar verdere stappen gezet in onze professionalisering, volledig in lijn met ontwikkelingen zoals de invoering van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Deze ontwikkelingen versterken niet alleen onze bedrijfsvoering, maar dragen ook bij aan transparantie richting onze stakeholders.

Eind 2024 hebben we afscheid genomen van Winfred de Nijs als algemeen directeur. Zijn vertrek is zorgvuldig voorbereid in nauwe samenwerking met de Raad van Commissarissen. Daarbij hebben we organisatorische aanpassingen doorgevoerd om een soepele overgang te waarborgen. Wij danken Winfred voor zijn jarenlange inzet, betrokkenheid en waardevolle bijdrage aan De Nijs.

Met een goed gevulde orderportefeuille en een sterke focus op kwaliteit en samenwerking kijken we vol vertrouwen naar de toekomst. We blijven ons inzetten om onze ambities te realiseren en goed werk te leveren in alles wat we doen. Dit jaarverslag biedt een inkijk in onze resultaten, de uitdagingen waarmee we te maken hebben en de stappen die we zetten om als organisatie te blijven groeien.



Wij danken al onze medewerkers, opdrachtgevers, partners en leveranciers voor hun vertrouwen en inzet.

Met vriendelijke groet,

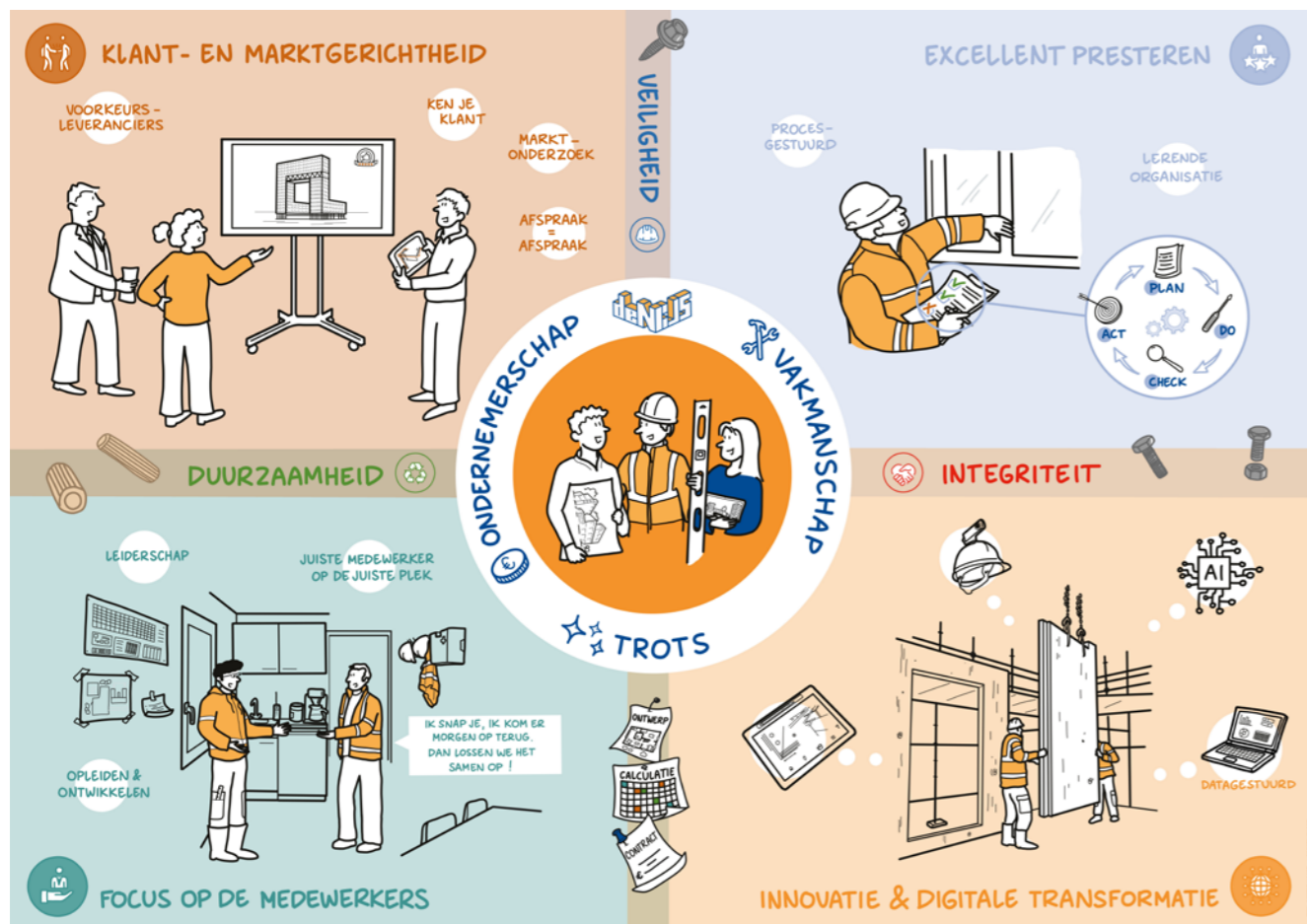
Winfred de Nijs (tot 31 dec. 2024), Daniëlle de Nijs, Mike Coffeng, Peter Mikkers

# Wie zijn wij

Bij De Nijs draait alles om bouwen: projecten realiseren die ertoe doen, relaties opbouwen en bijdragen aan een betere toekomst. Als familiebedrijf zijn we geworteld in vakmanschap en ondernemerschap. We hechten aan een nuchtere aanpak en duidelijke communicatie, waarmee we complexe projecten beheersbaar en succesvol maken.

We zijn actief in woning- en utiliteitsbouw, met ervaring in nieuwbouw, renovatie en restauratie. Onze focus ligt vaak op binnenstedelijke gebieden, waar uitdagingen ons scherp houden. Onze missie is simpel: bijdragen aan een betere leefomgeving, met respect voor wat er al is en een open blik op wat mogelijk wordt in de toe-

komst. Onze 'wat kan wél'-houding helpt ons vooruit te denken en kansen te benutten, samen met opdrachtgevers, partners en medewerkers. Medewerkers spelen daarbij een cruciale rol. Hun vakmanschap en betrokkenheid zorgen ervoor dat we gezamenlijk projecten realiseren waar we trots op kunnen zijn.



## Onze kernwaarden

### Veiligheid



Veiligheid staat voorop. We vinden het belangrijk dat iedereen na een werkdag gezond en veilig naar huis gaat. Veiligheid gaat verder dan regels; het zit in hoe we denken en doen. Met programma's zoals Hein en Guus vergroten we het bewustzijn en stimuleren we elkaar om veiligheid in elke situatie serieus te nemen. Dit vraagt om aandacht, training en ruimte om elkaar aan te spreken op onveilige situaties. Samen werken we aan een werkomgeving waar veilig werken de norm is.

### Duurzaamheid

Bij De Nijs kijken we bewust naar de toekomst. Duurzaam bouwen betekent voor ons bewuste keuzes maken in materialen, processen en energiegebruik. Projecten zoals Noorderlicht en De Houten Leeuw laten zien hoe we werken aan innovatieve en circulaire oplossingen. Van CO2-reductie tot het minimaliseren van afval: duurzaamheid is verweven in onze werkwijze. Ook buiten de bouwplaats nemen we verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld door logistiek efficiënter in te richten en energiegebruik te verminderen.



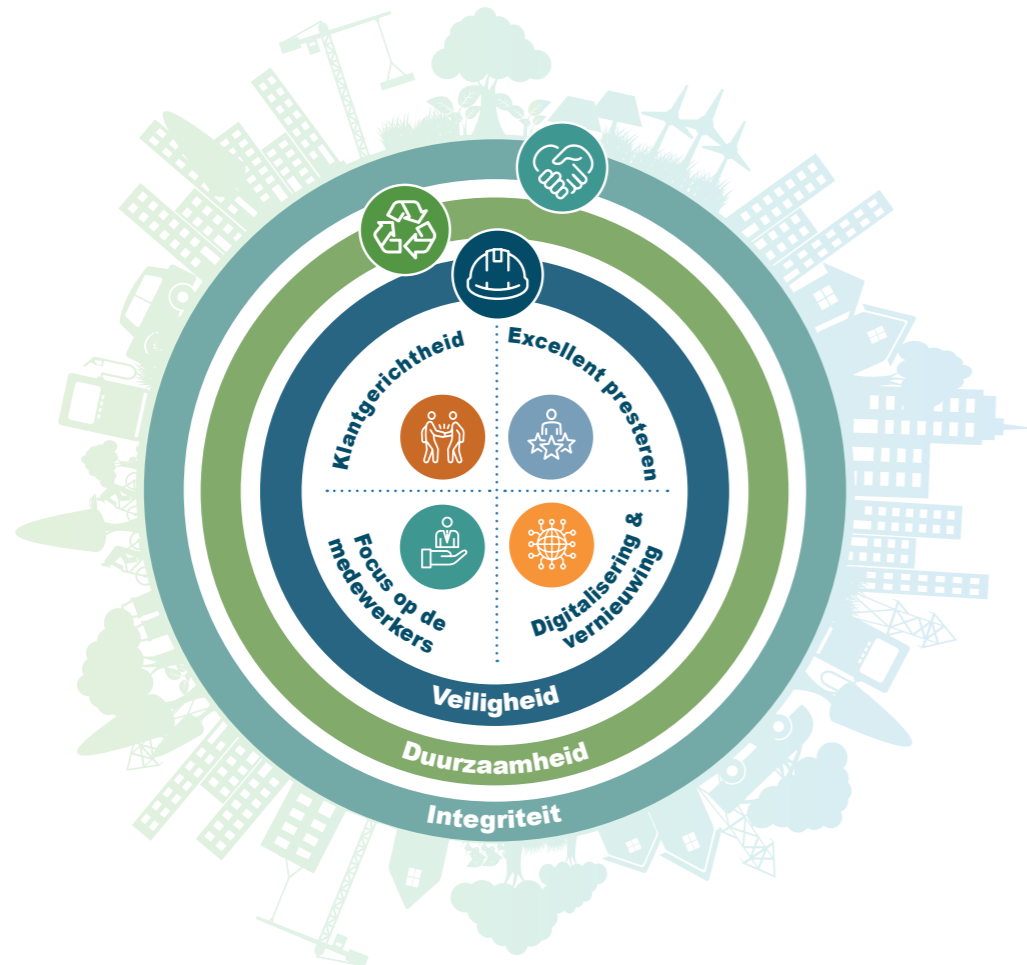
### Integriteit



We hechten aan eerlijkheid en betrouwbaarheid. Dit betekent dat we doen wat we zeggen en zeggen wat we doen. We handelen vanuit respect, zowel binnen ons bedrijf als daarbuiten. Open en eerlijk zijn vormen de basis van ons werk. We streven naar duurzame samenwerkingen met onze klanten, medewerkers en partners, waarin vertrouwen en wederzijds respect centraal staan.

# Onze speerpunten

Bij De Nijs streven we ernaar om elke dag een beetje beter te worden. Dit vraagt om een scherpe focus en duidelijke prioriteiten. Om onze prestaties te blijven verbeteren, richten we ons op een aantal strategische speerpunten die ons helpen onze doelen te realiseren.



## Klant- en marktgerichtheid



Onze klanten zijn de kern van ons succes. Of het nu gaat om opdrachtgevers, kopers of huurders, we investeren voortdurend in het begrijpen van hun wensen en verwachtingen. Door intensieve samenwerking vertalen we hun visie naar concrete bouwprojecten.

Een belangrijk onderdeel van onze klantgerichtheid is het continu verbeteren van de klantbeleving. We begeleiden kopers door vier fases: oriëntatie en verkoop, keuze-opties, bouw en oplevering en de garantieperiode. Na elke fase meten we de tevredenheid via enquêtes van Stichting Klantgericht Bouwen. Deze inzichten gebruiken we om onze processen verder te optimaliseren. Heldere en transparante communicatie is altijd het uitgangspunt, ondersteund door digitale tools zoals klantportalen.

Daarnaast blijven we inspelen op veranderende marktbehoeften. De toenemende vraag naar duurzame bouwmethoden, betaalbare woningen en innovatieve technieken wordt vertaald naar onze projecten, zoals de houtbouw van Noorderlicht en De Houten Leeuw. Ook integreren we modulaire bouwmethoden, zoals prefab badkamers, in onze werkwijze. Deze aanpak stelt ons in staat om aan de wensen van vandaag te voldoen en oplossingen voor de toekomst te bieden.

## Excellent presteren



Bij De Nijs is het leveren van kwaliteit meer dan een doel; het is onderdeel van ons dagelijks werk. Elk project wordt met precisie en toewijding uitgevoerd, ondersteund door uniforme systemen en gestandaardiseerde processen. Deze aanpak zorgt ervoor dat onze projecten soepel verlopen, deadlines worden gehaald en faalkosten tot een minimum worden beperkt.

Efficiënte bouwmethodes, zoals het zoveel als mogelijk prefabriceren, stellen ons in staat om sneller en kosten-effectiever te werken. Vooral in binnenstedelijke gebieden, waar minimale verstoring van de omgeving essentieel is, bewijzen deze methodes hun waarde. Onze ervaring en samenwerking met partners die onze normen en waarden delen, zorgen ervoor dat we voldoen aan de verwachtingen van onze klanten en bijdragen aan een duurzamere toekomst.

Onze filosofie, "elke dag een beetje beter," drijft ons om continu onze processen en bouwmethoden te verbeteren. Door gebruik te maken van nieuwe technologieën en het delen van kennis binnen teams, blijven we scherp en flexibel in een steeds veranderende bouwsector.

## Innovatie & digitale transformatie



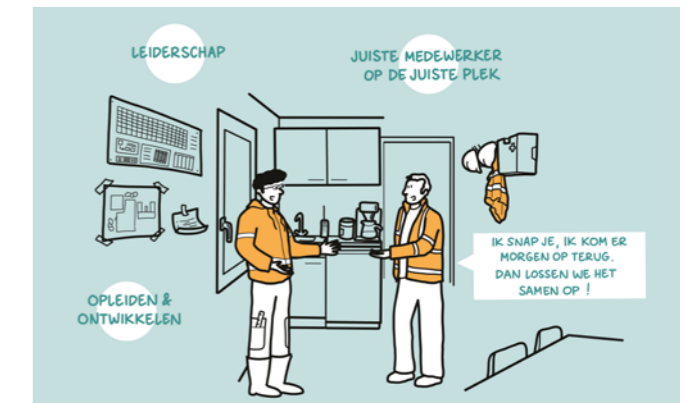
Innovatie is een essentieel onderdeel van onze strategie. Met technologieën zoals BIM-modellen verbinden we alle betrokkenen – van architecten tot uitvoerders – en verbeteren we communicatie en precisie. BIM stelt ons in staat om niet alleen efficiënter te bouwen, maar ook om complexere projecten beheersbaar te maken. Het geeft een integraal overzicht van het bouwproces, waardoor fouten worden geminimaliseerd en de samenwerking tussen partners wordt geoptimaliseerd.

Daarnaast experimenteren we met kunstmatige intelligentie en automatisering om processen verder te optimaliseren en duurzamer te maken. Denk hierbij aan het testen van slimme tools die onze bouwplaatsen veiliger en productiever maken. Innovatie beperkt zich echter niet tot technologie; ook op het gebied van materialen en ontwerp blijven we vooroplopen. Zo onderzoeken we actief de mogelijkheden van parametrisch ontwerpen, waarbij geavanceerde algoritmes bijdragen aan duurzamere en efficiëntere bouwoplossingen.

Naast deze technologische innovaties hebben we ook belangrijke stappen gezet in de optimalisatie van onze bedrijfsprocessen. Zo hebben we ons ERP-pakket AFAS verder doorontwikkeld. De integratie van de afdeling Service & Garantie is bijna volledig afgerond, en ook de implementatie van financiële processen binnen projectontwikkeling nadert zijn voltooiing. Het volgende traject richt zich op de implementatie van het proces voor kopersbegeleiding, waarvoor de analysefase inmiddels succesvol is doorlopen.

Met deze technologische en procesmatige innovaties versterken we onze positie als toekomstgerichte organisatie en zorgen we voor een efficiëntere, duurzamere en meer geïntegreerde werkwijze.

## Focus op de medewerkers



Onze medewerkers zijn onze grootste kracht. We investeren in hun ontwikkeling en welzijn door trainingen en opleidingen aan te bieden en een cultuur van samenwerking en leiderschap te stimuleren. Leidinggevend worden getraind als coaches om teams beter te begeleiden en te motiveren.

Wij streven naar een werkomgeving waarin iedereen zich welkom en gerespecteerd voelt. Daarnaast richten we ons op het aantrekken van jong talent en het behouden van ervaren vakmensen. Door hen volop kansen te bieden en waardering te geven, bouwen we aan een sterke organisatie voor de toekomst.

Onze focus op medewerkers gaat verder dan persoonlijke ontwikkeling. We richten ons ook op het creëren van een veilige en inspirerende werkomgeving. Dit omvat het beschikbaar stellen van de juiste middelen, het stimuleren van onderlinge samenwerking en het erkennen van prestaties. Samen zorgen we ervoor dat onze medewerkers optimaal kunnen bijdragen aan het succes van De Nijs.

# Samenwerken met Winfred



Duurzaam samenwerken is Winfred de Nijs op het lijf geschreven. In zijn rijke en dynamische carrière heeft hij talrijke duurzame relaties opgebouwd met collega's, leveranciers, onderaannemers en adviseurs. Op 31 december 2024 nam hij afscheid als algemeen directeur. Hoe kijken zijn collega's, relaties en adviseurs terug op deze jarenlange samenwerking? En wat is eigenlijk het geheim van duurzaam samenwerken?

## Duurzaam samenwerken gaat over goede én slechte tijden

*Eefje Voogd – makelaar:*  
 “Ons makelaarskantoor werkte al jarenlang met De Nijs samen, maar toen mijn huwelijk strandde werd mijn positie in ons kantoor heel ingewikkeld. Ik besloot voor mezelf te beginnen en deelde dat nieuws met Winfred. “Moet je doen”, zei hij. “Laat maar weten wanneer je je bedrijfje opricht. Dan kom ik een projectje brengen...” Nou, dat heb ik geweten! Toen ik me had ingeschreven bij de Kamer van Koophandel stond hij de volgende dag al op de stoep: ik mocht voor hem aan de slag in Osdorp. Het is fantastisch als iemand je gelijk vertrouwen geeft. Zo is Winfred. Vanuit vertrouwen komt hij de projecten brengen, maar je moet vervolgens wel je benen uit je lijf lopen om het waar te maken.”

Op alle bouwplaatsen en het hoofdkantoor in Warmenhuizen werd taart gegeten, ter ere van Winfred.

## Duurzaam samenwerken vraagt om openheid, óók privé

*Joop Saan – voormalig directeur Koninklijke SAAN:*  
 “Wat Winfred en ik gemeen hebben, is dat we allebei algemeen directeur waren van een familiebedrijf. Dat valt niet altijd mee. Er spelen verschillende belangen. Aan Winfred had ik een ontzettend fijne sparringpartner. Hoe gaat het binnen jouw familie? Hoe is dat geregeld? Vanuit vertrouwen konden we klankborden. We hebben beslist geleerd van elkaar. Dat waren heel mooie en open gesprekken.”

## In duurzame samenwerkingen kom je je afspraken na

*Adjunct-directeur Peter Mikkers:*  
 “Een man, een man, een woord, een woord”. Dat siert Winfred enorm. En

dat is misschien wel de belangrijkste les die hij mij geleerd heeft: zowel op persoonlijk vlak als op bedrijfsniveau kom je je afspraken na. Ook als dat soms lastige consequenties heeft, of veel geld kost.”

## In goede relaties schuurt het weleens...

*Dirk-Jan Klufft – voormalig directeur constructeursbedrijf Van Rossum:*  
 “Winfred en ik ontmoetten elkaar in de jaren '90 bij Pakhuis Zondag aan de Zeeburgerkade waar we in gesprek waren over de bouwplannen. Ik had daar allerlei ideeën bij, maar daar voelde hij niet voor. Hij bromde: “We veranderen niks. We blijven bij het plan.” Dat was alles. Mooie vogel is



## Winfred de Nijs ontvangt ‘Erepenning van Verdienste’

Tijdens zijn afscheidsreceptie verraste burgemeester Marjan van Kampen Winfred met de ‘Erepenning van Verdienste’. Volgens de burgemeester verdient Winfred de onderscheiding omdat hij in de afgelopen veertig jaar veel heeft betekend voor het bedrijf, en ook voor de samenleving van Schagen:

“Hij heeft het bedrijf mede gemaakt tot wat het is geworden, een nationaal opererend bouwbedrijf. Zijn ondernemer- en leiderschap hebben niet alleen bijgedragen aan het succes van het bedrijf, maar ook aan het bieden van kansen en werkgelegenheid aan anderen in de gemeente en de regio.”



Winfred keek verder dan zijn eigen bedrijf. Hij was ook 27 jaar lang voorzitter van ESPEQ bouwopleidingen in Heerhugowaard. De burgemeester stelt:

“Zijn bijdrage heeft ertoe geleid dat er in Nederland een goed en financieel gezond technisch opleidingshuis staat voor de jongeren.”

dat, dacht ik. Door de jaren heen heb ik hem steeds beter leren kennen en ontdekte ik de lieve, sociale en betrokken man. Zakelijk is hij scherp én hij kan hard zijn. Weliswaar op een charmante manier, maar natuurlijk schuurde het ook weleens tussen ons. Dan moesten we weer even praten. Juist die eerlijkheid heb ik in onze samenwerking zo gewaardeerd.”

## Duurzaam samenwerken is óók vooruitkijken

*Ton Krol – Raad van Commissarissen:*  
 “Het was al in 2007 dat Winfred kenbaar maakte dat we moesten nadenken over de overgang naar de 4e generatie in het familiebedrijf. Op dat moment was hij pas 50! Hij realiseerde zich dat je met zo'n grote verandering tijdig moet beginnen. Een ander voorbeeld van investeren in de toekomst is

Winfreds inzet voor het opleiden in de bouw. Winfred snapt dat je vandaag moet investeren in opleidingen voor nieuwe medewerkers als je over tien jaar kwalitatief goede collega's wilt hebben. Dat doet hij zó ontzettend goed.”

## En wat is het geheim van Winfred zelf voor al deze duurzame samenwerkingen?

*Winfred de Nijs:*  
 “Omring je door mensen die beter zijn dan jij. Als je belangrijke beslissingen moet nemen, is het essentieel om daarover met anderen te spiegelen en te reflecteren. Laat op cruciale punten

met je meedenken. Dat is mijn wijze van werken geweest en het heeft me altijd gescherpt in mijn gedachten. En vergeet niet dat je niet altijd zelf het wiel hoeft uit te vinden, maar kunt leren van anderen in de maatschappij. Kijk naar de auto-industrie, bewonder de scheepvaart, interesseer je voor de zorg en de recreatie. Wat doen zij? Wat kun je daarvan overnemen? Zorg dat je daar interesse voor hebt. Gebruik bovendien het denkvermogen van het bedrijf. Er zit zoveel jaar aan ervaring, gebruik dat goed. En tot slot zou ik willen zeggen: spreek altijd in de wij-vorm. Sta voor de mensen die voor je werken. We doen het echt met elkaar. Noem jezelf geen CEO, doe je niet belangrijker voor dan het is en geef de credits aan de mensen die het doen. Pas dan kun je écht duurzaam samenwerken.”



# 2024 in het kort

## ➤ Ons bedrijf



BOUWBEDRIJF



PROJECT-ONTWIKKELING



METSSELBEDRIJF WICON

## ➤ Financieel

**206** mlj. **Omzet** werken en projecten

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

**5,3** mlj. **Resultaat** na belastingen

## ➤ Medewerkers

**287**

AANTAL MEDEWERKERS

**13,1**

IF-FACTOR

**47**

GEMIDDELDE LEEFTIJD

**13,1**

GEMIDDELDE DIENSTJAREN

Dienstverband	mannen	vrouwen	Totaal
Onbepaalde tijd	253	27	280
Bepaalde tijd	7	-	7
<b>Totaal</b>	<b>260</b>	<b>27</b>	<b>287</b>

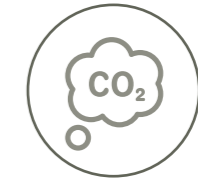
Contract	mannen	vrouwen	Totaal
Part-time	33	16	49
Fulltime	227	11	238
<b>Totaal</b>	<b>260</b>	<b>27</b>	<b>287</b>

In- en uitstroom	2024	In dienst	Uit dienst
Bouwplaatspersoneel	74	2	8
Timmerfabriek	19	-	2
Metselaars	19	-	2
UTA	175	8	13
<b>Totaal</b>	<b>287</b>	<b>10</b>	<b>25</b>

## ➤ Duurzaamheid



**56,5%**  
ELEKTRISCHE AUTO'S AANDEEL



**2,4**  
CO2 UITSTOOT per miljoen euro omzet in kiloton



**56,1%**  
AFVALSCHEIDINGS-PERCENTAGE

## ➤ Opgeleverde woningen

### Eigen ontwikkeling

koop 91  
huur 157

### Externe opdrachtgevers

koop 285  
huur 561

**Totaal 1.094**



Ziekte-verzuim	2024	2023
Percentage	6,15	5,86
Meldingen (aantal)	296	235
Ziekte-dagen	7.368	5.622

# “De Nijs is transparant, respectvol en betrouwbaar”

Gerard van Arum - ontwikkelmanager

## Ymere en De Nijs werken prettig samen. Nu zelfs op drie projecten tegelijk.

Volgens woningcorporatie Ymere is slechts één oplossing voor het woningtekort: woningen bouwen. Een team van ontwikkelmanagers in de metropoolregio Amsterdam is dan ook voortdurend op zoek naar nieuwe locaties. Dat lukt goed. Ymere versnelt. Overal is beweging. Maar liefst drie projecten pakt zij op met De Nijs: De Punt, Dijkgraafplein en Schalkwijk. Ontwikkelmanager Gerard van Arum kijkt ernaar uit om daar een vierde samenwerking aan toe te voegen.

De eerste samenwerking tussen Gerard van Arum en De Nijs was direct een ingewikkeld project: De Punt in Amsterdam. “Dit betreft een grootschalige renovatie in een kwetsbare wijk”, begint Gerard te vertellen. “Het project bestaat uit drie verschillende blokken van 54 woningen: één blok sociale huur, één blok in de middeldure huur en het laatste blok zijn koopwoningen geworden.” De Nijs werd door Ymere aangesteld als projectontwikkelaar. “Dat heeft zij ontzettend goed gedaan”, vervolgt Gerard. “Er zijn op een leuke en sportieve manier afspraken gemaakt. Dat kan met De Nijs als familiebedrijf. Daar zijn geen bange managers die hun afspraken over legio schijven moeten bespreken, maar korte lijnen. De samenwerking ging vlot en dat gaf vertrouwen. Alle woningen zijn inmiddels verkocht. De Nijs bouwt het nu en het wordt ontzettend mooi. In 2025 worden de woningen opgeleverd. Dan kunnen we terugkijken op een succesvol project waar alle bewoners heel gelukkig en fijn kunnen wonen.”

### Dijkgraafplein

De samenwerking met De Nijs smaakte dus al snel naar meer. “Ons tweede project betreft Dijkgraafplein”, vervolgt Gerard. “Ook een moeilijk project. De grond is eigendom van de gemeente. Wij willen daar graag sociale huur realiseren. Naast deze grond staat een oude bedrijfslocatie. Feitelijk een rotte kies in het gebied, maar De Nijs heeft haar oog hierop laten vallen. In dat geval was de link natuurlijk snel gelegd; nu willen we samen het gebied ontwikkelen en trekken wij op als partners naar de gemeente. Onze bedrijfsculturen sluiten naadloos op elkaar aan;



het zou fantastisch zijn als we samen dit project financieel vlot kunnen trekken en ook hier iets moois kunnen realiseren.”

### Schalkwijk

Inmiddels loopt óók een samenwerking in Haarlem. “Met de ervaring die we eerder hebben opgedaan, gaat samenwerken steeds sneller”, legt Gerard uit. “In Schalkwijk bouwt De Nijs 160 nieuwe woningen, een combinatie van sociale huur en middenhuur. Dit is voor ons echt een groot project en wij zijn er trots op dat De Nijs dit doet. Als familiebedrijf is zij transparant, respectvol naar de omgeving en betrouwbaar; die eigenschappen zijn voor ons van groot belang. Bovendien heeft deze ontwikkelende bouw respect voor mensen met een kleine portemonnee en probeert zij voor deze doelgroep het werk zo goed mogelijk te doen. Dat vergt meedenken en daar is De Nijs altijd voor in.”

### Winfred

Voordat de samenwerking startte had Gerard al veel verhalen over De Nijs en de persoon Winfred gehoord. Een eerste ontmoeting met hem vond echter pas kort geleden plaats. “En dat was een heel plezierig”, stelt Gerard. “Volgens mij maakt hij zijn beslissingen mede op basis van zijn gevoel bij een persoon. Voelt het goed? Dan kunnen we samenwerken. Het is een man van ‘een man een man, een woord een woord’. Zo sta ik er zelf ook in en bovendien kenmerkt deze houding ook De Nijs als familiebedrijf. Ik kijk ernaar uit om deze prettige samenwerking voort te zetten met de nieuwe generatie. Of dat nu een gezamenlijke projectontwikkeling betreft, of nieuwbouw, renovatie of houtbouw: met De Nijs kan het allemaal. Met deze drie projecten hebben we een mooie start gemaakt en daar zou ik straks graag een volgende aan toe willen voegen.”

# Duurzame samenwerking



**Belangrijke thema's uit de gesprekken:**

## CO<sup>2</sup>-reductie en circulair bouwen

Een belangrijk onderwerp tijdens de middag was het terugdringen van CO<sub>2</sub>-uitstoot en het creëren van een circulaire bouwketen. Het gesprek richtte zich onder andere op de impact van ontwerpkeuzes, zoals het gebruik van beton, dat verantwoordelijk is voor een groot deel van de uitstoot in de bouw. Hoewel beton vanwege zijn unieke eigenschappen vaak onmisbaar is, bespraken we samen hoe innovatieve technieken kunnen bijdragen aan het verlagen van de uitstoot. Ook dachten we na over alternatieve manieren om constructies duurzamer te ontwerpen, zonder overdimensionering of verspilling van materialen. De vraag hoe we materialen hoogwaardig kunnen recycleren en direct opnieuw kunnen gebruiken, kwam ook aan bod. Een goed voorbeeld hiervan is het gebruik van secundair staal, maar er zijn nog zoveel meer mogelijkheden die we samen kunnen verkennen.

**Bij De Nijs geloven we dat de sleutel tot succes in de kracht van samenwerking ligt. Als familiebedrijf hebben we een duidelijke ambitie: duurzaam en betaalbaar bouwen. Dit kunnen we alleen realiseren door samen te leren en te werken met alle partijen in onze keten. Vanuit wederzijdse waardering en betrokkenheid gaan we samen met onze stakeholders de uitdagingen van de toekomst aan.**



Om deze samenwerking te verdiepen en te versterken, organiseerden we op 28 mei 2024 onze jaarlijkse stakeholdersdialoog. Aan acht ronde tafels kwamen opdrachtgevers, samenwerkingspartners, leveranciers, onderwijsinstellingen en onze eigen medewerkers samen om met elkaar in gesprek te gaan. Het doel? Inspiratie opdoen, nieuwe inzichten delen en concrete oplossingen vinden voor de thema's die bepalend zijn voor de toekomst van de bouw. Elk tafelgesprek werd geleid door een inspirator met specifieke expertise, die deelnemers uitdaagde om verder te denken en gezamenlijk nieuwe mogelijkheden te verkennen.



**'Hoe innovatieve technieken kunnen bijdragen aan het verlagen van de uitstoot'**

**'Hoe we afvalstromen op de bouwplaats kunnen omvormen tot grondstoffen'**

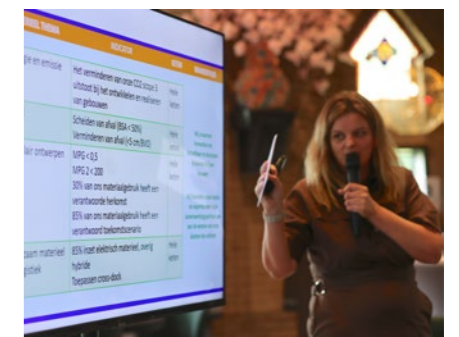


## Van afval naar grondstof

Een andere uitdaging die we bespraken, was de vraag hoe we afvalstromen op de bouwplaats kunnen omvormen tot grondstoffen. Dit vraagt om een mentaliteitsverandering in de hele keten: van onderaannemers die bewuster omgaan met hun afval, tot leveranciers die nadenken over herbruikbare verpakkingen en retourstromen. Ook opdrachtgevers spelen hierin een cruciale rol. Hoe kunnen zij gebouwen zien als grondstoffenbanken, zodat materialen na de levensduur van een gebouw weer opnieuw ingezet kunnen worden? Tijdens de dialogen werd het ideaalbeeld geschetst van een circulaire keten waarin afval niet langer bestaat, maar volledig wordt hergebruikt. Dit vraagt om samenwerking en innovatie, maar vooral om een gezamenlijke visie.

De gesprekken over bouwafval gaven inzicht in hoeveel er nog te winnen valt. Verpakkingsmaterialen zoals

karton, plastic en piepschuim vormen een groot deel van het afval op onze bouwplaatsen. Tegelijkertijd zien we initiatieven zoals onze samenwerking met 2Return, waarbij houten pallets worden hergebruikt, als hoopvolle stappen in de goede richting. Maar hoe maken we verpakkingsreductie tot een gedeelde verantwoordelijkheid in de hele keten? Zijn onderaannemers bereid hun afvalstromen te beperken en zelfs mee retour te nemen? En zijn opdrachtgevers bereid om mee te investeren in oplossingen die afval verminderen?



**'De gesprekken over bouwafval gaven inzicht in hoeveel er nog te winnen valt'**

### Losmaakbaar bouwen

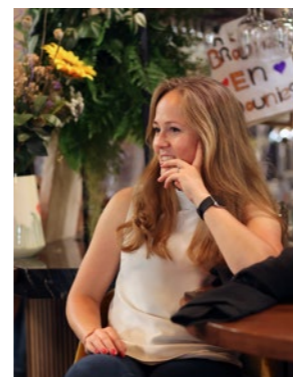
Losmaakbaar bouwen werd tijdens de dialogen gezien als een cruciale stap naar een circulaire toekomst. De gedachte dat een gebouw niet alleen ontworpen wordt om te functioneren, maar ook om ooit gedemonteerd te worden, vraagt om een andere manier van denken. Inspirerende voorbeelden, zoals het gebruik van Drystack – een techniek waarbij stenen als legostenen op elkaar gestapeld worden – lieten zien dat losmaakbaarheid niet alleen haalbaar is, maar ook nieuwe kansen biedt. Het vraagt om samenwerking op alle niveaus: producenten die circulaire materialen ontwikkelen, bouwers die nadenken over demontage, en opdrachtgevers die deze visie actief uitdragen.



**‘Hoe we samen kunnen zorgen dat veiligheid overal in de keten op nummer één blijft staan’**

### Veiligheid in de bouw

Veiligheid kreeg, zoals altijd bij De Nijs, veel aandacht. Tijdens de dialogen stond de vraag centraal hoe we samen kunnen zorgen dat veiligheid overal in de keten op nummer één blijft staan. Onze eigen initiatieven, zoals de implementatie van Hein en Guus, geven richting aan een cultuur waarin veiligheidsbewustzijn voorop staat. Maar we realiseerden ons dat dit een gezamenlijke inspanning vereist. Leveranciers en onderaannemers moeten actief worden betrokken, en ook opdrachtgevers kunnen een rol spelen door veiligheid al in de ontwerpfase mee te nemen.



### Het binden en boeien van jong talent

Ook de toekomstige generaties van onze sector stonden op de agenda. Hoe zorgen we ervoor dat jong talent kiest voor de bouw en betrokken blijft? Iedere generatie vraagt om een eigen benadering, en tijdens de dialogen deelden we ervaringen en inzichten over hoe we jongeren kunnen bereiken. Van traditionele communicatie naar beeld en online platforms, van formele opleidingsmethoden naar interactieve leermogelijkheden: het vinden van de juiste aanpak vraagt om creativiteit en samenwerking. Samen met onze partners willen we ervoor zorgen dat de bouw aantrekkelijk blijft voor nieuwe generaties, zodat we ook in de toekomst kunnen rekenen op vakmensen die het verschil maken.

**‘Het vinden van de juiste aanpak vraagt om creativiteit en samenwerking’**



**‘Bij De Nijs blijven we ons inzetten voor ketensamenwerking, omdat we geloven dat we samen meer bereiken.’**



### Een gezamenlijke verantwoordelijkheid

De stakeholdersdialog van 2024 bevestigde opnieuw de waarde van samenwerking. De uitdagingen waar we als sector voor staan, zijn te groot om alleen op te lossen. Alleen door krachten te bundelen – met opdrachtgevers, samenwerkingspartners, leveranciers, onderwijsinstellingen en onze eigen mensen – kunnen we duurzame vooruitgang boeken. Bij De Nijs blijven we ons inzetten voor ketensamenwerking, omdat we geloven dat we samen meer bereiken.



Rollecate, De Groot &amp; Visser en Schipper Kozijnen

# Hoe mínder leveranciers leidde tot méér veiligheid



v.l.n.r. Anita de Groot (De Groot & Visser), Eline Roo (Rollecate), Stefan Smit (Bouwbedrijf De Nijs), Jurian Tabbers, (Schipper Kozijnen).

Wat hebben Rollecate, De Groot & Visser en Schipper Kozijnen met elkaar gemeen? Juist, het zijn allen leveranciers van De Nijs. En niet zomaar leveranciers. Deze partijen zijn zorgvuldig gekozen op basis van hun ambities op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid én veiligheid. Sterker nog, alle partijen zaten met elkaar om de tafel om de veiligheid op de bouwplaats te vergroten. Want: “Op veiligheid kun je niet concurreren.”

De kwalitatieve ketensamenwerking met Rollecate, De Groot & Visser en Schipper Kozijnen is voortgekomen uit een zorgvuldige selectie van leveranciers. “Een aantal jaar geleden werkte De Nijs met 3000 leveranciers”, vertelt Stefan Smit, Hoofd Inkoop. “De beheersbaarheid van zoveel leveranciers is ingewik-

keld. Daarom stelden we – in lijn met onze bedrijfsdoelstellingen – criteria op om onze leveranciers te toetsen: kwaliteit, veiligheid, duurzaamheid en kredietwaardigheid. Wij willen samenwerken met partners die dit ook belangrijk vinden. Daarom hebben we in het afgelopen jaar het aantal leveranciers kunnen terugdringen.

In 2024 hebben nog ongeveer 1200 leveranciers ingezet die meewerken in onze projecten. Die bewuste keuze voor leveranciers resulteert in kortere lijnen. Je leert elkaar beter kennen, wordt bewust van elkaars uitdagingen en kunt onderzoeken waar je nóg beter kunt samenwerken om de veiligheid te vergroten.” En zo bleven drie partijen over voor het leveren van aluminium kozijnen: Rollecate, De Groot & Visser en Schipper Kozijnen.

## Veiliger hijsen

Hijswerk is een groot risico in de bouw. In het kraanmachinistenoverleg staat ‘veiligheid’ standaard op de agenda. “Machinisten maakten zich zorgen over het gebruik van L-bokken”, deelt Stefan. “Bovendien stelden zij dat leveranciers de lading vaak aanleveren op transportbokken,

maar dat dit geen gecertificeerde hijsmiddelen zijn. Daar zagen zij ruimte voor verbetering.”

Het betrekken van leveranciers bij dit vraagstuk was noodzakelijk. “Samen met Nic van Rij – onze materieeldienst – en veiligheidskundige Martijn de Koning heb ik Rollecate, De Groot & Visser en Schipper Kozijnen uitgenodigd voor een gesprek”, licht Stefan toe. “Wat zijn hun mogelijkheden om de veiligheid te vergroten? Waar worstelen zij mee? Het waren open en prettige gesprekken met een mooi resultaat: partijen hebben toegezegd de L-bokken niet meer te gebruiken, er zijn afspraken gemaakt over het aanhaken van de last op het maaiveld én over het beter afzetten van opstelplaatsen. Met elkaar zijn we gekomen tot een checklist voor hijsen. Hoe kunnen we zo min mogelijk hijsbewegingen maken? Wat is de beste manier om wél te kunnen hijsen als dat moet? En op welke manier dringen we de risico’s zoveel mogelijk terug?”

## Rollecate

Eline Roo van Rollecate was blij met de uitnodiging van De Nijs om in gesprek te gaan over de veiligheid. “We zijn allemaal gewend om vanuit onze eigen werkwijze te werken”, vertelt zij. “De bouw is helaas de meest onveilige sector. De enige manier om daar verandering in te brengen is door samen te werken, van elkaar te leren en processen te standaardiseren. De Nijs is daarin vooruitstrevend en als leverancier voelen we ons echt gehoord.” Ook de visie van De Nijs om juist met minder leveranciers een betere samenwerking op te bouwen sluit naadloos bij Rollecate aan. “Sterker nog, wij doen dat ook. In het begin zal dat misschien niet altijd even gemakkelijk zijn, maar aan het eind bereiken we wel het beste resultaat. Juist op het gebied van kwaliteit en veiligheid.”

## De Groot & Visser

Ook Anita de Groot van De Groot & Visser is enthousiast. “Veiligheid heeft voor iedereen de focus, maar iedereen pakt dit op zijn eigen manier aan”, zegt zij. “Als je écht iets wilt verbeteren, moet je het samen doen. Pas dan zet je écht stappen. Waar vanuit de branche vooral technische innovaties worden gedeeld, vind ik het zo mooi dat De Nijs ervoor kiest om partijen bij



“Als we bewust worden van elkaars uitdagingen, kunnen we elkaar versterken en de veiligheid vergroten”

elkaar te brengen om de veiligheid te verhogen.” In de gesprekken met De Nijs zaten voor De Groot & Visser dus ook hun concollega’s aan tafel. “Als je praat over veiligheid is er geen concurrentie”, stelt Anita resoluut. “Iedereen spreekt dan voor hetzelfde doel. Ik kijk er vol enthousiasme op terug: de gesprekken waren intensief, constructief en productief.”

## Schipper Kozijnen

Ook Jurian Tabbers van Schipper Kozijnen schoof met veel plezier aan voor de gesprekken over veiligheid. “Om de veiligheid te verbeteren is het onze plicht om kritisch naar onze processen te blijven kijken”, zegt hij. “Onze sector als gevelbouwers is vrij conservatief en ik vind dat over het algemeen te weinig wordt gedaan om kennis te delen. Dat mogen we veel vaker doen. Ik vind het dus ontzettend goed dat De Nijs dit aanzwengelt.” Op haar beurt ging Schipper Kozijnen ook met haar eigen bouwpartners in gesprek. “Wij hebben met onze transporteur, glasleverancier én met een andere gevelbouwer gesproken over maatregelen om veiliger te kunnen hijsen. En dat is mooi: zo heeft De Nijs een rimpel-effect op gang gebracht en wordt het bouwproces over de hele keten veiliger. Het is spannend om daarin als koploper je nek uit te steken, maar dat heeft De Nijs ontzettend goed gedaan.”

## Smaakt naar meer

De ketensamenwerking op het gebied van veiliger hijsen vormt een mooie start voor intensievere samenwerkingen met andere partners. “Denk aan gesprekken over het veilig hijsen van HSB-elementen en het veilig hijsen van heipalen”, neemt Stefan weer het woord. “Dat zijn ook risicovolle werkzaamheden. Als we bewust worden van elkaars uitdagingen, kunnen we elkaar versterken en de veiligheid vergroten. En nogmaals, dat lukt alleen als je samenwerkt met partijen die zichzelf ook graag willen verbeteren.”



**Bij De Nijs staat veiligheid op nummer één. Dit is geen loze belofte, maar een basishouding die we consequent nastreven. We verwachten dat niet alleen van onze eigen medewerkers, maar ook van ingeleende medewerkers en onderaannemers. Ons gezamenlijke doel is duidelijk: iedereen moet aan het einde van de werkdag weer veilig naar huis kunnen.**



## Gedrag: de sleutel tot succes

Veiligheid begint bij bewustzijn en het aanpassen van gedrag. Dit vraagt om leiderschap en verantwoordelijkheid. Stel ik een veilige werkomgeving altijd voorop? Spreek ik anderen aan op onveilig gedrag? Of laat ik veiligheid soms toch achter planning en sfeer komen? Deze vragen dagen ons uit om kritisch naar onszelf en elkaar te kijken. Binnen De Nijs gebruiken we het concept van "Hein en Guus" als hulpmiddel om ons gedrag te benoemen: laat ik mijn 'Hein' spreken of laat ik '(excuus) Guus' winnen?

Het afgelopen jaar hebben we uitgebreid met elkaar gesproken over gedrag en de keuzes die we maken. Samen met onze medewerkers en onderaannemers hebben we verwachtingen op het gebied van veiligheid besproken en vastgelegd. Voor medewerkers zijn persoonlijke ontwikkeldoelen gekoppeld aan deze afspraken, en we blijven hierover met elkaar in gesprek. Met onze onderaannemers leggen we de veiligheidsverwachtingen vast in

samenwerkingsafspraken en worden deze verwachtingen beoordeeld door het uitvoeren van prestatietellingen. Daarbij dagen we hen uit om continu stappen te zetten richting een veiligere werkomgeving.

Ons ultieme doel blijft: nul ongevallen. Om dit te bereiken, werken we aan het

vergroten van het veiligheidsbewustzijn in de hele keten. Elke stap, hoe klein ook, brengt ons dichterbij dit doel.

## Safety Culture Ladder

De overgang van reactief naar proactief veiligheidsgedrag is essentieel. Om deze verandering zichtbaar te maken, zijn we in 2024 gecertificeerd voor trede 2 van de Safety Culture Ladder. Dit certificaat bevestigt onze focus op veiligheid als kernwaarde. Het komende jaar zetten we direct de stap naar trede 3, waarmee we ons veiligheidsbeleid verder professionaliseren en ons commitment aan veiligheid versterken.

## Kennis delen in de praktijk

In 2023 vond op ons project The Mayor een tragisch ongeval plaats waarbij Rein van Leeuwen, een medewerker van onze partner UBA Bouw, om het leven kwam. Het telefoontje dat zijn dierbaren ontvingen, is het ergste scenario dat niemand ooit wil meemaken. Deze afschuwelijke gebeurtenis



**“Alleen door samen te werken – van opdrachtgevers tot onderaannemers – kunnen we het veiligheidsbewustzijn vergroten”**

heeft diepe sporen nagelaten op de bouwplaats, bij omstanders, collega's van UBA Bouw en bij onze eigen medewerkers. Het heeft ons diep geraakt en ons vastberaden gemaakt om alles op alles te zetten zodat een dergelijk ongeval nooit meer gebeurt.

We hebben onze werkmethoden grondig geanalyseerd en geconcludeerd dat het werken met bokken aanzienlijke risico's met zich meebrengt. Deze risico's willen we maximaal beheersen. Dit gaat verder dan onze eigen organisatie; samen met leveranciers hebben we een nieuwe werkwijze ontwikkeld die deze risico's minimaliseert. Deze methode is inmiddels standaard binnen al onze projecten. Ons streven reikt echter verder: we willen dat deze werkwijze breed wordt toegepast in de gehele bouwsector. Om dit te realiseren hebben we, samen met UBA Bouw, onze waardevolle lessen gedeeld met onze samenwerkingspartners en collega-aannemers via Bouwend Nederland. In meerdere sessies hebben we het veilig werken met bokken uitgebreid toegelicht en onze methode uitgelegd. Op deze manier hopen we dat een dergelijk noodlottig ongeval in de toekomst wordt voorkomen.

Naast het delen van kennis is ook het trainen van onze medewerkers een essentieel onderdeel van ons veiligheidsbeleid. In het afgelopen jaar hebben we meerdere praktijkdagen georganiseerd voor vakmensen op de bouwplaats, in de timmerfabriek, en voor collega's in de uitvoering en werkvoorbereiding. Deze praktijkdagen richten zich niet alleen op gerichte veiligheidsinstructies, maar ook op het bevorderen van een cultuur waarin samenwerking, veranderingsbereidheid en continue verbetering centraal staan.

Tijdens deze dagen kwamen concrete thema's aan bod, zoals het veilig gebruik van HSB-bokken, de juiste toepassing van folies, en het veilig gebruik van boormachines en bevestigingsmiddelen. Ook op het gebied van kwaliteit hebben we stappen gezet: we hebben onze referentiedetails besproken en het gebruik van Dalux, een tool

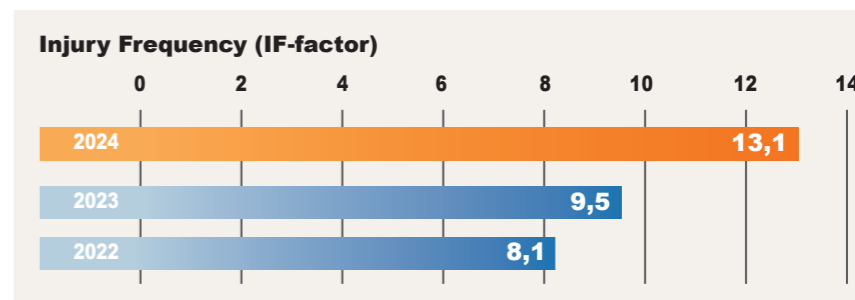
om kwaliteit te borgen, verder verdiept. Deze praktijkdagen hebben bewezen een krachtig middel te zijn om tastbare veranderingen door te voeren en om onze organisatie te blijven ontwikkelen als een lerende organisatie.

## Ongevallenfrequentie

Hoewel we grote stappen zetten in ons veiligheidsbeleid, hebben we in 2024 te maken gehad met een stijging in het aantal ongevallen. Het aantal ongevallen met letsel, waarbij een medewerker van De Nijs of iemand onder onze regie betrokken was, kwam uit op 16. Hierdoor steeg onze IF-factor (ongevallenfrequentie) naar 13,1. Ook de gemiddelde verzuimduur, weergegeven in de ID-factor, nam toe tot 246. Deze cijfers onderstrepen de noodzaak om veiligheid nog nadrukkelijker centraal te stellen en ons beleid verder aan te scherpen. Door kritisch naar onze werkprocessen te kijken, onze medewerkers te ondersteunen en onze onderaannemers te betrekken, blijven we werken aan verbeteringen.

## Samen werken aan veiligheid

Veiligheid is een verantwoordelijkheid die we delen met de hele keten. Alleen door samen te werken – van opdrachtgevers tot onderaannemers – kunnen we het veiligheidsbewustzijn vergroten en ons doel van nul ongevallen bereiken. Bij De Nijs blijven we investeren in kennis, gedrag en cultuur om veiligheid op nummer één te houden. Elke dag zetten we stappen vooruit, want samen bouwen we niet alleen aan projecten, maar ook aan een veilige toekomst.



# Duurzaamheid in één oogopslag

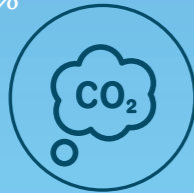
Kritische houding naar  
onze activiteiten en haar  
impact op het milieu



LPG verbruik  
teruggebracht  
naar 0



Aantal vervoers-  
bewegingen naar de  
bouwplaats -60%



Gescheiden afval bron  
voor secundaire grond-  
stoffen en producten



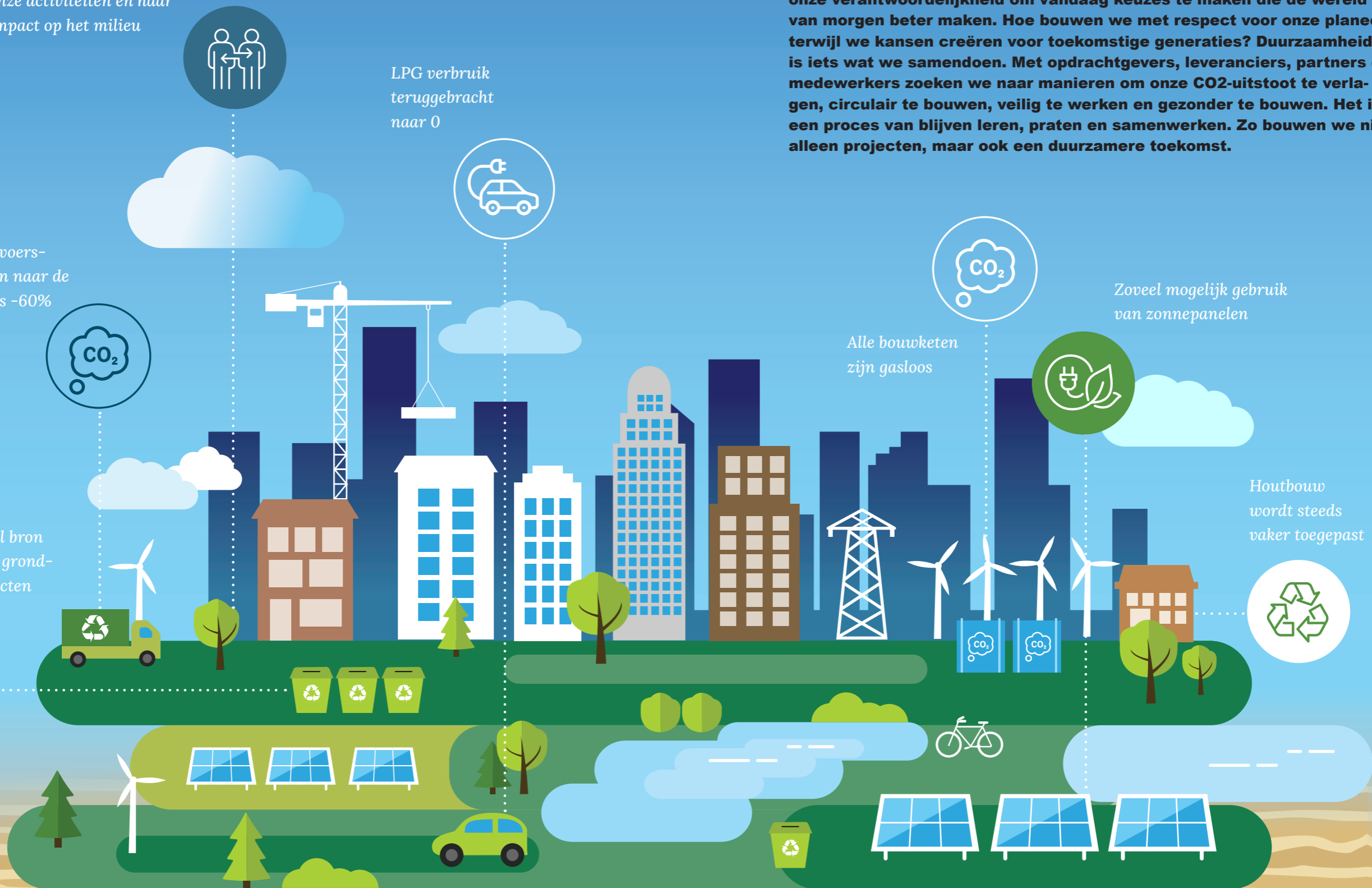
Alle bouwketen  
zijn gasloos



Zoveel mogelijk gebruik  
van zonnepanelen



Houtbouw  
wordt steeds  
vaker toegepast



Frederike Cernoia - Directeur Portisa

# “Techniek is overal hetzelfde en tóch zijn alle badkamers verschillend”



Prefabricage is duurzamer. Materiaal wordt op maat gemaakt, er zijn veel minder transporten en nauwelijks afval. Maar, consumenten willen niet allemaal dezelfde badkamer of keuken. Hoe geef je hen tóch keuzevrijheid terwijl het bouwgemak voor de aannemer gewaarborgd blijft? Frederike Cernoia van Portisa deelt een voorbeeld uit de praktijk waarin dat bijzonder goed gelukt is: Kubus Katrijp, een samenwerking met De Nijs.

Prefab bouwelementen zijn al jarenlang een trend binnen de bouwsector. Deze voorgefabriceerde onderdelen worden op een andere locatie gemaakt en vervolgens op de bouwplaats in elkaar gezet. Dit zorgt voor een efficiënter bouwproces, minder afval en een snellere oplevering van projecten. Portisa is specialist in het ontwikkelen en bouwen van prefab badkamers. Deze worden gebruikt in verschillende sectoren in binnen- en buitenland. Het bedrijf - met Italiaanse roots-werd in 2009 overgenomen door Frederike Cernoia en sinds 2013 vindt de productie plaats in Nederland. Frederike heeft een

sterke overtuiging: prefab is veel duurzamer, maar alleen succesvol als je ook op een duurzame manier samenwerkt. Met architecten, aannemers én met de eindklant.

## Kies je BMW

Consumenten zijn allemaal verschillend en hebben ieder een eigen smaak. “Dat geldt natuurlijk ook voor de vormgeving van de badkamer”, vertelt Frederike. “Dat is heel begrijpelijk en daar willen wij met onze prefabricage zoveel mogelijk in mee gaan. Vergelijk het met het kiezen van een auto. Op de website van BMW kun je ook aanvinken in welke

kleur je de carrosserie wilt hebben en hoe de bekleding eruit moet zien. Dat bieden wij met de badkamers ook. Qua techniek zijn alle badkamers hetzelfde, maar qua uitstraling kunnen bewoners daar hun vrije invulling aan geven. Dat hebben we recent gedaan voor Kubus Katrijp, een project van De Nijs. Het mooie is: als je de badkamers nu bij ons in de fabriek ziet staan, is er niet één hetzelfde.”

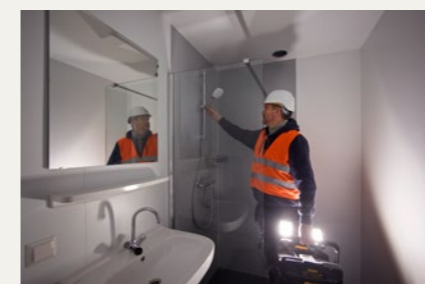
Als leverancier van prefab badkamers heeft Portisa niet alleen te maken met de consument als eindklant, maar ook met aannemer



die de badkamer moet plaatsen. “In ons ontwerp is de techniek daarom altijd leidend”, vervolgt Frederike. “Wat wil de bouwer? Wat is belangrijk voor de installateur of elektricien? Om die antwoorden helder te krijgen vinden wij het belangrijk al vroegtijdig aan tafel te zitten. Zo komen we gezamenlijk tot een goed ontwerp. Dat is het fijne van de samenwerking met De Nijs; zij staat hiervoor open. Het voelt niet alsof ik

in gesprek ben met onze opdrachtgever; het voelt alsof we gewoon met onze collega's praten. En dat vind ik heel belangrijk.” En zo komt alles samen: een praktisch haalbaar ontwerp wat duurzaam wordt geproduceerd, door de bouwer gemakkelijk kan worden geplaatst én wat de consument waardeert. “Omdat we alles van tevoren weten kunnen we het materiaal op maat laten maken”, stelt Frederike.

“We weten precies wat nodig is en hebben nauwelijks tot geen afval. Die standaardisatie gaan we in de toekomst steeds vaker zien. Dat moet wel. Een nauwsluitende ketensamenwerking is hiervoor nodig. We zullen goed moeten samenwerken met zowel de architect als de bouwer. Daarin hebben we met de bouw van Kubus Katrijp een fantastische start gemaakt en ik hoop dat er nog velen zullen volgen!”



Prefab badkamers van Portisa:  
wél duurzaam,  
géén eenheidsworst

De weg naar emissievrij bouwen

**Bij De Nijs hebben we een duidelijke ambitie: in 2030 willen we emissievrij werken. Dit betekent dat we verantwoordelijkheid nemen voor onze impact op het klimaat en ons committeren aan de afspraken in het Klimaatakkoord van Parijs. Een deel van deze ambitie kunnen we zelf realiseren, maar een ander deel vraagt om samenwerking met onze partners en keten. Daarom hebben we onze doelen verdeeld in eigen en gedeelde verantwoordelijkheden. Ons strategisch plan voor 2024-2026 legt de basis om deze doelen te behalen.**

## Eigen verantwoordelijkheid

### CO2-uitstoot

Een groot deel van onze CO2-uitstoot komt voort uit ons wagenpark, het materieel dat we inzetten op projecten en het energiegebruik van onze kantoren. De afgelopen jaren hebben we belangrijke stappen gezet in het vergroenen van ons wagenpark. Het percentage elektrische voertuigen is inmiddels gestegen naar 56,5%. Ook op de bouwplaatsen vermijden we waar mogelijk het gebruik van fossiele brandstoffen. Onze ketenfaciliteiten zijn gasloos, en minimaal 85% van het materieel dat we inhuren is elektrisch. De overige 15% wordt ingevuld met hybride materieel. Met deze maatregelen streven we naar een CO2-reductie van 49% in 2026 (scope 1 en 2) ten opzichte van het basisjaar 2013.

### Van afval naar grondstof

Afval is een grote uitdaging in de bouwsector. Bij De Nijs richten we ons niet alleen op het verminderen van afval, maar ook op het scheiden en hergebruiken ervan. Ons ideaal is een circulaire keten waarin afval niet langer



Portier (m) SROI bij project IKEC in Hoorn

bestaat, maar volledig wordt hergebruikt. Bewustwording speelt hierin een cruciale rol: nadenken over herbruikbare verpakkingen, retourstromen en het minimaliseren van verspilling. Een voorbeeld hiervan is onze samenwerking met 2Return, waarbij houten pallets worden hergebruikt. Afgelopen jaar hebben we onze leveranciers en onderaannemers uitgedaagd om actief mee te denken over verdere verbeteringen en hierover samenwerkingsafspraken gemaakt. Ons scheidingspercentage in 2024 was 56,1%, waarmee we onze doelstelling van minimaal 50%

hebben gehaald. Voor 2026 streven we naar minder dan 5 cm afval per m2 bruto vloeroppervlak (BVO).

### Social Return on Investment (SROI)

Social Return on Investment (SROI) is een vast onderdeel van onze projecten voor (lokale) overheden. Per project onderzoeken we actief de mogelijkheden om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in te zetten. Op deze manier dragen we bij aan een inclusieve arbeidsmarkt en versterken we de lokale gemeenschappen waarin we actief zijn. Onze inzet binnen SROI omvat onder andere het aanbieden van BBL-leerwerkplekken en BOL-stages, evenals sociaal inkopen bij leerwerkbedrijven, zoals schoonmaakdiensten. Een concreet voorbeeld hiervan is ons project IKEC in Hoorn, waar we een portierfunctie hebben ingevuld met een kandidaat uit de SROI-doelgroep. Door dergelijke initiatieven blijven we investeren in sociale impact en duurzame werkgelegenheid.

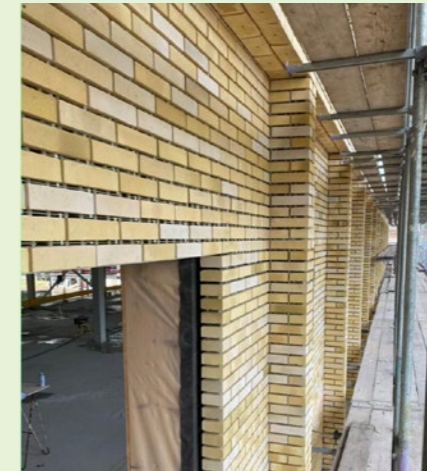
## Gedeelde verantwoordelijkheid

### Materiaalgebruik en circulaire economie

Duurzaam ontwerpen begint bij de eerste schetsen. Bij onze eigen ontwikkelingsprojecten hebben we hierin een belangrijke rol. We hanteren strikte uitgangspunten voor materiaalgebruik en circulariteit. Voor 2026 hebben we de volgende doelen gesteld:

- MPG (Milieu Prestatie Gebouwen): een score lager dan 0,5.
- MPG2 (Materialenprestatie): een score lager dan 200.
- Verantwoorde herkomst: 30% van de materialen heeft een verantwoorde oorsprong.
- Toekomstscenario: 85% van de materialen heeft een verantwoord toekomstscenario.
- CO2-uitstoot van gebouwen: inzicht in de uitstoot inclusief concrete reductiedoelstellingen.

We geloven dat in de toekomst gebouwd zal worden in beton, hout (CLT) of een combinatie hiervan. Als grote speler in de Nederlandse vastgoedwereld zijn wij van mening dat wij alle varianten met de juiste kwaliteit moeten kunnen realiseren. Daarom zetten wij in op houtbouw, waarbij we klein begin-



Drystack metselwerk Noorderlicht

nen, leren van onze ervaringen en zo een solide houtbouwconcept ontwikkelen. Daarnaast verkennen we de mogelijkheden van losmaakbaarheid en modulair bouwen. Het toepassen van prefab badkamers is bijvoorbeeld inmiddels standaard in ons proces. Hiermee leggen we de basis voor een toekomstbestendig modulair bouwconcept.

### Meetbaarheid en ontwikkeling

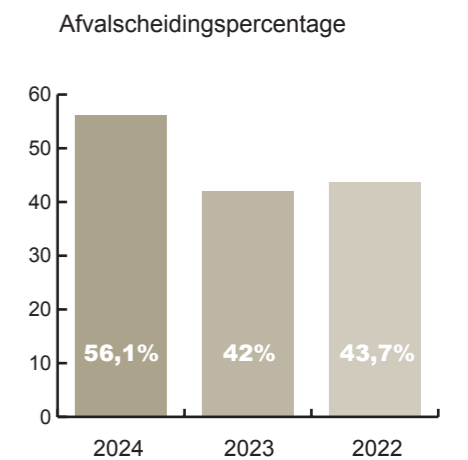
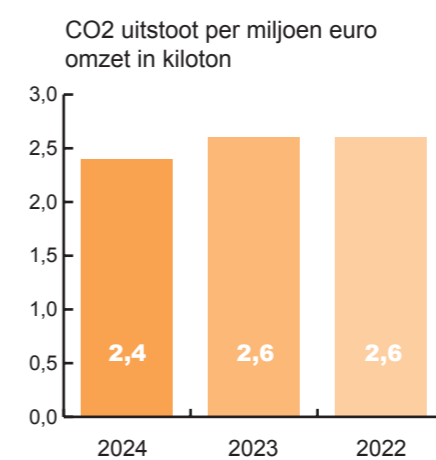
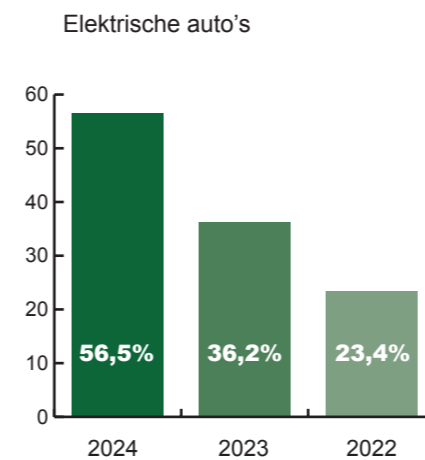
Om onze duurzaamheidsdoelen meetbaar te maken, hebben we in 2024 de meetmethodiek van BCI verkend. In 2025 ronden we dit proces af, zodat we onze voortgang transparant kunnen rapporteren. Dit helpt ons om de juiste keuzes te maken en gericht bij te sturen waar nodig.

### Samen op weg naar 2030

De weg naar emissievrij bouwen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Bij De Nijs nemen we het voortouw door duidelijke doelen te stellen en stappen te zetten binnen onze eigen processen. Tegelijkertijd zoeken we actief de samenwerking op met onze ketenpartners om gedeelde uitdagingen aan te pakken. Door samen te leren, te innoveren en te verbeteren, komen we dichterbij onze ambitie om in 2050 volledig emissievrij te werken. Elke stap die we zetten, hoe klein ook, brengt ons dichterbij een duurzame toekomst.



CLT houtbouw de Houten Leeuw



# Jubilarissen 2024



**Bas van Velzen**

Functie: inkoper  
25 jaar in dienst bij De Nijs

## Wat maakt je werk na 25 jaar nog altijd zo leuk?

"Als inkoper sta je middenin de organisatie en weet je precies hoe de stemming op de markt is. Uiteindelijk draait alles om mensen. Alleen als we een langdurige relatie aangaan kunnen we samen voorwaarts. En dat maakt mijn werk zo leuk en maakt dat ik nog iedere ochtend met veel plezier naar mijn werk ga."

## Het verhaal over jouw sollicitatie doet het goed op verjaardagen. Vertel eens...

"Ik werkte bij een andere aannemer en ontdekte daar dat een baan in de uitvoering mij niet gelukkig maakte. Zodoende besloot ik te solliciteren als Assistent Inkoper bij De Nijs. Ik had nog nooit één euro van een ander uitgegeven, maar ik dacht dat ik dat wel kon. Tijdens het sollicitatiegesprek droeg ik bewust mijn werkschoenen, een korte broek en een vies T-shirt. Ik dacht dat ze dat wel charmant zouden vinden. Aannemers hebben de mentaliteit: geen gelul, hard werken en dat probeerde ik uit te stalen met mijn

outfit. Ik blufte me door het sollicitatieproces heen en dat lukte nog ook! De eerste maanden werd ik uitgebreid getest zoals dat meer gebeurt in de bouw. In het diepe en zien hoe het gaat. Ik ging dan ook regelmatig op me bek of liep een spreekwoordelijke bloedneus op. Mijn inkoop collega was toen Piet Dirkmaat, en die loste mijn problemen vaak met één telefoontje op. Zo ben ik begonnen..."

## Ook het verhaal van de HEMA-zaag komt regelmatig terug. Hoe zit dat precies?

"Een uitvoerder had met spoed voor de komende week twee extra timmerlieden nodig, dus ik sloeg aan het belen. En uiteindelijk vond ik iemand. Hij kon zelfs op maandag beginnen! Op maandagochtend werd ik teruggebeld door de uitvoerder. Hij zei: "Vanmorgen stond er inderdaad een vent op de stoep, prima kerel, maar geen timmerman. De HEMA-stickers zaten nog op zijn gloednieuwe zaag. Tja, die heb ik maar naar huis gestuurd..." Oef, toen voelde ik me wel een pannenkoek."



**Erwin Boontjes**

Functie: voorman  
25 jaar in dienst bij De Nijs

## Gefeliciteerd met je jubileum! 25 jaar in dienst is niet zomaar wat. Vertel eens, wat voor functies heb je in het bedrijf gehad?

"Eigenlijk werk ik al veel langer voor De Nijs. Ik ben in 1988 begonnen, maar heb tussendoor een aantal keer ontslag genomen omdat mijn vrouw en ik wilden reizen. We hebben van alles gedaan: reizen door Zuidoost Azië, Australië, Nieuw-Zeeland, et cetera. Als ik weer thuis was, meldde ik me weer bij de firma. Ik kon altijd terugkomen. Maar liefst 32 jaar lang werkte ik in de ruwbouw. Daarna werd ik voorman en nu zit ik in de uitvoering."

## Je sollicitatie is nog altijd een verhaal dat veel herhaald wordt. Hoe ging dat precies?

"Nadat ik mts Werktuigbouw had gedaan, ontdekte ik dat ik eigenlijk helemaal geen feeling met metaal had. Een maatje van me zei dat ik bij De Nijs moest solliciteren. Hij werkte daar al. Op zaterdagochtend om 10.30 uur mocht ik me melden bij Thijs de Nijs. "Wat kan jij?", vroeg hij mij. "Ik ken

niks", antwoordde ik. "Mooi", zei Thijs. "Dan kun je maandag beginnen." Geniaal toch? Dit typeert het bedrijf wel."

## Welke projecten maken je trots?

"Ik heb met veel plezier gewerkt aan de bouw van de Openbare Bibliotheek in Amsterdam en The Mayor in Amstelveen. Recenter hadden we het gebouw van PostNL in Purmerend. Dat gebouw kent maar liefst 25 verschillende gevels en beschikt over een mooie binnentuin. Nu staat er echt wat! Daar ben ik wel trots op. Werken in de bouw moet je willen, maar het is mooi om met je handen te werken en je kunt echt mooie dingen maken. Zeker bij een bedrijf als De Nijs. En dat kan ik zeker aanbevelen."



**Joeri Bakker**

Functie: hoofdvoorman  
25 jaar in dienst bij De Nijs

## 25 jaar bij dezelfde werkgever is niet zomaar wat; wat maakt dat je nog altijd voor De Nijs werkt?

"Die 25 jaar zijn echt voorbij gevlogen! Ik voel me opgenomen in de familie. Ik voel me betrokken en gehoord. Bovendien heb ik altijd de mazzel gehad dat ik op bijzondere grote projecten heb mogen werken. De Nijs bouwt dingen die een ander niet bouwt. Dat maakt me wel trots. Zo werkte ik onder andere aan de Openbare Bibliotheek, de Hermitage, Pontsteiger en The Mayor. Dat zijn echt wel grote namen."

## Hoe heeft je groei binnen het bedrijf eruit gezien?

"Ik kwam binnen als assistent uitvoerder. Vóór die tijd dat ik nul ervaring in de uitvoering. Ik kwam op het project De Graansilo's en zei dat ik het vaker had gedaan. Daar was niets van waar. Sterker nog, ik had nog nooit zo'n groot werk gezien. Natuurlijk wisten ze dat en ik heb voor mijn plek moeten vechten, maar heb altijd het vertrouwen gekregen om door te groeien."

Zodoende kon ik mij ontwikkelen van assistent uitvoerder tot uitvoerder naar hoofdvoorman. Pontsteiger was voor mij het hoogtepunt. Daar staat echt wel wat en daar werkten we ook met een heel mooi team."

## Wat zou je tegen jonge mensen willen zeggen om hen te overtuigen ook bij De Nijs te komen werken?

"Wat ik persoonlijk het mooist vind, is dat wij dingen maken die een ander niet maakt. Je laat iets achter waar je trots op kunt zijn. Het komt regelmatig voor dat je "onze" gebouwen op tv ziet. Het geeft een gevoel van trots als je kunt zeggen dat je daaraan hebt meegewerkt. In welk beroep heb je dat?! De Nijs kan je hiertoe de kans geven."



## Ronald Stuijt

Functie: Calculator  
25 jaar in dienst bij De Nijs

### Hoe heeft je carrière bij De Nijs eruit gezien?

“Van junior calculator werd ik calculator en inmiddels ben ik senior calculator. Tussentijds heb ik tweemaal een uitstapje gemaakt richting de werkvoorbereiding en éénmaal richting de kopersbegeleiding. Elke keer werd ik echter al snel weer teruggevraagd op de afdeling calculatie. Hoewel ik in eerste instantie niet de intentie had om op kantoor te gaan werken heb ik het hier prima naar mijn zin. Als senior calculator en mag ik jongere collega's aansturen en begeleiden. Dat is hartstikke leuk. Het is mooi om iemand te zien groeien in zijn rol.”

### Welke projecten uit je carrière maken je het meest trots?

“Een leuk project vond ik de synagoge die we mochten maken voor de Liberaal Joodse Gemeente. Dat project leek aanvankelijk niet haalbaar, maar werd onder leiding van Thijs de Nijs toch vlot getrokken. Daar hebben we een bijzondere houten draagconstructie gemaakt. Dat vond ik wel speciaal. Een ander mooi project vind ik hotel Jakarta op het Java-eiland waar we complete hotelkamers als units hebben

toegepast. Ook verduurzaming van de Airey- woningen vond ik interessant. We hebben daar slimme oplossingen bedacht om deze woningen beter te isoleren en dat is bijzonder goed gelukt.”

### Wat maakt De Nijs voor jou zo'n fijne werkgever?

“In eerste instantie natuurlijk de bijzondere projecten die we realiseren. Elk project bij De Nijs is uniek. We staan iedere keer weer voor een nieuwe uitdaging; dit houdt ons werk interessant. Begin december is er bij mij een oogaandoening geconstateerd en sindsdien zit ik thuis. Vanuit collega's en directie is er veel belangstelling voor mijn persoonlijke situatie. Deze betrokkenheid vanuit het bedrijf doet me goed. De aandacht die gegeven is aan mijn jubileum vind ik overigens ook erg bijzonder. Eerst werd ik in het zonnetje gezet in de kantine; daarna werd een geweldig diner bij mij thuis georganiseerd en tenslotte nog een etentje met de andere jubilarissen. Omdat ik nog niet mag autorijden word ik voor dit laatste etentje door collega's opgehaald en thuisgebracht. Geweldig toch?!”

### Als timmerman bij De Nijs heb je aan veel projecten bijgedragen. Welke maakten op jouw de meeste indruk?

“In mijn jaren als leerling bij De Nijs deden we de verbouwing van de Zuiderkerk in Amsterdam. Daar moesten we een compleet nieuwe fundering maken tussen de graven. Ik heb daar geleerd waar de uitdrukking “rijke stinkerds” vandaan komt. Een ander gaaf project vond ik de bouw van Filmmuseum The Eye in Amsterdam. Tijdens de bouw zagen we de grote schepen op weg naar de terminal voorbijkomen. Dat was een bijzondere ervaring. Bovendien is het een heel opvallend gebouw geworden; een echte eyecatcher.”

### Een anekdote die je graag vertelt, gaat over het vorstverlet. Wat was toen aan de hand?

“In alle jaren dat ik al voor De Nijs werk, heb ik slechts één dag vorstverlet gehad. En dat was al in het allereerste jaar. Het was pokkekoud die dag en ik kwam op de fiets vanuit Heerhugowaard. Toen ik na 40 minuten fietsen op het werk aankwam, kreeg ik

te horen dat die dag niet gewerkt zou worden vanwege het vorstverlet. Wat baalde ik! Had ik voor niets op de fiets gezeten! Ik moest eerst een half uur in de keet zitten en opwarmen met koffie. Pas toen was ik ontdooid genoeg om aan mijn terugreis te beginnen.”

### Heeft het daarna nooit meer zo hard gevoren?

“Jawel, maar dan kregen wij gewoon ander werk. Al gebeurde het ook een keer dat we met vorst aan het werk waren op het Oostereiland in Hoorn. Daar renoveerden we de oude gevangenis. Mijn collega en ik werkten in de kilgoot tussen de daken. Het haventje van Hoorn vroom langzaam dicht, maar wij zaten uit de wind en in het zonnetje. Het was heerlijk! Wij hebben daar in ons T-shirt gewerkt terwijl het vroom. Zo kon het dus ook! Die voormalige gevangenis is nu deels een museum; het Museum van de 20e eeuw. Daar ben ik later nog eens met mijn gezin naartoe geweest. Toch leuk om dan te kunnen zeggen dat ik daaraan heb meegewerkt.”



## Wijnand van der Werff

Functie: Timmerman  
25 jaar in dienst bij De Nijs



# De Nijs als een lerende organisatie

Stilstand is achteruitgang. Zo kijkt De Nijs naar de bouw én naar haar mensen. Daarom biedt zij een dynamisch programma van opleidingen en trainingen: vaste collega's kunnen doorgroeien, nieuwe collega's krijgen de kans om door te breken. Eén van deze nieuwe collega's is Hicran Yilmaz (25). Zij volgde het Young Professional Program binnen De Nijs en brak door als werkvoorbereider. Samen met HR-adviseur Marieke Roossien vertelt ze alles over het lerende karakter van De Nijs.

v.l.n.r. Hicran Yilmaz, Marieke Roossien

**Hicran Yilmaz en Marieke Roossien**  
Werkvoorbereider en HR-adviseur

Hicran volgde de opleiding Built Environment in Amsterdam en koos voor de minor BIM Coördinatie. Haar stage liep zij bij De Nijs. "Dat beviel zo goed dat ik mocht blijven", vertelt Hicran trots. "In februari 2023 heb ik mijn contract gekregen; nu ben ik werkvoorbereider op de projecten Entreegebied Waterlandplein en Buitenvaart Kanaaldijk."

Om jonge collega's te begeleiden in hun nieuwe baan biedt De Nijs het Young Professional Program. Dit programma kent verschillende doelen. "Allereerst laat het je kennismaken met de stijl en de werkwijze van De Nijs", licht Hicran toe. "Daarnaast zoomt het programma in op allerlei bouwkundige processen en vaardigheden. Collega's geven gastlessen waardoor je hen leert kennen en je je netwerk binnen het bedrijf uitbreidt. Tot slot gaat het programma over persoonlijke ontwikkeling. Wat is je leerstijl? Hoe pas je in een groep? Ook dat deel is ontzettend leerzaam. Ik heb dit traject als heel prettig ervaren. We hebben het programma afgesloten met een presentatie aan alle leidinggevenden en directieleden. Daarin hebben we niet alleen gedeeld wat wij hebben geleerd, maar ook gepresenteerd welke verbeterpunten wij voor De Nijs zien. Dat is misschien nog wel het mooiste; De Nijs is een lerende organisatie waarbij iedereen gehoord wordt."

Volgens HR-adviseur Marieke Roossien is juist die benadering ontzettend belangrijk. "De mogelijkheden voor leren en ontwikkelen bieden we door onze hele organisatie",



**“Wil je iets leren? Meld je gerust! Bij ons ben je echt nooit uitgeleerd”**

zegt zij. "Sterker nog, daar beginnen we al mee met leerlingen die nog op de opleiding zitten. Zo hebben wij een samenwerking met ESPEQ en met Bouwmensen. Leerlingen enthousiast maken voor de bouw kan alleen als we het hen laten zien en ervaren. Daarom hebben we binnen de stages de "leerlingenreis" ontworpen. Zo dompelen we hen helemaal onder in alle facetten van ons bedrijf en kunnen ze ervaren wat goed bij hen past."

#### Leerlingenreis

De leerlingenreis bestaat uit drie onderdelen. "Allereerst lopen leerlingen mee in onze timmerfabriek in Warmenhuizen", vervolgt Marieke. "Aansluitend gaan ze een

aantal weken naar onze kleinbouw bij De Nijs Castricum en tot slot kijken ze mee op onze grote werken. Ze worden goed begeleid en krijgen alle facetten van ons bedrijf te zien en ontdekken ze wat goed bij hen past." De leerlingenreis is succesvol; twee leerlingen die vorig jaar zijn afgestudeerd zijn nu in dienst als timmerman. Dit schooljaar zijn opnieuw zeven leerlingen met het programma gestart.

#### Nooit uitgeleerd

Zowel de leerlingenreis als het Young Professional Program richt zich op jonge mensen, maar dat betekent niet dat meer ervaren collega's bij De Nijs zijn uitgeleerd. "Ontwikkelkansen zijn er in ons bedrijf altijd al geweest, maar de routes en tussenstappen werken we nu uit in zogenoemde 'groeilijnen'", legt Marieke uit. "In jaarlijkse gesprekken met onze collega's bespreken we deze groeikansen en stellen we doelen op. Na een jaar volgt een evaluatiegesprek en kijken we in hoeverre de doelen behaald zijn en we deze moeten aanpassen. Voor iedereen is ruimte en budget voor opleidingen, cursussen en trainingen, dus wil je iets leren? Meld je gerust! Bij ons ben je echt nooit uitgeleerd."

En daar is Hicran het helemaal mee eens: "Van een collega die met pensioen ging, kreeg ik een heel mooie tip", zegt zij. "Hij zei: blijf je ontwikkelen. Altijd. Ondanks je leeftijd, je achtergrond of je functie. Je kunt altijd wat leren. En zo is het ook. En daar krijg ik bij De Nijs alle ruimte voor."



# Financiële resultaten

## Algemeen

In 2024 hebben wij een omzetniveau van € 206 miljoen gerealiseerd, ten opzichte van een omzetniveau van € 237 miljoen in 2023. De productie daalde van € 226 miljoen in 2023 naar € 217 miljoen in 2024. De uitvoering van nieuwe werken werd geconfronteerd met het opschuiven van de startdata. Omzetniveau en productieniveau namen daardoor in totaliteit af. Het aandeel projectontwikkeling in de productie steeg door toename van verkopen en het aandeel bouw nam af. Als gevolg hiervan daalde de productie ter dekking van de algemene en materieelkosten. Ontwikkelingen die bij de begroting 2024 waren voorzien. Het effect van genoemde ontwikke-

lingen heeft wel geleid tot een hoger bedrijfsresultaat waarbij meer verkopen en rendementsverbeteringen bij nieuwe bouwprojecten tot een hogere marge op de werken hebben geleid waar tegenover – door de lagere productie – onze algemene en materieelkosten niet konden worden gedekt. Door forse investeringen in projecten in 2023 en 2024 met bijbehorend liquiditeitsbeslag en de toename van de rentevoet zijn de interestlasten fors gestegen. Over 2024 is een positief resultaat behaald na belastingen van € 5,3 miljoen ten opzichte van € 3,2 miljoen in 2023. Een resultaat dat gerelateerd aan de ontwikkelingen in lijn der verwachtingen lag, maar toch hoger is uitgekomen.

## Solvabiliteit en liquiditeit

Met onze financiële partners (banken, verzekeraars, borginstellingen) zijn en blijven wij voortdurend in overleg. Met hen zijn convenanten afgesproken over de solvabiliteits eis van 25% die aansluit met onze eigen interne doelstellingen en wordt bepaald op basis van de jaarrekening van M.J. de Nijs en Zonen BV. Het investeren in nieuwe ontwikkelprojecten in 2023 en 2024 in combinatie met het opschuiven van de startdata van nieuwe bouwprojecten vanuit bouwteams leidde tot nieuwe projectfinancieringen en uitbreiding van de kredietfaciliteit tot € 18 miljoen. Over de liquiditeitsbehoefte en de diverse ontwikkelingen wordt regelmatig met

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

x € '000	2024	2023
<b>VASTE ACTIVA</b>		
Immateriële vaste activa	87	140
Materiële vaste activa	6.718	11.512
Financiële vaste activa	379	309
	<u>7.184</u>	<u>11.961</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Onderhanden werken en voorraden	43.172	45.849
Vorderingen	26.113	33.030
Liquide middelen	5.030	3.405
	<u>74.315</u>	<u>82.284</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Kredietinstellingen	910	4.084
Onderhanden werken en projecten	17.004	10.650
Overige schulden	29.851	35.447
	<u>47.765</u>	<u>50.181</u>
Werkkapitaal	26.550	32.103
Totaal	<u>33.734</u>	<u>44.064</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Langlopende schulden	4.298	12.374
Voorzieningen	2.158	2.220
	<u>6.456</u>	<u>14.594</u>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Groepsvermogen	27.278	29.470
Totaal	<u>33.734</u>	<u>44.064</u>

## Kengetallen

### Solvabiliteit

33,5%

### Investeringen

€ 1,7 miljoen

### Productie

€ 217 miljoen

### Orderportefeuille

€ 299 miljoen

	2024	2023	2022
Productie (in € '000)	217.159	226.004	229.901
Omzet werken en projecten (in € '000)	205.646	237.239	255.670
Bedrijfsresultaat (in € '000)	8.049	4.684	6.413
Netto resultaat (in € '000)	5.308	3.199	4.526
Gemiddeld aantal werknemers (in fte)	282	298	311
Orderportefeuille (in € '000) *	298.765	263.174	251.694
Totale activa (in € '000)	81.500	94.245	88.515
Eigen vermogen (in € '000)	27.278	29.470	26.271
Netto resultaat op eigen vermogen (%)	18,0	12,2	14,0
Netto resultaat op omzet (%)	2,6	1,3	1,8
Solvabiliteit o.b.v. garantievermogen (%)	33	31	33

\* O.b.v. getekende overeenkomsten

onze financiële partners gesproken. De positieve kasstromen uit verkopen zijn in 2024 onder meer aangewend om een aantal projectgebonden financieringen af te lossen. In december 2024 is de bestaande aflopende kredietlijn met de Rabobank verlengd en verhoogd naar € 20 miljoen. Op basis van de balans komt het solvabiliteitspercentage (garantievermogen / balanstotaal) uit op 33,5% in 2024 ten opzichte van 31,3% in 2023. Het percentage komt uit boven de door ons intern gehanteerde norm van 25%. De financiële positie is goed te noemen.

## Investeringen

In 2024 hebben wij evenals in 2023 voor € 1,7 miljoen geïnvesteerd. De belangrijke investeringen in 2024 betroffen de 2e fase terreininrichting timmerfabriek en nieuwe kantelafels bij de afmontagelijijn. De materieeldienst heeft een nieuwe Liebherr 240 EC-B 10 Fibre torenkraan aangeschaft, waar tegenover in 2023 een tweetal verouderde (2002) kranen buiten gebruik waren gesteld. Tevens is geïnvesteerd in een mobiel verkoopkantoor.

## Verkopen

Na een aanvankelijke moeizame verkoopmarkt begin 2024 (hoge rentevoet, afgenomen consumentenvertrouwen en een afwachende beleggersmarkt) is de verkoop van woningen, mede door de dalende rente, zeer goed verlopen. Dat gold zowel voor de eigen projecten in verkoop (The Mayor-Amstelveen, Kubus Katrijp-Amsterdam), projecten voor derden opdrachtgevers (Hof van Saan-Diemen, Driewerf-Amsterdam) en projecten in samenwerkingsverbanden (Schalkwijk-Haarlem, IJsvogelstraat-Heerhugowaard, Westerweg-Heiloo).

## Verwachtingen 2025

De orderportefeuille voor 2025-2026 is goed gevuld. Toch zien wij elk jaar dat door externe factoren verschuivingen optreden in de productiehoeveelheid. In feite zouden wij dan meer werk in voorbereiding moeten hebben dan wij kunnen produceren. Dat is een risico. De trend is wel ontstaan dat de bouwnijverheid steeds meer de expertise aan de beginzijde van een project moet leveren. Daardoor ontstaat wel een disbalans tussen algemene kosten

en dekking. De dekking wordt vooral tijdens de uitvoering van de projecten gegeneerd. Deze systematiek en ontwikkeling zullen wij in 2025, gelet op de uitkomsten in 2024, nader beoordelen. In 2025 zullen wij weer nieuwe werken opstarten. De daling van de rente en de stijging van de loonkosten (koopkracht) geven meer zekerheid om mooie bouwopgaven op te starten. De vraag is zodanig positief dat vele lichten op groen staan om – in duurzame samenwerking – mooie gebouwen te realiseren. De projectontwikkeling heeft inmiddels weer een mooie portefeuille waarvan een aantal werken in verkoop is dan wel binnenkort in verkoop komt, zoals Westerweg in Heiloo, Schalkwijk (INBO toren) in Haarlem, en (gefaseerd) Woodstone in Heerhugowaard. Kortom, 2025 wordt een jaar waar wij met vertrouwen naar uitkijken met een verwacht omzetniveau, afhankelijk van de verkoop van woningen en startdata, rond de € 235 miljoen.

**Bart Arends en Wil Nannes**  
Bedrijfsleider en kwaliteitsadviseur

# De Nijs: altijd in ontwikkeling



**Hoe standaardisatie, kennissessies en praktijkdagen de kwaliteit verbeteren.**

Als lerende organisatie onderzoekt De Nijs voortdurend waar het werk nóg beter kan. Welke klachten moeten steeds worden opgelost door de afdeling Service & Garantie? Hoe kan dat worden voorkomen? Op welke manier kan kennis binnen het team worden gedeeld? En, hoe kan De Nijs zichzelf ontwikkelen in nieuwe technieken zoals houtbouw? Bedrijfsleider Bart Arends en kwaliteitsadviseur Wil Nannes spelen hierin een belangrijke rol.

Eén van de voorwaarden voor een lerende organisatie, is dat kennis wordt gedeeld. “We hoeven niet allemaal het wiel uit te vinden, maar houden elkaar op de hoogte van wat er speelt”, vertelt Bart Arends. “Daarvoor hebben we specifieke kennissessies op de agenda gezet. Daarin bespreken we bijvoorbeeld nieuwe ontwikkelingen in de markt, actuele of veranderende regelgeving, maar ook praktische zaken zoals wat komt kijken bij de aanleg van een daktuin.”

Het delen van die kennis gebeurt ook vaak samen met ketenpartners. “We nodigen regelmatig externe sprekers uit om ons niveau te verhogen”, vervolgt Bart. “Zo bezoeken we binnenkort een afvalverwerker. Daar gaan we in gesprek over afval en circulariteit, het gebruik van bio-based materialen en over de regelgeving betreffende brandveiligheid die hiermee samenhangt. Inmiddels is ook een nieuwe collega aangesteld die als teamleider voor de werkvoor-

bereiders fungeert en deze kennissessies organiseert. Wat dat betreft wordt onze lerende organisatie voortdurend professioneler.”

## Houtskeletbouw

Een tweede element wat De Nijs als lerende organisatie kenmerkt, is het leren van eigen ervaringen en fouten. “Een concreet voorbeeld daarvan is het gebruik van gevelsluitende elementen in de houtskeletbouw”, neemt Wil Nannes het woord. “Die details zijn essentieel voor de waterafdichting. Lekkage is onze grootste kostenpost voor de afdeling Service & Garantie. Door te werken met standaardisering van onze details in de waterafdichting, gaat de kwaliteit van het product omhoog en kunnen deze lekkages in de meeste gevallen worden voorkomen.”

## Mock-up

De betreffende gevelelementen worden in de meeste gevallen gemaakt in de timmerfabriek van De Nijs, maar soms ook door externen.

“Het is dan ook van groot belang dat iedereen van deze detaillering op de hoogte is”, vervolgt Wil. “Daarom hebben we een Mock-up gemaakt in onze timmerfabriek. Tijdens onze Praktijkdagen hebben we alle collega's deze gestandaardiseerde details in elkaar laten zetten. Ook leveranciers hebben meegekeken. Daar is heel positief op gereageerd. Sinds we gebruik maken van deze standaardisatie loopt het veel beter. Door nú te investeren kunnen we problemen over vijf of zes jaar voorkomen. Dat kan alleen als je je aan de voorkant lerend opstelt en met elkaar nadenkt over wat beter kan.”

## Houten Leeuw

Een ander voorbeeld van leren van eigen ervaringen, is het proces wat De Nijs aangaat rondom houtbouw. “Houtbouw is beslist niet gelijk als bouwen met een beton”, stelt Bart. “Dat vraagt om andere plattegronden, verhoudingen en verbindingen. Bovendien reageert hout anders op geluid en in geval van brand.

Op kleinere schaal hebben we hiermee geoefend en van geleerd. Dat smaakte naar meer. Zo realiseerden we in 2024 het project Houten Leeuw. Ook dat was een leerproces. Het heeft ons geleerd dat het integraal ontwerp ontzettend belangrijk is. Omdat je werkt met prefab elementen moet alles van tevoren doorzocht zijn. Dat vraagt ook iets anders van onze collega's. Lessen die we geleerd hebben in de Houten Leeuw nemen we mee naar komend jaar: in juli leveren we het gebouw IKEC

in Hoorn op en inmiddels zijn we gestart met kavel P in Overhoeks.”

Volgens Bart en Wil is de lerende en ontwikkelende houding van De Nijs noodzakelijk voor de toekomst. “Bovendien kun je het niet alleen”, stelt Wil. “Daarom betrekken we waar mogelijk onze vaste bouwpartners erbij. Samen kom je verder. Het is gedurfd om te investeren in leren en ontwikkelen, maar het is nodig: je richt je op de toekomst. En dat is nooit af; leren is altijd in ontwikkeling.”

v.l.n.r. Bart Arends, Wil Nannes



# Bedrijfsonderdelen



De Nijs opereert vanuit drie kernonderdelen: het bouwbedrijf, de projectontwikkeling en het metselbedrijf Wicon. Elk van deze bedrijfsonderdelen speelt een unieke rol binnen onze organisatie en in de projecten die we realiseren. Hoewel ze nauw samenwerken om hoogwaardige projecten neer te zetten, functioneren ze ook als zelfstandige eenheden. Dit betekent dat elk onderdeel niet alleen bijdraagt aan het gezamenlijke succes, maar ook zijn eigen kansen en uitdagingen kent binnen een voortdurend veranderende markt.

Ons bouwbedrijf vormt het hart van onze organisatie, waar vakmanschap en innovatie samenkomen om complexe en onderscheidende bouwwerken te realiseren. De afdeling projectontwikkeling is de drijvende kracht achter nieuwe ideeën, waar creatieve concepten en marktinzichten worden vertaald naar haalbare en duurzame projecten. Het metselbedrijf Wicon brengt ambacht, efficiëntie en procesoptimalisatie samen om hoogwaardige gevels en constructies te leveren.

In een dynamische sector, waarin maatschappelijke, economische en technische ontwikkelingen elkaar in hoog tempo opvolgen, beweegt elk van onze onderdelen flexibel mee. Van de impact van de stikstofregels op projectontwikkeling tot de rol van innovaties zoals Drystack bij Wicon en de uitdagingen van netcongestie voor het bouwbedrijf: in dit hoofdstuk lichten we toe hoe wij als De Nijs inspelen op deze ontwikkelingen en wat dit betekent voor onze kernonderdelen.



## Projectontwikkeling

Het jaar 2024 bracht voor de projectontwikkelingsafdeling een aantal uitdagingen met zich mee. De steeds strengere stikstofregels blijven een obstakel voor de voortgang van projec-

ten. Het verkrijgen van vergunningen is en blijft een tijdrovend proces. Ook de netcongestie in Noord-Holland speelt een steeds grotere rol in de voortgang van onze ontwikkelprojecten.

Met een stabilisatie van de bouwkosten en een stabiele verkoopmarkt, voor met name de particuliere koper, zien wij dat wij in 2024 in staat zijn geweest om projecten zowel grondgebonden als in hoogbouw tot realisatie te brengen.

Kijkend naar 2025 en verder hebben wij meerdere hoogbouw projecten in ontwikkeling waarbij het de verwachting is dat wij deze in 2026 tot realisatie kunnen brengen. Deze projecten worden ontwikkeld voor de vraag in de markt naar betaalbare woningen.



## Bouwbedrijf

Binnen het bouwbedrijf worden nieuwe uitdagingen zichtbaar die vragen om creatieve oplossingen en aanpassingsvermogen. De energietransitie stelt hoge eisen aan de bouwplaatsen. Netcongestie, het tekort aan capaciteit op het elektriciteitsnet, zorgt ervoor dat aansluitingen soms maanden op zich laten wachten. Dit beïnvloedt niet alleen de voortgang van projecten, maar brengt ook financiële risico's met zich mee.

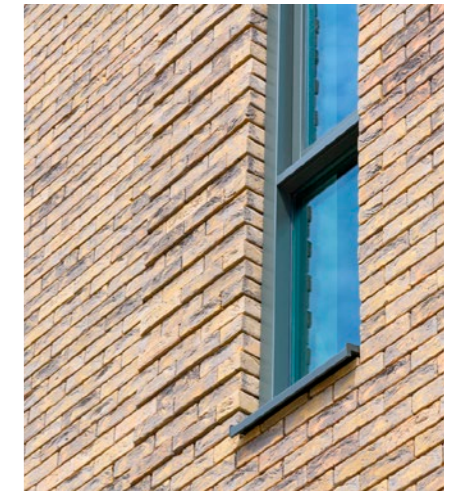
Het tekort aan vakbekwaam personeel is een gegeven in de markt. Daarnaast blijft de regeldruk aanzienlijk, denk hierbij aan emissievrije zones, de wet kwaliteitsborging, logistieke beperkingen in de binnensteden en de roep om een emissieloze bouwplaats. Samen met de stijgende kosten voor materialen en arbeid, vraagt dit om creativiteit en innovatiekracht om kosten en opbrengsten van de opdrachtgever met elkaar in balans te brengen.

Ondanks de bovengenoemde uitdagingen zien wij een nog een sterke vraag vanuit de markt naar binnenstedelijke aannemers, waardoor de orderportefeuille naar de toekomst toe goed gevuld mag worden genoemd.



## Wicon

Voor Wicon zijn efficiëntie en procesverbetering essentieel om in te spelen op marktontwikkelingen zoals stijgende kosten, schaarste aan arbeidskrachten en de groeiende vraag naar duurzame bouwoplossingen. Innovaties zoals Drystack, waarbij stenen droog worden gestapeld zonder mortel, maken het metselproces sneller, kostenefficiënter en circulair. Dit biedt een antwoord op de behoefte aan betaalbare bouwmethoden en vermindert de afhankelijkheid van vaklieden. Daarnaast wordt ingezet op verbeterde werkvoorbereiding, logistiek en samenwerking op de bouwplaats. Digitale tools zorgen voor strakkere procesbeheersing, kortere doorlooptijden en minder faalkosten. Zo blijft Wicon een sterke speler in de markt.



# Bijzondere momenten

## jan/febr/mrt

### Noorderlicht krijgt dikke 10.

"Jullie verdienen een dikke tien", zei burgemeester Marjan van Kampen van Schagen in het Noordhollands Dagblad tegen de bouwbedrijven die betrokken zijn bij Noorderlicht.



### Bewust Veilig Dag 2024.

Dit jaar stond de Bewust Veilig Dag in het teken van 'veiligheid versterkt, als je samenwerkt'.

### Start bouw IKEC/de Zevensprong.

In Hoorn startte De Nijs met de bouw van de nieuwe locatie van het Integraal Kind en Expertise Centrum voor speciaal basisonderwijs met zorg, kinderopvang en een sportaccommodatie.



# 2024

## apr/mei/jun

### Trede 2 Safety Culture Ladder.

De Nijs behaalde in het voorjaar het certificaat voor trede 2 van de Safety Culture Ladder. Het behalen van het certificaat voor de volgende trede heeft dagelijks ons volle aandacht.



### Ondertekening Convenant Pallet2Return.

Met de ondertekening van dit convenant verbinden De Nijs, Stebru, Stout en Trebbe zich voor al hun bouwplaatsen aan de Pallet Retour Service van 2Return.



### Ondertekening samenwerkingsovereenkomst Ymere.

Ymere en De Nijs ondertekenden een samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling van huur en koopwoningen in Dijkgraafmeer, Amsterdam.



## okt/nov/dec

### Praktijkdagen bouwplaatsmedewerkers.

Voor de bouwplaatsmedewerkers en de medewerkers van Wicon werden er weer 3 praktijkdagen georganiseerd bij de timmerfabriek. Elke praktijkdag bestond uit 3 workshops afgerond door een evaluatie.



### Kubus Katrijp bereikt hoogste punt.

In opdracht van Stadgenoot realiseert De Nijs Projectontwikkeling in Amsterdam Noord 152 huurwoningen en 105 woningen voor de particuliere verkoop.

### Winfred de Nijs met pensioen.

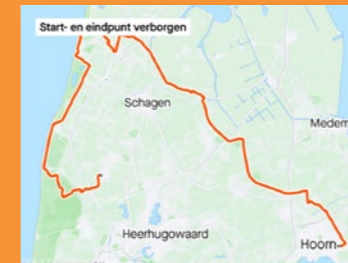
De week voordat Winfred de Nijs met pensioen ging ontving hij een magazine gewijd aan zijn carrière en de Erepenninng van Verdienste uit handen van de burgemeester van Schagen. Vanuit de kantine en de bouwplaatsen namen medewerkers gezamenlijk afscheid van Winfred.



## jul/aug/sept

### Fiets naar je werkdag 2024.

Er waren ook in 2024 weer veel enthousiastelingen van De Nijs, die ondanks de slechte weersvoorspelling op de pedalen richting hun werk gingen. Gezamenlijk werd er door de deelnemers van De Nijs ruim 1.400 km afgelegd..



### Feestelijke start bouw koopwoningen De Punt (Driewerf).

De Punt in Osdorp bestaat uit de renovatie van 162 portieketage woningen. Het project is het schoolvoorbeeld van circulair bouwen. Het project bestaat uit 54 sociale huur-, 54 vrije sector huur- en 54 koopwoningen.

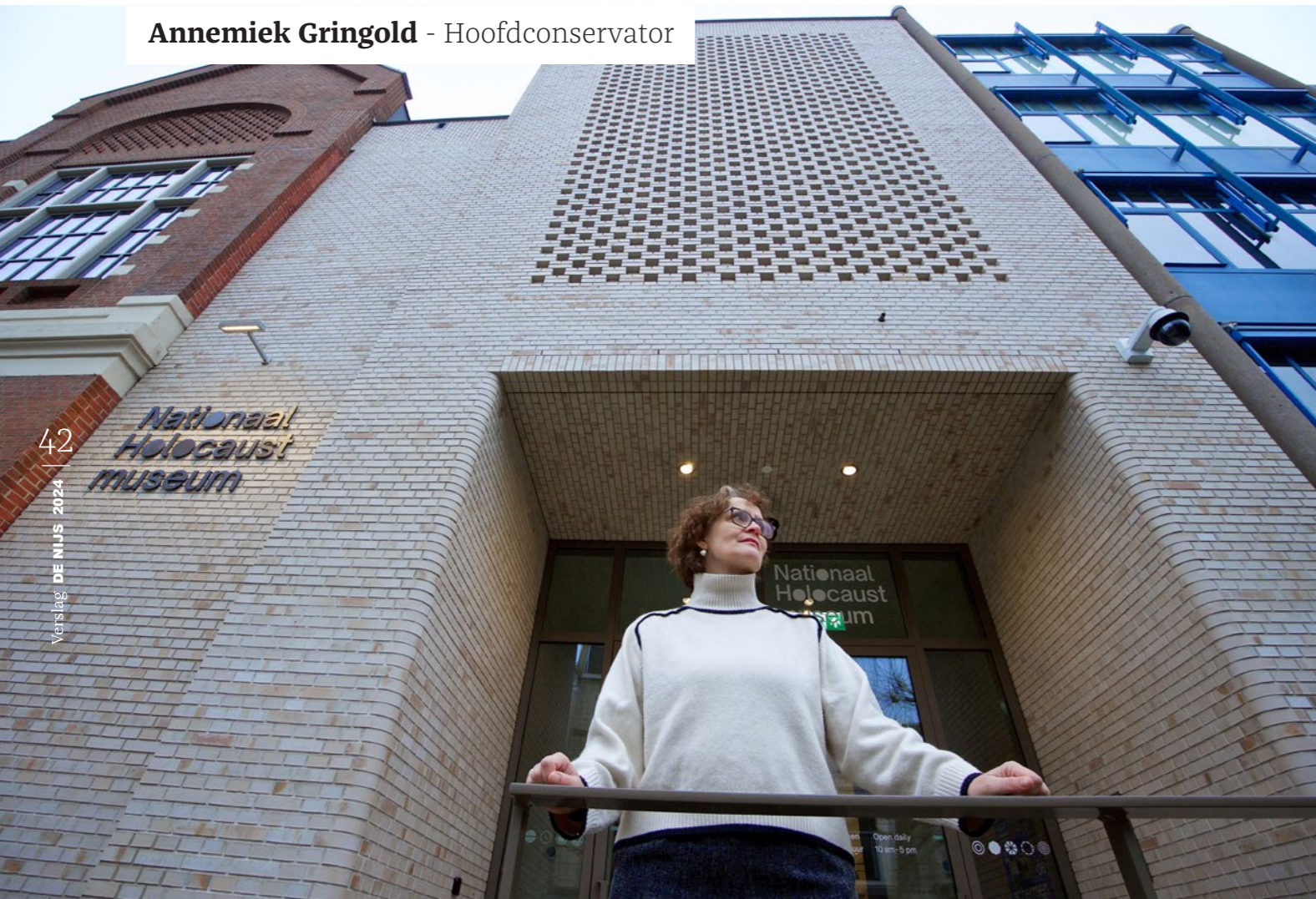


### Relatiedagen Nationaal Holocaust Museum.

Op initiatief van Winfred organiseerde De Nijs samen met de conservator en de architect een aantal relatiedagen in het Nationaal Holocaust Museum.



Annemiek Gringold - Hoofdconservator

42  
Verslag DE NIJS 2024

## Hoofdconservator Annemiek Gringold neemt ons mee door het Nationaal Holocaust Museum

Historicus Annemiek Gringold is verbonden aan het Joods Cultureel Kwartier en doet al jaren onderzoek naar de geschiedenis van de Jodenvervolging. Hoe meer onderzoek ze deed, hoe groter haar behoefte werd om dit verhaal integraal te vertellen. En waar kan dat beter dan in de Hollandse Schouwburg en de voormalige Kweekschool; dé plekken die een groot aandeel hadden in deze geschiedenis. Na bijna twintig jaar voorbereiding werd hier in 2024 het Nationaal Holocaust Museum geopend.

**In Nederland besteedt een aantal musea al aandacht aan de Jodenvervolging. Neem het Anne Frank Huis, het Verzetsmuseum en kamp Westerbork. Wat maakt het Nationaal Holocaust Museum anders?**

“Hoewel we in Nederland beslist een rijk museumlandschap kennen, was er nog geen museum dat het verhaal van de Jodenvervolging integraal vertelt. Er gebeurde méér dan alleen de vijf jaren van bezetting. Er was méér dan alleen de ervaring van Joden. Er

waren ook omstanders, vervolgers, bezetters. In andere musea zie je slechts een stukje, maar het volledige beeld ontbrak. In ons museum vertellen we het hele verhaal van de Jodenvervolging van voor, tijdens en na de oorlog.”

**Hoe bent u tewerk gegaan om deze beladen geschiedenis op een goede en volledige manier te vertellen? Wat presenteert u wel? Wat niet? En hoe?**

“In ons museum laten we zien dat een Joods persoon veel méér was dan

slachtoffer van de Jodenvervolging. Een Joods persoon had veel vrienden, of weinig, had een baan, of een eigen bedrijf, was humeurig, intelligent, stond op de markt, of wilde voetballer worden. Kortom, Joodse mensen hadden talenten die niets vreemds hadden van de talenten zoals wij die hebben. Ze waren verliefd, hielden van koffie, trouwden, hingen de was buiten... Deze mensen zijn niet alleen vermoord; ze hebben óók geleefd. Juist beide elementen hebben we museaal vormgegeven. Je ziet een trouwjurk en een koffiemok. Speelgoed en een tas. Die ervaring van mensen willen we ook delen. En dat is compleet nieuw.”

**De visie van het museum is helder. Wat dan volgt is het ontwerp, de vormgeving en de inrichting. Hoe is dat proces gegaan?**

“Vooropgesteld stond dat de bezoeker zich veilig zou voelen. We hebben daglicht toegelaten waar dat mogelijk was en gezorgd voor transparantie. Als bezoeker zie je waar het gebouw begint en waar het eindigt. We wilden dat de bezoeker voortdurend wist: ik ben in Amsterdam, het is klaarlichte dag en er zijn voorbijgangers die op weg zijn naar hun werk en naar andere afspraken. Deze geschiedenis vond niet plaats in een donker hoekje; deze geschiedenis vond plaats in het volle licht. In uitstekende samenwerking met architectenbureau WINHOV en De Nijs is het ontzettend goed gelukt om dit gevoel over te brengen.”

**Bij de bouw van zo'n publieke ruimte gaat het ook over praktische zaken als looppistes, veiligheid, rolstoeltoegankelijkheid en toiletten. Bovendien heb je te maken met strakke deadlines en beperkte budgetten. En dat terwijl je op deze plek dus óók het beladen onderwerp Jodenvervolging wilt presenteren. Dat moet behoorlijk complex geweest zijn...?**

“Dat was het soms ook... Daarom heb ik ervoor gekozen om de mensen van De Nijs in de allereerste fase dicht bij het project te betrekken. In een presentatie heb ik hen meegenomen in de geschiedenis en uitgelegd dat deze renovatie en restauratie ontzettend bijzonder is. Dit betrof niet het bouwen van een kantoorpand of appartementencomplex, maar deze twee gebouwen zijn onderdeel van



de museumcollectie. En dan ook nog eens van een heel bijzonder museum. Door hen vanaf het allereerste begin mee te nemen, was de essentie voelbaar voor iedereen. Dat heeft echt een band geschapen. En tot heel bijzondere momenten geleid...”

**Vertel eens...**

“In de eerste fase van de bouw stond een man aan de bouwhekken, samen met zijn kinderen en kleinkinderen. Het bleek een overlevende van de Jodenvervolging te zijn die na de oorlog naar Denemarken was emigreerd. Hij wilde zijn kinderen en kleinkinderen de plek laten zien waar hij zijn broers, zussen en ouders voor het laatst had gezien. Die plek was de Hollandse Schouwburg. Op het moment dat hij daar kwam was dat een bouwplaats en mochten buitenstaanders daar natuurlijk absoluut

niet komen. De uitvoerder van De Nijs voelde goed aan dat deze plek echt anders is dan anders en om een andere benadering vraagt. Deze man was speciaal overgekomen vanuit Denemarken om zijn familie deze emotionele plek te laten zien. Het werk werd stilgelegd en de familie mocht even om de hoek kijken. Dit voorbeeld zegt alles; voor mij was het een eer en een privilege om dit samen met De Nijs te doen. Zo'n museum bouw je niet alleen; ook de gemeente, de politiek en Vrienden van het museum zijn nauw betrokken geweest. We hebben heel regelmatig de bouwplaats bezocht en dat kon allemaal bij De Nijs (als we maar veiligheidsschoenen en een bouwhelm droegen en de regels op de bouwplaats heel nauwkeurig in acht namen!).”

**Tot slot, het museum is inmiddels geopend en binnen negen maanden tijd hebben meer dan 100.000 bezoekers het museum bezocht. Hoe ervaart en beleeft u dit museum zelf?**

“Alles klopt: het gebouw, de tentoonstelling en alle museale stukken. Als ik een afspraak heb in het museum, kom ik regelmatig een halfuur eerder. Dan ga ik gewoon zitten en kijken hoe de bezoekers de tentoonstelling tot zich nemen. Dat doen ze als vanzelf vanuit alle rust. Dat is wat het museum verdient; een rustige en transparante plek om al deze mensen te herinneren én te eren. En dat is samen met de architect, De Nijs en alle andere betrokkenen ontzettend goed gelukt!”

“Alles klopt: het gebouw, de tentoonstelling en alles wat daarbij hoort”

43  
Verslag DE NIJS 2024

Uri Gilad - architect

# Office Winhov maakte ontwerp voor Nationaal Holocaust Museum



van het gebouw straks bijdragen om deze geschiedenis tentoon te stellen. Met die vragen gingen architect Uri Gilad en zijn collega Inez Tan aan de slag. “De opdracht was niet om onze eigen signatuur aan dit gebouw te geven, maar om een canvas te scheppen waarin de verhalen gedeeld konden worden.”

## “Interessant en complex”

In het onderzoek naar de geschiedenis van het gebouw kwamen allerlei verhalen voorbij: verhalen over de geschiedenis van de stad en haar inwoners, maar ook verhalen uit Uri's eigen familie en de straat waarin hij woont. “Dat maakte deze opdracht soms ook zwaar en complex”, zegt hij. “Als architect moest ik zowel technisch naar de zaak kijken terwijl er ook volop emotionele betrokkenheid was. Er waren gesprekken met de gemeente over de mogelijke bouwhoogte, gesprekken over budgetten en andere

praktische zaken terwijl we ook voortdurend het verhaal voor ogen hielden. Dat maakt dit project zeker uitdagend.”

## Annemiek Gringold

Voor het ontwerp werkte Uri veel samen met hoofdconservator Annemiek Gringold. Zij deelde een heldere visie over de presentatie van het beladen onderwerp. “In veel musea waar dit soort onderwerpen worden belicht, wordt gekozen voor het gebruik van heftige sferen met donkere kleuren en veel zwart”, licht Uri toe. “De visie voor dit museum was heel anders. De geschiedenis vond plaats op klaarlichte dag; in het volle zicht. Er was daar een school en er waren voorbijgangers. Mensen gingen naar hun werk en deden wat ze nu ook zouden doen. Die sfeer hebben we teruggebracht in onze ontwerpen. De essentie van de ruimte is helder en herkenbaar zonder dat er een

Gezocht: architect voor een museum over de Holocaust. Wie die omschrijving leest, voelt de complexiteit en de beladenheid al aan. Op welke manier kun je dat verhaal vertellen? En hoe doe je dat in een bestaand monumentaal gebouw? Architectenbureau Office Winhov werd geselecteerd. Voor architect Uri Gilad kwam daar een persoonlijke beladenheid bij: hij is de 3e generatie van een familie die grotendeels omkwam tijdens de Tweede Wereldoorlog.

Het verzamelen van achtergrondinformatie over een gebouw en haar geschiedenis is voor de architect altijd van groot belang, maar vaak niet zo beladen als in het geval van de Hollandsche Schouwburg en de tegenoverliggende voormalige kweekschool. Wat is daar precies gebeurd? Wat is de betekenis van deze plek voor de mensen uit onze stad? En waarin kan het ontwerp



“Onze rol was ruimte creëren om het verhaal te vertellen”

decor in is gebracht. Die keuze is heel goed ontvangen. Het gebouw en de inhoud zijn één en laten een totaalbeeld zien. Door het ontwerp ten dienste te stellen van die geschiedenis, laten we ruimte voor de verbeelding van de bezoeker. De geschiedenis van de erfafscheiding langs de voormalige crèche, waarover joodse kinderen zijn overgedragen aan het verzet hebben we weer in het zicht gebracht. Hier kan de bezoeker reflecteren op de persoonlijke verhalen van deze kinderen en hun redders. En dat is nu precies wat je ziet gebeuren. Het ontwerp staat in dienst van het museum.”

## De Nijs

Naast de beladenheid van het onderwerp stond het project ook voor grote uitdagingen op het gebied van financiën en de planning in combinatie met hoge ambities. “De samenwerking met De Nijs als aannemer was daarin een cadeau”, stelt Uri. “We hebben in veel zaken een compromis moeten vinden, maar dat is altijd in respect en open gesprek gegaan. Er was dagelijks contact en dat was ook nodig om de grip en controle op zo'n complex project te houden. We hebben met elkaar iets bijzonder neergezet. De Nijs heeft bijvoorbeeld heel bijzonder metselwerk verricht voor in de

gevel. Dat is ambachtelijk vakwerk en vroeg veel geduld. Dat heeft zij enorm kundig gedaan; het is prachtig. Al met al is het één geheel geworden: het gebouw, het interieur en de museale inrichting. Alles is aan elkaar gerelateerd en vertelt een verhaal. Dat is goed bij elkaar gekomen. En ja, daar ben ik zeker trots op. Deze samenwerking heeft ertoe geleid dat we op de beste manier dit verhaal kunnen laten zien. En dat op de plek waar het ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.”



In Amsterdam Sloterdijk heeft De Nijs drie unieke woonprojecten gerealiseerd binnen het totaalproject MO\*town. Deze drie zogenoemde tracks – 6, 8 en 9 – bestaan samen uit 167 appartementen en combineren een eigen identiteit met gemeenschappelijke uitgangspunten: een commerciële plint, groene elementen en duurzaamheid.

**Track 6** is een driehoekig gebouw met zes bouwlagen, bestaande uit 41 diverse woningen rond een collectieve en rustige binnenplaats. De woningtypes, waaronder dubbelhoge lofts, twee- en driekamerappartementen en penthouses, zijn mede ontwikkeld op basis van input van toekomstige bewoners. Het groene dakterras en de groene gevels vormen een overgangszone tussen stad en natuur.

**Track 8** is een robuust en duurzaam gebouw met 94 koopwoningen verdeeld over elf bouwlagen. Het gebouw, dat uit drie torens bestaat, wordt onderling verbonden door galerijen en loopbruggen. Onder Track 6 en 8 ligt een gedeelde parkeerhub met 25 parkeerplaatsen en 5 plekken voor deelauto's.

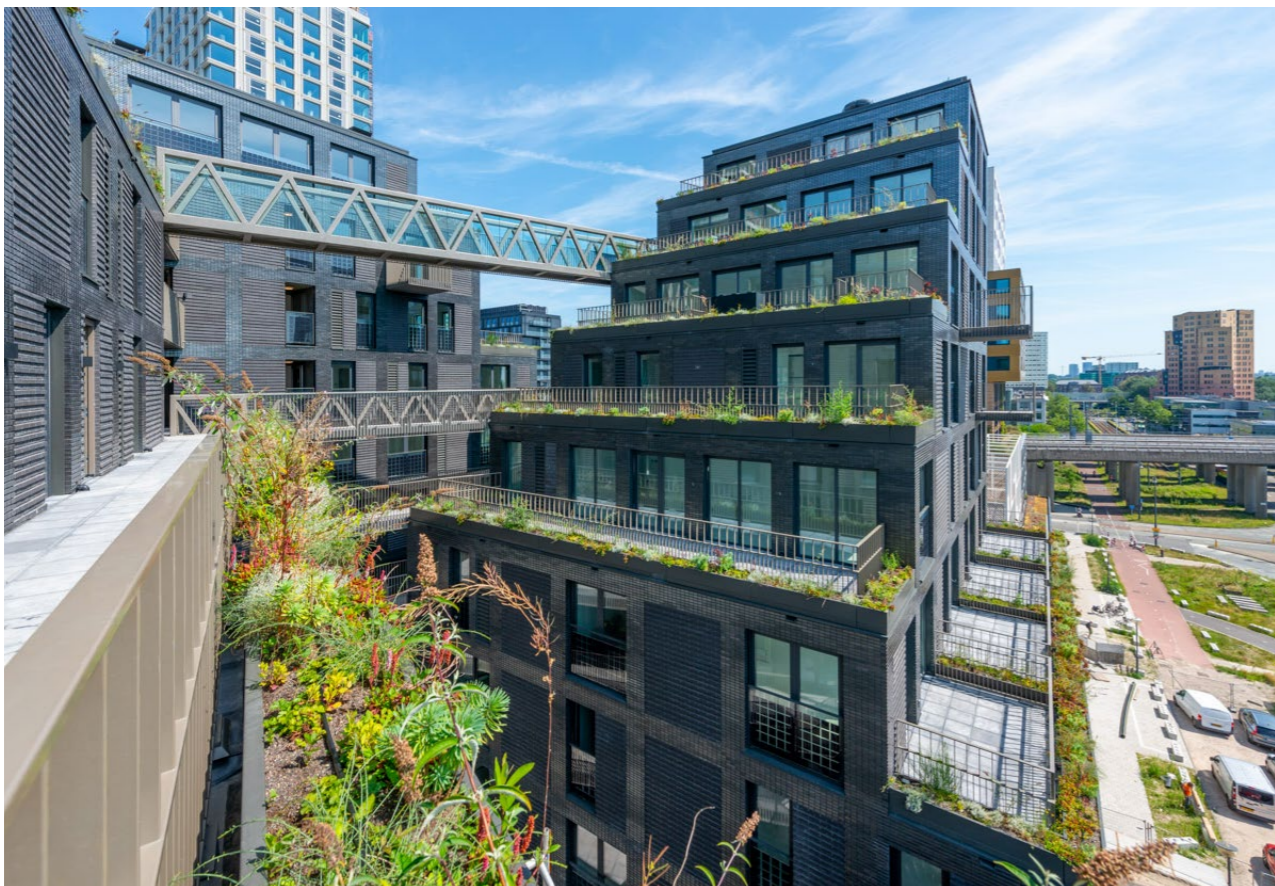
**Track 9** is een stijlvol en compact woongebouw met 32 huurappartementen, verdeeld over zes verdiepingen. De woningen variëren van twee- tot driekamerappartementen, met oppervlakten tussen de 60 en 75 m<sup>2</sup>.

MO\*town Kavel O combineert diversiteit in architectuur met duurzaamheid en comfort, in een levendige buurt dicht bij station Amsterdam Sloterdijk. Dit project laat zien hoe stedelijke vernieuwing en groen hand in hand kunnen gaan.

## MO\*town - Kavel O

**Locatie**  
Amsterdam Sloterdijk

**Type werk**  
Nieuwbouw 167 appartementen – track 6, 8 en 9



## PostNL

**Locatie**  
Purmerend

**Type werk**  
Nieuwbouw woongebouw  
158 huurwoningen



Samen met UBA Bouw heeft De Nijs het Post NL-project in Purmerend gerealiseerd. Het woongebouw is geïnspireerd op de architectuur van Amsterdamse grachtenpandjes, wat zorgt voor een herkenbare en karaktervolle uitstraling. Het project omvat 158 huurwoningen in verschillende formaten, een horecagelegenheid, 65 parkeerplaatsen en 282 fietsparkeerplaatsen. De gemeenschappelijke binnentuin biedt bewoners een groene en rustige plek midden in de stad. Met Post NL combineren we een historisch geïnspireerd ontwerp met modern wooncomfort. Dit project laat zien hoe we samen met onze partners bouwen aan functionele, duurzame en aantrekkelijke woonomgevingen.



## De Hoeve

**Locatie**  
Amstelveen

**Type werk**  
Nieuwbouw kleinschalig woonproject



In Amstelveen heeft De Nijs gewerkt aan De Gastvrije Hoeve, een kleinschalig bouwproject dat bestaat uit twee onderdelen: een beheerderswoning en een groepswoning. De beheerderswoning is ontworpen als een praktische en comfortabele woonruimte die aansluit bij de landelijke omgeving. De groepswoning biedt ruimte voor gezamenlijk wonen en is afgestemd op de behoeften van de toekomstige bewoners, met een focus op gebruiksgemak en een huiselijke sfeer. Met De Gastvrije Hoeve laat De Nijs zien hoe ook kleinere projecten met dezelfde zorg en kwaliteit worden uitgevoerd als grootschalige bouwopgaven.



## Podiumbuurt Kavel B

**Locatie**  
Amsterdam-West

**Type werk**  
Nieuwbouw woongebouw  
147 huurappartementen



In Amsterdam-West is Podiumbuurt Kavel B gerealiseerd, een woongebouw met 147 energiezuinige huurappartementen. Dit nieuwbouwproject maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Podium Lelylaan en biedt een mix van 2-, 3- en 4-kamerwoningen, variërend van 45 tot 83 m<sup>2</sup> (gemiddeld 60 m<sup>2</sup>). De appartementen zijn ontworpen voor diverse huishoudens en dragen bij aan de groeiende behoefte aan duurzame en betaalbare stedelijke woningen. Naast de woningen omvat het project een fietsenkelder van 900 m<sup>2</sup> en 570 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte, waarmee het bijdraagt aan een levendige en goed bereikbare stadsomgeving.



## Robijnhof – fase 2

**Locatie**  
Leiden

**Type werk**  
Nieuwbouw woningen



Aan de Hoge Mors in Leiden is fase 2 van de Robijnhof opgeleverd, een zorgcomplex dat speciaal is ontworpen voor ouderen met dementie. Deze tweede fase bestaat uit vijf kleinschalige wooneenheden met elk acht appartementen rond een gezamenlijke huiskamer en daarnaast vijftien eengezinswoningen. Met de afronding van fase 2 is de sloop en nieuwbouw van het Robijnhof-project voltooid. Het totale project omvat 120 levensloopbestendige appartementen en een ondergrondse parkeergarage, gelegen in een parkachtige, groene omgeving. Robijnhof fase 2 laat zien hoe zorgvuldig ontworpen woningen en zorgvoorzieningen kunnen bijdragen aan een veilige, comfortabele en groene woonomgeving voor ouderen.

Elk project van De Nijs is bijzonder en dit was slechts een selectie van onze projecten. Scan de QR-code voor een volledig overzicht:



### Colofon

Samenstelling: Wendy Stam,  
Danielle de Nijs, Rob Klappe, Bart Langereis  
Fotografie: Rob Verhagen,  
Architectuurfotografen.nl/Fedde de Weert,  
Pierre Meddes, Zeliha Uzuner  
Interviews: Rosanne Kok  
Ontwerp en realisatie: Tirza Teule  
Drukwerk: Drukkerij Aeroprint

**M.J. de Nijs en Zonen BV**

Oudewal 21, 1749 CA Warmenhuizen

Telefoon 0226 - 39 70 00

[info@denijs.nl](mailto:info@denijs.nl) / [www.denijs.nl](http://www.denijs.nl)

