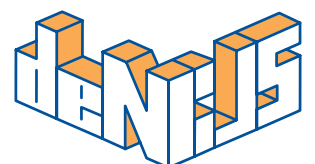


Bijspijkeren

Jaargang 34 | zomer 2026

magazine



bouw en ontwikkeling

4 De woningmarkt is volop in beweging



6 Het laatste project op Overhoeks: The Ark



9 Samen scherp op kwaliteit en veiligheid



16 Nieuwe kozijnen-lijn versterkt productie



20 Bouwen met precisie bij Woodstone



28 Dag van de Bouw: centrum Schalkwijk

Inhoudsopgave

- 5 Wat kan 4D-plannen
De Nijs brengen?
- 8 Nieuwe gebouwen voor de
Kustwacht opgeleverd in
Den Helder
- 11 Emmaplein 5:
monumentaal renoveren,
modern werken
- 13 Bouwen aan de toekomst
begint in de schoolbanken
- 14 Metselwerk bepaalt het
gevelbeeld van Gouwhaven
- 18 De mens achter De Nijs
- 19 De Nijs ondertekent
Circulaire Deal MRA
- 22 De bouwplaats: van ontwerp
naar uitvoering
- 23 Een lokaal MVO initiatief met
maatschappelijke impact
- 24 Nieuwe regels warmte-
pompen: wat betekent dit
voor bouwprojecten?
- 25 Netcongestie dwingt tot
nieuwe ontwerp- en energie-
keuzes in bouwprojecten
- 26 Een kijkje bij calculatie
- 27 Eén werkwijze, gedeelde
kennis
- 30 In de verkoop

Bijspijkeren magazine - Jaargang 34 zomer 2026

Redactie

Annemarie van den Bergh,
Hicran Yilmaz, Jitske van der Bijl,
Marieke Roossien, Marieke Spanjaard,
Rik Bakker, Helga Lammertsma.

Fotografie

Rob Verhagen, Marcel Witte

Ontwerp en opmaak

Studioviv.nl

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u
contact opnemen met de afdeling
PR & Communicatie via:
communicatie@denijs.nl

De zomer is voor mij altijd een mooi moment om even stil te staan. Niet alleen omdat de bouwvak ruimte biedt om op adem te komen, maar ook omdat het een natuurlijk moment is om terug te kijken op wat we samen hebben bereikt en vooruit te kijken naar wat voor ons ligt.

Wanneer ik op kantoor ben, op projecten kom of met collega's, onderaannemers en partners in gesprek ga, valt me telkens weer op hoeveel vakmanschap en inzet er binnen De Nijs aanwezig is. Of het nu gaat om werk buiten op de bouwplaats, op kantoor, in de voorbereiding, ontwikkeling of de interne organisatie: uiteindelijk dragen we allemaal bij aan hetzelfde resultaat.

We leven in een tijd waarin veel verandert. Projecten worden complexer, verwachtingen steeds hoger en de wereld om ons heen minder voorspelbaar. Juist daarom geloof ik dat onze grootste kracht niet zit in systemen, processen of gebouwen, maar in mensen. In de bereidheid om elkaar te helpen, verantwoordelijkheid te nemen en samen oplossingen te vinden als dingen anders lopen dan gepland.

De zomer biedt hopelijk ruimte om daar ook zelf bij stil te staan. Om tijd door te brengen met de mensen die belangrijk voor je zijn, nieuwe energie op te doen en misschien zelfs met een frisse blik naar dingen te kijken. Een mooi moment om inspiratie op te doen!

In deze zomereditie van Bijspijkeren staan opnieuw mooie verhalen over onze projecten en ontwikkelingen binnen De Nijs. Verhalen die laten zien waar we trots op mogen zijn en die bijdragen aan één De Nijs.

Dank jullie allen voor de inzet, betrokkenheid en het vertrouwen. Ik wens iedereen een heerlijke zomer toe, met voldoende tijd om te genieten, op te laden en mooie herinneringen te maken.

Geniet ervan!

Daniëlle de Nijs
algemeen directeur



De woningmarkt is volop in beweging

Vanuit projectontwikkeling delen we de actuele ontwikkelingen, uitdagingen en resultaten.

Markt onder druk

De afgelopen maanden hebben we vier projecten in verkoop gebracht. Waar de belangstelling bij pre-sales en start verkoop eerder nog goed was, zien we die nu afnemen. Ook het aantal inschrijvingen blijft achter.

Deze ontwikkeling zien we breder in de markt. Als lid van de Neprom Commissie Woningmarkt hoor ik ook van collega-ontwikkelaars dat vooral woningen in het segment boven € 500.000 tot € 600.000 moeilijker verkopen.

De terughoudendheid onder kopers heeft meerdere oorzaken. Het lijkt erop dat potentiële kopers eerst hun eigen woning willen verkopen voordat ze een nieuwbouwwoning kopen. De bouwtijd is vaak anderhalf tot twee jaar en in deze onzekere tijden is het de vraag hoe de woningprijs van de huidige woning zich ontwikkelt, terwijl de overwaarde wel nodig is om een nieuwbouwwoning te kunnen kopen. Deze onzekerheid leidt tot afwachtend gedrag.



Daarnaast speelt het lage consumentenvertrouwen een belangrijke rol. In mei kwam dit uit op -46. Consumenten zijn al jarenlang overwegend pessimistisch over de economie, maar het cijfer is de afgelopen maanden flink gedaald. Het ligt daarmee ver onder het gemiddelde van de afgelopen twintig jaar (-11).

Tot slot heeft de ECB de rente recent met 25 basispunten verhoogd om de inflatie te beteugelen. We volgen nauwlettend wat de 10-jarige Nederlandse staatsobligatie de komende weken gaat doen. Deze is vaak een indicator voor een stijging of daling van de hypotheekmarktrente.

Sterke verkoopresultaten

Samen met Trebbe ontwikkelen we 402 appartementen in Schalkwijk, Haarlem. Van de 162 appartementen in project 23Stories is inmiddels ruim 83% verkocht. Het risico dat we destijds hebben genomen door alvast te investeren in de kelderbak, waardoor de bouwtijd wordt verkort van drie naar twee jaar, heeft goed uitgepakt. De oplevering staat gepland na de zomer van 2027.

Met Hoorne Vastgoed hebben we 29 grondgebonden woningen ontwikkeld in fase 5 van Tuytpark in Heerhugowaard. Sinds de start van de verkoop in oktober vorig jaar zijn op vier woningen na alle woningen verkocht.

Ook het houtbouwproject Woodstone in Heerhugowaard laat goede resultaten zien: ruim 81% van de appartementen in de drie wooncomplexen is verkocht. We zien wel dat er veel appartementen in Heerhugowaard in verkoop zijn, met name in het segment van driekamerappartementen tussen de 66 en 75 m². De concurrentie is dus groot.

Bewuste keuzes in ontwikkeling

In deze tijd zijn we terughoudender in het deelnemen aan tenders, gezien de marktsituatie en de spanningen op het wereldtoneel. We maken scherpe keuzes in waar we wel en niet op inschrijven. Cash is king, zullen we maar zeggen.

Peter Mikkers
directeur projectontwikkeling

Wat kan 4D-plannen De Nijs brengen?

Innovatie in de bouw ontstaat niet alleen door ervaring, maar ook door nieuwe perspectieven. Daarom werkt De Nijs samen met studenten van de Hogeschool van Amsterdam. Studenten die een BIM minor volgen, brengen actuele kennis mee en kijken met een frisse blik naar de praktijk. Waar ervaren professionals werken vanuit routines, stellen studenten juist vragen en maken ze processen opnieuw inzichtelijk.

Met die blik onderzochten studenten de toepassing van 4D-plannen bij De Nijs. Daarbij wordt een planning gekoppeld aan een 3D-model, waardoor zichtbaar wordt wat er gebouwd wordt, wanneer en in welke volgorde. Het bouwproces wordt als het ware visueel afgespeeld in de tijd, wat plannen concreter en begrijpelijker maakt.

De centrale vraag hierbij was: wat levert 4D-plannen concreet op voor De Nijs en wanneer heeft het meerwaarde?

Twee onderzoeken, twee invalshoeken

Drie studenten gingen hiermee aan de slag. Twee richtten zich op de voorbereiding, één op de uitvoering op de bouwplaats. Uit beide onderzoeken blijkt dat plannen een vak is en dat planningen steeds complexer worden. Juist daar kan 4D-plannen helpen om overzicht te creëren en processen beter begrijpelijk te maken.

Vorbereiding: beter beslissen en vooruitzien

In de voorbereiding liggen de kansen vooral in inzicht en het vroeg signaleren van knelpunten. Door een planning visueel te maken, wordt de bouwvolgorde duidelijker, kunnen scenario's worden vergeleken en worden fouten eerder zichtbaar.

In een praktijkvoorbeeld bleek dat werken per bouwlaag efficiënter was dan per gebouw, waardoor vervolgwerkzaamheden eerder konden starten. Ook veiligheidsrisico's worden beter zichtbaar. 4D-plannen helpt hier vooral om betere keuzes te maken vóórdat de bouw begint.

Uitvoering: duidelijker werken en sneller afstemmen

Op de bouwplaats blijkt 4D-plannen vooral waardevol als communicatiemiddel en werkinstructie. Een

visuele planning maakt direct duidelijk wie wanneer aan de slag gaat en waar knelpunten ontstaan. Dit verbetert de afstemming tussen uitvoerders, onderaannemers en leveranciers.

4D-plannen helpt vooral om betere keuzes te maken vóórdat de bouw begint.

Daarnaast helpt het om werkzaamheden sneller uit te leggen, bijvoorbeeld aan nieuwe medewerkers. Ook voor bouwlogistiek en veiligheid biedt dit voordelen, zoals het plannen van materieel en het tijdig treffen van veiligheidsvoorzieningen.

Wanneer heeft 4D-plannen meerwaarde?

De grootste meerwaarde zit bij complexe projecten met veel fasering, beperkte ruimte of veel betrokken partijen. Belangrijk is dat vooraf helder is met welk doel het wordt ingezet. In de voorbereiding draait het om analyse en optimalisatie, in de uitvoering vooral om communicatie en instructie.

Een basis voor verdere ontwikkeling

De onderzoeken bieden geen kant-en-klare oplossing, maar wel een duidelijke richting. Ze laten zien waar 4D-plannen waarde toevoegt: in betere voorbereiding, duidelijkere communicatie en het vroeg signaleren van knelpunten en veiligheidsrisico's.

Voor De Nijs bevestigt deze samenwerking vooral het belang van blijven vernieuwen. Door praktijk en onderwijs te verbinden, ontstaat ruimte voor ontwikkeling. Voor studenten én voor de organisatie.





Uitgelicht project in uitvoering

Het laatste project op Overhoeks: The Ark

Op Overhoeks in Amsterdam is het laatste project van start gegaan. In opdracht van Amvest Vastgoed-ontwikkeling bouwt De Nijs aan The Ark, ook wel bekend als Overhoeks P. Hier worden in totaal 125 woningen gerealiseerd: 44 koop- en 81 vrije sector huurwoningen.

In plaats van een traditionele viering van de eerste paal, werd bij de start van het project symbolisch de laatste 'eerste paal' geslagen. Dit moment werd samen gevierd met het bouwteam, de opdrachtgever en de gemeente Amsterdam.

Houtbouw met betonnen kern

Wat dit project bijzonder maakt, is de bouwmethode. The Ark wordt grotendeels uitgevoerd in houtbouw, met een betonnen stabiliteitskern. De kelder, eerste verdieping en liftkern bestaan uit beton, terwijl de overige verdiepingen volledig zijn opgebouwd uit

hout. Dat betekent dat niet alleen de draagconstructie, maar ook de woningscheidende wanden, vloeren, kolommen, balken, gevels, kozijnen en balkons uit hout bestaan.

Het gebouw telt in totaal zeven etages. Inmiddels is de bouw gevorderd tot de vijfde verdieping. De oplevering staat gepland rond de zomer van 2027.

Slimme oplossingen in de uitvoering

Tijdens de uitvoering merkt het projectteam duidelijke verschillen ten opzichte van traditionele betonbouw, onder andere in detaillering. De gevelsteiger wordt tijdens het project omhoog getrokken voor de ruwbouw uit. Op deze wijze kunnen de houten balkons en HSB-gevelelementen veilig worden geplaatst.

Daarnaast is er vroegtijdig veel aandacht voor waterbestendigheid en de vochthuishouding van de



constructie. Dit blijkt tijdens de uitvoering een zeer intensief stuk arbeid te zijn, waarbij door de grote vloeroppervlakte en de cyclus van de ruwbouw dit alsnog lastig onder controle te houden valt.

Samenwerken in een complexe omgeving

De ligging van het project brengt extra complexiteit met zich mee. The Ark bevindt zich tussen twee andere projecten: één is inmiddels opgeleverd, terwijl het naastgelegen project nog in volle uitvoering is. Dit vraagt om intensieve samenwerking en afstemming op het vlak van de logistiek.

Om het transport soepel te laten verlopen en overlast voor de omgeving te beperken, vindt veelvuldig overleg plaats met de hoofduitvoerders van de omliggende projecten en de gebiedsmanager.

Innovatie en ervaring in de praktijk

Volgens bedrijfsleider Jochem Rentenaar is houtbouw een nieuwe, innovatieve en uitdagende manier van bouwen. Hij benadrukt het belang van vroegtijdige aandacht voor een goede voorbereiding van het werk en voor watermanagement, zoals de afvoer van regenwater. Hij noemt het project een mooie prestatie, waarin innovatie, samenwerking en nieuwe bouwmethoden samenkomen met alle bijbehorende uitdagingen voor het hele betrokken projectteam.



Nieuwe gebouwen voor de Kustwacht opgeleverd in Den Helder

Op 1 juli vond de sleuteloverdracht plaats van het nieuwe hoofgebouw van de Kustwacht in Den Helder. Met de oplevering van zowel het hoofgebouw als de Uitwijk-, Training- en Testlocatie (UTT) beschikt de Kustwacht over een toekomstbestendige werkomgeving van waaruit zij dag en nacht kan waken over het Nederlandse deel van de Noordzee.

Het project, gerealiseerd in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf, vormt een belangrijke stap in de verdere ontwikkeling van de Nederlandse kustbewaking. Waar de Kustwacht voorheen verspreid was gehuisvest over meerdere gebouwen op het marineterrein in Den Helder, worden medewerkers nu samengebracht op een locatie die speciaal is ontworpen voor hun unieke taken en verantwoordelijkheden.

Twée gebouwen, één missie

De Nijs realiseerde zowel het nieuwe hoofgebouw, waarin het Maritiem Operatiecentrum (MOC) is gevestigd, als de nabijgelegen Uitwijk-, Training- en Testlocatie. Vanuit het MOC wordt het Nederlandse deel van de Noordzee 24 uur per dag gemonitord. Bij calamiteiten, technische storingen of onderhoud kan de operatie direct worden voortgezet vanuit de UTT. Daarmee is de continuïteit van de werkzaamheden van de Kustwacht gewaarborgd.

Ontworpen voor de toekomst

Bij het ontwerp stonden functionaliteit, duurzaamheid en werkcomfort centraal. Het gebouw, ontworpen

door cepezed, kenmerkt zich door veel daglicht, transparantie en het gebruik van duurzame materialen, waaronder een gevelafwerking van bamboe. Daarnaast is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen, zoals zeespiegelstijging en veranderende operationele behoeften.

Ook binnen is veel aandacht besteed aan het welzijn van de gebruikers. Natuurlijke materialen, doordachte akoestiek en biodynamische verlichting zorgen voor een comfortabele werkomgeving voor medewerkers die dag en nacht actief zijn in de meldkamers.

Met de realisatie van het hoofgebouw en de Uitwijk-, Training- en Testlocatie heeft De Nijs bijgedragen aan een toekomstbestendige huisvesting voor een organisatie die een belangrijke rol speelt in de veiligheid op de Noordzee. Wij bedanken de Kustwacht, het Rijksvastgoedbedrijf en alle betrokken partners voor de prettige samenwerking tijdens de realisatie van dit project.





Veiligheid

Samen scherp op kwaliteit en veiligheid

Goed bouwen begint met vakmanschap, aandacht voor kwaliteit en veilig werken. Met de praktijkdagen brengt De Nijs collega's vanuit verschillende disciplines samen om van elkaar te leren. In kleine groepen werken zij aan actuele thema's, delen ervaringen en versterken zo hun kennis, onderlinge vertrouwen en teamgevoel.

Drie jaar geleden gestart vanuit veilig werken, zijn de praktijkdagen inmiddels uitgegroeid tot een breed programma voor bouwplaatsmedewerkers, uitvoerders, werkvoorbereiders en de timmerfabriek. De inhoud sluit aan op wat er speelt in de praktijk, met als doel samen te leren, ervaringen uit te wisselen en te komen tot een eenduidige en veilige werkwijze.

Praktijkmiddagen voor uitvoerders

In april kwamen de uitvoerders bijeen voor twee praktijkmiddagen. In totaal gingen zo'n dertig collega's in groepen van vijf aan de slag met drie thema's uit hun dagelijkse werk. Ze volgden drie workshops van ruim een uur, waarna deze werden afgesloten met het delen van inzichten en ervaringen.

Drie thema's uit de praktijk

Werken met Dalux

Deelnemers gingen zelf aan de slag met Dalux (een digitale oplossing om bouwprocessen te monitoren). Hier kwamen de functionaliteiten en hoe je de tool

effectief inzet op de bouwplaats. Door zelf te oefenen werd het direct toepasbaar in de praktijk.

Breedplaatklem

Tijdens deze workshop stond veilig werken met de breedplaatklem centraal (een hijsmiddel waarmee breedplaatvloeren veilig en gecontroleerd worden opgetild en geplaatst). De juiste toepassing, veiligheidsvoorschriften en aandachtspunten werden toegelicht.

Luchtdicht bouwen

In deze workshop lag de focus op het correct luchtdicht bouwen en herkennen van fouten en risico's. Ook werd aandacht besteed aan herstelwerkzaamheden, zodat kwaliteit en veiligheid gewaarborgd blijven.

Van inzicht naar veilig handelen

De praktijkdagen zijn niet alleen gericht op kennisoverdracht, maar vooral op het versterken van de manier van werken. Veiligheid staat daarbij altijd op één, maar ook samenwerken, een lerende houding en eenduidige processen spelen een belangrijke rol.

De volgende stap is het toepassen van de opgedane inzichten op de projecten. Door samen te reflecteren en afspraken te maken, wordt de impact van deze middagen zichtbaar in de dagelijkse uitvoering. Zo dragen de praktijkdagen bij aan sterkere teams, veiliger werken en betere projecten.



Situatie in 1934 versus 2025



In uitvoering

Emmaplein 5: monumentaal renoveren, modern werken

Een oude kantoorvilla in Amsterdam Zuid. Vier bouwlagen, veel historie en een binnenkant die jarenlang vooral bestond uit kleine kamers en tussenwanden. Wie er nu binnenloopt, ziet iets anders: een pand dat stap voor stap wordt teruggebracht naar de kern, om vervolgens opnieuw opgebouwd te worden tot een toekomstbestendig makelaarskantoor.

Op de bouwplaats leidt uitvoerder Emiel Snelle de dagelijkse uitvoering. Eric Elskamp is de werkvoorbereider en bedrijfsleider Rob Duinmeijer bewaakt op hoofdlijnen voortgang, kwaliteit en keuzes.

Eerst terug naar de basis: stripsloop en verrassingen

“Bij dit soort panden weet je één ding zeker,” zegt Emiel. “Je weet nooit wat je tegenkomt in een oud gebouw. Het zijn elke keer weer verrassingen.”

De renovatie begon met een intensieve stripsloop van ongeveer drie maanden. Pas als je laag voor laag teruggaat, zie je wat er technisch en bouwkundig écht speelt en waar je plannen moet bijstellen.

Een van de meest opvallende ontdekkingen zat letterlijk verstopt: een loze ruimte in een zijgang. Door het verwijderen van een oud, verstoft inpandige lichtstraat kwam die ruimte tevoorschijn. “Daarmee kregen we ineens extra meters tot onze beschikking. Dat gaf ruimte om het trappenstelsel op te schuiven én extra vierkante meters voor het kantoor te winnen.”

Ook aan de erfgrens met de buurman vroeg het werk om precisie. Doordat er sprake was van een aangrenzende buitengevel met daarboven een gedeelde lichtstraat, moest er secuur gewerkt worden om alles officieel van elkaar te scheiden. Om het risico op schade bij de burens te beperken, is zoveel mogelijk van binnenuit gewerkt, waarbij stof en puin

“Bij dit soort panden weet je één ding zeker: je weet nooit wat je tegenkomt. Juist dat maakt het werk zo mooi.”

Project in het kort

Werk: complete renovatie van een monumentaal kantoorpand, inclusief constructieve ingrepen en (her)inrichting.

Start De Nijs: voorjaar 2025

Status: installaties en afbouw in uitvoering; wanden grotendeels geplaatst, magnesietvloeren aangebracht, grotendeels nieuwe kozijnen met vacuümglas geplaatst.

zorgvuldig werden afgevangen om geen schade toe te brengen aan de originele glas-in-loodlichtstraat bij de buurman. Een uitdagende opdracht die boven verwachting netjes is opgelost.

Emiel voegt toe: “Dit is wel een uitzonderlijke situatie. Wat dit vooral leuk heeft gemaakt, is dat we in het naastgelegen pand een goede indruk kregen van alle originele, authentieke details die daar nog aanwezig zijn, zoals het glas in lood, de bouwconstructie en het houtsnijwerk in de spijlen van de trappen.”

Opbouw in een monument: constructie, maatwerk en continu schakelen

Na de sloop begint het echte ‘bouwen in bestaand’: de constructie aanpassen, installaties inpassen en tegelijkertijd rekening houden met monumentale randvoorwaarden. Precies dát maakt dit project intensief.

Een belangrijke technische ingreep is de voorbereiding voor een lift. Daarvoor moesten zware bouwmuur worden doorbroken, wat direct invloed heeft op de stabiliteit. “We hebben tijdelijk de constructie moeten ondersteunen, zodat we veilig konden werken en daarna de definitieve constructie konden realiseren,” aldus Rob.

Daarnaast speelt afstemming een grote rol. Niet alleen omdat je in een monument werkt, maar ook omdat wensen van opdrachtgever en huurder kunnen wijzigen. “Wijzigingen horen erbij,” klinkt het nuchter. “Maar elke wijziging heeft effect: tekeningen moeten worden aangepast en dat kan druk zetten op de planning en volgorde.”

Ook monumentenzorg vraagt om een andere manier van werken. Met name aan de buitenzijde (gevel, metselwerk, schilderwerk) zijn keuzes en uitvoering nauw verbonden aan onderzoek en beoordeling. Dat kan betekenen: wachten, controleren en soms opnieuw bijstellen. ►

Afwerking: duurzaam comfort, luxe uitstraling, authentieke details

Waar in de ruwbouw alles draait om techniek en constructie, komt in de afbouw het karakter terug én het comfort van nu. Het pand wordt voorzien van hedendaagse installaties en isolatieoplossingen.

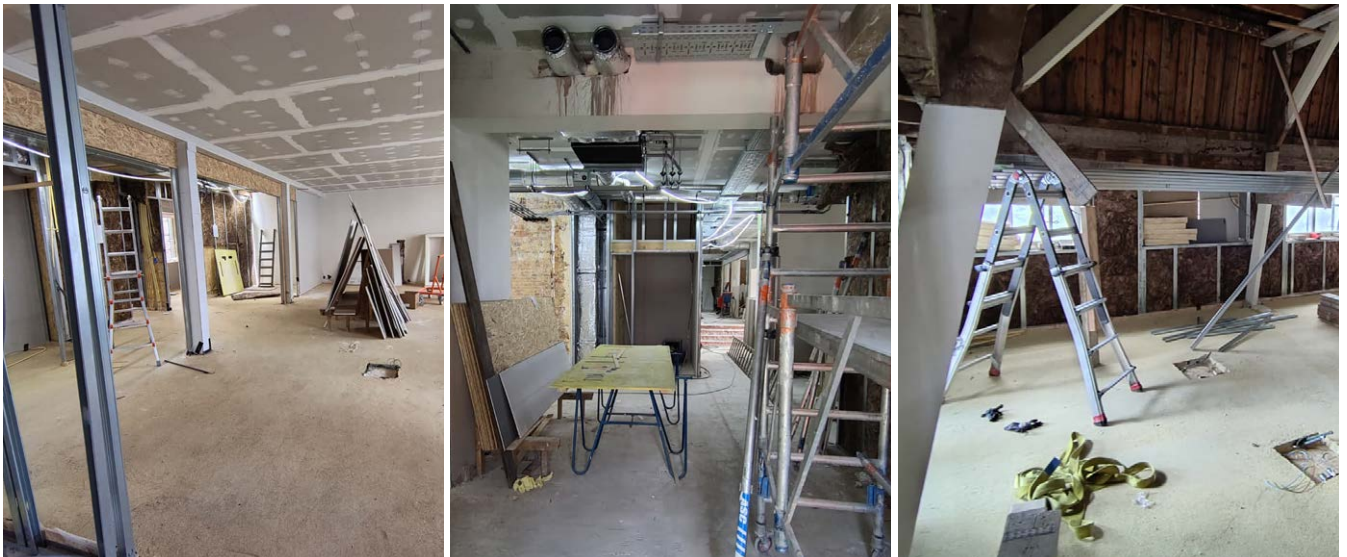
Een mooi voorbeeld van moderniseren zonder het aanzicht te verliezen: veel ramen worden vervangen en de beglazing wordt uitgevoerd in monumentaal, hoogwaardig vacuümglas. Daarmee verbeter je het comfort en de energieprestatie, terwijl het beeld van het pand behouden blijft.

Ook het timmerwerk is echt een De Nijs-detail. De kozijnen die vervangen worden, komen uit de eigen timmerfabriek. Om ze op authentieke wijze na te maken, zijn stukken uit oude kozijnen gezaagd om exacte replica's te maken. Zo blijft het historische profiel behouden, maar wordt de kwaliteit weer toekomstbestendig.

Binnen wordt zichtbaar gewerkt aan een hoogwaardige uitstraling. De wanden zijn grotendeels geplaatst en de magnesietvloeren, een lichtgewicht dekvloer, zijn aangebracht. Daarop volgt de uiteindelijke vloerafwerking. Denk aan een marmeren vloer in de gemeenschappelijke hal en Versailles houten vloeren met luxe bandafwerking.

Het trappenhuis krijgt bovendien een authentieke uitstraling. Zo is besloten om de oorspronkelijk gesneden houten spijlen na te laten maken en terug te laten komen in de vernieuwde trappen. Precies het soort detail waarmee een monument weer 'gaat spreken'.

"We kijken uit naar het eindresultaat. Daarnaast hopen we dat we ook nog de mogelijkheid krijgen om, naast het buitenschilderwerk, het voegwerk uit te voeren. Dan is het pand straks zowel van binnen als van buiten compleet vernieuwd en helemaal klaar voor de komende jaren," aldus Emiel. ■



Bouwen aan de toekomst begint in de schoolbanken

Bij De Nijs zijn we ervan overtuigd dat de toekomst van de bouwsector niet op de bouwplaats begint, maar in de schoolbanken. Daarom investeren we bewust in de mensen van morgen. HR-adviseur Marieke Roossien speelt daarin een belangrijke rol. Zij zet zich dagelijks in om de verbinding tussen De Nijs, het onderwijs en de sector te versterken. “Als we willen dat de bouw zich blijft ontwikkelen, moeten we nú investeren in de mensen die straks het verschil gaan maken.”

Marieke richt zich binnen De Nijs op studenten en starters. Samen met collega Joeri Koehof neemt zij deel aan de onderwijs- en arbeidsmarktcommissie van Bouwend Nederland. Deze commissie werkt aan een sterke verbinding tussen onderwijs en bedrijfsleven, met als doel voldoende én goed opgeleide instroom voor de sector.

“Het gaat allang niet meer alleen om bouwplaatsmedewerkers,” vertelt Marieke. “Ook functies als werkvoorbereider en uitvoerder zijn essentieel. We willen studenten laten zien hoe veelzijdig de bouw is en tegelijkertijd zorgen dat onderwijs en praktijk beter op elkaar aansluiten.”

Geen keuze, maar noodzaak

De bouwsector kampt al jaren met personeelstekorten, terwijl digitalisering en nieuwe technieken zorgen voor een veranderende vraag naar kennis en vaardigheden. Ook binnen De Nijs is die ontwikkeling zichtbaar.

“We zijn steeds meer coördinerend geworden, mede doordat vakmensen lastiger te vinden zijn. Daarom moeten we blijven investeren in nieuwe instroom én in opleiding.” Tegelijkertijd ziet Marieke grote voordelen. “Studenten brengen actuele kennis mee over onderwerpen als digitalisering en nieuwe werkmethoden. Dat zorgt voor een mooie wisselwerking: wij leiden hen op, maar leren ook van hen.”

Investeren in relaties

De Nijs kiest bewust voor een structurele samenwerking met onderwijsinstellingen. Studenten worden al

vroeg in hun opleiding betrokken via praktijkopdrachten en projecten. Zo leren zij het bedrijf, de collega's en de praktijk kennen.

“Dat is echt een andere manier van denken,” zegt Marieke. “We willen studenten gedurende hun hele studie leren kennen.” Daarbij wordt steeds gekeken naar het juiste moment om aan te sluiten bij de ontwikkeling en leerroute van de student.

Een organisatie die opleidt

Deze aanpak vraagt betrokkenheid van de hele organisatie. De Nijs ziet zichzelf nadrukkelijk als een opleidende organisatie, waarin collega's een actieve rol spelen in het begeleiden van jong talent.

“We hebben het aantal studenten flink verhoogd, dus we hebben ook meer begeleiders nodig,” zegt Marieke. “Daar ondersteunen we in, bijvoorbeeld door collega's te helpen bij hun rol als begeleider.” Tegelijkertijd wordt er steeds bewuster gekeken naar de juiste match. “Als de klik tussen student en begeleider goed is, zie je dat studenten zich sneller ontwikkelen én een betere ervaring hebben. Dat is waar we het voor doen.”

Bouwen aan morgen

De inzet op onderwijs en instroom is voor De Nijs geen bijzaak, maar een strategische keuze. Het vraagt tijd en aandacht, maar levert betrokken studenten, nieuwe inzichten en een duurzame instroom van talent op.

“Uiteindelijk wil je dat studenten hier binnenkomen, groeien en ervoor kiezen om bij De Nijs te blijven. Daar hebben we bijvoorbeeld het Talent Traject voor ontwikkeld, waarin starters na hun studie ervaring opdoen op verschillende afdelingen en projecten. Je wilt dat mensen niet alleen binnenkomen, maar hier ook echt hun plek vinden.”

Volgens Marieke gaat investeren in studenten verder dan het belang van één organisatie. “Je werkt niet alleen aan de toekomst van De Nijs, maar aan die van de hele sector. Als we dit niet doen, hebben we straks simpelweg niet genoeg mensen om het werk uit te voeren.”



WICON

Metselwerk bepaalt het gevelbeeld van Gouwhaven

In Monnickendam wordt met Gouwhaven gewerkt aan een nieuwe woonomgeving aan het water. Het project maakt deel uit van de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein Galgeriet en brengt wonen, voorzieningen en parkeren samen in één integraal plan. Met 118 woningen en een sterke relatie tot de omgeving krijgt het gebied een nieuwe uitstraling. Die uitstraling wordt voor een belangrijk deel bepaald door het gevelbeeld, dat aansluit op de schaal en het karakter van Monnickendam.

Binnen het project speelt metselwerk een centrale rol. Het wordt uitgevoerd door Wicon, onderdeel van De Nijs. Met een team van circa achtentwintig metselaars zijn zij verantwoordelijk voor de realisatie van de gevels.

Variatie als uitgangspunt

De architectuur van Gouwhaven kenmerkt zich door variatie. Verschillende bouwdeelen, gevelindelingen en materiaaltoepassingen zorgen voor een divers en levendig geheel. Voor voorman metselaar en project-

leider Marcel Stam, al decennialang werkzaam bij Wicon, maakt dat het werk juist interessant. “Geen gevel is hetzelfde. Je werkt met verschillende metselverbanden, steensoorten en voegkleuren. Dat vraagt telkens om een andere aanpak.”

Op de bouwplaats wordt die variatie inmiddels zichtbaar. Terwijl in het ene bouwdeel wordt gemetseld, wordt elders nog voorbereid of afgewerkt. Verschillende metselverbanden komen direct naast elkaar tot stand. Dat vraagt continu aandacht en afstemming, om ervoor te zorgen dat alle delen uiteindelijk één geheel vormen.

Van tekening naar uitvoering

Binnen zijn rol houdt Marcel zich bezig met zowel voorbereiding als uitvoering. Vanuit de werktekeningen wordt het metselwerk vertaald naar de praktijk. “Het begint met het uitzoeken van het tekenwerk. Van daaruit zorg je dat iedereen weet wat er moet gebeuren en hoe alles op elkaar aansluit.”

Digitale hulpmiddelen spelen daarbij een steeds grotere rol. Op projecten van De Nijs wordt gewerkt met Dalux, waardoor tekeningen en projectinformatie altijd beschikbaar zijn. “Je hebt niet meer die stapels papier. Dat maakt het overzichtelijker en je kunt sneller schakelen.”

Aandacht voor uitvoering

In de dagelijkse praktijk ligt de focus op zorgvuldige uitvoering en consistentie. Kleine verschillen kunnen in het eindbeeld zichtbaar worden. Volgens Marcel zit het onderscheid vooral in de manier waarop het werk wordt uitgevoerd. “Je ziet snel genoeg hoe iemand werkt. Of het netjes gebeurt en of alles klopt. Dat zie je later ook terug in de gevel.”

Daarbij gaat het onder andere om de richting van de stenen, de aansluiting tussen verschillende gevelvlakken en de afwerking rondom details. Veel van deze aspecten vallen niet direct op voor de buitenwereld, maar bepalen wel de kwaliteit van het geheel.

Afstemming binnen het bouwproces

Metselwerk is sterk afhankelijk van de voortgang van andere werkzaamheden op de bouwplaats. De planning vraagt daarom om goede afstemming tussen partijen. “Je bent afhankelijk van wat er voor je gebeurt,” aldus Marcel. “Als een andere schakel nog niet klaar is, heeft dat invloed op je eigen planning.”

Die dynamiek is ook op Gouwhaven duidelijk zichtbaar. Terwijl op sommige plekken de gevel al vorm krijgt, wordt elders nog gewerkt aan de onderliggende constructie of voorbereiding. Dat vraagt om flexibiliteit in de uitvoering, terwijl tegelijkertijd wordt



gewerkt binnen een strakke tijdsplanning. Voor het metselwerk is een doorlooptijd van twintig weken vastgesteld, waarbij het werk stap voor stap per bouwdeel wordt uitgevoerd.

Werken naar het eindbeeld

Hoewel het werk zich dagelijks afspeelt op detailniveau, wordt het totaal pas zichtbaar wanneer de steigers verdwijnen. Dat moment markeert voor de mensen op de bouw een belangrijk omslagpunt. “Als de steigers eraf gaan, zie je pas echt wat je gemaakt hebt,” zegt Marcel. “Je begint ergens in een hoek en werkt stap voor stap verder. En dan valt alles ineens samen.”

Op dat moment komt de samenhang tussen de verschillende gevels, materialen en kleuren volledig tot zijn recht. Wat tijdens de uitvoering nog gefragmenteerd oogt, vormt dan één herkenbaar en samenhangend geheel dat het gezicht van Gouwhaven bepaalt.

“Als de steigers eraf gaan, zie je pas echt wat je gemaakt hebt.”

Blik op de toekomst

Binnen de sector zijn ontwikkelingen zichtbaar richting prefab toepassingen en alternatieve gevelsystemen, zoals steenstrips en plaatmaterialen. Toch blijft er volgens Marcel ruimte voor traditioneel metselwerk, juist bij projecten als Gouwhaven waar variatie en detaillering een grote rol spelen.

“Elk project vraagt iets anders,” geeft hij aan. “En juist bij dit soort gevels moet je ter plekke kunnen schakelen.”

In Gouwhaven wordt daarmee goed zichtbaar dat het gevelbeeld niet alleen op de tekentafel ontstaat, maar vooral op de bouwplaats. Het is het samenspel van ontwerp, materiaal en vakmanschap dat uiteindelijk bepaalt hoe het gebied eruit komt te zien.



Nieuwe kozijnenlijn versterkt productie in de timmerfabriek

In de timmerfabriek van De Nijs staat een grote verandering voor de deur. Na ruim twintig jaar wordt de bestaande productielijn voor kozijnen vervangen door een volledig geautomatiseerde lijn, ondersteund door nieuwe software. Een investering die niet alleen het productieproces vernieuwt, maar vooral zorgt voor een betere aansluiting op de manier waarop binnen De Nijs vandaag wordt ontworpen en gebouwd.

Investering in technologie en doorontwikkeling

Binnen De Nijs wordt continu gekeken naar manieren om processen te verbeteren. Eind vorig jaar is daarom besloten om gericht te investeren in de timmerfabriek, met als belangrijkste onderdeel de vernieuwing van de kozijnenproductie. De bestaande productielijn is inmiddels ruim twintig jaar oud en wordt vervangen door een nieuwe, geïntegreerde lijn.

“Twintig jaar geleden liepen we hier juist voorop in de digitalisering,” zegt René van den Berg, bedrijfsleider Timmerfabriek. “Alle systemen waren toen al gekoppeld. Alleen heeft de techniek zich zo ontwikkeld dat die aansluiting er nu niet meer is zoals we die nodig hebben.”

De huidige lijn voldeed technisch gezien nog prima, maar sloot steeds minder goed aan op de digitale ontwikkeling binnen de organisatie. Daardoor werd het proces minder efficiënt ingericht dan gewenst.

Tegelijkertijd heeft De Nijs de afgelopen jaren de stap gezet naar integraal werken vanuit 3D-modellen. Waar ontwerp en voorbereiding steeds verder digitaliseren, bleef de verbinding met de productie achter. Door technologische ontwikkelingen en veranderde netwerkmogelijkheden sluit de bestaande infrastructuur niet meer aan op de huidige manier van werken.

Van model naar maakproces

Met de introductie van een nieuw softwarepakket, DeltaPi, wordt die aansluiting opnieuw verbeterd. Waar de bestaande systemen lange tijd goed hebben gefunctioneerd, sluiten ze niet meer naadloos aan op de huidige manier van werken met 3D-modellen. Met DeltaPi wordt het mogelijk om informatie uit modellen beter te benutten in de aansturing van de productie.

Het systeem genereert niet alleen de aansturing van de machines, maar levert ook werkvoorbereidingslijsten en calculaties. Daarmee worden ontwerp, werkvoorbereiding en productie sterker met elkaar verbonden. Om dit mogelijk te maken, wordt momenteel gewerkt aan een uitgebreide digitale bibliotheek, waarin alle profielen, producten en prijsgegevens worden vastgelegd.

Het aantal handmatige stappen in het proces neemt daarmee af, terwijl de betrouwbaarheid en voorspelbaarheid toenemen.





Eén lijn, meerdere functies

Naast de softwarematige vernieuwing wordt ook de fysieke inrichting van de fabriek aangepast. Meerdere losse machines uit het huidige proces worden vervangen door één geïntegreerde productielijn: de Window-Master20 Topline van Bos Machines uit Vianen.

Deze geautomatiseerde lijn bundelt verschillende bewerkingen in één procesgang. Dat zorgt niet alleen voor een efficiëntere werkwijze, maar ook voor een constantere kwaliteit van het eindproduct.

Door de komst van de nieuwe lijn ontstaat bovendien meer ruimte op de werkvloer. Die ruimte wordt benut om de indeling van de fabriek te verbeteren en de interne logistiek verder te optimaliseren.

Efficiënter en duurzamer produceren

De nieuwe kozijnenlijn levert een duidelijke verbetering op in productiecapaciteit en energiegebruik. Naar verwachting ligt de output aanzienlijk hoger dan in de huidige situatie, terwijl het energieverbruik fors afneemt.

Ook in de verwerking worden stappen vereenvoudigd. Zo wordt in de voormontage gebruikgemaakt van een lijmrobot die automatisch deuvelds plaatst en een nauwkeurig lijmpatroon aanbrengt. Hierdoor vervallen handmatige bewerkingen en wordt het schoonmaken van verbindingen overbodig. Dit leidt tot minder materiaalgebruik en een efficiënter proces.

Tot slot zorgt de machine ervoor dat een groot deel van het meet- en stelwerk in de afmontage wordt overgenomen.

Samen bouwen aan een toekomstbestendige fabriek

De invoering van de nieuwe lijn vraagt om een brede herinrichting van de timmerfabriek. Hiervoor is een interne werkgroep opgezet, waarin ook medewerkers uit de fabriek actief meedenken. Samen kijken zij naar de optimale indeling van de ruimte, de routing van materiaalstromen en de benodigde voorzieningen. Daarbij worden ook praktische zaken meegenomen, zoals stroomvoorziening, afzuiging en de aanleg van een nieuwe betonvloer.

Het doel is om de fabriek niet alleen geschikt te maken voor de nieuwe machine, maar direct zo in te richten dat deze klaar is voor verdere groei en ontwikkeling.

Stap naar verdere groei

Met de investering ontstaat daarnaast ruimte om de productie uit te breiden en ook de externe markt te bedienen. De combinatie van hogere capaciteit, automatisering en digitale aansturing maakt het mogelijk om flexibeler en efficiënter te produceren.

De plaatsing van de nieuwe machine staat gepland voor begin november. Daarmee zet De Nijs een volgende stap in de verdere ontwikkeling van de timmerfabriek, waarbij wordt voortgebouwd op een eerder vooruitstrevend productieproces dat met deze investering opnieuw wordt aangesloten op de eisen van vandaag.



De mens achter De Nijs

9 vragen aan...

Wie ben jij?

Pieter Zuurbier, 28 jaar, geboren en getogen in Heerhugowaard.

Wat is jouw functie bij De Nijs?

Ik werk als werkvoorbereider. Mijn avontuur begon met een stage, waarin ik wilde ontdekken of werkvoorbereiding bij mij paste. Inmiddels ben ik doorgesloegen op de projecten en zit ik helemaal op mijn plek.

Hoe ben je bij De Nijs terechtgekomen?

Tijdens mijn studie liep ik stage bij De Nijs. Tijdens eerdere stages en bijbanen hield ik me vooral bezig met tekenwerk bij tekenbureaus en architecten. Na mijn studie ben ik gestart bij de Materieeldienst en inmiddels doorgesloegen naar werkvoorbereider op de projecten. Mooi meegenomen: via De Nijs heb ik een woning in De Draai weten te bemachtigen.

Wat vind je het leukst aan je werk?

De rol als 'spin in het web' spreekt mij het meest aan: je draagt verantwoordelijkheid, schakelt continu met verschillende partijen en bent steeds bezig om alles goed te laten verlopen.

Wat voor hobby's heb je?

In mijn vrije tijd ben ik graag actief bezig: sporten, 'studderen' in de tuin en rond het huis, of afspreken met vrienden en familie.

Wat is de mooiste plek op de wereld waar jij bent geweest?

Afgelopen jaar ben ik met mijn vriendin naar Thailand geweest, één van de mooiste ervaringen die ik tot nu toe heb meegemaakt.

Wat is de beste manier om het weekend te beginnen?

Gezellig barbecueën met familie en vrienden.

Hoe omschrijf jij jezelf in drie woorden?

Taakgericht, leergierig en nuchter.

Waar zie je jezelf over tien jaar?

Nog steeds met plezier werkzaam in de bouw, met de nodige ervaring op zak.

De Nijs ondertekent Circulaire Deal MRA

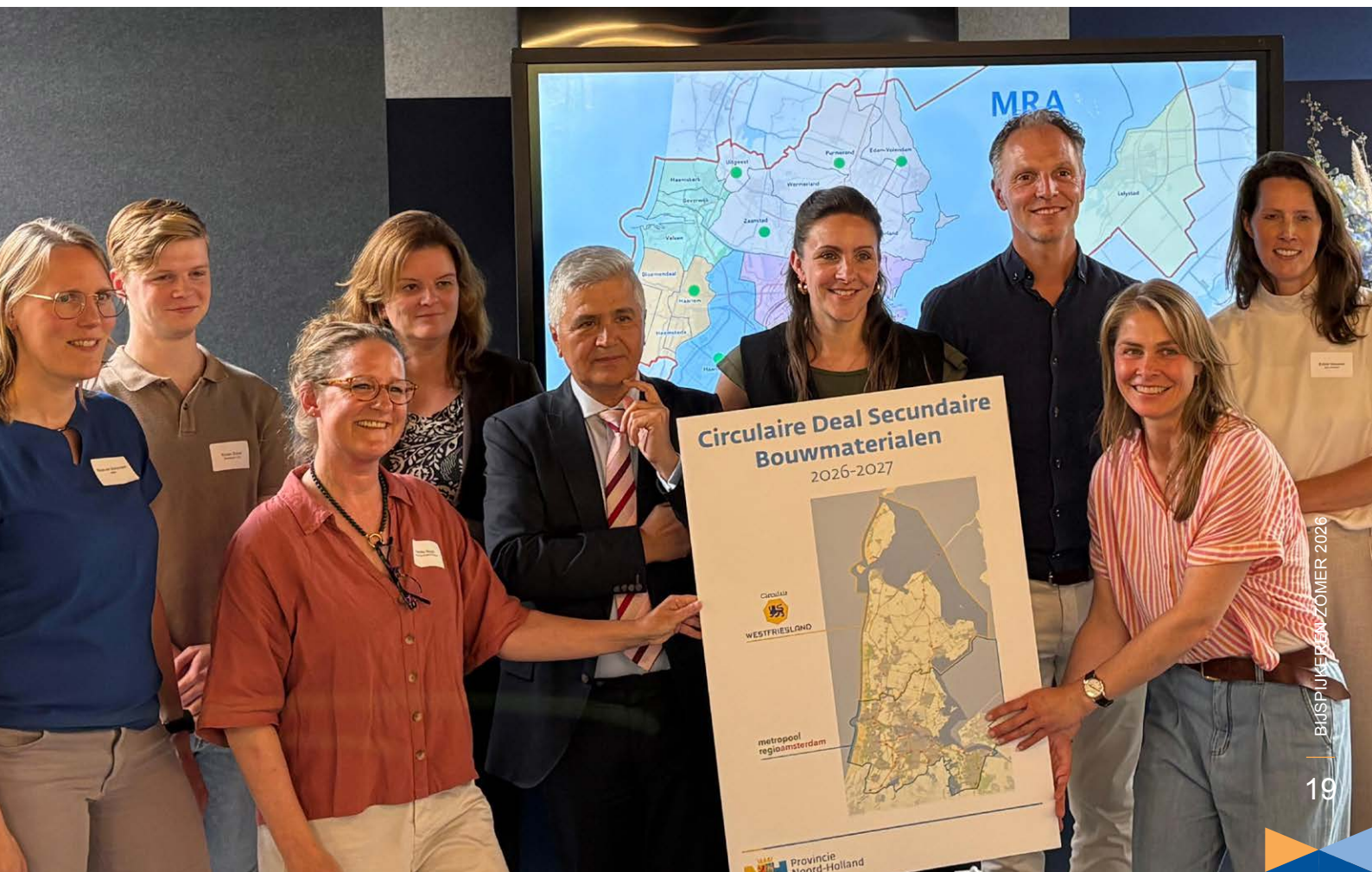
Met het ondertekenen van de Circulaire Deal MRA sluit De Nijs zich aan bij een coalitie van partijen in de Metropool-regio Amsterdam die zich inzetten voor circulair slopen. In deze samenwerking spreken deelnemers af om bij minimaal 50% van de slooprojecten circulaire oogstvoorschriften toe te passen. Binnen twee jaar groeit dit naar volledig circulair slopen. Daarnaast staat kennisdeling centraal: ervaringen en inzichten uit projecten worden actief gedeeld om de aanpak verder te ontwikkelen.

Initiatiefnemer van de deal is de Provincie Noord-Holland. De samenwerking brengt producenten, afvalverwerkers, gemeenten, aannemers en slopers samen en richt zich op het beter afstemmen van vraag en aanbod. Welke materialen komen vrij uit gebouwen en hoe kunnen deze opnieuw worden gebruikt? Voorbeelden hiervan zijn het hergebruik van secundaire kanaalplaten en lopend onderzoek naar

de inzet van tweedehands vurenhout. De aanpak trekt inmiddels ook buiten de regio en zelfs internationaal de aandacht.

Naast de intrinsieke waarde van circulariteit wordt er steeds nadrukkelijker gerekend aan de effecten van circulaire bouwmaterialen. Het vermijden van nieuwe productie heeft een aanzienlijke positieve impact op zowel de MPG als de CO₂-uitstoot. Dit kan in de nabije toekomst doorslaggevend zijn bij aanbestedingen en het realiseren van ambitieuze bouwplannen.

De ondertekening vond plaats bij GSF in Almere, waar oud vlakglas wordt verwerkt tot nieuw isolatieglas. Daarmee wordt circa 50% van het eindproduct circulair. Omdat isolatieglas aan actuele eisen moet voldoen, bestaat het product deels uit nieuw gecoat of gelaagd glas.





Houtbouw in de praktijk

Bouwen met precisie en vertrouwen bij Woodstone

Op de kruising van de West- en Zuidtangent, midden in het centrum van Heerhugowaard, verrijst Woodstone: een nieuw woongebied met vijf woongebouwen. Het project bestaat uit vier gebouwen van zes verdiepingen en één toren van twaalf lagen. Drie gebouwen worden uitgevoerd in houtbouw. De gebouwen krijgen gemetselde gevels, houten kozijnen en een houten gevelafwerking en worden landschapelijk ingepast in de omgeving.

De eerste drie gebouwen, Maple, Oak en Pine, krijgen inmiddels zichtbaar vorm. Waar normaal gesproken beton de boventoon voert, ontstaat hier een woonproject in gelaagd hout. Grote prefab elementen worden geplaatst, gemonteerd en vastgeschroefd.

Monteren in plaats van storten

Bouwen met hout betekent in de praktijk iets fundamenteel anders dan bouwen met beton of staal. Op de bouwplaats is dat direct te zien: het werk is strak georganiseerd, overzichtelijk en opgeruimd.

Waar betonbouw bestaat uit een reeks opeenvolgende stappen (stempels plaatsen, wapening vlechten,

storten en uitharden), verloopt de cyclus van Cross Laminated Timber anders. De bouwmethode vraagt om een goede voorbereiding en een strakke afstemming, waarbij het proces zelf meer aandacht en scherpte vereist.

Voorbereiding is alles

Die scherpte zit vooral in de voorbereiding. Waar in betonbouw achteraf nog ruimte is om bij te sturen, moet bij houtbouw vooraf alles kloppen. Installaties worden volledig uitgedacht voordat de elementen geproduceerd worden.

Ook de maatvoering is strikter. Hout is maatvast, waardoor minder ruimte bestaat om te corrigeren. “Je moet echt vooruitdenken. Hier moet het in één keer goed zijn.”

Vocht, brand en details

Naast een andere werkwijze brengt houtbouw nieuwe aandachtspunten met zich mee. Vochtbeheersing is essentieel, net als brandveiligheid. Bij Woodstone wordt daarom gewerkt met steen- en glaswol om aan de juiste brandklasse te voldoen.

Woodstone groeit verder

Na de realisatie van Oak, Maple en Pine gaat Woodstone een volgende fase in. De verkoop van Sequoia is inmiddels gestart: een wohntoren van twaalf verdiepingen met 72 appartementen. De woningen variëren van compacte appartementen van 39 m² tot ruime woningen van 164 m², met 2 tot 4 kamers en energielabel A++ of A+++.

De prijzen starten vanaf € 249.900 v.o.n.

Ook op detailniveau vraagt houtbouw om extra aandacht. Geluidsoverdracht, aansluitingen en de overgang tussen hout en beton bepalen uiteindelijk de kwaliteit van het gebouw.

Tegelijkertijd laat de bouwplaats zien hoe hout- en betonbouw elkaar aanvullen. Onder Maple, Oak en Pine is een parkeergarage gerealiseerd. Alle gebouwen zijn in beton uitgewerkt tot en met de eerste verdieping, waarop de houtbouw verder wordt opgebouwd.

Samen bouwen aan iets nieuws

Dagelijks werken er gemiddeld zo'n twintig timmermannen aan het project. Voor hen is Woodstone allerminst routine. "Het is weer een leuke nieuwe uitdaging," vertelt Benno Groot, timmerman bij De Nijs. "We doen veel betonbouw, maar dit is echt anders. Je moet anders nadenken, en toch weer anders werken."

Wat Woodstone extra bijzonder maakt, is dat het voor de gemeente Dijk en Waard het eerste hout-

bouwproject van deze schaal is. Het project trekt aandacht van gemeente tot provincie, maar op de bouwplaats draait het vooral om samenwerking. Houtbouw vraagt om intensieve afstemming tussen alle betrokken partijen en heldere communicatie.

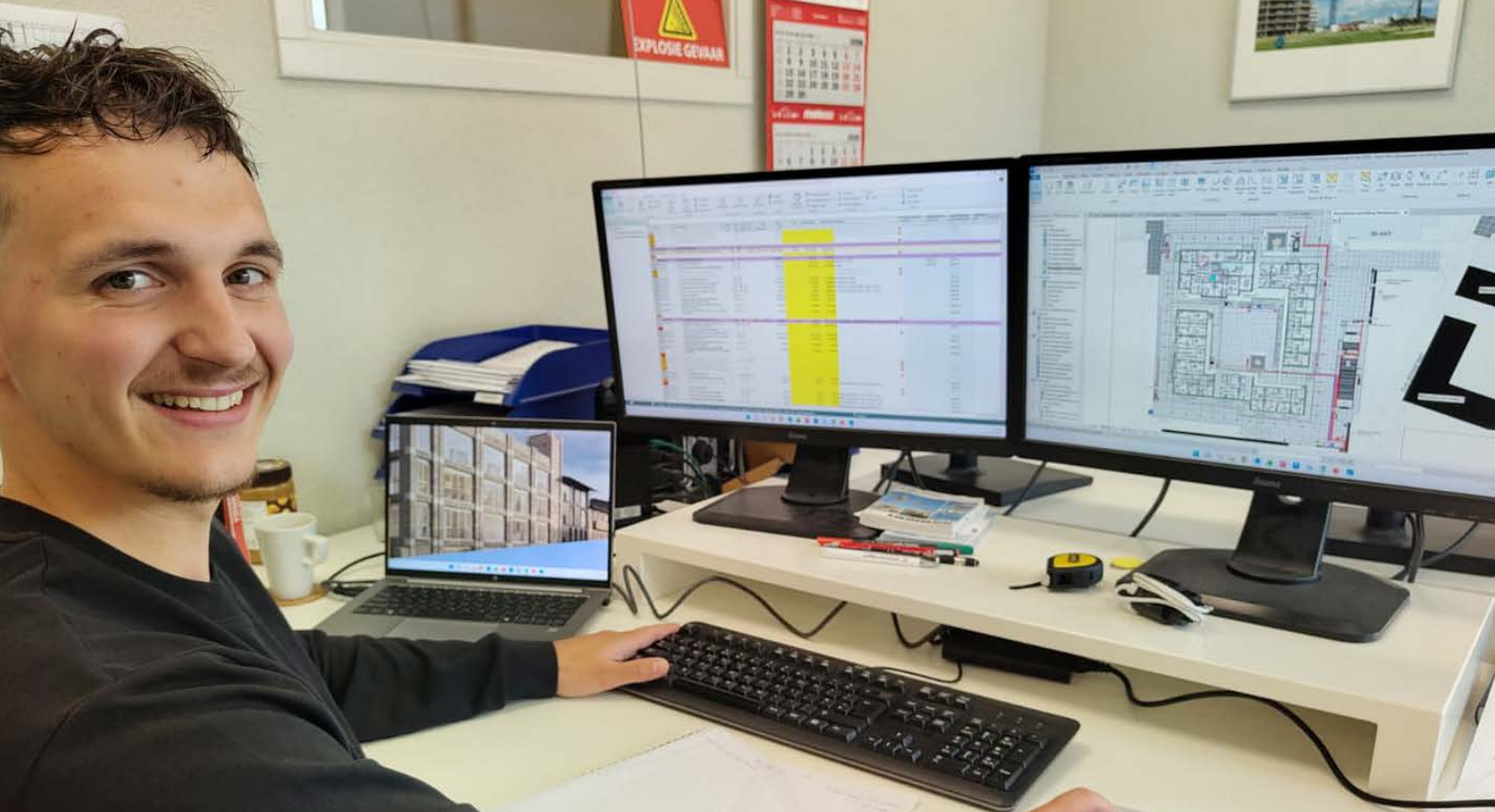
CO₂-reductie en bouwsnelheid hand in hand

Hoewel houtbouw vaak wordt geassocieerd met duurzaamheid, gaat Woodstone verder dan dat. Ook in andere onderdelen van het project wordt ingezet op CO₂-reductie, bijvoorbeeld door het gebruik van CO₂-arme mortels en prefab toepassingen zoals gipsplaten en badkamers op maat. Die keuzes dragen niet alleen bij aan minder uitstoot, maar zorgen ook voor een efficiënter en sneller bouwproces.

Een gebouw dat groeit

De houtbouwfase is inmiddels in volle gang. Dagelijks worden nieuwe verdiepingen opgebouwd en groeit het casco zichtbaar verder. Er is nog geen officiële opleverdatum, maar de woningen van Maple, Oak en Pine zullen waarschijnlijk na het derde kwartaal 2027 worden opgeleverd.





Materieeldienst

De bouwplaats: van ontwerp naar uitvoering

Wie zorgt ervoor dat een bouwplaats écht goed draait? Volgens Talent Traject-deelnemer Milan de Pree speelt de materieeldienst daarin een cruciale rol. “Van stroom en bouwhekken tot torenkranen en de keetopstelling: alles moet kloppen voordat een project kan starten.”

Milan startte in september bij de materieeldienst en neemt sinds januari deel aan het Talent Traject van De Nijs. “In dit traject doorloop ik verschillende afdelingen om het bedrijf goed te leren kennen en te ontdekken waar mijn kracht ligt. Het doel is om uiteindelijk op een plek terecht te komen die echt bij me past.”

De materieeldienst lijkt misschien minder zichtbaar, maar is onmisbaar voor elk project. “Je begint met een stuk grond. Er is niets en er moet van alles voorbereid worden voordat een project kan starten. Wij regelen alles wat nodig is om een bouwplaats goed te laten functioneren: van tijdelijke aansluitingen voor stroom en water tot bouwhekken, bouwliften, torenkranen, keten en de inrichting van het terrein.” Die voorbereiding begint al tijdens de aanbesteding. “Samen met het bouw bureau denken we na over

de inrichting van de bouwplaats. Ik werk dat uit in tekeningen en de ABK: een overzicht van alle voorzieningen en kosten die nodig zijn om de bouwplaats operationeel te maken.”

**“Je begint met een stuk grond.
Er is niets en er moet van alles voorbereid
worden om daarna te kunnen starten met
een project.”**

Ook tijdens de uitvoering blijft Milan betrokken. “Ik stem veel af met projectteams over bijvoorbeeld de verdeling van stroom en de inzet van materieel. Daarbij werk ik nauw samen met de Technische Dienst. Die afwisseling maakt het werk juist leuk.” De grootste leerschool tot nu toe? De stroomvoorziening. “Daar had ik op school nog weinig mee gewerkt, terwijl het op de bouwplaats een kernfactor is. Daarom heb ik een basiscursus elektra gevolgd. Door veel samen te werken met de Technische Dienst leer ik in de praktijk steeds meer. Die kennis neem ik mee naar een volgende functie binnen de organisatie.”

Na de bouwvak verwacht Milan een drukke periode, met meerdere nieuwe projecten in het vooruitzicht. Tot die tijd verdiept hij zich verder in de materieeldienst, waar één ding voor hem duidelijk is geworden: een goede bouwplaats begint bij een sterke basis.

Een lokaal MVO initiatief met maatschappelijke impact

In Warmenhuizen wordt gewerkt aan de ontwikkeling van Vitaliteitspark De Doorbraak. Wat begon als een renovatievraagstuk van het bestaande sportcomplex, is uitgegroeid tot een initiatief waarbij gezondheid, ontmoeting en toegankelijkheid centraal staan. Met steun van de gemeente, LEADER en 24 lokale sponsors, waaronder De Nijs, wordt het complex ontwikkeld tot een multifunctionele voorziening.

De eerste fase, die momenteel in uitvoering is, richt zich op het vernieuwen van het entreegebied, toegankelijke sanitaire voorzieningen en een ontmoetings- en vergaderruimte.

De ambitie van de stichting is duidelijk: het transformeren van een traditionele sportomgeving naar een plek waar ook ontmoeting en informele activiteiten een belangrijke rol spelen. Het complex moet daardoor niet alleen sporters, maar alle inwoners bedienen.

In de tweede fase, gepland vanaf 2027, wordt het terrein verder uitgebreid. Naast de bestaande voetbalvelden en het pannaveld komen er een beweegtuin en een multisportterrein voor onder meer beachvolleybal, basketbal en handbal. Ook wordt een verbinding gerealiseerd tussen het sportpark en de naastgelegen basisschool.

Kenmerkend voor het project is de brede lokale betrokkenheid. De realisatie is mogelijk dankzij publieke middelen en bijdragen van het lokale bedrijfsleven.

Daarmee is het initiatief stevig verankerd in de gemeenschap.

Voor De Nijs sluit deze bijdrage aan bij de invulling van maatschappelijk verantwoord ondernemen: investeren in de directe leefomgeving en projecten die de kwaliteit van wonen en leven versterken.

De ontwikkeling van Vitaliteitspark De Doorbraak laat zien hoe een lokaal initiatief kan uitgroeien tot een project met maatschappelijke meerwaarde. Door te investeren in toegankelijkheid, gezondheid en ontmoeting ontstaat een voorziening die bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp.

Blue Zone als inspiratie

Het Vitaliteitspark is geïnspireerd op de Blue Zone-gedachte: gebieden waar mensen langer en gezonder leven dankzij dagelijkse beweging, sterke sociale verbindingen en gezonde leefgewoonten.

In Warmenhuizen wordt deze gedachte vertaald naar de praktijk. Het vitaliteitspark fungeert als een lokaal 'living lab', waarin wordt onderzocht hoe de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan vitaliteit, ontmoeting en gezondheid.





Markontwikkelingen

Nieuwe regels warmtepompen: wat betekent dit voor bouwprojecten?

Vanaf 1 januari 2027 veranderen de Europese regels voor warmtepompen ingrijpend. De wijziging richt zich niet op de warmtepomp zelf, maar op het koudemiddel dat daarin wordt toegepast. Nieuwe installaties moeten straks gebruikmaken van koudemiddelen met een zeer lage milieubelasting ($GWP \leq 150$). Dit betekent in de praktijk het einde van veel gangbare middelen zoals R32 en een verschuiving richting natuurlijke alternatieven, zoals propaan (R290).

Deze ontwikkeling heeft directe gevolgen voor bouwprojecten. De belangrijkste verandering is dat het nieuwe koudemiddel vaak brandbaar is. Daardoor worden strengere eisen gesteld aan de positionering en inpassing van warmtepompen. Zo moeten buitenunits voldoende afstand houden tot gevelopeningen, mogen ze niet in afgesloten ruimtes worden geplaatst en is goede ventilatie essentieel om risico's bij lekkage te beperken.

Daarnaast is een duidelijke verschuiving zichtbaar van split-systemen naar monoblock-opstellingen. Hierbij bevindt het koudemiddel zich volledig in de buitenunit en loopt er in de woning alleen nog een waterleiding. Dit biedt voordelen voor de veiligheid binnenshuis, maar vraagt juist meer aandacht voor de buitenruimte, zoals opstelzones, geluid, draagconstructie en visuele integratie in het ontwerp. Dit speelt met name bij seriematige woningbouw.

Voor ontwikkelende en bouwende partijen betekent dit dat installatietechniek eerder en nadrukkelijker onderdeel wordt van het ontwerpproces. Keuzes rond positie, bereikbaarheid en inpassing van warmtepompen moeten al in de VO-fase worden meegenomen om latere knelpunten in uitvoering en beheer te voorkomen.

In de praktijk speelt daarbij dat diverse bouwprojecten zich momenteel in de afronding van het technisch ontwerp bevinden, waarbij nog is uitgegaan van 'oude' uitgangspunten, terwijl de levering van warmtepompen pas na 1 januari 2027 plaatsvindt. Dit vraagt om anticipatie op de aankomende wetgeving, terwijl projecten al in opdracht zijn, bouwvergunningen zijn verleend en verkoopstukken soms al gereed zijn.

Kortom, de wijziging lijkt op het eerste gezicht technisch van aard, maar heeft een duidelijke bouwkundige impact. Dit vraagt om een andere benadering in het ontwerpproces, waarbij installatietechniek integraal wordt meegenomen en vroegtijdig wordt geanticipeerd op toekomstige regelgeving. Door hier proactief op te sturen, kunnen vertragingen en herontwerp in latere fases worden beperkt en ontstaat meer grip op zowel kwaliteit als uitvoerbaarheid van projecten.

Netcongestie dwingt tot nieuwe ontwerp- en energiekeuzes

Netcongestie is inmiddels geen toekomstscenario meer, maar dagelijkse realiteit. Op veel plekken in Nederland is het elektriciteitsnet vol of bijna vol. Nieuwe aansluitingen of uitbreidingen zijn daardoor niet altijd direct beschikbaar, met wachttijden die kunnen oplopen tot meerdere jaren.

Voor bouwprojecten heeft dit directe gevolgen. Waar energievoorziening voorheen een vanzelfsprekend onderdeel was, wordt het nu een kritische randvoorwaarde. Zonder voldoende netcapaciteit kunnen woningen, utiliteitsgebouwen of installaties niet volledig functioneren zoals ontworpen.

De impact zit vooral in de toenemende elektrificatie. Warmtepompen, laadvoorzieningen voor elektrische mobiliteit en all-electric gebouwen zorgen voor een steeds hogere piekbelasting. Juist die pieken vormen het probleem voor netbeheerders. Het gevolg is dat projecten te maken kunnen krijgen met transportbeperkingen: er mag wel gebouwd worden, maar installaties kunnen niet altijd direct op vol vermogen draaien.

Dit vraagt om een andere manier van ontwerpen en ontwikkelen. Steeds vaker is het nodig om al in een vroeg stadium rekening te houden met:

- het beperken van piekverbruik
- het toepassen van slimme sturing (load balancing)
- tijdelijke of permanente energieopslag (batterijen)
- het faseren van aansluitingen en/of de realisatie

Ook is een duidelijke ontwikkeling zichtbaar naar energiehubbs of lokale netwerken, waarbij vraag en aanbod binnen een gebied op elkaar worden afgestemd. Denk aan het combineren van woningbouw met bijvoorbeeld laadpleinen, PV-systemen en energieopslag, zodat opgewekte energie lokaal beter wordt benut.

Daarnaast vraagt netcongestie om nauwere afstemming met netbeheerders. Door vroegtijdig inzicht te krijgen in beschikbare capaciteit en mogelijke beperkingen, kan tijdig worden bijgestuurd in ontwerp en planning. Dit helpt om vertragingen in de uitvoeringsfase en discussies bij oplevering te voorkomen.

Voor ontwikkelende en bouwende partijen betekent dit dat energie-infrastructuur niet langer een sluitpost is, maar een integraal onderdeel van het ontwerp- en ontwikkelproces. Netcongestie dwingt tot slimmer, flexibeler en toekomstgerichter ontwerpen. En dat begint al bij de (tijdelijke) bouwaansluiting. Waar voorheen relatief kort na opdracht voldoende capaciteit beschikbaar was op de bouwplaats, vraagt dit nu om een aanzienlijk langere voorbereidingstijd en het anticiperen op beperktere beschikbare capaciteit.

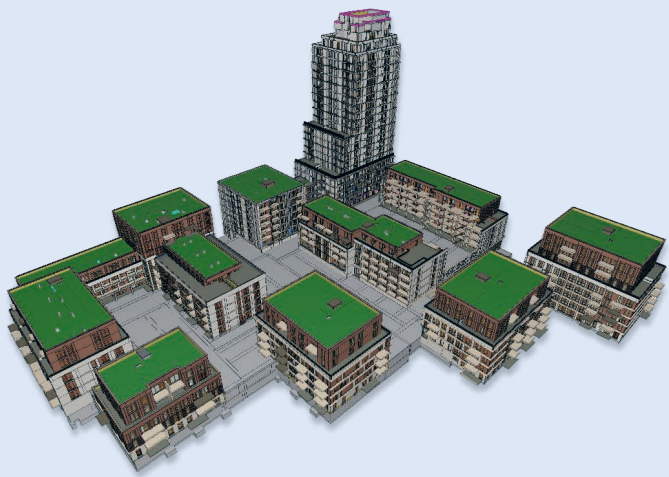
Daarbij worden steeds vaker batterijsystemen ingezet om met een relatief beperkte aansluiting toch piekvermogens te kunnen opvangen. Waar bouwaansluitingen voorheen werden gedimensioneerd op incidentele piekbelasting - zoals het kortstondig gebruik van elektrische torenkranen - biedt inzet van batterijen een alternatief wanneer een reguliere grootverbruikaansluiting niet beschikbaar is.

Kortom, netcongestie raakt direct aan de haalbaarheid van bouwprojecten. Dit vraagt om een integrale benadering van energie in het ontwerpproces, waarbij vroegtijdig wordt gestuurd op capaciteit, flexibiliteit en lokale oplossingen. Door hier tijdig op in te spelen, ontstaan betere ontwerpen en worden verrassingen in de uitvoering zoveel mogelijk voorkomen.



Achter de schermen

Een kijkje bij calculatie



Nog voordat er gebouwd wordt op de bouwplaats, wordt er bij calculatie al gestuurd. Achter de schermen, waar plannen nog schuiven en keuzes nog gemaakt kunnen worden.

Mitchel Duineveld, sinds 2024 calculator en daarvoor werkvoorbereider bij De Nijs, werkt momenteel aan project BuitenStad in Hoorn. Deze binnenstedelijke nieuwbouwwontwikkeling wordt door De Nijs ontwikkeld en gerealiseerd in opdracht van Van der Linden van Sprankhuizen. Het ontwerp is van SVP, dat het project samen met HFB verder uitwerkt. Het plan omvat circa 543 woningen, verdeeld over meerdere gebouwen.

“Juist doordat wij al in de ontwikkelfase aansluiten, kunnen we direct inzicht geven in wat iets kost en wat er mogelijk is,” vertelt Mitchel.

Dat blijkt onder meer bij de gevel van de grootste toren. Omdat deze steigerloos wordt gerealiseerd, was aanvankelijk gekozen voor prefab betonnen sandwichelementen. Inmiddels wordt ook een variant met houtskelet hoogbouwelementen doorgerekend.

“De eerste raming kwam hoger uit dan het budget. Dan kijk je waar je kunt bijsturen zonder dat het hele plan uit balans raakt. Zo'n gevel is dan een belangrijke schakel.”

Binnen een project als BuitenStad wordt de begroting verdeeld over verschillende onderdelen, zoals ruwbouw, gevel, afbouw en installaties. Samen met de bouwplaats- en indirecte kosten vormt dit één totaalbegroting. Een wijziging, zoals die van de gevel, heeft daardoor invloed op meerdere onderdelen tegelijk.

“Calculatie loopt mee door verschillende fases van een project,” legt Mitchel uit. “Van een eerste grove raming tot een steeds gedetailleerdere begroting. Hoe eerder je betrokken bent, hoe meer invloed je hebt. In de vroege fases kun je nog echt sturen op keuzes.”

Dat ligt anders bij projecten die via aanbesteding binnenkomen. “Dan ligt er vaak al een vergaand uitgewerkt ontwerp en is de ruimte om te optimaliseren kleiner. Daardoor mis je soms het moment waarop je nog slimme aanpassingen kunt doen.”



Eén werkwijze, gedeelde kennis

De werkvoorbereiding bij De Nijs is volop in ontwikkeling. Waar voorheen het S-team zich richtte op het standaardiseren van kenniskaarten en het delen van kennis via presentaties, wordt nu een volgende stap gezet: de introductie van kennisdomeinen.

Onder leiding van Gerwin Korpershoek, teamleider werkvoorbereiding, worden deze kennisdomeinen ingericht als dé basis voor hoe we binnen De Nijs (procesgestuurd) werken. Het doel is duidelijk: borging van kennis, meer structuur, meer samenwerking en vooral meer uniformiteit.

Van losse kennis naar één centrale bron

Kennisdomeinen vormen straks de centrale kennisbank van De Nijs. In plaats van verspreide informatie en verschillende werkwijzen, wordt kennis gebundeld per discipline. Denk aan domeinen zoals ruwbouw en installaties, waarin specifieke onderwerpen verder worden uitgewerkt in subgroepen, zoals breedplaatvloeren.

Voor elk kennisdomein is een klein team van specialisten verantwoordelijk. Deze groep collega's is samengesteld op basis van degene die zich hiervoor hebben aangemeld. De één is sterk in analyseren en toetsen, de ander juist in het ontwikkelen van nieuwe ideeën. Door deze kwaliteiten slim te combineren, ontstaat een sterk en deskundig team dat de inhoud bepaalt en beheert.

Bouwen aan een duidelijke werkwijze

Het opstellen van een kennisdomein begint met het verzamelen van informatie. Werkvoorbereiders en

toeleveranciers leveren input, die vervolgens wordt uitgewerkt in heldere procesbeschrijvingen. Deze processen worden besproken en aangescherpt tijdens werkvoorbereidingsoverleggen.

In een volgende stap sluiten ook bedrijfsleiders en uitvoerders aan om hun praktijkervaring toe te voegen. Zo wordt niet alleen gekeken naar hoe iets bedacht is, maar vooral naar hoe het in de uitvoering werkt. Een belangrijk aandachtspunt voor uitvoering is hierbij de kwaliteit van het tekenwerk, bijvoorbeeld voor gebruik in Dalux. Zodat op iedere bouwplaats duidelijke tekeningen aanwezig zijn, die precies aangeven wat gemaakt moet worden.

Na het verzamelen, verwerken en controleren van alle input, wordt de informatie vastgelegd in een uniforme en herkenbare opzet en actief gedeeld met collega's, onderaannemers en toeleveranciers.

Een stevige basis voor de toekomst

Met kennisdomeinen zet De Nijs een belangrijke stap richting een eenduidige manier van werken. Nieuwe collega's kunnen straks snel begrijpen hoe werkprocessen lopen, waar informatie te vinden is en wie waarvoor verantwoordelijk is.

Het resultaat is een organisatie waarin kennis beter wordt gedeeld, werkprocessen duidelijker zijn en samenwerking vanzelfsprekender wordt. Kortom: minder zoeken, meer zekerheid en een stevige basis voor verdere groei.





Dag van de bouw

Van open bouwhekken naar een sterk staaltje samenwerking

Tijdens de Dag van de Bouw op 20 juni gingen in centrum Schalkwijk letterlijk en figuurlijk de hekken open. Drie bouwplaatsen die normaal gesloten blijven, verwelkomden bezoekers van jong tot oud. Met rondleidingen, toelichting van vakmensen en diverse activiteiten kregen geïnteresseerden een uniek kijkje achter de schermen van een gebied in volle transformatie.

De belangstelling was groot en de reacties enthousiast. De bouwplaats werd druk bezocht door een brede mix aan mensen: toekomstige kopers, omwonenden, gezinnen met kinderen, geïnteresseerden en collega's uit de sector. Gedurende de dag hing er een levendige en positieve sfeer.

Bezoekers liepen rond, sloten aan bij rondleidingen en gingen in gesprek met de vakmensen. Voor velen was het een bijzondere ervaring om een plek te betreden die normaal gesloten blijft.

Een gebied in ontwikkeling

Wat deze dag vooral zichtbaar maakte, is de schaal en impact van de ontwikkeling. Waar ooit een traditioneel winkelcentrum stond, groeit nu stap voor stap een levendig stadscentrum met woningen, voorzieningen en ontmoetingsplekken. Voor toekomstige bewoners gaf dat een concreet beeld van de plek waar zij mogelijk gaan wonen, terwijl kinderen op een speelse manier kennismakten met de bouw.

Samen bouwen aan één plandeel

Binnen deze gebiedsontwikkeling werkt bouwcombinatie Trebbe – De Nijs aan de realisatie van één van de plandelen: 23Stories en GROOSMAN. Samen goed voor ruim 400 woningen op één locatie. GROOSMAN omvat circa 240 huurappartementen, aangevuld met horeca, een bibliotheek en een parkeervoorziening. 23Stories bestaat uit 162 koopappartementen in verschillende segmenten. Juist deze combinatie van functies maakt het project bijzonder, zeker op een compacte, binnenstedelijke bouwplaats.



Bouwcombinatie als sterke basis

Binnen het project vormt de bouwcombinatie Trebbe – De Nijs de stabiele factor die omvang en complexiteit beheersbaar maakt. Vanuit het principe één team, één taak wordt gewerkt met een duidelijke structuur en een gezamenlijke visie. Partners worden actief betrokken en dragen samen verantwoordelijkheid voor het eindresultaat, waarbij veiligheid, kwaliteit en efficiëntie voorop staan.

Deze werkwijze vertaalt zich dagelijks naar een strak georganiseerd bouwproces waarin circa 150 vakmensen gelijktijdig werken aan ruwbouw, gevelsluiting, metselwerk en afbouw. Het toegepaste tunnelbouw-concept zorgt voor een efficiënte en voorspelbare bouwstroom, zonder concessies te doen aan kwaliteit of veiligheid.

Bouwen aan Haarlem Zuid

Met de realisatie van 23Stories en GROOSMAN groeit hier meer dan alleen woningbouw. Er ontstaat een nieuw stuk stad. De Dag van de Bouw maakte dit zichtbaar voor het publiek, terwijl de dagelijkse uitvoering laat zien hoe deze complexe ontwikkeling stap voor stap tot stand komt.

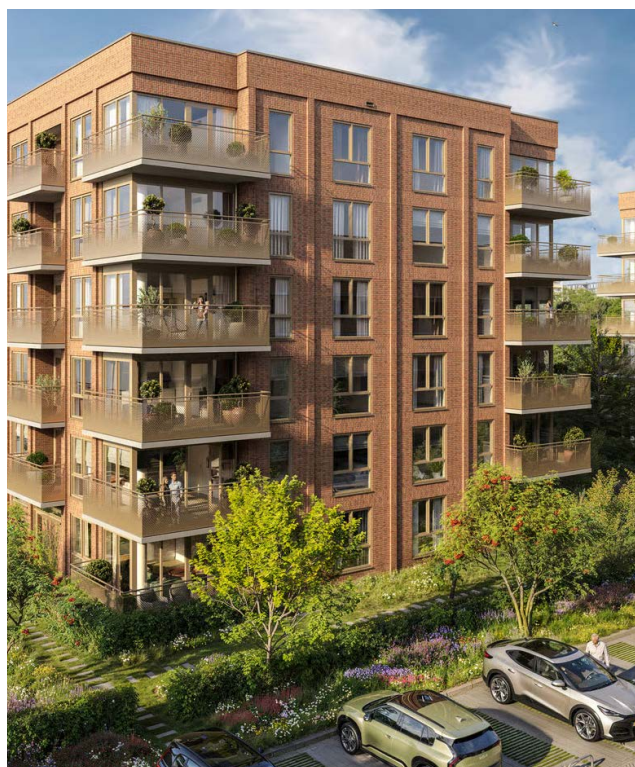
De bouwcombinatie van Trebbe en De Nijs laat daarmee zien hoe organisatie, structuur en uitvoering samenkomen in de ontwikkeling van Haarlem Zuid.





In de verkoop

De volgende stap naar wonen



Dijkers

80 appartementen aan het Dijkgraafplein

De verkoop van de 80 koopappartementen van Dijkers is op 20 juni gestart bij NieuwWest Makelaardij. Het project omvat zeven woningtypes, variërend van twee- tot driekamerwoningen met oppervlaktes van circa 43 tot 65 m².

Alle appartementen beschikken over een eigen buitenruimte, variërend van een tuin op de begane grond tot een balkon op de verdiepingen. De woningen zijn compact en efficiënt ingedeeld, met aandacht voor betaalbaar wonen in Amsterdam.

Tijdens de start verkoop heeft het verkoopteam veel geïnteresseerden uit de omgeving kunnen informeren. De verwachting is dat de eerste koopovereenkomsten binnen enkele weken worden ondertekend.

wonenindijkers.nl

Zaans Pijl

56 woningen aan de Zaan + boothuis

Op 11 april ging het project Zaans Pijl in verkoop. Veel geïnteresseerde personen kwamen langs om alles te ontdekken over de 56 exclusieve woningen aan de Zaan.

Het project bestaat uit 55 appartementen en één boothuis, gelegen op een markante plek langs het water. De woningen kenmerken zich door hun royale opzet, grote raampartijen en buitenruimtes met uitzicht op de Zaan. Door de ligging is het uitzicht elke dag anders.

Na de start verkoop zijn de eerste contracten inmiddels ondertekend. Daarmee wordt een volgende fase ingeluid en komt de realisatie van de woningen dichterbij.

zaanspijl.nl



Woodstone – Sequoia

72 appartementen

Op 12 mei is de verkoop van Sequoia gestart met een verkoophevenement op locatie. Het evenement werd goed bezocht en inmiddels zijn de eerste handtekeningen gezet.

De helft van de woningen is beschikbaar voor starters, waarbij gebruikgemaakt kan worden van een extra financiering via de starterslening van de gemeente Dijk en Waard.

De verwachting is dat aan het einde van het najaar de eerste paal de grond in gaat.

woneninwoodstone.nl

Hoekse Nes

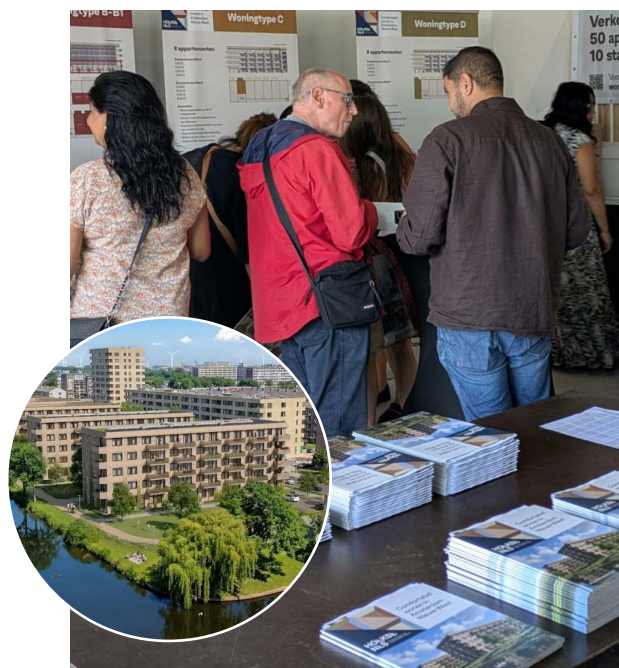
10 stadswoningen en 50 appartementen

Hoekse Nes biedt ruimte om comfortabel te wonen in Amsterdam Nieuw-West. Op 30 mei is het project in verkoop gegaan. Het event vond plaats tegenover de bouwlocatie, waar momenteel de sloop in volle gang is.

De bijeenkomst werd goed ontvangen door geïnteresseerden. Bezoekers lieten zich uitgebreid informeren over het project. Ook de Portisa truck, met prefab badkamers, was aanwezig.

Op het moment van schrijven heeft de toewijzing plaatsgevonden en zijn de makelaars gestart met de optiesgesprekken. De verwachting is dat binnenkort de eerste kopers worden verwelkomd.

woneninhoeksenes.nl



**De Nijs ondersteunt uiteenlopende
initiatieven die bijdragen aan
een sterke en leefbare regio.**

