

HET  
GOEDE  
DOEN

DURA VERMEER BOUW ZUID

# GROENER & GEZONDER

met een zachte g

 **DURA VERMEER**  
Waarmaken van ambities







“Alles wat je aandacht geeft, **groeit**. Dat geldt voor onze medewerkers en voor de omgevingen die we maken.”

HET  
GOEDE  
DOEN

# Mens en natuur centraal

Omgevingen creëren waarin geluk en gezondheid voorop staan. Dat is onze missie voor nu en de toekomst. Dat vraagt om een andere manier van leven, ontwikkelen en bouwen. Onze motivatie om de wereld weer een stuk gezonder te maken is groot.

**A**ls regionaal opererende ontwikkelende bouwer nemen we onze verantwoordelijkheid. In veel van onze projecten zijn energie, biodiversiteit, inclusiviteit en circulariteit al thema's die we concreet invullen om een positieve impact te maken op de omgeving en de natuur.

En vanaf nu gaan we alleen nog maar Het Goede Doen. Bij elke ontwikkeling en elke bouwopgave staan mens en natuur centraal. We leggen alle relevante aspecten langs de meetlat van vier verbonden waardecircels: Balans, Verbonden, Gezondheid en Oneindig. De betekenis van deze waardecircels lichten we verderop toe, evenals de manier waarop we ze als tool inzetten om omgevingen groener en gezonder te maken.

Die gezonde wereld kunnen we echter niet alleen maken; daar hebben we elkaar bij nodig. Dit is dus ook een open uitnodiging om elkaar op te zoeken, je open te stellen en met elkaar aan het werk te gaan.

We stellen onszelf aan je voor, zodat je zelf kunt bepalen welke raakvlakken we hebben en waar we de basis vinden voor een (eerste) open gesprek.

Daag ons uit!

**Rutger Veldhoen**  
Directievoorzitter Dura Vermeer Bouw Zuid

# De cijfers

## van Dura Vermeer Bouw Zuid

### Over ons

**D**e wereld om ons heen ontwikkelt zich in een snel tempo en zo ook onze organisatie. We boren nieuwe markten aan in diverse disciplines, ontwikkelen producten en concepten en we bewegen mee met de wensen van onze klanten. Wat ondanks alle veranderingen en ontwikkelingen altijd een vaste waarde heeft behouden is onze cultuur, ons DNA en de manier waarop wij met elkaar en onze klanten samenwerken. In dit merkboek vertellen we je graag het verhaal van Dura Vermeer Bouw Zuid.

#### Familiebedrijf

Ons bedrijf bestaat uit ontwikkelaars en bouwers, doeners en waarmakers. Met Job Dura (voorzitter Raad van Bestuur) als 5<sup>e</sup> generatie aan het roer van Dura Vermeer zijn wij nog steeds een écht familiebedrijf. Dat merk je in alles wat we doen. Duurzame samenwerking staat daarbij voorop: samen plannen maken, samen Het Goede Doen, samen kennis en successen delen en samen innoveren. Dat geldt voor elke discipline die we in ons werkgebied hebben: Ontwikkeling, Woningbouw, Utiliteitsbouw en Transformatie. Daarbij zitten we aan tafel als één team. Gewoon dóen en gewóón doen staan bij ons centraal.

**115**  
medewerkers

**79-21%**  
verhouding  
man/vrouw

**€ 100M**  
omzet 2021

omzet 2018: €65 miljoen  
omzet 2019: €75 miljoen  
omzet 2020: €80 miljoen

**Omzet**  
35% vastgoedontwikkeling  
30% utiliteitsbouw  
35% wonen voor derden

Met meer dan twintig zelfstandige werkmaatschappijen combineert Dura Vermeer een sterke regionale verankering met de kennis, kracht en middelen van een grote, landelijk ontwikkelende bouwer. Het hoofdkantoor staat in Rotterdam.

We hebben landelijk gezien drie divisies:  
- Infra  
- Bouw & Vastgoed  
- Techniek

Dura Vermeer Bouw Zuid maakt deel uit van de divisie Bouw & Vastgoed, die gevestigd is in Utrecht.

We opereren als zelfstandig ontwikkelende bouwer, maar delen natuurlijk de kennis, de kunde en de sterke financiële basis vanuit de Dura Vermeer Groep. Ook Dura Vermeer Design Studio in Utrecht is van ons allemaal.





# Het DNA van Dura Vermeer Bouw Zuid





# 1 Dit is Dura Vermeer Bouw Zuid

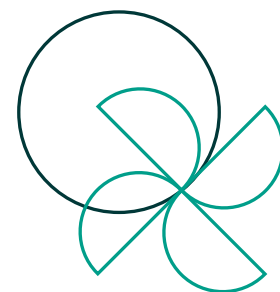
Hier in Brabant zijn we thuis. En ons thuis, daar zorgen we graag goed voor. We leveren een bijdrage aan de gezondheid en het geluk van mensen en het behoud van de natuur, door verantwoord te bouwen aan omgevingen en gebouwen.

**W**e nemen die verantwoordelijkheid door maatschappelijk betrokken te zijn bij plekken die we creëren, omgevingen waar we samen thuis zijn. We investeren tijd in relaties en collega's, zodat we op elkaar kunnen vertrouwen en bouwen. Noem het duurzaam, wij noemen het vanzelfsprekend. Gewoon Het Goede Doen. We luisteren, zijn leergierig en nieuwsgierig. We vernieuwen en maken waar wat we beloven. We kijken altijd waar we een stap extra kunnen zetten, per project, per situatie. Waar kunnen we de grens verleggen, hoe kan het duurzamer, efficiënter of mooier voor mens en natuur?

We houden wel van een uitdaging, daardoor blijven we wendbaar en creatief. Het houdt ons scherp. We zijn onderdeel van Dura Vermeer. Het netwerk van zusterbedrijven in de andere regio's én onze eigen cultuur met de waarden daadkracht, met elkaar en grensverleggend, maken ons tot wie we zijn. Verbonden met alle Dura Vermeer collega's bouwen we samen aan de toekomst van Nederland. Een groener en gezonder leven, in balans en met het besef dat de aarde niet onuitputtelijk is. En wij? Wij doen dat vanuit 's-Hertogenbosch voor Zuid-Nederland.

Het Goede Doen met een zachte g.

Groen in de vorm van parken en plantsoenen verhoogt de onroerendgoedwaarde van woningen met gemiddeld 4 tot 5%.



Voor groenbeheerders is informatie over de kosten en baten van bijvriendelijk beheer op een rij gezet. In veel gevallen is bijvriendelijk beheer niet duurder of zelfs goedkoper dan regulier beheer.

@#  
Circular

Materialen in het ene project oogsten en in het andere gebruiken; we doen het al.  
Welk dilemma kan Sanne Simoens voor jou aanpakken? tel. 06 4339 81 52

**Djembé workshop.** Onze energie en teamspirit groeit door samen buiten het werk nieuwe dingen te ontdekken.



# 2 Onze overtuiging

## Visie

Een gezonde wereld waarin alles en iedereen met elkaar verbonden is.

## Missie

Samen omgevingen creëren waar geluk en gezondheid voorop staan; nu en in de toekomst.

## We doen het samen

Wij ontwikkelen, bouwen, delen kennis en innoveren om de meest duurzame omgevingen met elkaar te creëren. We denken op lange termijn: 10, 20, 50 jaar; we investeren in lange, project-overstijgende relaties en generatie-overstijgende omgevingen. In onze processen nemen we onze verantwoordelijkheid in grondstoffen- en energieverbruik.

De bouwstenen van onze cultuur zijn onze kernwaarden.

## Daadkracht

We zijn trots op het werk dat we doen, we komen écht toegevoegde waarde brengen. We zijn de denkers én de doeners: oppakken, aanpakken, doorpakken. Werken doen we met passie, gedrevenheid en plezier.

## Met elkaar

We hebben aandacht en respect voor elkaar, onze klanten en onze omgeving. We werken met elkaar en helpen elkaar waar mogelijk. Iedereen is even belangrijk. We bouwen aan duurzame relaties.

## Grensverleggend

De beste oplossingen, de beste samenwerkingen en de klant voorop! We zoeken continu naar verbeteringen: hoe kan het duurzamer, sneller, efficiënter, mooier voor samenleving en natuur.

De kernwaarden van de Groep -Veiligheid, Betrouwbaarheid, Kwaliteit- hanteren wij als essentiële hygiëne.

Robert-Paul Jansen  
Ontwikkelmanager  
Dura Vermeer Bouw Zuid

“Als de natuur er wil **wonen**, wil de mens dat zeker. Dit is het uitgangspunt voor onze nieuwe visie.”



# 3 Het Goede Doen

## De toekomst is hier en is onze verantwoordelijkheid.

Het Klimaatakkoord, hittegolven, het coronavirus, eenzaamheid en obesitas, oceanen vol plastic, de stikstof- en CO<sub>2</sub>-problematiek, het verdwijnen van de bijen, vergrijzing en krimpregio's: we leven in een complexe wereld die véél van ons vraagt. Als we willen dat onze kinderen en kleinkinderen opnieuw onbezorgd kunnen genieten van de vogels en de bloemen, van mooie, groene en gezonde woonbuurten in fijne dorpen en steden, dan kunnen we niet stil blijven zitten. De toekomst is hier - en ze is van ons allemaal. We mogen het niet meer fout doen, we moeten het nu in één keer goed doen. Dus het Goede Doen. In alles wat we doen.

## Het Goede Doen

Onze leefomgeving is een delicaat, complex ecosysteem en alle cirkels grijpen in elkaar. We willen energieneutraal en gezond bouwen, buurten maken waar burenvrienden worden en waar generaties supergezond en gelukkig oud kunnen worden, met elkaar en telkens opnieuw, in alsmat rondraaiende waardecircels. Maar we moeten in al ons Goede Doen wel nuchtere en scherpe afwegingen blijven maken en ook het juiste doen. Geluk is voor veel mensen immers ook 'gewoon' een betaalbare rijtjeswoning in een volkswijk of een klein appartement in de stad; niet

iedereen heeft behoefte aan een eigen moestuin, een deel-bakfiets of een café op de hoek. Hoe meten en weten we of we Het Goede Doen? Om te zorgen dat we in al onze ijver om het goede te doen niets over het hoofd zien, hebben we alle ontwikkel- en bouwopgaven van nu in vier hanteerbare waardecircels samengebracht in ons denkmodel Het Goede Doen:

- 1) de balans tussen mens en zijn woonomgeving (eigen huis en buurt);
- 2) de gezondheid van mens, natuur én klimaat;
- 3) de verbondenheid van onze bewoners met alles wat ze nodig hebben om gelukkig te zijn;
- 4) de zoektocht naar oneindige waardecircels, de circulaire wereld waarin we niets meer verspillen of vervuilen.

In Het Goede Doen staan de mens en de natuur centraal - gezondheid en geluk van bewoners is in alles het leidende principe.

Per waardecirkel hebben we geformuleerd:  
• waar we als Dura Vermeer Bouw Zuid nou precies voor gaan - wat is onze visie op de door ons gedefinieerde hoofdthema's?

Intensieve groendaken, dat wil zeggen met een substraatlaag van meer dan 15 cm, hebben het meeste effect en kunnen 50 tot 80% van het gevallen regenwater vasthouden en later weer verdampen.

- welke instrumenten we (grosso modo) inzetten om ons doel te bereiken?
- hoe en waarmee we meten of we inderdaad wel Het Goede Doen?
- welke waarde we toevoegen op door ons geformuleerde thema's?
- hoe onze belangrijkste doelgroepen tegen onze thema's aankijken: hoe kunnen we er voor zorgen dat we samen willen wat goed is voor ons allemaal - en voor deze planeet?

## Eén wereld, allemaal burenvrienden

We hebben maar één wereld, we zijn allemaal burenvrienden en alles is met elkaar verbonden. Met Het Goede Doen zorgen we dat alle waardecircels de goede kant op draaien. Want dan versterken ze elkaar en leiden ze samen tot nóg meer waarde. Voor de bewoners van onze woningen en buurten. Voor de mussen en de merels. En voor alle anderen op deze planeet.

In positieve zin het verschil maken in gezondheid en geluk voor iedereen, ook voor Moeder Aarde. Dat is de missie. De vier waardecircels in ons denkmodel geven daar hele praktische handen en voeten aan.



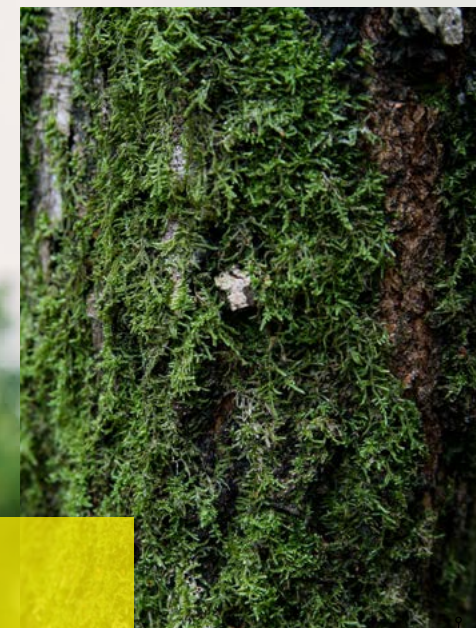
**Hortus Ludi.** Volledig houten nieuwbouw complex in Nijmegen waarbij een historisch kloostercomplex is getransformeerd tot 100% natuurinclusieve omgeving.

Gezonde gebiedsontwikkeling vanuit het Goede Doen - hoe pakt dat uit? Bel met Robert-Paul Jansen om hierover van gedachten te wisselen, tel. 06 4339 69 61





Geertje Bakens  
Projectmanager Klant,  
Markt en Maatschappij.

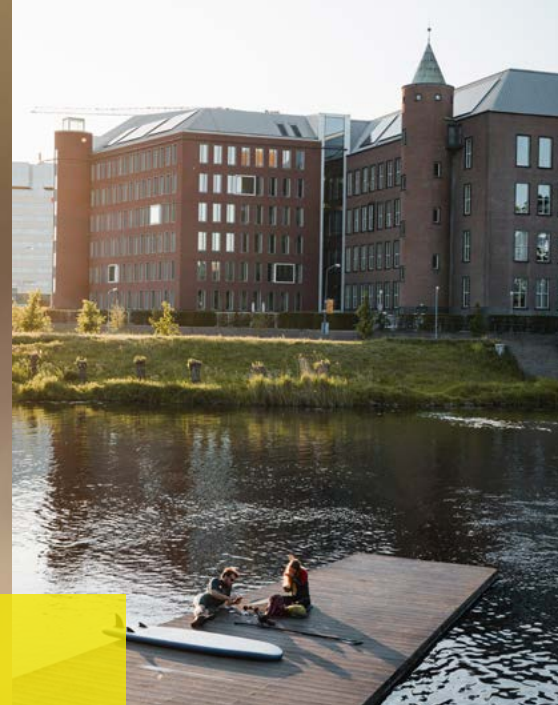


Eén grote boom is net zo verkoelend als 10 airco's. Onderzoek van de Universiteit Wageningen uit 2011 toont dat de verdamping van vocht via de bladeren, de zogenaamde evapotranspiratie, gelijkstaat aan het vermogen van tien airco's. Om het even helder te krijgen: dat is zo'n 20 tot 30 kW!

“Zorgen voor de toekomst begint bij aandacht en respect voor wat er allemaal al groeit en bloeit.”



“Het Goede Doen is geen doos met kant-en-klare oplossingen en concepten, maar een **integrale gereedschapskist** op de thema's van vandaag en morgen en de verbinding daartussen.”



De standplaats van een boom bepaalt zijn lot. In zijn eentje op een grasveld krijgt een solitaire boom alle ruimte om te 'shinen'. In de stad is het echter een ander verhaal. Wortelen is een uitdaging, tussen de straattegels, kabels en leidingen en in een moeilijk doordringbare bodem. Toch doet de boom zijn uiterste best om te overleven. Respect voor de stadsboom!

## De mens en de natuur centraal

Het geluk van bewoners is het begin- en eindpunt in alles wat we doen. Doelgroeprofielen op basis van big data en de scores op onze waardecircels vormen hiervoor het vertrekpunt.

### In Balans

- Mens in balans met eigen huis en buurt: financieel, mentaal én sociaal.
- Identiteit = waarde. Combineer de wensen van de doelgroep met de mogelijkheden/kansen van de context en gezamenlijk geformuleerde ambities.
- Maak de balans tussen mens en eigen huis/buurt meetbaar met scores op een groot aantal factoren.

### Gezond

- Gezond ontwikkelen = klimaatadaptief, natuurinclusief, biodivers, energetisch positief en circulair. We ontwikkelen meetbaar natuurinclusief door te meten met een Bio-MRI.
- Elk plusje telt. Ook de kleine winst die we boeken op bijvoorbeeld biodiversiteit of natuurinclusiviteit kunnen een groot verschil maken voor mens, buurt, planeet. Denk óók in details.

Wat betekenen onze mobiliteitshubs voor gebiedsontwikkelingen?  
**Robert-Paul Jansen deelt graag zijn kennis met je! tel. 06 4339 69 61**



### Verbonden

- Verbondenheid + mobiliteit = inclusiviteit. Verbind mensen met de mensen, de omgeving en de voorzieningen die ze nodig hebben om gelukkig te zijn.
- Kijk niet alleen naar fysieke mobiliteit, bereikbaarheid en verbindingen, maar ook naar mentale verbondenheid: nabuurschap, 'erbij horen' en 'er zijn voor elkaar'.

### Oneindig

- Denk in oneindige waardecircels: niets meer verspillen en niets meer vervuilen.
- Zet de ontwikkelroute anders in: begin met nadenken over wat er overblijft na gebruik - de sloper voorop.
- Denk in IQ, EQ én AQ - aanpassingsvermogen (flexibiliteit) verlengt de gebruikswaarde!
- Meet harde indicatoren zoals BENG, MPG-scores en CO2-reductie, maar denk ook aan de waarden die niet direct meetbaar zijn: duurzame leefbaarheid, gezondheid en betrokkenheid van bewoners.



“Samen meerwaarde  
**creëren** door het  
goede te doen voor  
mens en natuur:  
hoe mooi is dát.”

Sanne Simoens  
Tendermanager

Herfstbladeren vormen een mooie strooisellaag die als dekentje voor planten en insecten werkt. De meeste herfstbladeren doen er een jaar of anderhalf jaar over om te verteren. Het blad van de eik, beuk en de plataan zijn langzamer, die hebben twee tot drie jaar nodig.





# 4 Onze drijfveren

## Persoonlijk betrokken; er zijn

Goede communicatie voor, tijdens en na de bouw met heldere plannings en afspraken. Dat staat natuurlijk op nummer één. Maar nergens is ons familie- en burengevoel zo tastbaar als in de uitvoeringsfase van een project. Het feit dat we er als bouwers altijd zijn tijdens de realisatie is een fijn voordeel. Dan zijn we immers heel letterlijk de burens van de bewoners en de omwonenden. En zo gedragen we ons dan ook. Het Goede Doen in optima forma.

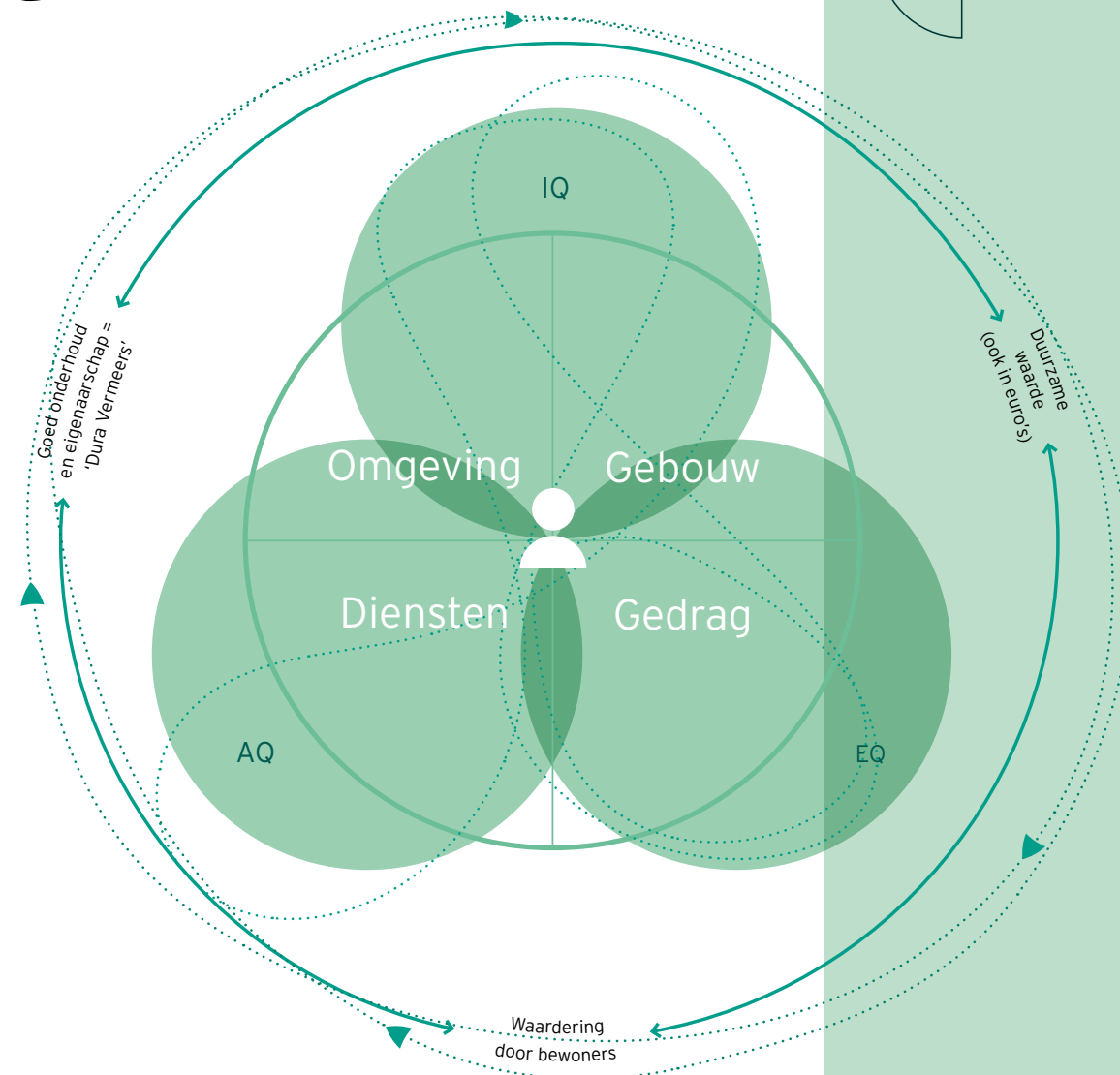
Het familiegevoel van Dura Vermeer Bouw Zuid beperkt zich niet tot onze eigen medewerkers. Door de duurzame relaties die we aangaan met partners, onderaannemers en leveranciers spreken we dezelfde taal en werken we vanuit dezelfde overtuigingen. Samen staan en gaan we voor de bewoners; als één Dura Vermeer familie. We voelen ons verantwoordelijk en zijn daarom gráág op locatie het aanspreekpunt voor toekomstige bewoners, omwonenden en stakeholders. Door er te zijn, elke dag opnieuw, zien en ervaren we alles uit de eerste hand. Informatie die we missen halen we zelf op uit de buurt. We nodigen burens en omwonenden actief uit voor bijeenkomsten, (online) meetings, chats en/of inlooppreekuren en kunnen bij vragen of problemen meteen reageren, meteen goed doen, antwoorden geven en oplossingen bedenken. Omdat we zelf de bouwlocaties managen kunnen we ook mooie kansen bieden aan lokale

gemeenschappen in de vorm van stageplaatsen voor (buurt)jongeren, werkplekken voor mensen met een beperking, voor buurtinitiatieven of het begeleiden van de onderzoeken van plaatselijke scholieren en studenten. We doen het samen met onze nieuwe burens op de plek zelf.

Voor kopersbegeleiding en de keuze van sanitair, tegels keukens en binnendeuren hebben we een eigen showroom; makkelijk en comfortabel voor de klant! Ook dat is een vorm van 'er zijn' voor bewoners. Zorgen dat alles goed geregeld is: van het ondertekenen van aktes en communicatie tijdens de bouw tot en met oplevering en overdracht.

## The Good Life

In samenwerking met onze Design Studio en een groot aantal experts van buitenaf, ontwikkelen we een instrument om de balans tussen mens en zijn (gebouwde) omgeving meetbaar te maken. Daarmee maken we voor iedereen inzichtelijk wat we nou precies toevoegen en verbeteren op de plekken die we ontwikkelen. Dit zelfontwikkelde analyse- en meetinstrument noemen we The Good Life. In Het Goede Doen maken we er natuurlijk graag gebruik van om zo onze omgevingen groener en gezonder te maken. The Good Life meet een veelheid aan waarden op een aantal dimensies:



## Omgeving

Het welzijn van bewoners kan niet los worden gezien van de omgeving, de natuur, het klimaat, de biodiversiteit. Daarbij gaan we natuurlijk uit van de mens: welke soorten en vormen van groen, water, flora en fauna passen bij de doelgroep en hoe zorgen we voor een optimale verbinding van onze burens met de omringende natuur?

## Gebouw

Een gezond gebouw gaat niet alleen over een gezond binnenklimaat. Het gaat ook over het stimuleren van beweging en ontmoeting, over veiligheid en comfort.

## Gedrag

Hoe mensen zelf omgaan met de gebouwen, de omgeving en de services is een niet te onderschatten factor voor gezondheid en geluk. Met inventieve (ontwerp)oplossingen dragen we bij aan een gezonder, socialer en beter leven. Denk aan het stimuleren van ontmoetingen en beweging met allerlei ontwerp oplossingen.

## Diensten

Welke services en voorzieningen zijn nodig om een gezond en gelukkig leven mogelijk te maken voor de beoogde doelgroep? Een uitgebalanceerd servicepakket biedt allerlei mogelijkheden op het gebied van beweging, sociale interactie, voeding en ontspanning. Dit kunnen services zijn die een fysieke plek krijgen of services in de vorm van een dienst, app of platform.



Bij 10% groen kan de stad een goed leefgebied zijn voor vlinders en bijen, mits het groen gevarieerd is, voldoende voedsel en schuilgelegenheid biedt en als een netwerk verspreid door de stad aanwezig is.



Minimaal 20% van de woningen in hout in 2030 is onze ambitie. Doe je mee?  
Deel jouw ambities met onze houtcaptain  
Coen Oerlemans, tel. 06 5359 96 05





“Digitalisering en innovatiekracht inzetten om meer **ruimte** te geven aan groen en natuur: dat is waar we naar toe willen.”

Door techniek en ecologie te verbinden ontdekken we nieuwe mogelijkheden.  
Welke grenzen durf jij samen met Mickaël Schoenmakers te verleggen? Bel hem op 06 1484 70 48





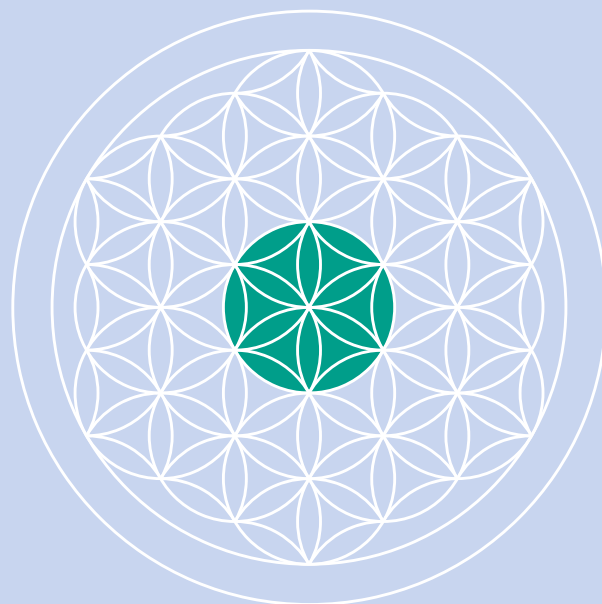
# 5 Onze inspiratiebronnen

## Van lineair naar circulair

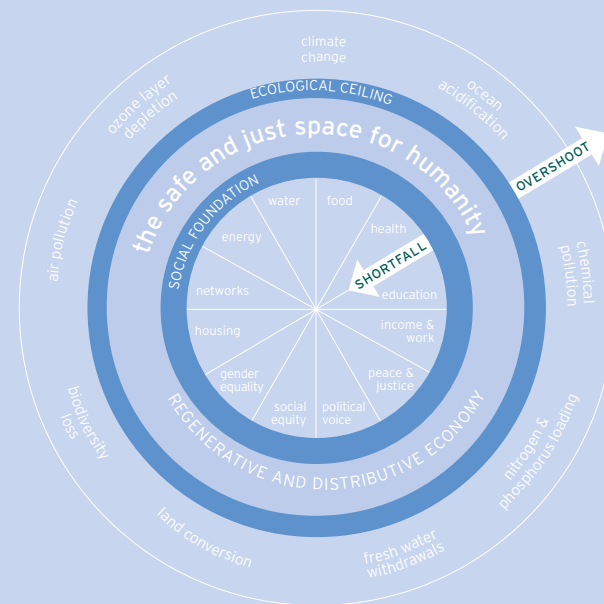
Er bestaat niet één oplossing; alles hangt met elkaar samen. In alle belangrijke filosofieën en (nieuwe) economische modellen komt het terug: het denken in cirkels en ecosystemen. Wat betekent dat voor ons als vastgoed- en gebiedsontwikkelaars? Dat ook wij 'anders' moeten leren denken, kijken en zien.



Het Japanse IKIGAI: de zin van het leven



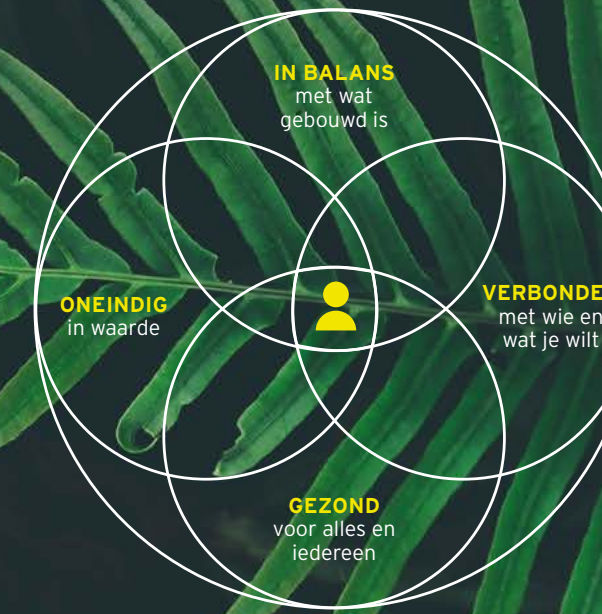
The Circle of Life: de oervorm in de geometrie, de filosofie, de natuur



The Donut Economy van Kate Raworth



Veelheid van onderwerpen



Ordenen en hanteerbaar gemaakt



Het Goede Doen in vier verbonden cirkels

### De missie?

Mooie gebieden en gebouwen maken. Plekken met een hart en een ziel, met identiteit en karakter. Omgevingen, waar mensen helemaal in balans zijn met elkaar en met hun gebouwde omgeving, maar óók in balans met de natuur en de aarde die we samen zo hard nodig hebben.

Dat is wat we willen. In het centrum van Eindhoven net zo goed als in een buitenwijk van Nijmegen of een bedrijventerrein in Tilburg. Meer geluk, meer biodiversiteit en groen, meer gezondheid en betaalbaarheid voor iedereen. Maar ook minder CO<sub>2</sub>-uitstoot, minder vervuiling en minder verspilling van schaarse grondstoffen, brandstoffen en materialen. De uitgangspunten en ambities die horen bij deze 'dubbele missie' hebben we voor onszelf en onze partners vastgelegd in een eigen ontwikkelvisie: Het Goede Doen.



# 6 Ontwikkelroute

Naaldbomen bijdragen aan schone lucht; ze vangen gemiddeld wel twee keer zo veel schadelijke stoffen af dan loofbomen. Hetzelfde geldt overigens voor waterafvang: ook hieraan dragen de naaldbomen twee keer zoveel bij. Aan CO<sub>2</sub>-opslag dragen juist loofbomen gemiddeld meer bij.

## Wat willen onze doelgroepen?

### Het grotere plaatje: trends, ontwikkelingen en big data

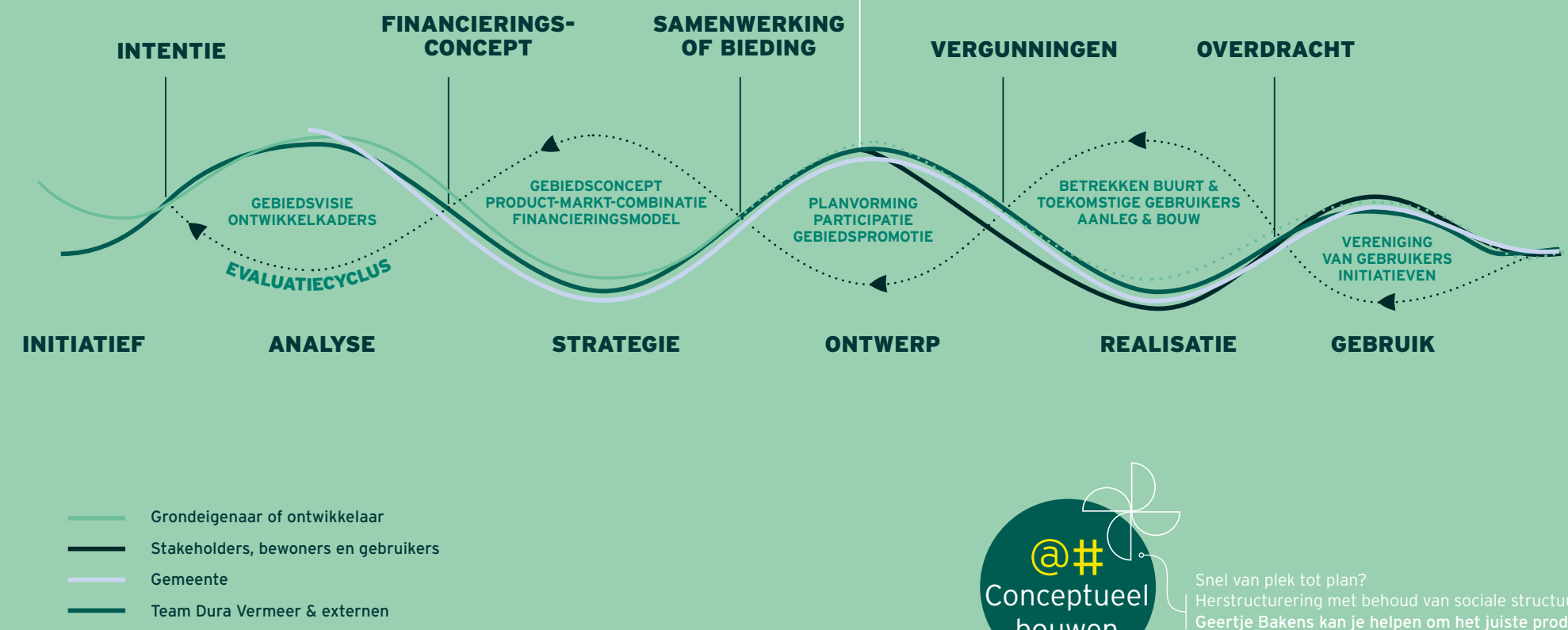
Basis voor ons mens-centraal-denken zijn allereerst de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de economie, de woonmilieus in Zuid Nederland en: hoe zien de woonopgaven van nu eruit voor onze binnensteden, krimpgebieden en uitleglocaties? Waar liggen de kansen en uitdagingen? Met de big data van Whize maken we de eerste verdiepingsslag: big data uit verschillende bronnen worden in dat segmentatiesysteem voortdurend gekoppeld aan de essentiële assen van inkomen en levensfase. Zo kunnen we trends en ontwikkelingen specifiek aanvullen en vertalen naar meer concrete woonwensen en ideeën van de jonge en hoopvolle starters met de héle smalle beurs tot en met de Gezellige Emptynesters met best wel een flinke spaarpot, maar ook een dito wensenlijst.

### Op zoek naar de lokale kleur, behoeften en wensen

Oss is niet Nijmegen en Breda is niet Etten-Leur. Juist de lokale karaktertrekken en gewoontes - de welbekende lokale kleur - bepaalt wat de Gezellige Emptynesters nu precies bedoelen met 'gezellig'. En of de jonge en hoopvolle starters zo lekker veel samen willen doen - van tuinieren tot bakfietsen delen - of juist méér privacy en dus wél een eigen auto voor de deur. Per projectlocatie gaan we dus zo veel mogelijk op zoek naar de lokale ambities, behoeften en wensen van de mensen die er wonen, werken en leven. Met lokale professionals (makelaars, corporaties, ondernemers) maken we de wensen en kansen per ontwikkellocatie concreet. Eerst op gebiedsniveau, daarna op het niveau van de woningen, de inrichting van de omgeving, de gewenste voorzieningen en services, natuur, klimaat en milieu. Zo komen we tot een lokaal 'plan van eisen' dat past bij een lokale doelgroep.

### Goed georganiseerde bewonersparticipatie

Participatie leidt tot meer betrokkenheid, meer gemeenschapszin (community in het Engels) en tot meer oprecht gevoeld eigenaarschap: de beste ingrediënten voor een duurzaam mooie en gelukkige buurt die waarde heeft en houdt. Die gevoelswaarde of verbondenheid kun je lang niet altijd meteen meten in euro's of harde getallen maar hij betaalt zichzelf altijd terug. In minder mutaties, gezondere bewoners met minder klachten, meer sociale cohesie, meer oprechte zorg voor eigen buurt en burens, meer geluk en meer waardering. Kortom: in meer duurzame toekomstwaarde voor de hele buurt. Als mensen wortel schieten in eigen huis en buurt is de basis gewoon beter. Het betrekken en meenemen van de bewoners - vanaf de allereerste planfase - zien we daarom als essentieel: samen dromen, samen doen! We doen het voor en mét de bewoners.



Afhankelijk van de fase in de ontwikkelroute bestaat ons kernteam uit ontwikkelaars, onze Design Studio, marktonderzoekers, bouwtechnici, projectmanagers en uitvoerders. Steeds reizen één of meer collega's mee naar de volgende fase, waardoor de continuïteit en de bewaking van het ambitieniveau gewaarborgd blijven. Per fase haken externe professionals en adviseurs aan: architecten, landschappers, ecologen, 'plaatsmakers', enzovoort. We hebben eigen kopersbegeleiders en een eigen showroom voor allerlei keuzes en opties die we geven aan bewoners. Slopers, of eigenlijk hergebruik-experts, zitten in het nieuwe circulaire denken vaak al meteen aan tafel. Zo sluiten we de waardeketen.



Snel van plek tot plan? Herstructurering met behoud van sociale structuur? Geertje Bakens kan je helpen om het juiste product bij je behoefte te vinden, tel. 06 5359 95 38





De criminaliteit in groene wijken is lager en bewoners voelen zich veiliger dan in wijken zonder groen.

@#  
Natuur-  
inclusief

Meer weten over hoe wij natuurinclusief ontwikkelen en bouwen? Mickaël Schoenmakers onderzoekt graag hoe jouw locatie natuurinclusief ontwikkeld kan worden, tel. 06-1484-70-48

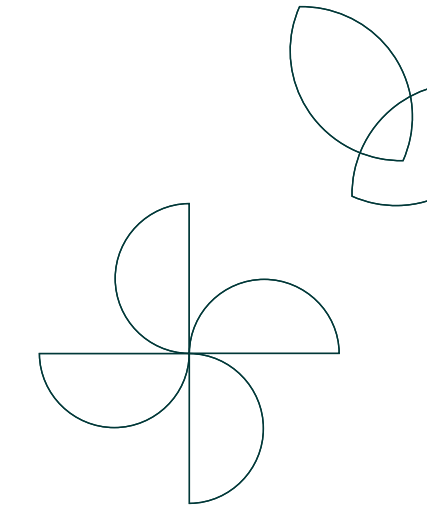
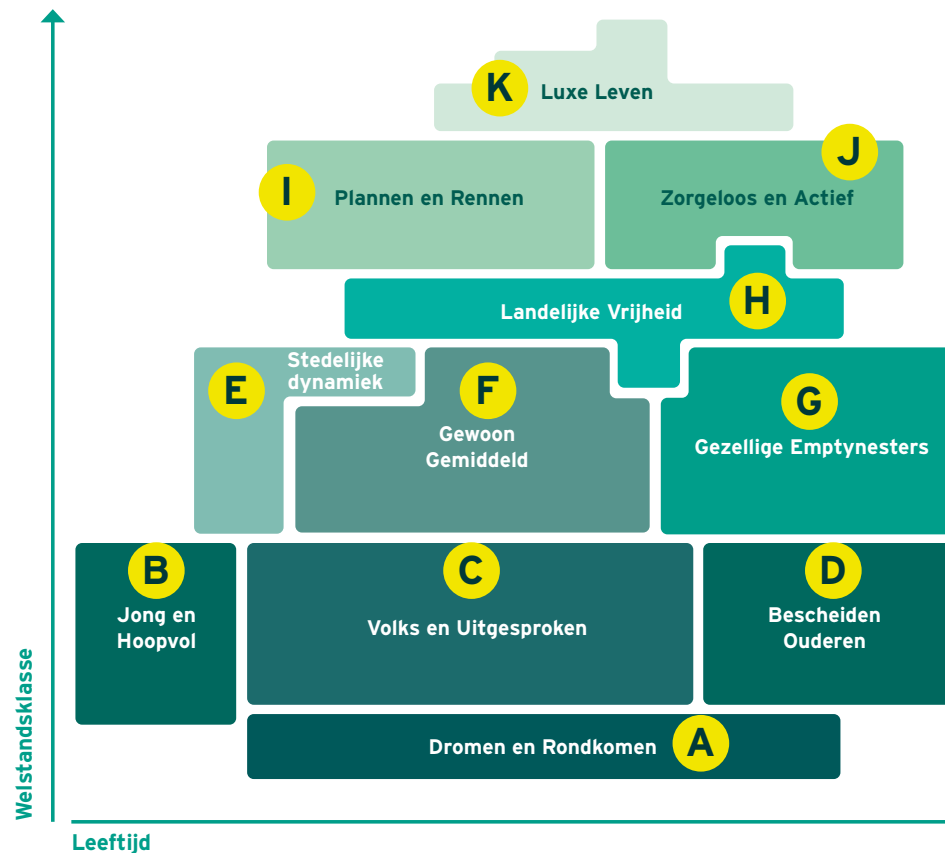
### Respect en ruimte voor het individu

We horen weliswaar allemaal wel ergens tot een bepaalde doelgroep - de één is 'Jong en Hoopvol', de ander 'Planner en Renner' - maar uiteindelijk zijn we allemaal 'gewoon' mensen die heus niet in alle opzichten lijken op onze burens en medebuurtbewoners. Om gelukkig te zijn hebben we allemaal ook ruimte nodig voor onze eigen wensen, leefstijl en woonideeën. Door in elk project te zorgen voor een gepaste mate van keuzevrijheid en aanpasbaarheid/flexibiliteit zorgen we dat woningen en buurten zich kunnen voegen naar de bewoners, dat ze met hen mee kunnen groeien en dat ze later voor nieuwe, toekomstige bewoners weer opnieuw naar wens zijn in te vullen. Zo zorgen we voor meer ruimte voor individualiteit én voor een hogere mate van levensloopbestendigheid. Klaar voor de individuen van nu en de bewoners van morgen.

### En weer terugkoppelen naar (big) data voor volgende projecten

Het liefst blijven we langdurig betrokken bij de woningen en buurten die we bouwen. Omdat het mooi is om te zien hoe buurten zich ontwikkelen en groeien, maar ook omdat we de opgedane kennis graag willen verrijken en hergebruiken. Door te meten en te volgen wat er gebeurt (datacollectie!) kunnen we samen met corporaties, beleggers, leveranciers, partners en bewoners leren hoe het beter kan, hoe we woningen, services en diensten slimmer kunnen organiseren met als doel meer comfort, lagere energierekeningen, meer woongeluk voor bewoners. Die informatie nemen we graag weer mee in volgende ontwikkelrondes en innovatietrajecten. Input zorgt voor output, zorgt voor nieuwe input, enzovoort. De definitie van de lerende en innoverende organisatie.

	Doelgroep	
1	Generatie X 41-55 jaar	B & E rij koop 60 go bebo koopgallerij
2	Baby boomer 56-75 jaar	F F en I I rij koop 120 go rij koop 150 go rij koop 180 go granny rij
3	De stille generatie 76+	B B en E G J app studio app koop 50 go app koop 100 go app koop 140 go
4	Generatie Z 5-22 jaar	A, C en D A, C en D bebo sociaal app sociaal 60 go
5	Millenials 26-40 jaar	E, C, D E, C, D bebo beleggers huur beleggers huur 65 go beleggers huur 75 go





“Dichtbij onze klanten en onze regio’s, met oog voor natuur en klimaat. Dat is de inzet.”

**Geertje Bakens**  
Projectmanager Klant,  
Markt en Maatschappij.

Regionale kennis en landelijke slagkracht  
**Geertje Bakens vertelt graag hoe wij binding met de regio houden, tel. 06 5359 95 38**



Bedenk goed welke boom je in je tuin plant en op welke plek. Een boom planten die dichtbij je huis staat en/of groot wordt, moet snel gesnoeid worden of (in het ergste geval) gekapt. Dit is zonde, en ook geen duurzame investering in groen in je omgeving. Stimuleer mensen om bomen te planten die in het gebied waar ze wonen voorkomen (liefst inheems) of goed kunnen groeien. Daar heeft de natuur het meest aan!



# 7 Stof tot napraten

projecten en samenwerkingen

Samenwerken in werkbare ecosystemen is een belangrijk onderdeel van wie wij zijn en hoe we de toekomst zien. Ingewikkelde huisvestingsvraagstukken, mooie transformatieopgaven, wat doen we aan de woningnood op korte termijn, hoe maken we flinke stappen richting gezondere bouw en hoe ontwerpen we voortaan alles natuurinclusief? We hebben niet alle wijsheid in pacht. Onze visie geeft echter wel richting en samen met de juiste partners zouden we in staat moeten zijn om het goede te doen. Wil je daarover in gesprek? Onze contactgegevens vindt je achterin. Of bel direct met Robert-Paul Jansen (ontwikkelmanager) of Rutger Veldhoen (directievoorzitter) van Dura Vermeer Bouw Zuid. Welkom!

Voor een goed gesprek, bel met  
Robert-Paul Jansen: 06 4339 69 61



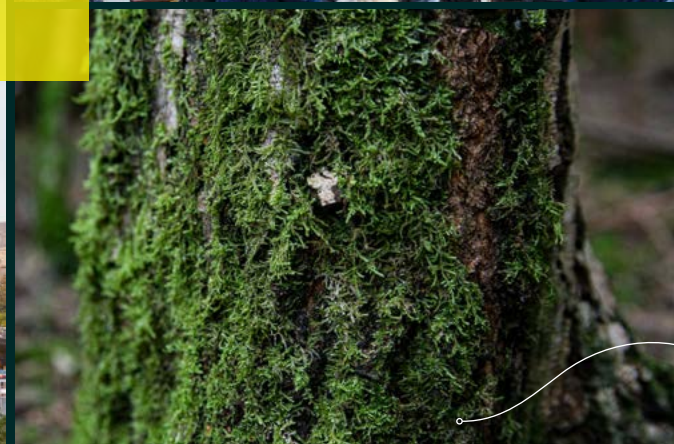
UTILITEITSBOUW  
Ouddorp, De Vyver



UTILITEITSBOUW  
Vught, Vughtse Hart



LANDSCHAP  
Oude bomen behouden  
voor, Hortus Ludi



Dit is Dura Vermeer  
Bouw Zuid;  
onze projecten

BOUW  
Eindhoven, Het Bosbad



BOUW  
Breda, De Kyker



## Het Bosbad, Eindhoven

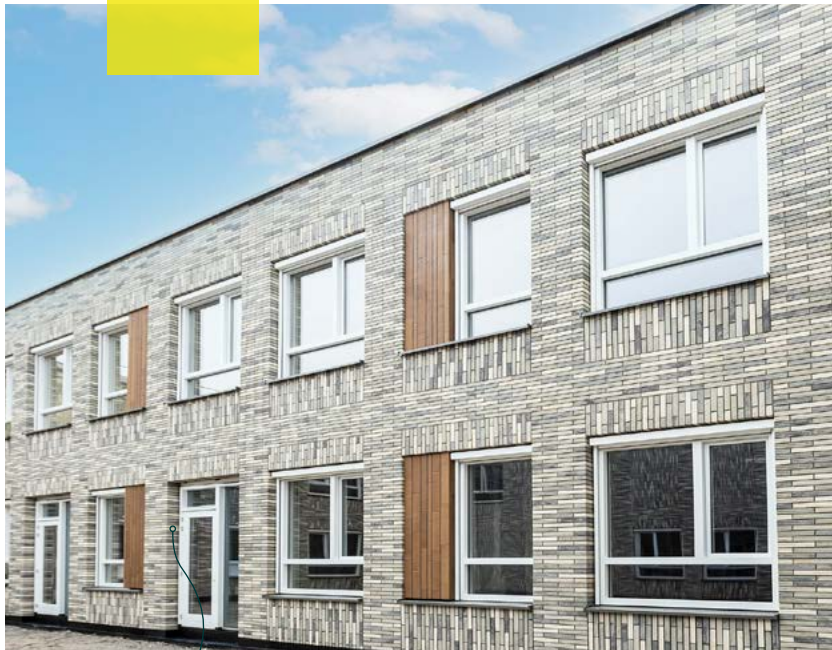
Aan de Bosgors in Eindhoven bouwen we, in opdracht van Kikx Development, 20 lichte en luxe appartementen en een groene binnentuin. Het ontwerp is van Gaaga Architecten uit Delft.

Dit duurzame woongebouw is bijzonder in alle opzichten. Het ontwerp is geïnspireerd op het Japanse gebruik Shinrin-Yoku, waarbij je je volledig met je zintuigen onderdompelt in het bos om tot rust te komen. De houten gevel van het gebouw lijkt op tte gaan in de bomenrijke omgeving. Duurzaam, energiezuinig en elegant in haar verschijningsvorm.



### School De Avenir, Eindhoven

Aan de Avignonlaan in Eindhoven is een scholencomplex met meerdere gebouwen gerealiseerd. Dit schoolgebouw is sinds schooljaar 2021-2022 de thuisbasis van de Aloysius Stichting en de ruim 600 leerlingen uit het speciaal onderwijs. De hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid en circulariteit die de opdrachtgever, de gemeente Eindhoven, heeft neergelegd daagt ons uit om op een andere manier naar ontwerpen en bouwen te kijken. Dura Vermeer werkte hiervoor onder meer samen met RoosRos Architecten en Imd Raadgevende Ingenieurs. Er is samen besloten om het staalskelet, afkomstig uit de bestaande schoolgebouwen, zoveel mogelijk in het nieuwe ontwerp te verwerken.



UTILITEITSBOUW  
Eindhoven, school Avignonlaan

Overige duurzame oplossingen die we met het bouwteam hebben gevonden:

- Een energieneutraal gebouw met een gezond binnenklimaat.
- Door Dura Vermeer zijn de aluminium puien uit de bestaande bebouwing geoogst en vormen in de nieuwbouw de gevels van één van de patio's.
- New Horizon heeft herbruikbare materialen geoogst en materialen die niet herbruikbaar waren voor de school aangeboden aan hun partners van het Urban Mining Collective of andere partijen. De plafondplaten uit de bestaande bebouwing zijn bijvoorbeeld afgevoerd naar een project op de Dutch Design week in Eindhoven.
- Beton vormt een van de grootste massa's in het gebouw. Hier zijn zoveel mogelijk secundaire grondstoffen toegevoegd. Naast circa 30% granulaat heeft Jansen Beton hier zo veel mogelijk secundaire toeslagmaterialen.
- Het bestaande staalskelet is gedemonteerd en zoveel mogelijk als donorskelet ingezet in de nieuwbouw. De stalen liggers uit de bestaande bebouwing zijn geclusterd tot stalen kolommen voor de nieuwbouw. Het staal is na demontage twee keer getest op verschillende elementen en waar nodig bewerkt. De stalen liggers van de verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in nieuw staal in verband met de grotere afmetingen en de beschikbaarheid donorstaal.

### Hortus Ludi

Gezamenlijk wonen rondom de bijzondere tuin, constructie én gevel van hout, zichtbare groene daken, waarin biodiversiteit centraal staat. Door het vele aanwezige groen en de honderden nestkasten in de gevel is het niet alleen een duurzame toekomstbestendig project voor mensen, maar ook voor dieren.

In de sfeer van de kloostertuin realiseren wij twee bijzondere en ingetogen woongebouwen met ieder een eigen type woning. Het poortgebouw verbindt de twee woongebouwen en is de entree naar de gezamenlijke kloostertuin. Onze ruim opgezette stadsvilla's sluiten aan op een beschermt privé plekje dat uitloopt in een prachtig groene, bloemrijke en beschutte kloostertuin. De tuin delen de bewoners met elkaar.

Hortus Ludi is een duurzaam plan in de breedste zin van het woord. Energiezuinig, klimaatadaptief en natuurinclusief. We wekken energie op, bufferen water voor hergebruik in de kloostertuin en passen duurzame materialen toe. Niet alleen duurzaam en gezond, maar ook een plek om even gezellig met je burens te kletsen of samen te komen bij de riante eettafel.



ONTWIKKELING  
Nijmegen, HORTUS LUDI

### Referentieprojecten

ONTWIKKELING  
Bergen op Zoom, Oost Kwartier,  
West Kwartier, Zuyd Kwartier



UTILITEITSBOUW  
Etten-Leur, Sonate







UTILITEITSBOUW  
Geldermalsen, School voor Persoonlijk Onderwijs



BOUW  
Maastricht, resort  
Maastricht

BOUW - ONTWIKKELING  
Rosmalen, Zuiderlei



UTILITEITSBOUW  
's-Hertogenbosch, Paleis van Justitie  
(renovatie i.s.m. Heyma)

VASTGOEDONTWIKKELING  
Waalre, The Lodge



VASTGOEDONTWIKKELING  
Tull en 't Waal, Buitenoever



VASTGOEDONTWIKKELING  
Vught, La Couronne

BOUW  
's-Hertogenbosch, Zuiderschans







# HET GOEDE DOEN

VASTGOEDONTWIKKELING  
Rosmalen, Zuiderlei

## DURA VERMEER BOUW ZUID

**Bezoekadres**  
Pettelaarpark 1  
5216 PC  
's-Hertogenbosch

**Postadres**  
Postbus 5066  
5201 GB  
's-Hertogenbosch





# DURA VERMEER BOUW ZUID



**DURA VERMEER**

Waarmaken van ambities