

Het familiebedrijf dat bouwt aan de toekomst

Uitgave van aannemersbedrijf van Zoelen bv

www.vanzoelen.nl - juli 2013



Ontbijtsessie met alle ketenpartners



Bouw Schatkamer Dimple II is gestart



Cursus Samen Slimmer Bouwen voor timmerlieden en uitvoerders



Ontmoeting met Ghanese sponsorstudenten



MeerJaren-Onderhouds-Planning voor Filmtheater Hilversum

## Gewaagde verbouwing achter de muren van de historische Haagse Passage



In het hart van Den Haag ligt het oudste winkelcentrum van Nederland, De Haagse Passage. De sfeer in dit monumentale pand uit 1885, met prachtige ornamenten en een betoverende glazen koepel, is overweldigend. De Passage is dan ook een geliefde plek voor winkelend publiek en toeristen uit binnen- en buitenland. Te midden van de authentieke schoonheid had Van Zoelen de bijzondere opdracht drie winkelpanden te verbouwen tot één groot pand, dat drie verdiepingen beslaat.

CBRE Development Services begeleidde namens ASR Vastgoed, eigenaar van De Passage, het complete verbouwingstraject, dat begin van dit jaar is gestart. In een gemoeidelijk caféje tussen stijlvolle winkels, vertelt directievoerder Rob Wolff van CBRE over de unieke verbouwing achter de ruim 125 jaar oude winkelmuren: "Dit project is een mooie uitdaging op een prachtige locatie. Het is tegelijkertijd ook gewaagd, omdat we de hoofdconstructie van het monumentale pand moesten aantas-

ten, maar dat maakte het project zeker niet onmogelijk."

**Oerwoud van staal en stempels**  
Bezoekers van De Passage hebben nauwelijks iets van de enorme klus gemerkt, die achter de muren is geklaard, maar achter de schermen was het een oerwoud van staal en stempels. Het pand is eerst van onder naar boven verstevigd, om vervolgens van boven naar beneden de staalconstructies aan te kunnen passen. Deze alternatieve benadering

is door de uitvoerder van Van Zoelen aangedragen en door het hele bouwteam omarmd. "Het bouwproces staat of valt letterlijk en figuurlijk met de staalconstructie", vertelt Wolff. "Alle vervolgwerkzaamheden zijn hiervan afhankelijk."

### Verantwoordelijkheid durven nemen

De verbouwing in De Passage was voor Wolff het allereerste LEAN-project: "Gelet op de strakke planning, deadlines en kritische succesfactoren, die in de aanbesteding door CBRE Development Services zijn geëist, heeft Van Zoelen geadviseerd het project volgens de LEAN-principes uit te voeren. Ik heb me daar-

door positief laten verrassen." In de voorbereidingsfase zijn alle werkzaamheden door de samenwerkingspartijen op gekleurde papiertjes geschreven en op een meterslange planning geplakt. Wekelijks namen alle partijen deze planning met elkaar door. "Vooral de instelling van alle werklieden en korte lijntjes in de communicatie zijn in dit geval heel belangrijk. Iedereen binnen de projectorganisatie moet zijn of haar eigen verantwoordelijkheid nemen en elkaar willen helpen om het project met z'n allen tot een succes te kunnen brengen", aldus Wolff. "Gelukkig was de sfeer in het team goed. Daarom durfden we elkaar ook aan te spreken op problemen.



## Op weg naar Samen Slimmer Bouwen

In de complexe en lange bouwketen vinden we vaak wel overeenstemming, maar bedoelen we niet altijd hetzelfde. Het einddoel is helder, maar de wegen ernaartoe lopen nogal uiteen. Om problemen en verschillen inzicht tijdens de 'bouwreis' te voorkomen, gaan we wekelijks en integraal Samen Slimmer Bouwen (deels gebaseerd op het LEAN bouwen principe). Het doel hiervan is de klantwaarde van het product te verhogen, verspillingen te reduceren en plezier. Deze vorm van samenwerking vraagt naast openheid ook eerlijkheid in de keten. Zaken die de bouwwereld de afgelopen periode is kwijtgeraakt, maar die nu broodnodig zijn om de toekomst op vertrouwensbasis tegemoet te gaan.

In deze uitgave vindt u een overzicht van de diverse Samen Slimmer Bouwprojecten, die we bij Van Zoelen hebben ingezet. De invulling van de mensen staat daarbij centraal. Wat betekent Samen Slimmer Bouwen voor hen?

Martin van Lambalgen  
Technisch directeur



Daarnaast hebben we iedereen uitgedaagd om mee te denken over efficiënte en creatieve oplossingen."

### Eindgebruiker positief over snelle oplevering

De LEAN-methode is niet alleen gunstig voor de sfeer op de werkvloer, ook de eindgebruiker heeft er profijt van. Door goede onderlinge afstemming tussen de samenwerkingspartners zijn faalkosten voorkomen en knelpunten tijdig voorzien en besproken. Daarnaast is er tijd gewonnen om het project op tijd op te leveren. Dit lijkt vanzelfsprekend, maar niets is minder waar. De eindgebruiker van het nieuwe winkelpand is zelfs verrast dat het werk zo gestructureerd is verlopen en dat de afgesproken deadline van 10 juni 2013 ook daadwerkelijk is gehaald. Ook Wolff is erg tevreden over de werkmethode die Van Zoelen hanteert: "Dit project is echt een goed voorbeeld van Samen Slimmer Bouwen. Alle samenwerkingspartners waren gemotiveerd en hebben met elkaar de schouders eronder gezet. Zo hebben we samen voor een goed eindresultaat gezorgd."

# Ketenpartners brainstormen over Samen Slimmer Bouwen, de sleutel tot een efficiënt bouwproces

Vroeg in de ochtend, op vrijdag 12 april jl., vulde de vernieuwde foyer van het Utrechtse Theater Kikker zich met zo'n twintig vaste ketenpartners van Van Zoelen. Stukadoors, installateurs en steigerbouwers; allemaal kwamen ze bijeen voor een ontbijtsessie over Samen Slimmer Bouwen. Deze sessie is door Van Zoelen georganiseerd met als doel de samenwerking te versterken en samen creatief te worden in het bouwproces.



partners focust juist op het ontzorgen van de opdrachtgever, door een totaalpakket aan te bieden (Bruil beton & mix) of een 24-uurservice (Hendriks groep en Birkhoff Installateurs).

#### Gezamenlijk toekomstperspectief

In de theorie spreekt men van LEAN bouwen, Van Zoelen noemt het Samen Slimmer Bouwen en weer een ander heeft het over

'thuis in de bouw', maar na afloop van de ontbijtsessie kunnen we concluderen dat we allemaal hetzelfde voor ogen hebben: het bouwproces efficiënter maken door flexibel samen te werken, gebruik te maken van elkaars expertise en goed te communiceren. Van Zoelen gaat zich daar de komende tijd samen met haar ketenpartners hard voor maken.

Directeur Martin van Lambalgen trapte de bijeenkomst af met de visie van Van Zoelen op Samen Slimmer Bouwen: "De crisis betekent voor ons een nieuwe start. We moeten efficiënter gaan werken en dat kunnen we niet alleen." Ketenpartners vormen daarbij een belangrijke schakel en kunnen op een eigen wijze bijdragen aan verbeteringen in het bouwproces. De aanwezige ketenpartners kregen tijdens de ontbijtsessie exact twee minuten de tijd om hun meerwaarde aan te tonen, zowel op het gebied van innovaties als duurzaamheid.

#### Ketenpartners dragen bij aan efficiënte samenwerking

Goede communicatie, wederzijds respect en vertrouwen is voor veel ketenpartners

de sleutel tot een efficiënt bouwproces. Jan van Beek, van TimmerSelekt Doornbal B.V., legt uit: "Als alle partijen vroeg in het proces worden betrokken, kun je gebruikmaken van elkaars kennis en adviezen." Herman de Nas, aanwezig namens Breur, ziet vooral meerwaarde in het persoonlijk contact met de opdrachtgever: "We werken altijd in vaste gemotiveerde ploegen en laten regelmatig ons gezicht zien." Anderen zijn van mening dat het bouwproces verbeterd als iedereen inspraak krijgt in de planning. "Zo weten alle samenwerkingspartners waar zij aan toe zijn en wat ieders verantwoordelijkheden zijn. Hierdoor is de hele werkvloer bewust en betrokken", aldus Patrick Schalkwijk, elektrotechnisch installatiebureau Schalkwijk BV. Een aantal keten-

## Bouw Schatkamer Domplein II



Op 16 mei jl. is, na vijf jaar intensieve voorbereiding, de bouw van Schatkamer Domplein II van start gegaan.

De financiering is rond, vergunningen zijn verstrekt en een nieuw leidingtracé is aangelegd. Een zestal platanen is verhuisd naar het Máximapark. Op 11 juni jl. is de eerste damwandplank gedrukt. Het Domplein is letterlijk en figuurlijk bouwrijp voor de realisatie van dit unieke project.

De werkzaamheden bestaan voor het grootste deel uit archeologisch onderzoek

en zullen ruim een jaar in beslag nemen. De opening van de nieuwe Schatkamer staat gepland in juni 2014.

Het is voor het eerst in Nederland dat archeologie op deze schaal en permanent voor publiek toegankelijk wordt gemaakt. Schatkamer II krijgt een omvang van 350 m<sup>2</sup> en een diepte van bijna vijf meter. De entree komt te liggen in het hart van het Domplein, tussen de Domtoren en Domkerk. Glazen vensters in de bestrating verbinden straks de wereld onder en boven het plein met elkaar.



Villa Hoefstaete te Bosch en Duin, verbouw pand tot 23 appartementen in opdracht van Oranjestaete B.V. te Amersfoort.

# Timmerlieden en uitvoerders van Van Zoelen uitgedaagd om samen slimmer te bouwen

Dat veranderingen in de manier van werken alleen succesvol kunnen zijn als de werkvloer daarbij betrokken is, blijkt uit de cursus Samen Slimmer Bouwen, die Van Zoelen in april voor haar eigen timmerlieden en uitvoerders heeft georganiseerd. De cursisten zijn een hele dag uitgedaagd na te denken over dagelijkse verspillingen op de werkvloer en mogelijke oplossingen daarvoor. Bewustwording op de werkvloer is cruciaal als het gaat om het doorvoeren van veranderingen. Daarom is het belangrijk dat de timmerlieden en uitvoerders op een interactieve manier kennis maken met de aspecten die horen bij het Samen Slimmer Bouwen.



Het 'bouwspel' is daar een goed voorbeeld van. In twee bouwteams werd gestreden om het beste bouwwerk en de snelste oplevering, maar dan wel volgens de traditionele, hiërarchische werkmethode. Vooral het feit dat sommige teamleden niet met elkaar mochten communiceren, zorgde voor lichte frustratie. "Het is lastig om aan een ander over te brengen wat je in je hoofd hebt", concludeerde uitvoerder Dirk Pesch na afloop van het spel. "We gaan er vaak vanuit dat de ander begrijpt

wat je bedoelt, maar in de praktijk werkt dat anders", verklaarde de cursusleider.

#### Timmerlieden denken mee

Tijdens de lunchpauze hebben de timmerlieden nog even doorgepraat over hun eigen ervaringen met de traditionele en nieuwe manier van werken. Voorman Johan van Amerongen onderscheidt een aantal oplossingen om dagelijkse verspillingen te voorkomen: "Betere opslag en meer communicatie, zowel onder-

ling als met de verschillende leveranciers." Timmerman Fernando van Keulen vindt het belangrijk om de werkvloer vroegtijdig te betrekken bij veranderingen in de manier van



werken: "Wij zijn tenslotte degenen die het werk moeten uitvoeren." Toch is het soms best lastig om de werkhoeveelheid in te schatten en ver vooruit te plannen. "Niet iedereen kan dat en het kost tijd om mensen daarin te trainen", vindt uitvoerder Laurens Schaap. Uitvoerder Dirk Pesch is wel van mening dat we met z'n allen al goed op weg zijn: "Er verandert niet zo heel veel. We draaien het denken alleen om door de mensen op de werkvloer vroeg in het proces bij de planning te betrekken en hen meer verantwoordelijkheid te geven."

#### Verbeteringen traditionele bouwproces

Hoewel een nieuwe kijk op het bouwproces niet van de één op de andere dag zichtbaar kan zijn, heeft de cursus wel voor een stukje bewustwording bij de timmerlieden gezorgd. De mannen zijn het erover eens dat het traditionele bouwproces op verschillende punten kan worden verbeterd: meer met elkaar communiceren, aan de bel trekken zodra je iets niet begrijpt, de bouwers meer betrekken bij het gehele proces en gebruikmaken van elkaars kennis en expertise.

## Met de PHPP tool bieden wij energiezuinigheidsmaatregelen op maat

**Onze klanten hechten veel waarde aan de energiezuinigheid van hun gebouwen. Daarom heeft een aantal Van Zoelen-medewerkers de cursus PHPP (PassiefHuis ProjecteringsPakket) gevolgd. PHPP is een ontwerptool waarmee je de energiezuinigheid van een gebouw kunt bepalen en onderbouwde beslissingen kunt nemen met het oog op kostenefficiëntie.**

Onze mannen hebben niet alleen leren werken met de software om een waarde te bepalen (wat overigens niet eenvoudig is), maar hebben door de cijfermatige onderbouwing ook inzicht gekregen in welke aspecten écht effect hebben op de energiezuinigheid van een gebouw.

De volgende aspecten hebben het meeste effect:

- 1 De mate van luchtdichtheid
- 2 De hoeveelheid aan koudebruggen
- 3 De dikte en de mate van zorgvuldigheid bij het verwerken van de isolatie

De plekken waar luchtdichtheid kritisch is, zijn aansluitingen tussen gebouwdelen. Denk aan de aansluiting tussen dakplaten en muurplaat, de aansluiting tussen

kozijnen en spouwmuur, optimaal werkende kierdichting van deuren en ramen en optimaal ingewerkte doorvoeren. Koudebruggen zijn ontwerptechnisch vaak uitgesloten, maar in de uitvoering kan toch een ongewenste koudebrug ontstaan door bijvoorbeeld valspectie in de spouw, onvoldoende aandacht voor de isolatie rond geveldragers en/of de koppeling van steigers aan het binnenspouwblad.

Het technisch perfect uitvoeren van bouwkundige details ten aanzien van luchtdichtheid, koudebruggen en isolatie, is van levensbelang voor een efficiënt functionerend en energiezuinig gebouw. Om onze klant hierin tegemoet te komen, bieden wij met de PHPP tool energiezuinigheidsmaatregelen op maat.



## Colofon

Deze uitgave is van aannemersbedrijf van Zoelen bv en wordt in een oplage van 1200 stuks verspreid onder relaties van Van Zoelen. Verveelvoudiging en/of gebruikmaking, anders dan voor eigen niet-commercieel gebruik overeenkomstig onze gebruiksvoorwaarden, zijn zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van aannemersbedrijf van Zoelen bv niet toegestaan.



**aannemersbedrijf van Zoelen bv**  
Postbus 8079, 3503 RB Utrecht  
Nevadadreef 58, 3565 CC Utrecht  
Telefoon (030) 263 11 11  
Fax (030) 262 32 74  
E-mail info@vanzoelen.nl

**Redactie** EPP public relations en Van Zoelen  
**Fotografie** HLP Fotografie, eigen archief van aannemersbedrijf van Zoelen  
**Opmaak** Alces alces  
**Druk** drukkerij Badoux

## Dankbare ontmoetingen met Ghanese sponsorstudenten

Ik ben Ivette Versluijs en sinds vorig jaar één van de bestuursleden van de Holland-Ghana Foundation. Ik heb twee jaar geleden tijdens mijn stage via de stichting drie maanden lesgegeven op een basisschool in Ghana. Binnen het bestuur heb ik nu de taak om het contact met de sponsorstudenten te onderhouden.

Begin april ben ik samen met nog drie andere bestuursleden van de Holland-Ghana Foundation naar Ghana geweest. We hebben daar twee nieuwe kleuterscholen geopend, bestaande projecten bezocht én sponsorstudenten ontmoet. Ik zag het als mijn missie om zoveel mogelijk sponsorstudenten te spreken. Een hele opgave, maar het is gelukt: van de 33 studenten heb ik er 25 ontmoet. Het was erg bijzonder om met deze studenten aan tafel te zitten. Ze zijn erg verlegen, bescheiden en lief, maar vooral ook erg dankbaar. Van elke student heb ik een filmpje gemaakt, waarin ze zichzelf voorstellen en vertellen over hun school, voortgang en toekomstplannen.

Van de zeven sponsorstudenten van Van Zoelen heb ik er zes ontmoet. Stuk voor stuk enthousiaste, lieve en hardwerkende studenten. Bijvoorbeeld Michael Odoi Tetteh. Hij is 21 jaar en studeert Marketing aan de Universiteit van Accra. Hij moet nog één jaar studeren en dan kan hij gaan werken. Hij kijkt erg uit naar dit moment en hoopt met zijn werk Ghana te kunnen helpen.

In Ghana krijgt elke student aan de universiteit of aan andere tertiaire instellingen na de studie direct een werkplek toegewezen. Dit motiveert mij om de studenten te blijven helpen en mijn steentje bij te dragen aan het verbeteren van de leefomstandigheden in Ghana.

*Ivette Versluijs,  
Bestuurslid Holland-Ghana Foundation*



Twee jaar terug heeft Van Zoelen voor het Filmtheater Hilversum een MeerJarenOnderhoudsPlanning opgesteld, die het onderhoud van het pand voor tien jaar inzichtelijk maakt. We hebben de zakelijk leider van het filmtheater, Stef Sluimer, gevraagd naar zijn ervaring met de onderhoudsplanung. Sluimer is enthousiast: "Je weet vaak niet welke onderhoudskosten boven je hoofd hangen. Het is fijn om dan een professionele aannemer in de arm te nemen, die een helder overzicht maakt van de kosten en de verdeling daarvan over de jaren."

In de planning zijn niet alleen de standaard onderhoudswerkzaamheden opgenomen. Van Zoelen biedt ook ruimte om eigen onderdelen aan het plan toe te voegen. "Zo hebben wij het vervangen van onze

bioscoopstoelen aan de onderhoudsplanung toegevoegd. Op deze manier ontstaat er één groot compleet plan", aldus Sluimer. "Dit plan is heel dynamisch en kan jaarlijks worden herzien. Elk jaar bekijken we de planning en bepalen we in overleg met Van Zoelen welke werkzaamheden we gaan uitvoeren. Van Zoelen houdt rekening met onze budgetten en is betrouwbaar. Als het schilderwerk bijvoorbeeld nog even kan wachten, zullen ze dat ook eerlijk aangeven."

De MeerJarenOnderhoudsPlanning is voor het Filmtheater Hilversum een dankbaar hulpmiddel. Dankzij de gedetailleerde planning hoeft het filmtheater zich de komende jaren geen zorgen te maken over onverwachte onderhoudswerkzaamheden.



## Filmtheater Hilversum spreekt waardering uit voor de MeerJarenOnderhoudsPlanning