

# 100 JAAR TROTS!

**VAN ZOELEN**  
APRIL 2018



## 100 jaar samen op reis

Als je instapt in een trein die al 100 jaar rijdt is dat heel bijzonder. Van een kleine dieseltrein is hij uitgegroeid tot een moderne sneltrein. Wij zijn trots om deze trein verder te brengen naar bekende en nieuwe bestemmingen.

Met dezelfde persoonlijke aandacht als de afgelopen 100 jaar, met passie en voortdurend bijgewerkte vakkennis rijden we samen met onze passagiers naar prachtige eindstations. Deze stations veranderen mee met hun tijd. Ze worden bijv. steeds milieuvriendelijker en gebruikersvriendelijker. Niet alleen op installatiegebied, maar ook op circulair materiaalgebruik. Een goed verloop van de rit vraagt om creativiteit; een vorm van vrijdenken, buiten de gebaande paden treden, grenzen opzoeken, je nek uitsteken, vallen en weer opstaan. Zo geven wij als organisatie betekenis aan toekomstbestendig ondernemen.

Mooi om samen met onze teams deze trein nog vele reizen te laten maken. Met u als passagier!

**Stevelina en Martin,**  
Directie



## “Van Zoelen is hier kind aan huis”

De samenwerking tussen Van Zoelen en SHV kent een lange geschiedenis. Zo'n 30 jaar geleden ging Van Zoelen, toen nog onder leiding van Dick van Zoelen, voor dit Utrechtse familiebedrijf aan de slag. Door de jaren heen is Van Zoelen, met af en toe een tussenpauze, één van de vaste waarden geworden in dit statige pand aan de Rijnkade 1 in Utrecht. Wat betekent het Meerjaren-Onderhoudsplan (MJOP) in de samenwerking tussen SHV en Van Zoelen? Daarover gaan we in gesprek met Steven Veenendaal van SHV Holdings NV en Louis Sprang van Van Zoelen BV.

In 1896 ontstond SHV uit een fusie van een aantal belangrijke kolenhandelsbedrijven. Op de plek waar het huidige kantoorpand staat, stond ooit aan de Rijnkade 1 het familiehuis van de familie Van Beuningen (een van de grondleggers van SHV). Tot op de dag van vandaag is SHV nog altijd een familiebedrijf. Familiewaarden zijn diep in het DNA vastgelegd en zijn de vaste ankers waar het bedrijf in alle opzichten op terugvalt.

### Spoorboekje

Louis Sprang is de spil in de samenwerking tussen Van Zoelen en SHV. Hij is al 30 jaar een van de vaste waarden van het aannemersbedrijf. “Ik was er

vanaf het allereerste moment dat we voor SHV mochten werken, al bij.” In diverse functies van uitvoerder, projectleider tot aan deskundige op het gebied van MJOP heeft Louis zich binnen Van Zoelen bekwaamd. Met de jarenlange ervaring op het gebied van onderhoud en renovatie kan Van Zoelen een MJOP bieden die geheel aansluit bij de mogelijkheden en de wensen van de klant. “Het is een belangrijk stukje maatwerk dat we leveren die bijdraagt aan een langdurige relatie met de klant. We begrijpen welke waarden de klant belangrijk vindt, zowel esthetisch als de stijl van het huis.” In het MJOP wordt de technische staat van het gebouw vastgelegd, waardoor de klant niet voor

vervelende verrassingen komt te staan. Louis: “Ik zie het als een spoorboekje. Elk jaar bekijk je de theoretische levensduur van het gebouw.” Steven vult aan: “Het MJOP is voor ons een belangrijke leidraad en praatstuk om te bepalen welke werkzaamheden er wellicht eerder, dan wel later, kunnen worden uitgevoerd. Hierbij hanteren we een open verhaal naar alle andere leveranciers om bepaalde werkzaamheden voor ons te verrichten.”

### Duurzame familiewaarden

SHV is een echt Utrechts familiebedrijf en betekent al meer dan 120 jaar veel voor de stad Utrecht. Steven: “De familiewaarden zijn extreem belangrijk. Dit gebouw beschouwen we als ons huis en onderstreept nog eens dat we er in alle opzichten serieus mee omgaan.” Van hun leveranciers verwacht het bedrijf dat zij ook deze waarden uitdragen. Vanuit historie hecht SHV veel waarde



aan de stad Utrecht. Vandaar dat het bedrijf het liefst lokale partners uit Utrecht selecteert. “Van Zoelen is zo'n lokale partner. Naast dat zij op het gebied van duurzaamheid zeer goed werk leveren, begrijpen zij heel goed de stijl van ons huis. De samenwerking verloopt op basis van vertrouwen, met korte lijnen, veel flexibiliteit en ze hebben aan een half woord genoeg. De mannen van Van Zoelen zijn hier kind aan huis; we zien ze altijd graag komen.”



2

*‘Integrale brandveiligheid’*

Richard Klarenbeek en Peter van de Vliert



4

*‘1918-2018: 100 jaar Van Zoelen’*

Vijf markante personen



6

*‘Ghana en Aannemersbedrijf van Zoelen’*

Rob Beukema

# 2

## “Integrale brandveiligheid: hoogwaardige zorg voor gebouw en gebruiker”

De noodzaak van het kunnen wonen of werken in een brandveilig gebouw is nog nooit zo actueel geweest. Die verantwoordelijkheid voelt Van Zoelen als geen ander. Het is ook om die reden dat brandveiligheid binnen het bedrijf topprioriteit heeft gekregen. Door de kennis in eigen huis te halen, krijgen opdrachtgevers en gebruikers hoogwaardige zorg op het gebied van bouwkundige integrale brandveiligheid. Halverwege 2017 is Peter van de Vliert als teamleider Brandveiligheid bij Van Zoelen gestart. Samen met hem gaan we in gesprek met Richard Klarenbeek van Woonpartners Midden-Holland voor wie Van Zoelen twee projecten in Waddinxveen zowel installatietechnisch als op gebied van brandveiligheid heeft gerenoveerd.



Begin 2017 heeft de directie van Van Zoelen een belangrijke stap gezet in de professionalisering van de discipline bouwkundige brandveiligheid. Van Zoelen is zich terdege bewust van de cruciale rol die zij speelt in de keten van het opleveren van brandveilige gebouwen. Daarmee beoogt de aannemer uit Utrecht om brandveiligheid naar een hoger niveau te tillen, zowel intern in de organisatie als extern naar de markt, opdrachtgevers en gebruikers.

### Integrale brandveiligheid

“Met onze nieuwe discipline brandveiligheid bieden wij onze klanten advies en uitvoering van integrale brandveiligheid

binnen onze projecten, zonder tussenkomst van een externe partij”, vertelt Peter. Inmiddels heeft Van Zoelen tien van haar medewerkers opgeleid tot gecertificeerd applicateur en twee tot brandpreventiedeskundige. De keuze om deze discipline in huis te halen, kwam vanuit de overtuiging dat Van Zoelen een bijdrage kan leveren aan het brandveiliger maken van gebouwen. Peter: “Onze mensen signaleren ter plekke waar verbetering nodig is op een project. Naast het verrichten van de renovatiewerkzaamheden inspecteren we het gebouw op brandveiligheid, geven een advies over het beheer en onderhoud en voeren het bovendien ook nog eens in eigen beheer uit. Tel daarbij op onze nieuwste investering in een digitale werkomgeving. Noem het een digitaal logboek waarin ook foto's kunnen worden opgeslagen en die gebruikmaakt van een QR-code. Dat noemen wij de integrale brandveiligheid van Van Zoelen.”

### Mens centraal

Woonpartners Midden-Holland is als woningcorporatie actief in de gemeenten Waddinxveen, Gouda, Zuidplas en Alphen aan den Rijn en heeft een woningbezit van zo'n 8.000 woningen. Richard Klarenbeek begeleidt het planmatig onderhoud van het woningbezit van de corporatie vanaf de uitvraag van de aanbesteding tot en met de oplevering door de aannemer. Daarbij maken zij gebruik van een vaste pool van aannemers en leveranciers die zij op basis van een aantal parameters, zoals een klantwaarderingcijfer, selecteren. Richard: “Bewoners staan in eerste instantie niet snel te springen om een renovatie van hun woning. Van Zoelen zet net even dat extra stapje door zich in de bewoner te verplaatsen en actief mee te denken in oplossingen.” Peter vult aan: “Het maakt niet uit of het nu onze medewerkers, de opdrachtgever, leverancier of bewoner betreft, bij Van Zoelen staat de mens altijd centraal.”

### Klantgerichte aanpak

Ook in het kader van de brandveiligheid besteedt Van Zoelen veel aandacht aan de menselijke kant. Peter: “De beste brandveilige oplossing heeft aandacht voor de gebruiker van het gebouw. De mate van zelfredzaamheid van mensen in een noodsituatie is een bepalende factor in de oplossing die we bieden.” Bij twee

projecten van Woonpartners Midden-Holland, de Wingerd en de Nicolaas Beetslaan in Waddinxveen, heeft Van Zoelen met betrekking tot brandveiligheid projectadvies op maat gegeven. Beide projecten betreft een flat met woningen in bewoonde staat. Deze woningen stammen uit de jaren '60 en hadden nog doorlopende schachten tussen de woningen, die in het kader van brandveiligheid niet voldeden en moesten worden aangepakt. Richard: “In plaats van één proefwoning te renoveren heeft Van Zoelen een proefstrang gerenoveerd. Hierdoor kregen we proefondervindelijk een realistisch beeld van de renovatiewerkzaamheden en de impact ervan. Maar nog mooier was dat onvoorziene situaties eerder in het proces zichtbaar werden en proactief konden worden aangepakt in het vervolgtraject.” Peter vult aan: “We hanteren nooit een standaard aanpak. We willen een klant specifieke oplossingen bieden, waarbij wij de zorg voor de brandveiligheid van het gebouw en haar gebruikers delen met de klant.”



### Ruud Verkleij

“Volgens Van Dale houdt innovatie in dat je je met een onderzoekende en nieuwsgierige geest richt op toekomstige vernieuwing. De bouw en innovatie kun je in één zin noemen, deze tak van sport zit immers vol met geweldig ingewikkelde problemen waarmee je kunt experimenteren en innoveren. Zo zie ik jaarlijks vele nieuwe uitvindingen voorbij komen voor duurzame technieken en nieuwe materialen. Maar het daadwerkelijk toepassen in een project is vaak moeilijk, te risicovol of te ingewikkeld.

Innovatie in het proces is daarentegen vaak makkelijker en in elk geval sneller toe te passen. Alleen, hoe moet je zoeken naar innovaties in het proces als je daar helemaal geen problemen mee ervaart? *Out of the box* denken loont in vele gevallen.

Een mooi voorbeeld is het proces van opname (een gebouw inspecteren en vastleggen). Een uitvoerder bij Van Zoelen ging altijd op pad met een tas met camera, meetlint, notitieblok, pen en tekeningen. Op de locatie ging hij inmeten, noteren en foto's maken, waarna hij op kantoor of elders alles tot een verslag verwerkte. Dit alles bij elkaar duurde dan zeker twee dagdelen, en daar zat meestal nog wat tijd tussen ook.

Nu gaat de uitvoerder op pad met een iPad en een laser. Hij meet in, noteert op de iPad de resultaten en neemt direct foto's. Als hij klaar is staat het opnamesjabloon gevuld met informatie klaar, welke hij meteen kan mailen. Resultaat: minder tijd, minder doorlooptijd, én minder gesjouw!

Op deze manier probeer ik met een andere bril naar de bestaande processen van Van Zoelen te kijken. En dan de onbelangrijke dingen weglaten, én gemak voorop houden. Met blije mensen als resultaat.

Mijn wens voor de toekomst is dat tekenen in een VR/AR omgeving net zo standaard is, als nu de drone/360graden/digitale opname en 3D printen al zijn bij Van Zoelen. Ik wil het mooie proces van bouwen voor iedereen inzichtelijk maken en ik wil het proces efficiënter maken zodat kwaliteit, kennis en *fun* weer voorop komen te staan. Dáár kan ik echt van genieten.”

## Tiny houses

Eind 2018 leveren PLEKvoor, agNOVA architecten en Van Zoelen samen 30 kleine seniorenwoningen op naast het Lorentzhuis in Velp.

Het Lorentzhuis is een plek waar ouderen wonen en Innoforte zorg verleent, het Lorentzhuis ligt op een hoek bij een belangrijk kruispunt. De nieuwe seniorenwoningen komen direct hiernaast te liggen waardoor ze een mooie plek krijgen tussen de woningen in de wijk en het Lorentzhuis. We maken onze huisjes in een intensieve dialoog met onze opdrachtgever Innoforte en de toekomstige gebruikers. De huisjes gaan uit van de dromen en ambities van toekomstige bewoners. Zo liggen de entrees van de woningen op het noorden of oosten, als zijnde de plek waar bewoners elkaar ontmoeten en waar de voetpaden lopen. Elke woning krijgt een eigen terras op het zuiden of westen dat direct aan het park grenst. Zo kunnen de bewoners veel buiten leven, vrienden en familie kunnen logeren, tijdelijke verzorging is een optie, de woning is toegankelijk voor mindervaliden en er is een hobbykamer. We zijn geneigd om eerst een omgeving te creëren en daar de huisjes in te situeren. Het gaat om inpassen in omgeving / plek, in dit geval een parkachtige omgeving.

De open kap geeft de woningen een geweldige ruimtelijkheid door de nok die op bijna drie en een halve meter hoogte ligt. Dit wordt extra benadrukt door de hoge pui die vanuit de woonkamer toegang geeft tot het terras.



**Duurzaamheid** staat centraal zowel met betrekking tot omgeving, als toegepaste materialen en energiehuishouding. Onze materialen zijn circulair – recyclebaar – herbruikbaar. De vervoersbewegingen minimaal vanwege fabrieksmatige bouw. De woning is *All electric*, energiezuinig en voorzien van zonnepanelen. De woningen die we leveren zijn in alles **flexibel**. De indeling is eenvoudig aanpasbaar. Datzelfde geldt voor materialen en kleuren. Onze huisjes zijn eenvoudig verplaatsbaar en per module aanpasbaar. Er zijn verschillende configuraties mogelijk; vrijstaand – rijtje – geschakeld – etc.. De basis van de woning is een **Intelligent ontwerp**. PLEKvoor ontwikkelde in 2016 een modulair, duurzaam en kosteneffectief product voor kleine huishoudens. Opgebouwd uit 3 modules die industrieel geproduceerd worden. De basis wordt gevormd door een vormgevend koppelbaar grid met geïntegreerde kabelboom. Dit grid vullen we met een systeem van integrale wanden, vloeren en dakdelen. Met agNOVA hebben we een ontwerp gemaakt dat helemaal past in de omgeving in Velp en bij de behoeften van Innoforte.

# 100% partners en samen op weg naar duurzame, praktische en circulaire bouwprojecten

Het getal 100 is dit jaar onlosmakelijk verbonden aan Van Zoelen. In de 100 jaar dat het aannemersbedrijf actief is, spelen bouwpartners een belangrijke rol in het realiseren van vele bouwprojecten. Bouwpartner bij Van Zoelen ben je namelijk voor de volle 100%. De samenwerking met de negen bedrijven die wij vandaag aan tafel hebben, gaat bij een aantal tot maar liefst 35 jaar terug. Bouwen aan duurzame relaties staat bij Van Zoelen hoog in het vaandel. Welke rol kunnen deze bouwpartners spelen in het 'bouwen van de toekomst'? Een toekomst waarin Nederland circulair moet worden en waar nieuwe spelers de markt betreden? Daarover gaan we met hen in gesprek in de op circulaire wijze gerenoveerde bedrijfskantine van Van Zoelen.



Van koploper FSC naar koploper circulair. Duurzaam bouwen zit in het DNA van Van Zoelen. Samen met Stihl zijn zij 10 jaar geleden het FSC-traject ingestapt, waarin ze elkaar steeds hebben uitgedaagd. Martin van Lambalgen: "Onze werkplaats is volledig ingericht op het gebruik van 100% FSC-gecertificeerd hout en elk jaar krijgen we een audit om het keurmerk te kunnen behouden." Stihl: "Inmiddels is FSC-gecertificeerd werken voor ons gewoonged, maar dat is het nog lang niet in de aannemerij." Met trots vertelt Martin over de circulair gerealiseerde bedrijfskantine van Van Zoelen: "De vloer is de originele betonnen vloer, de schouw komt bij een project vandaan waar het anders zou worden vernietigd. De tafel waaraan we zitten, is de oude voordeur van Dick van Zoelen. Onze eigen mensen hebben hem opgeknapt, een glasplaat erop gezet en kijk wat een prachtige tafel je krijgt." De lampen heeft Van Zoelen bij Marinus Licht vandaan: dé restaurateur van antieke/oude lampen uit Utrecht. De bar is gered van de stortplaats tijdens een renovatie bij de Stayokay en de statafels komen bij Olympos uit Utrecht vandaan. De verf op de wanden heeft bouwpartner en buurman Stijlaart verzorgd. "Door verfresten van andere projecten opnieuw te mengen, ontstond deze nieuwe kleur: Van Zoelen 9001 kleurcode", grapt Stijlaart.

## Anders denken

"Het lean plannen met alle gekleurde post-its is typisch Van Zoelen en is in ons partnership al jaren gemeengoed", vertelt Verweij Elektrotechniek. "Het bevestigt dat we als keten samen in staat zijn om anders tegen processen aan te kijken en verspilling te voorkomen", vult Van

Lagen Metselwerken aan, die op dit moment met het 100e project voor Van Zoelen bezig is. Nieuwe spelers zoals Google en Ikea komen op een bepaald moment met woningen op de markt. En ook nu zal de Ikea-filosofie gelden waarbij elk latje precies is uitgemeten. Martin: "Net als met lean plannen moeten we ons wel opnieuw uitvinden en innoveren om niet buitenspel te worden gezet. Als Google zich meldt dan kun je op je vingers natellen dat nieuwbouw goedkoper is dan renoveren." Dit vraagt om anders denken en anticiperen op wat onherroepelijk gaat komen. Dit betekent dat de traditionele calculaties moeten worden losgelaten. Zo ook de stapels contracten die iedereen met elkaar opstelt. "Laten we ons daarom ten doel stellen dat we vanaf nu gaan voor een contract op één A4", stelt Martin. Het traditioneel aanbesteden maakt ook onderdeel uit van dit vraagstuk. Het huidige bouwbestek met al zijn verplichtingen is per definitie niet circulair en zet de rem op innovatie. Hier ligt een belangrijke taak bij de wetgever en de opdrachtgever. Het bevestigt nog eens dat de hele keten anders moet denken.

## Circulariteit van bouwmaterialen

Om de bouw nog duurzamer te maken moeten er stappen worden gemaakt in het bouwproces en bouwmaterialen. De focus is namelijk lange tijd gericht geweest op het optimaliseren van de processen voor nieuwe bouwmaterialen waardoor de kosten steeds verder daalden. Door lage grondstofprijzen legt het circulaire model het nu op inkoop- en productiekosten vaak af tegen het 'lineaire' model. Brouwer Projectstoffering: "De tapijtindustrie is zo'n voorbeeld van een lineair

ingericht systeem. Sowieso heb je met het leggen van tapijt veel restmateriaal doordat het ter plekke op maat wordt gesneden. Op dit moment kost het meer geld om tapijt op basis van de gewenste afmeting geleverd te krijgen dan de standaard afmeting waar het productieproces op ingericht is waarbij je altijd te maken hebt met restafval." Hollandak beaamt dat ook in de branche van dakdekkers nog veel stappen kunnen worden gezet in de circulariteit van materialen: "Er is nog maar een soort dakbedekking die kan worden gerecycled, maar het kost zo veel energie dat je je afvraagt wat op dit moment beter is voor het milieu." De Wilde Metaal vertelt dat flexibiliteit een belangrijke voorwaarde is. "Als toeleverancier van gespecialiseerd plaatwerk kunnen wij op een zeer breed terrein heel flexibel opereren. Zo leveren wij nauwkeurig plaatwerk in enkelstuks, kleine en grote series."

## Doel: afvalstromen reduceren

Van het een op het andere moment een bouwplaats zonder afvalbakken/containers is (nog) niet mogelijk, maar minder bakken als eerste stap zou toch moeten kunnen. Gerritse IJzerwaren heeft al belangrijke stappen genomen: "Onze producten worden geleverd in een leanbox. Dit is een box gemaakt van gerecycled plastic. Doordat we in deze boxen leveren is er bijna geen verpakkingsmateriaal nodig. Het verpakkingsmateriaal wát er dan is, nemen wij mee terug in de leanbox en scheiden dit weer op de vestiging. Daarmee reduceren wij het afval voor de aannemer op de bouwplaats enorm. Ook Verweij Elektrotechniek is hier al goed mee bezig: "Restmaterialen zoals pijpjes en plastic worden bij ons volledig gesorteerd in bakken teruggenomen. Martin van Lambalgen sluit af: "Zoals we hier met z'n allen bij elkaar zitten, moet het toch mogelijk zijn om die afvalstromen te reduceren. Laten we samen die eerste stappen zetten door de circulaire principes te omarmen. We markeren 2018 als hét startmoment om de bouwplaats afvalbakvrij te krijgen, contracten op 1 A4-tje en verder door te groeien naar andere manieren van omgaan met onze grondstoffen!"



## Hans Veenendaal

"Met de afdeling onderhoud/verbouw, die bestaat uit 20 vaklieden c.q. servicemonteurs, 9 uitvoerders en 1 servicemedewerkster, maken wij veel woonwensen en verbouwplannen tot een prachtig resultaat.

Van klein naar groot. Of het nu een deur afhangen is, of een complete villa bouwen, de klant staat ten allen tijde centraal. Samen doen wij ons best om te komen tot een mooi eindresultaat. Stuk voor stuk zijn onze mannen en vrouwen vaklieden, dit kenmerkt de groep. Het eindresultaat staat ten allen tijde voorop, of het nu restauratie, renovatie, nieuwbouw of verbouw is.

Wij werken in vaste (kleine) groepen samen met onze bouwpartners. De teams kennen elkaar door en door en houden van een lolletje. Door met deze mensen samen te werken krijg je gewoon plezier in bouwen!

Daarnaast zijn wij als "echte bouwers" trots op ons werk en gaan ook geen uitdaging uit de weg. Juist als het moeilijk wordt, vinden wij het een uitdaging om de bouw dan toch te kunnen realiseren binnen de afgesproken kaders."

## Maaïke Poort

"Mijn naam is Maaïke Poort en ik ben 37 jaar oud. Ik ben getrouwd met Marco, samen hebben we drie kinderen en wonen in Utrecht.

In 2010 kreeg ik een opdracht voor aannemersbedrijf Van Zoelen.

Dit begon met meedenken en opzetten van MJOP's en groeide uit tot meewerken in projecten in verschillende rollen.

De diversiteit van mijn werkzaamheden en de projecten die ik heb maken het werken voor Aannemersbedrijf van Zoelen erg leuk en uitdagend. Bij het ene project heb ik de rol van projectcoördinator en voor een ander project ben ik bezig met een calculatie.

Bij aannemersbedrijf Van Zoelen werken inmiddels meerdere vrouwen in technische functies en dat is een goede ontwikkeling. Ik denk dat er op die manier een goede balans ontstaat op de werkvloer."

## Kim Philippo

"Sinds 2017 geef ik als projectcoördinator in samenwerking met John Berg sturing aan ons vaste team van vaklieden, en zorgen we met een betrokken, positieve en open houding voor succesvolle projecten. Bijna al onze projecten hebben een korte omloopsnelheid en zijn op locatie waarin de gebruiker al/nog werkzaam is. Hierin zijn een strakke en heldere communicatie en een opgeruimde, veilige bouwplaats enorm van belang.

Daarnaast geeft het mij veel voldoening om te zien dat de nieuwe omgeving met veel plezier in gebruik genomen wordt."



## “1918-2018: 100 jaar Van Zoelen”

**100 jaar aannemersbedrijf Van Zoelen. Wat een feest en bijzondere prestatie van een aannemer uit Utrecht. Wat is er in al die 100 jaar allemaal gebeurd? Hoe is het bedrijf ontstaan, op welke plekken is het gevestigd geweest en welke personen spelen een cruciale rol? Op het kantoor aan de Nevadadreef in Utrecht spreken we met vijf markante personen: Hennie van Zoelen, Max Klarenbeek, Luc Flad, Dick van Zoelen en Gerrit Osnabrugge. Allen hebben een gemeenschappelijke deler: op ieders eigen wijze zijn ze verbonden aan aannemersbedrijf Van Zoelen. Hoe? Daarover vertellen zij in het gesprek en proberen we die 100 jaar vanuit hun ogen te (her)beleven.**

Het aannemersbedrijf heeft in al die 100 jaar altijd de stad Utrecht als vestigingsplaats gehad. Dirk van Zoelen begon in 1918 in de Hekelsteeg in het centrum van Utrecht. Medio jaren '30 verhuisde het gezin naar de Jutphaseweg tot begin jaren '60. Toen kregen ze kantoor en werkplaats in een pand aan de Wielingenstraat eveneens in de Rivierenwijk. In 1979 verhuisde het bedrijf naar de huidige locatie aan de Nevadadreef met een kantoor en opslag. In 1995 hebben twee eigen medewerkers (Ben en Ben) onder leiding van Siem van Kranenburg de



### Lennard Voorberg

“Bij aannemersbedrijf Van Zoelen BV werk ik sinds 01-01-2017 met heel veel plezier als coördinator/uitvoerder in de kleine bouw, renovatie en het onderhoud.

Van Zoelen is een middelgroot familie-bouwbedrijf met een warm hart voor haar werknemers.

Wij zijn vooruitstrevend, gaan met de tijd mee en collega's staan om je heen en helpen elkaar waar dat nodig is. Ik vind het werk heel leuk omdat het zo divers is.

Het ene moment maak je mensen blij met een deur weer goed te laten sluiten en het andere moment ben je een bestaand kantoor aan het uitbreiden of aan het upgraden. Als coördinator ben en moet je van alle markten thuis zijn en dit is een uitdaging die goed bij mij past.

Onze vaklieden hebben een smartphone waarbij ze de werkbonnen op hun telefoon krijgen, zodat ze daar hun materiaal en uren op kunnen invullen en de klant kunnen laten tekenen. Ook is er door Van Zoelen een opname-app ontwikkeld waarmee de vaklieden opnames kunnen doen, die wij naar de klant mailen om aan te geven in welke staat hun bezit is. Onze servicedienst is bovendien 24 uur per dag, 365 dagen per jaar bereikbaar. 2 van onze servicevaklieden zijn gediplomeerd restauratiewerker, hierdoor kunnen wij de klant in bijna alle opzichten bedienen.”

nieuwbouw van het huidige kantoorpand gedaan. Niet zo maar een kantoorpand, maar eentje met een voor die tijd vooruitstrevende missie om er een zo duurzaam mogelijk gebouw van te maken.

### Dirk van Zoelen

Dirk van Zoelen (1891), de oprichter van aannemersbedrijf Van Zoelen, werd op 5-jarige leeftijd al wees. Aangezien hij te oud was om door de kerk te worden opgevangen, kwam hij onder toezicht van de Staat die hem vervolgens in een tehuis voor moeilijk opvoedbare kinderen in Zutphen plaatste. Het is op deze plek waar hij in aanraking kwam met het timmervak. Hennie: “Het eerste wat hij in elkaar timmerde waren kattenbakken. In zijn tienerjaren breidde hij zijn timmermansvak uit.

In de krant las hij de overlijdensadvertenties. Zo slim als hij was, meldde hij zich en bood aan dat hij de overlijdenskist wel in elkaar kon timmeren.” Dirk heeft tot zijn 18e in het opvanghuis gezeten. Hij keerde daarna terug en haalde zijn broertje en zusje uit het opvanghuis waar zij zaten om voor ze te gaan zorgen. Op zijn 22<sup>e</sup> trouwde hij en verdiende de kost met het uitoefenen van het timmermansvak.

### 1918: de officiële oprichting

Eigenlijk was Dirk van Zoelen in 1914 al van plan om zijn bedrijf te starten, maar door het uitbreken van de Eerste Wereldoorlog was hij genoodzaakt zijn plannen uit te stellen. Het eerste wat hij deed nadat de oorlog in november 1918 met een wapenstilstand was geëindigd, was zijn bedrijf officieel inschrijven bij de Kamer van Koophandel. Dirk en zijn vrouw kregen zes kinderen. De oudste, Karel van Zoelen, ging automatisch in de zaak. Hennie van Zoelen was de vijfde in het gezin en wilde heel graag in de zaak. “Maar je kunt niet met z'n allen in de zaak en een goede boterham verdienen, dus moest ik van mijn vader gaan studeren”, vertelt Hennie.

### Hennie van Zoelen

Hennie van Zoelen (1926) is nog de laatste levende van het gezin van Dirk van Zoelen. Hij is inmiddels 92 jaar en woont in Friesland. Hij is nooit in het bedrijf gestapt, maar heeft wel meerdere keren met Van Zoelen samengewerkt. Hennie: “Na de ambachtsschool ben ik, zoals door mijn vader opgedragen, de hbs gaan doen. Na mijn opleiding

ben ik aan het werk gegaan op het Bouwbureau van Architectenbureau Wouda, Dingemans en Van de Berg. We werkten voor de Rotterdamse Bank en er moest een open begroting worden opgesteld. Met het aannemersvak in mijn bloed ben ik me daar op gaan specialiseren. Dit specialisme heeft ervoor gezorgd dat ik ook opdrachten voor Van Zoelen heb gedaan.”

### Max en Luc

Beiden mannen zaten op de ambachtsschool aan de Schoolstraat in Utrecht. Luc een klas lager dan Max. Op een gegeven moment hing er een oproep dat Van Zoelen nieuwe timmermansleerlingen zocht. “Ik ben er naar toe gegaan. Karel van Zoelen heeft mij als ‘krullenjongen’ aangenomen en ik ben er 41 dienstjaren gebleven”, vertelt Max (83 jaar). Luc (82 jaar) is een jaar later bij Van Zoelen aan de slag gegaan. Ze hebben beiden nog onder Dirk van Zoelen gewerkt. “Maar het timmervak hebben we van ome Cor, de broer van Dirk, geleerd. Hij was een meester timmerman. Een echte vakman van wie je heel veel kon leren”, vertelt Luc.

### Van Zoelen tijdens de Tweede Wereldoorlog

Twee maanden voor de capitulatie ging het werk bij Van Zoelen gedwongen op een lager pitje. In die tijd verkocht de familie Bruna pocketboekjes aan treinreizigers. Daar hadden ze op het station kiosken en houten perronkarretjes voor, die Van Zoelen beide in onderhoud kreeg. Een andere belangrijke opdrachtgever in die tijd was het Nieaf, een elektrotechnisch bedrijf uit Utrecht dat het patent had op de elektrische afmijntoestellen van de veiling. Het houtwerk dat daarvoor nodig was, werd door Van Zoelen geleverd en in onderhoud genomen. Na de Tweede Wereldoorlog ging Van Zoelen voor de Nederlandse Spoorwegen werken. Vele wagons waren kapot geschoten en moesten worden vervangen. Hennie vertelt een mooie anekdote hierover: “Het kapot geschoten hout van de wagons wilde Karel van Zoelen wel kopen van de Spoorwegen. Dirk hoorde voor welke prijs en zei meteen dat is veel te duur! Vervolgens heeft hij met de Spoorwegen een nieuwe prijs onderhandeld én daarbij afgesproken dat al het hout gesorteerd en wel zou worden getransporteerd naar Geldermalsen.” Luc vult aan: “Daar had Dirk namelijk een stuk grond gekocht aan de Tunnelweg. Max en ik hebben toen met al

### Arie Blom en Donald van Veenendaal

“Wij zijn beide verantwoordelijk voor de projectleiding voor de afdeling “Groot Bouw” en hebben te maken met unieke projecten, die onze functie afwisselend en uitdagend maakt.

Bouwen doe je niet alleen. Samen met onze enthousiaste, gedreven teamleden en stakeholders gaan wij ervoor om van elk project een succesproject te maken. Dat geeft ons de drive in ons werk.

Van Zoelen maakt veelal unieke werken. Hierdoor is geen project hetzelfde. Om daar balans in te vinden, werken wij met vaste bouwpartners. Je bent op elkaar ingespeeld en weet wat je van elkaar kunt verwachten. Deze meerwaarde is ook terug te zien in de kwaliteit op de werken. Voor ons persoonlijk maakt dit het werken bij Van Zoelen juist zo leuk. Geen dag is hetzelfde, geen saai repeterend werk en je kunt je creativiteit kwijt.

De laatste jaren merken wij een verandering in de markt. Waar vroeger de werken panklaar waren, vergt het nu meer kennis en kunde van onze teams. Met onze flexibele organisatie spelen wij hier op in.

Wij willen het liefst zo vroeg mogelijk bij een project betrokken zijn, om mee te kunnen denken en desgewenst visueel aan te geven wat ze gaan krijgen. Waar wij ruimte zien voor verbetering, dragen wij slimme alternatieven aan. Vooraf duidelijkheid en de juiste verwachtingen wederzijds,



geeft minder onnodige verrassingen tijdens de realisatie van een project.

*“Wij vinden het van belang samen het beste resultaat te bereiken met vooral plezier in het werk”.*

Het LEAN plannen als groep verhoogt het teambuilding-gevoel, iets wat belangrijk is in het proces. Ook de hedendaagse ICT technieken (drone, apps, opnames, 0-metingen, digitaal opleveren) zijn handige tools die het mogelijk maken het werk efficiënt en effectief vast te leggen.”



### Ben Rademaker en Rene Besamusca

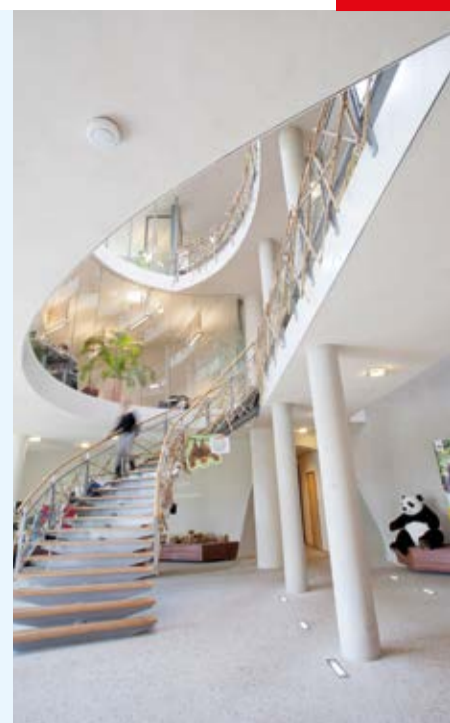
“Calculeren is een tijdrovend werk. Het is ook gewoon geen exacte wiskunde met vaste formules en waarden. Het is dus niet simpelweg hoeveelheden uittrekken en offertes aanvragen. Vaak controleer je de onderdelen ook op maakbaarheid en uitvoeringalternatieven wat bouwkundig inzicht vereist en daardoor veel uitdaging geeft. Ook de algemene voorwaarden en voorschriften in het bestek verdienen tegenwoordig veel meer aandacht. Nagenoeg elk werk is ook nog eens anders en meestal uniek. Dat maakt het ook zo speciaal. Iedere keer een nieuwe uitdaging met nieuwe (nog nieuwere) materialen met nieuwe (nog nieuwere) technieken die met groot enthousiasme en brede expertise wordt aangegaan binnen het team van Van Zoelen.”

### Thomas Bakker

“Met Van Zoelen heeft het WNF een erg prettige samenwerking op het gebied van MJOP en het algemeen beheer/onderhoud van ons pand. Zij hanteren korte communicatieve lijnen, zijn en denken praktisch en denken op een kostenbewuste manier mee in oplossingen van problemen die ontstaan. Dat geldt voor zowel de werkvoorbereider, als de mensen op de werkvloer. Met het MJOP hebben we inzichtelijk waar we de komende jaren tegenaan gaan lopen. En die prognose hebben we gebruikt om ook andere facetten, zowel het E en W werk, toe te voegen, zodat er een totaalplaatje ligt. Van Zoelen heeft met het MJOP hiervoor de basis gelegd.”

### Rikkert van Erp

“Van Zoelen ondersteunt al een flink aantal jaren ons Jengi project, gericht op de bescherming van de bossen in Zuidoost Kameroen. Het feit dat ze dit al meerdere jaren doen met een hele mooie donatie is erg belangrijk. Natuurbescherming is iets van de lange adem en jaarlijks terugkerende donaties zoals die van Van Zoelen zorgen er voor dat we de mensen die het zware werk in het veld doen continuïteit kunnen bieden. Maar het gaat verder dan dat. Er is een hele prettige relatie tussen Van Zoelen en het WNF. Eens in de zoveel tijd komt er een groep mensen van het bedrijf bij ons langs om voor een heisessie of regulier overleg gebruik te maken van de ruimtes die wij beschikbaar hebben. Er is dan altijd even tijd om bij te praten. Fijn om mensen over de vloer te hebben die betrokken zijn, zich thuis voelen en een frisse, andere en nuchtere kijk op de zaken kunnen geven.”



die restproducten het huis van Dirk van Zoelen gebouwd. En dat huis staat er nu nog!”

#### Dick van Zoelen

In 1953 kwam Gerrit van Zoelen in het bedrijf. Samen met Karel van Zoelen had het bedrijf toen twee directeuren. Dick: “Gerrit van Zoelen is mijn vader en in 1968 ben ik ook in het bedrijf gekomen. Ik ben als timmerman gestart en al snel uitvoerder geworden en heb me verdiept in de calculaties.” In 1977 is Karel van Zoelen gestopt en vanaf dat moment is het bedrijf van een firma naar een BV overgegaan. “Na het pensioen van mijn vader in 1985 ben ik in de directie gestapt. Toen ik in '68 begon, hadden we 11 mensen in

#### Jaren '80

Gerrit Osnabrugge is in 1985 in dienst gekomen bij Van Zoelen. “Het was een moeilijke periode. We verkeerden met het land in een crisis. Ik kwam van de grote aannemer Wilma en was gewend om aan grote projecten te werken. Mijn vaardigheden lagen vooral op het betonwerk.” Dick vult aan: “Vanaf toen is Van Zoelen ook in de nieuwbouw gestart.” In tegenstelling tot Max is er volgens Gerrit niets mooiers dan het grove betonwerk. “De maatvoering, het ‘te lood’ afstellen en niet te vergeten de bevestiging van de ideale betonsamenstelling doordat het ‘blauw’ kleurde. Dat is het vakmanschap waar ik nog steeds blij van word”, vertelt Gerrit.

in Wijk C.” Dick van Zoelen vond in 1994 in de persoon van Albert Hekkelman een partner die het directieteam wilde versterken. Hij kwam van bouwbedrijf Heiligers. Dick is in 2001 gestopt met het aannemersbedrijf en hij is opgevolgd door Rob Beukema. De vrouw van Rob komt uit de familie Van Zoelen. Sinds 2008 bestaat de directie uit: Rob Beukema, Martin van Lambalgen en Stevelina Overeem en telt het bedrijf 74 medewerkers. “Van Zoelen is een enorm loyaal bedrijf; de saamhorigheid is groot. Dat, in combinatie met een hoge klantgerichtheid, is mede bepalend voor het succes van het bedrijf. Het verklaart voor een belangrijke mate dat het bedrijf ook de economische crisis van de afgelopen jaren goed heeft kunnen doorstaan. En dat maakt de 100-jarige viering van het aannemersbedrijf Van Zoelen extra speciaal”, besluit Dick.

#### Anekdoten

Luc en Max:

Ze kennen elkaar al 67 jaar. Hebben heel veel bij Van Zoelen meegemaakt en zijn nog gestart in de Hekelsteeg. Luc vertelt met pret in zijn ogen: “We hadden werk aangenomen van de Katholieke Kerk om van die enorme kerkdeuren te maken. Die deuren waren zo groot dat we naar de Steenweg moesten lopen om ze te kunnen omdraaien. Vervolgens weer teruglopen naar de werkplaats om ze daar verder te bewerken.” Max vertelt over het loon wat ze in hun beginjaren kregen: “We ontvingen toen nog 5 gulden aan weekloon. Dit kreeg je dan in een zakje mee en als je goed had gewerkt kreeg je 7 gulden. En mijn moeder zei dan: je kost me elke week alleen al 7 gulden aan zeep! Maar ja, als je het ergens enorm naar je zin hebt dan neem je dit erbij.”

Hennie van Zoelen heeft nog een mooie anekdote over het ondernemerschap van Dirk van Zoelen. “Ergens midden jaren '30 kwam Dirk ter ore dat de Gemeente Utrecht uitbreidingsplannen had op een gebied waar ook de tennisbanen van de familie Bruna lagen. Hij kende de familie heel goed en heeft met een lening de tennisbanen gekocht om deze vervolgens te verhuren. Op een gegeven moment wilde de Gemeente het gebied gaan ontwikkelen en heeft hem met een flinke som geld uitgekocht. Het was een klein mannetje van postuur, maar hij was groots in zijn ondernemerschap.”

**SAMEN  
MAKEN  
WE HET  
WAAR!**



dienst en bij mijn vertrek in 2001 waren dat er zo'n 110. Kun je nagaan wat een groei het bedrijf heeft meegemaakt.” Zijn vrouw Hanneke heeft een belangrijke rol gespeeld binnen Van Zoelen. Zij heeft de statige boekhouder, de heer Rotscheid, opgevolgd en hield zich ook bezig met personeelszaken. “Een prachtig mens die de sociaal menselijke aspecten binnen het bedrijf goed aanvoelde”, vertelt Gerrit Osnabrugge.

#### Van Zoelen tot en met nu

Eind jaren '80 toen de crisis voorbij was, kwamen er grote opdrachtgevers voor wie Van Zoelen een aantal mooie projecten heeft uitgevoerd. Dick: “De splitsing van PTT Post en KPN bracht veel opdrachten onze kant op. Het is ook het moment dat SHV Holdings een belangrijke opdrachtgever werd (en nog steeds is) en in de stad werden grootschalige renovaties uitgevoerd

## Richard Cozijnsen

“Ik wil u graag meenemen naar de zomer van 2002. Ik was samen met mijn vrouw op rondreis door Indonesië. Naast de Prambanan, de Borobudur, de schitterende natuur en cultuur, heeft de haven in Jakarta op Java diepe indruk gemaakt. Dat wil zeggen: Als voorbeeld hoe het niet moet.

In de haven reikten huizenhoge stapels meranti tot aan de horizon. De zware houten balken werden onder erbarmelijke omstandigheden handmatig de schepen ingedragen. De havenarbeiders die door de zware last met kapotte schouders rondliepen, gaven aan dat werken in de haven voor maximaal 3 jaar is, daarna is zelfs het sterkste lichaam versleten.

Pas later tijdens de rondreis zouden wij er achter komen waar al dit hout vandaan kwam en hoe de houtkap impact had op de natuur en de samenleving in Indonesië.

Na Java zijn wij doorgetrokken naar Bali en Lombok. Overal zagen wij prachtige natuur en ontmoetten wij hartelijke mensen. Zo kwamen wij bij een familie die duiktochten organiseerde en de deal was snel gemaakt. Na ruim een uur varen zou er gedoken kunnen worden. Onze vaartocht leidde ons langs een bizar kaal eiland van waaruit een dikke modderstroom de azuurblauwe zee in liep. Wat een contrast met de mooie landschappen die we tot dan gezien hadden!



Bij het tweede eilandje werd duidelijk wat de oorzaak was: totale houtkap. Het groene woud op het tweede eiland werd in razend tempo gekapt, geen boom, dier of mens werd gespaard. Pas bij het derde eiland

# Ghana en Aannemersbedrijf van Zoelen

“Sinds 2006 is Van Zoelen betrokken bij Behenase in Ghana. Behenase is een dorpje midden in de bush, zonder stromend water en elektriciteit. Van Zoelen heeft een kliniek en een zusterhuis gefinancierd. In 2006 zijn we bij de opening van de kliniek geweest. Een groot Ghanees feest met vriendelijke en warme mensen. Emmanuel Tete, onze ‘contractor’, die alles (ver)bouwt en beheert, is in 2007 3 maanden in Nederland geweest en heeft bij Van Zoelen stage gelopen. Hij heeft toen veel geleerd en hij past de kennis nu toe in Ghana. In 2008 heeft Emmanuel een nieuwe kleuterschool met speeltuin in Behenase gebouwd. Diverse leerlingen en studenten hebben we de afgelopen jaren kunnen helpen van de lagere school tot de universiteit. Goed onderwijs is belangrijk voor de toekomst van de mensen in Ghana. Emmanuel begeleidt dit in goede banen, hij is iemand waar we op kunnen bouwen!

We zien langzaam vooruitgang in de gezondheidszorg, betere voorlichting voor moeders, kinderen worden ingeënt, muskietennetten worden uitgedeeld en er is ook voorlichting over geboortebepaling. Er zijn patiëntendossiers en in de kliniek zijn 24 uur per dag 2 verpleegkundigen aanwezig, die bevallingen doen en mensen helpen die ziek zijn.

kwamen we aan bij ons paradijs en hebben we gedoken in een heldere baai waarin het onderwaterleven volop aanwezig was. Hoe zou onze baai er nu uitzien?

Hoe kwetsbaar onze wereld is en hoe slecht wij omgaan met onze natuur is mij altijd bij gebleven. Thuisgekomen heb ik me vaak afgevraagd: “Wat kan ik doen?” Het antwoord kwam vrij snel, aannemersbedrijf Van Zoelen heeft in 2006 het hoofdkantoor van het WNF in Zeist gebouwd, compleet met FSC®-hout. Vol goede moed ben ik daarin gesprongen en heb FSC bij Van Zoelen hoog op de agenda kunnen zetten. Sindsdien zetten wij jaarlijks bijna 1.000m³ duurzaam geproduceerd hout om. In de afgelopen



Ook gaan de verpleegkundigen regelmatig naar de omliggende dorpen om de mensen te helpen. Jaarlijks wordt ook Meer Jaren Onderhoud (MJOP) uitgevoerd, dat ook in Ghana hard nodig is.

Van Zoelen blijft betrokken bij de mensen in Behenase - Ghana. Eind 2018 ga ik met mijn gezin naar Ghana. We hebben Ghana in ons hart gesloten, ik houd jullie op de hoogte over Behenase.”

Na ruim 20 jaar met veel plezier bij Van Zoelen gewerkt te hebben, waarvan 17 jaar in de directie, treed ik met ingang van 1 januari 2018 af als algemeen directeur, waarna ik met ingang van 1 mei 2018 uit dienst ga.

Martin van Lambalgen en Stevelina Overeem vormen met ingang van 1 januari 2018 samen de directie, met Martin in de functie van algemeen directeur.

Ik wil jullie hierbij danken voor de plezierige samenwerking in de afgelopen 20 jaar.

## Rob Beukema

15 jaar komt dat overeen met zo'n 15.000m³ hout uit duurzame bossen, waar mens en dier kunnen leven en werken zonder uitbuiting. Een prestatie die wij met zijn allen hebben bereikt en waar ik ontzettend trots op ben!

Ik kan binnen een organisatie als Van Zoelen al snel een groot verschil maken, bijvoorbeeld door te anticiperen in circulair bouwen, energiebesparing, gebruik van duurzame grondstoffen en FSC®-hout, verlagen CO<sub>2</sub>-footprint, et cetera. Aannemersbedrijf Van Zoelen kiest ervoor om duurzaam te bouwen en te ondernemen, ook als een opdrachtgever daar niet om vraagt. Niet afwachten, maar oppakken. Daar voel ik me thuis, dat past bij mij!”

## Colofon

Deze uitgave is van aannemersbedrijf van Zoelen bv en wordt in een oplage van 1400 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.



**Redactie** PINO en Van Zoelen

**Fotografie** Martin van Welzen, WNF, agNOVA architecten en eigen archief Van Zoelen

**Vormgeving** Admore

**Druk** drukkerij Badoux



## Aannemersbedrijf van Zoelen BV

Postbus 8079, 3503 RB Utrecht  
Nevadadreef 58, 3565 CC Utrecht

☎ (030) 263 11 11

info@vanzoelen.nl

www.vanzoelen.nl

# VAN ZOELLEN