



EF D S N

2025

JAARVERSLAG

COLOFON

Voor je ligt het Vink Bouw Inside Jaarverslag van 2025, het magazine waarbij we terugkijken op alle ontwikkelingen, ambities en projecten van het afgelopen jaar, maar ook inzoomen op die van 2026. Met verhalen en interviews uit de praktijk nemen we je mee in onze visie op het gebied van duurzaam en vooruitstrevend bouwen.

Dit magazine is een uitgave van Vink Bouw en wordt gratis verspreid onder relaties, onze ontwikkel-, ontwerp/ advies- en bouwpartners en de medewerkers van Vink Bouw.

Tekst & vormgeving

Vink Bouw

Beeld omslag

Vink Bouw

Foto's

Vink Bouw en derden

Contact

Vink Bouw B.V.

Nieuwveenseweg 55

2421 LB Nieuwkoop

0172 - 520 260

info@vinkbouw.nl

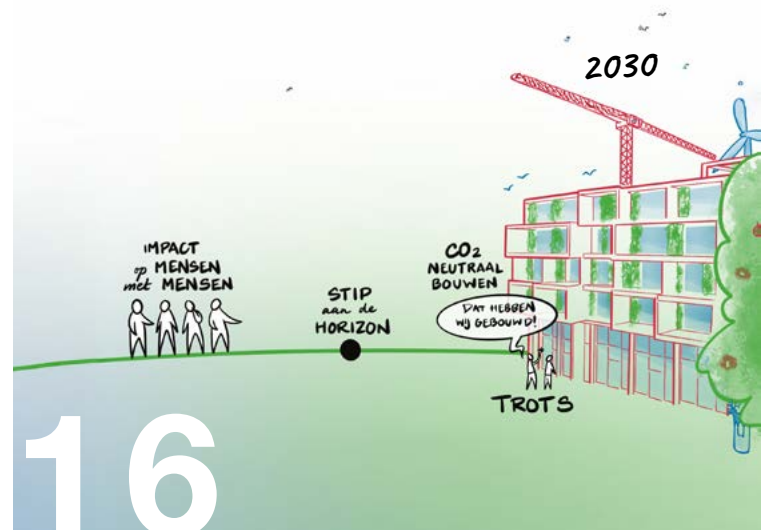
www.vinkbouw.nl

Op alle artikelen in Vink Bouw Inside rust auteursrecht. Auteursrechtelijk beschermde werken mogen niet elders openbaar worden gemaakt, gearchiveerd of verveelvoudigd zonder schriftelijke toestemming van Vink Bouw.

INHOUD

- 4 Directie**
Aan het woord
- 8 Terugblik 2025**
Onze hoogtepunten
- 12 Kengetallen**
Vink Bouw 2025
- 16 Routepaden**
Ontwikkelingen en voortgang
- 24 Bouwen met betekenis**
Onze reis als B-Corp
- 28 Op weg naar 2030**
CO₂-neutraal bouwen
- 30 Onze voetafdruk**
De CO₂-Prestatieladder
- 32 In de praktijk:**
OBA Next Lab, Amsterdam
- 36 Ontwerp**
Waar impact begint
- 43 Materialen**
Circulair en biobased
- 46 In de praktijk:**
De Oosterlingen
- 50 Houtbouw**
CLT lessons learned

- 56 In de praktijk:**
De Koffiefabriek
- 62 Bouwproces**
Schoon, efficiënt en afvalloos
- 66 Energie**
Fossielvrij en toekomstbestendig
- 68 Ons wagenpark**
Onderweg naar emissievrij
- 70 Stroomverbruik**
Elektra op kantoor
- 76 Innovatie**
Lessen en doorontwikkelingen
- 78 Data**
Inzichtelijk gemaakt
- 82 AI**
Toepassingen
- 86 De prefab badkamer**
Innoveren en versnellen
- 94 Jaarcijfers 2025**
Groeï in een uitdagende markt
- 98 Bouwer op maat**
Stichting HomePlan
- 102 Jeugd enthousiasmeren**
Voor techniek
- 104 Vink Bouwers**
Samen bouwen aan de toekomst
- 112 Bouwen aan talent**
Onze leerlingen
- 116 Veiligheid**
Gedrag en cultuur
- 120 Kwaliteit**
Borgen, toetsen en continue verbeteren
- 122 Samen vooruit**
Investeren in partnerschap
- 128 Klanten**
En onze projecten in 2025
- 130 Servicepunten**
En verbeteringen 2025
- 132 Projecten**
Overzicht



Door **Bernlef de Vries & Patrick Immerzeel**



Directie

Aan het woord

Als we terugkijken op 2025 kunnen we definitief het chagrijn van de doorgeschoven projecten in 2024 van ons afschudden. De start van meerdere vertraagde projecten, die in de staart van 2024 al in gang was gezet, heeft zich in 2025 stevig doorgezet. We maken een sprong in onze omzet van 81 miljoen in 2024 naar 140 miljoen in 2025. Wat gigantisch is, echter 2024 had op het niveau van ca. 110 miljoen moeten zitten. Meer over onze financiële prestaties verderop in het jaarverslag, geschreven door onze nieuwe financieel directeur Elwin Visser.

In meerdere opzichten is deze omzetstijging fijn. Het zorgt echter ook voor uitdagingen als het gaat om projectbezetting. Naast last van de netcongestie in onze projecten, hebben we ook last van ‘projectcongestie’, er starten voor het mooie net te veel projecten op. Gelukkig hebben we versterking gevonden in de vorm van een aantal nieuwe collega’s waardoor de bezetting nu redelijk op orde is. De krapte op de arbeidsmarkt zorgt er echter voor dat het vinden van voldoende personeel – met name ervaren werkvoorbereiders en uitvoerders – een uitdaging is en blijft.

De verscherpte regelgeving ten aanzien van het werken zzp’ers heeft wat ons betreft een positief effect: het aantal vaklieden in vaste dienst is daarmee gestegen. Ditzelfde geldt voor andere professionals die voorheen als zzp’er voor ons werkten. Wij zijn blij met de toename van het aantal vaste dienstverbanden, al staan we op zichzelf niet achter de

regelgeving. Wat ons betreft is het een soort van laatste stuiptrekking van onze overheid, die blijkbaar moeite heeft te accepteren dat de arbeidsmarkt sterk is veranderd. Dit staat haaks op de strategie van Vink Bouw: inspelen op een wereld die continu verandert geeft meer energie dan ertegen vechten. Het is mooi om te merken dat we door onze gerealiseerde projecten opvallen bij mbo- en hbo-studenten. Dit stelt ons in staat jonge talenten aan ons te binden. We krijgen terug dat ook onze prettige open werksfeer en ons vernieuwde kantoor hier zeker aan bijdragen.

Naast de uitdagingen van de krappe arbeidsmarkt blijft het ook knokken om projecten daadwerkelijk gestart te krijgen. Overheidsinstanties, omwonenden (NIMBY: Not In My Back Yard), nutspartijen, verzekeraars en juristen maken dit eerder moeilijker dan makkelijker. We stellen ons regelmatig de vraag of er nog wel mensen

zijn die ook daadwerkelijk willen dat er (veilig) gebouwd gaat worden. Extra frustrerend is dat het vaak gaat om projecten met betaalbare (huur)woningen zoals Kickstart, De Gansstraat en Aan de Kade. Door jarenlange vertragingen worden deze steeds duurder en komt de betaalbaarheid onder druk te staan. Gelukkig zijn er ook positieve ervaringen, dus het kan wel anders!

Als projecten eenmaal in uitvoering zijn en de torenkranen draaien, ziet het er indrukwekkend uit. Ook in de uitvoeringsfase gaat het echter niet zonder slag of stoot. De uitvoerende teams staan dagelijks voor de uitdaging om het bouwproces in goede en vooral ook veilige banen te leiden. De projecten zijn van zichzelf al uitdagend, maar de omstandigheden maken het geregeld nog uitdagender. De diversiteit aan gesproken talen, de kwaliteit van de vaklieden en druk op de planning maken het niet eenvoudig. Dit alles maakt dat er veel wordt gevraagd van onze uitvoeringsteams. Om dit beter te kunnen beheersen op de bouwplaats passen we daarom steeds meer prefabricage toe.

We reduceren ook veel CO₂-uitstoot door het bouwen in hout en andere natuurlijke materialen.

De transformaties van de Watertoren in Zandvoort, de Silos in Amsterdam en De Kazerne in Gouda, zijn stuk voor stuk uitdagende projecten waarbij bestaande gebouwen een nieuwe functie krijgen. Dit is qua CO₂-footprint de beste keuze, want een fundering en bestaand casco hergebruiken bespaart veel CO₂. We reduceren ook veel



Vink Bouw Zomerborrel 2025



Houtbouw



Start bouw De Kazerne (fase 1), Gouda



Rondleiding bij de Koffiefabriek

CO₂-uitstoot door het bouwen in hout en andere natuurlijke materialen. Onze visie om hier, samen met onze partner CLT-s, ervaring mee op te doen betaalt zich inmiddels uit. Zo worden we steeds vaker gevonden door partijen die in hout met ons willen bouwen.

Dat het hot is, merken we goed bij de Koffiefabriek in Amsterdam, hier zijn wekelijks rondleidingen. Er is veel aandacht voor deze nieuwe manier van bouwen die echt anders is dan de traditionele bouw. Het is nog veel experimenteren en investeren waarbij kennisdeling en borging van deze kennis in onze organisatie onze aandacht heeft. Ons MT-lid Joost Stolwijk speelt hierin een belangrijke rol. Ook sectorbreed dragen we ons steentje bij door onze ervaringen te delen via presentaties en rondleidingen en nemen we actief deel aan discussies met onder andere verzekeraars. Door de onbekendheid is er nog veel angst over houtbouw. Hierin moeten we als sector gezamenlijk optrekken en kennis delen, niet handelen vanuit angst maar wel de risico's onder controle krijgen.



OBA Next Lab, Amsterdam

Waar we enorm trots op zijn is het project de tijdelijke bibliotheek OBA Next Lab in Amsterdam Zuidoost. Naast dat het sociaal gezien een belangrijk project is voor de buurt rondom het Kraaiennest in Zuidoost, is dit ook ons eerste CO₂-positieve project. We hebben dit project in Design & Construct in opdracht van OBA samen met architect Arie van der Neut ontwikkeld en gebouwd.



Lisanne van Weerdenburg

Naast het aannemen van een financieel directeur, heeft Lisanne van Weerdenburg als leider van Team Klant ook Team Service onder haar hoede gekregen. Hiermee integreren we het volledige klantproces onder

één teamleider, van aankoop tot en met de oplevering en nazorg. Lisa Wille Klapwijk wordt transitie manager, een belangrijke rol waarin zij de organisatie zal begeleiden in onze transitie binnen de steeds sneller veranderende bouwsector.

Op het vlak van AI en data maken we ook flinke stappen, dit alles onder de inspirerende leiding van Ernst Bouma, Pim Doeswijk en Remco Driessen. Onze voornaamste doelstelling is het automatiseren van eenvoudige administratieve handelingen, zodat onze collega's meer tijd kunnen besteden aan het analyseren en bedenken van slimme oplossingen. Dit is ook een oplossing in de schaarste van goede mensen.

Om focus aan te brengen in het bereiken van onze bedrijfsdoelstellingen hebben we een aantal routepaden benoemd, hierover kun je meer lezen in dit jaarverslag. Het is trouwens weer een omvangrijke editie geworden. Indrukwekkend, al zeggen we het zelf, waar we als ondernemende bouwer allemaal mee bezig zijn. Het is zeker niet saai!

We worden veel gevraagd dus we kunnen kiezen welke projecten bij ons passen. Dat is een luxe, maar ook een uitdaging.

Voor 2026 ziet het er goed uit en koersen we op een omzet vergelijkbaar met 2025. Projecten zijn volop in uitvoering en er starten ook weer een aantal nieuwe projecten. We worden veel gevraagd dus we kunnen kiezen welke projecten bij ons passen. Dat is een luxe, maar ook een uitdaging. Het is niet makkelijk

om nee te zeggen; dit zijn zorgvuldige afwegingen. Onze orderportefeuille ziet er erg positief uit, we hebben ca. 600 miljoen in de pijplijn, projecten die we de komende jaren kunnen gaan bouwen.

Maatschappelijk gezien springen er een aantal zaken uit. We hebben een uitbreiding van de fietsenstalling voor de fietsmaatjes in Nieuwkoop gerealiseerd. Daarnaast hebben we ons langjarig verbonden aan Stichting Homeplan, een organisatie die het mogelijk maakt dat er meerdere huizen gebouwd kunnen worden in landen zoals Zuid-Afrika.

Een grote onzekere factor is op dit moment de situatie in het Midden-Oosten. Dit roept herinneringen op aan de periode dat Rusland besloot om Oekraïne aan te vallen. Energieprijzen stegen toen enorm, met de nodige consequenties voor de prijzen van bouwmaterialen zoals staal en aluminium. Er lijkt nu iets vergelijkbaars te gebeuren, maar dan meer gericht op de olieproducten en daarmee de transportkosten. Hoe lang dit allemaal gaat duren en wat de exacte consequenties gaan zijn weten we nog niet, maar het geeft wel aan dat het nooit saai is in ons vakgebied! Hopelijk valt het mee en ontstaat er snel weer rust op de energiemarkt.

Met onze projecten en Vink Bouwers gaan we er in ieder geval weer een mooi jaar van maken met vette projecten voor onze klanten!

Veel leesplezier in dit jaarverslag 2025!

**Groet namens het MT,
Bernlef en Patrick**

Terugblik 2025

Onze hoogtepunten

2025 was een jaar vol evenementen en prachtige mijlpalen. Zo vierden we de start bouw van nieuwe projecten en leverden we een aantal unieke werken op, waarvan vier (deels) uitgevoerd in hout. Daarnaast werd er hard gewerkt aan de toekomst; succesvolle tenders en vele feestelijke tekenmomenten zorgden voor een goed gevulde orderportefeuille voor de aankomende jaren. Als kers op de taart vielen twee van onze projecten zelfs meerdere malen in de prijzen. Kortom: een jaar vol mijlpalen om trots op te zijn!

23 januari

Start bouw Spark

Het logistiek uitdagende project Spark in hartje Utrecht omvat een drietal hoogbouwgebouwen van 8, 12 en 13 verdiepingen en een laagbouwblok.



2025

22 januari

Start bouw Zadelstede

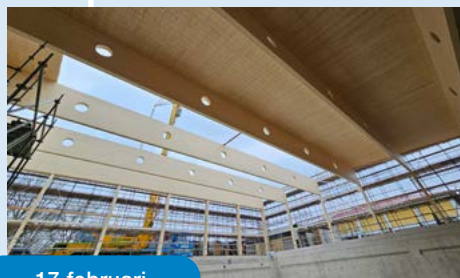
We trapten het jaar af met de start bouw van Zadelstede in Nieuwegein. Dit project wordt gebouwd in opdracht van Woonin en bestaat uit 134 duurzame sociale huurwoningen.



17 februari

Plaatsing houten spanten Zwembad de Meerkamp

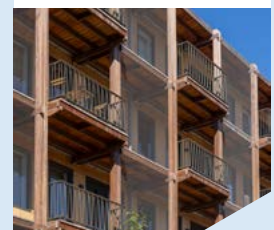
In Amstelveen werden de indrukwekkende houten spanten van maar liefst 33 meter succesvol boven het zwembad geplaatst, waarna ook de houten dakelementen gemonteerd konden worden.



10 april

Oplevering De Woon Coop

Ons eerste appartementen-gebouw volledig gerealiseerd in CLT.



16 april

CPO Nimma opgeleverd

Acht CLT en HSB woningen die zoveel mogelijk biobased zijn gebouwd.



27 mei

OBA Next Lab: hoogste punt bereikt



28 april

Samenwerkingsovereenkomst Eureka! ondertekend



19 mei

Start bouw Kadewoningen De Werf in Almere

20 mei

Start verkoop Aan de Kade in Leiden

27 mei

Onze projecten Republica & KaVA in het Architectuur in Nederland Jaarboek 2024/2025

13 mei

De Hooghe Delft bereikt het hoogste punt



13 mei

Raamovereenkomst Woonzorg Nederland getekend



21, 22 & 26 mei

3x start bouw

Mei stond in het teken van de eerste paal. Het circulaire houtbouwproject De Koffiefabriek in Amsterdam, de spectaculaire transformatie van De Nieuwe Watertoren in Zandvoort én het startersvriendelijke Kickstart in Alphen aan den Rijn vieren de start bouw.

6 juni

**KaVA wint Publieksprijs
BNA Beste Gebouw van
het Jaar 2025!**

16 september

**Optieovereenkomst
Adam Ademt
ondertekend**



12 september

Oplevering IKC de Poel en OBA Next Lab

In Langeraar en Amsterdam lieten we de kracht van houtbouw zien met de oplevering van IKC De Poel (een basisschool, kinderopvang én 20 CLT-appartementen) en het 100% circulaire en demontabele OBA Next Lab.

25 september

**Feestelijke oplevering Filmhuis
Lumen in De Hooghe Delft**

We rolde de rode loper uit in Delft voor Filmhuis Lumen, gevestigd in de plint van De Hooghe Delft.



21 juni

**Dag van de (Hout)Bouw
bij OBA Next Lab**

24 september

Hoogste punt Koffiefabriek

In het Amstelkwartier bereikten we het hoogste punt van De Koffiefabriek, een circulair en biobased woon-werkgebouw dat grotendeels is opgetrokken uit hout.



26 juni

**Bouwteamovereenkomst Eureka!
ondertekend**

21, 22 & 27 oktober

Start bouw Eureka!, Common Ground en Roof Garden Amsterdam

In Amsterdam sloegen we de eerste paal voor Eureka!: een uniek, coöperatief woongebouw met 100 appartementen en veel gedeelde ruimtes voor de hechte gemeenschap. Vlak daarna gaven we in Nieuwegein het startsein voor Common Ground. Tot slot hesen we de vlaggen bij Roof Garden Amsterdam. Hier realiseren we 236 woningen voor starters en jonge gezinnen, compleet met een groene daktuin en een woonblok uitgevoerd in CLT.



18 december

Vink Bouw kerstmarkt

Onze eigen werkplaats werd weer omgetoverd tot een gezellige kerstmarkt vol kraampjes met producten van lokale ondernemers! Vink Bouwers konden met speciale munten hun eigen kerstpakket bij elkaar shoppen, of hun munten doneren aan het goede doel, dit jaar: Stichting Sintvoorieder1. Een warme afsluiter van een prachtig jaar.



29 september

Hoogste punt Silo's

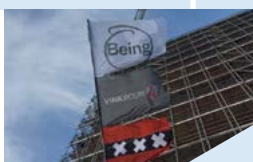
We proostten op de top van de indrukwekkende Westsilo. Met een spectaculair uitzicht over de stad vierden we de mijlpaal van dit iconische project.

30 oktober

Plaatsing mobiel
batterijsysteem op de
bouwplaats van Eureka!

28 oktober

Hoogste punt bij De Oosterlingen



14 november

Republica wint World
Architecture Festival-prijs
in categorie Mixed Use

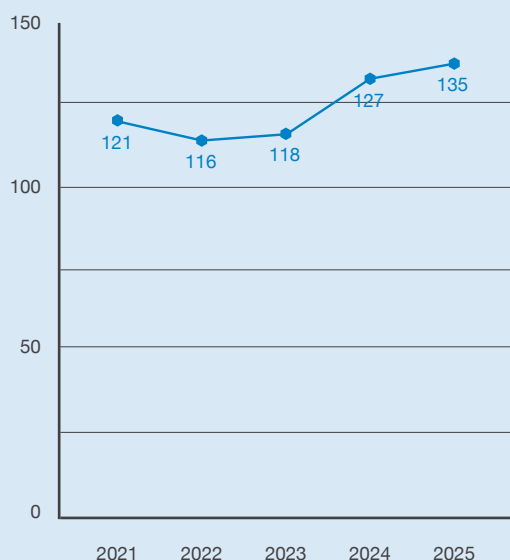
KaVA wint nationale
Gulden Feniks

Kengetallen

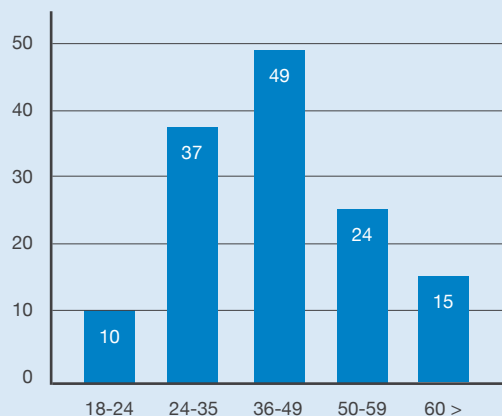
Vink Bouw 2025



PERSONEELSGROEI

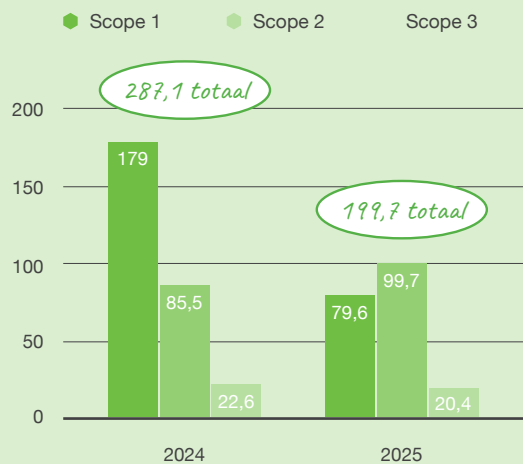


LEEFTIJDOPBOUW

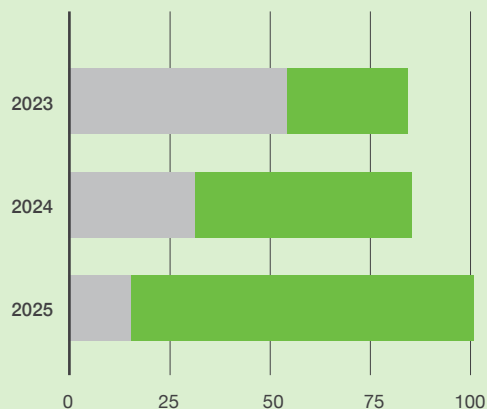


CO₂-NEUTRAAL BOUWEN

CO₂-PRESTATIELADDER



GROEI ELEKTRISCH WAGENPARK



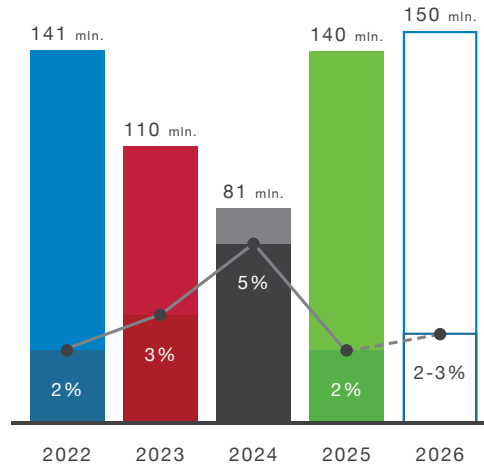
VAN LITERS NAAR KWH

Jaar	Elektriciteit (kWh)	Benzine (Liters)	Diesel (Liters)
2023	48.149	59.867	35.917
2024	131.684	38.008	14.638
2025	200.663	20.082	7.196

 **€140**
MILJOEN OMZET

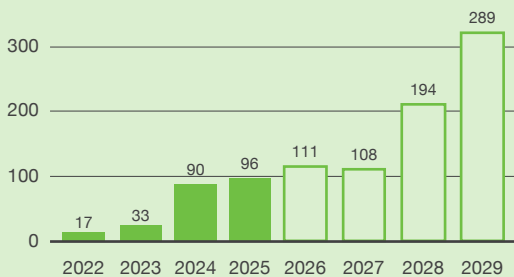
2%
RENDEMENT

ONTWIKKELING OMZET EN RENDEMENT



GROEI WOONEENHEDEN IN HOUT

o.b.v. start bouw - peildatum maart 2026



53 HOUTEN
APPARTEMENTEN
OPGELEVERD IN 2025



CIRCULAIRE & BIOBASED MATERIALEN

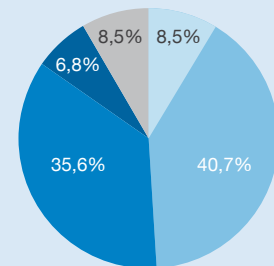
- CLT
- Stampleem
- Biocompostiet
- Hennep / vlas
- Drystack
- Composietleien
- Basralocushout
- Schapenwol



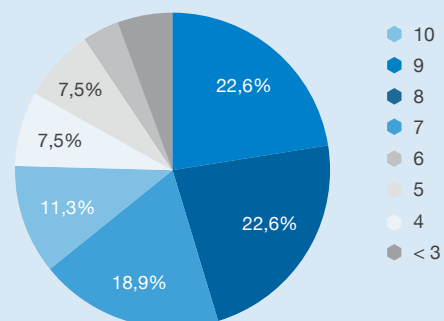
IMPACT OP MENSEN MET MENSEN

VEILIGHEID

- Ongeval met letsel
- Ongeval zonder letsel
- Meldingsplichtig
- Bijna ongeval
- Incident



TEVREDENHEID KLANTBEGELEIDING



Stip

aan de horizon

IMPACT
op MENSEN
met MENSEN



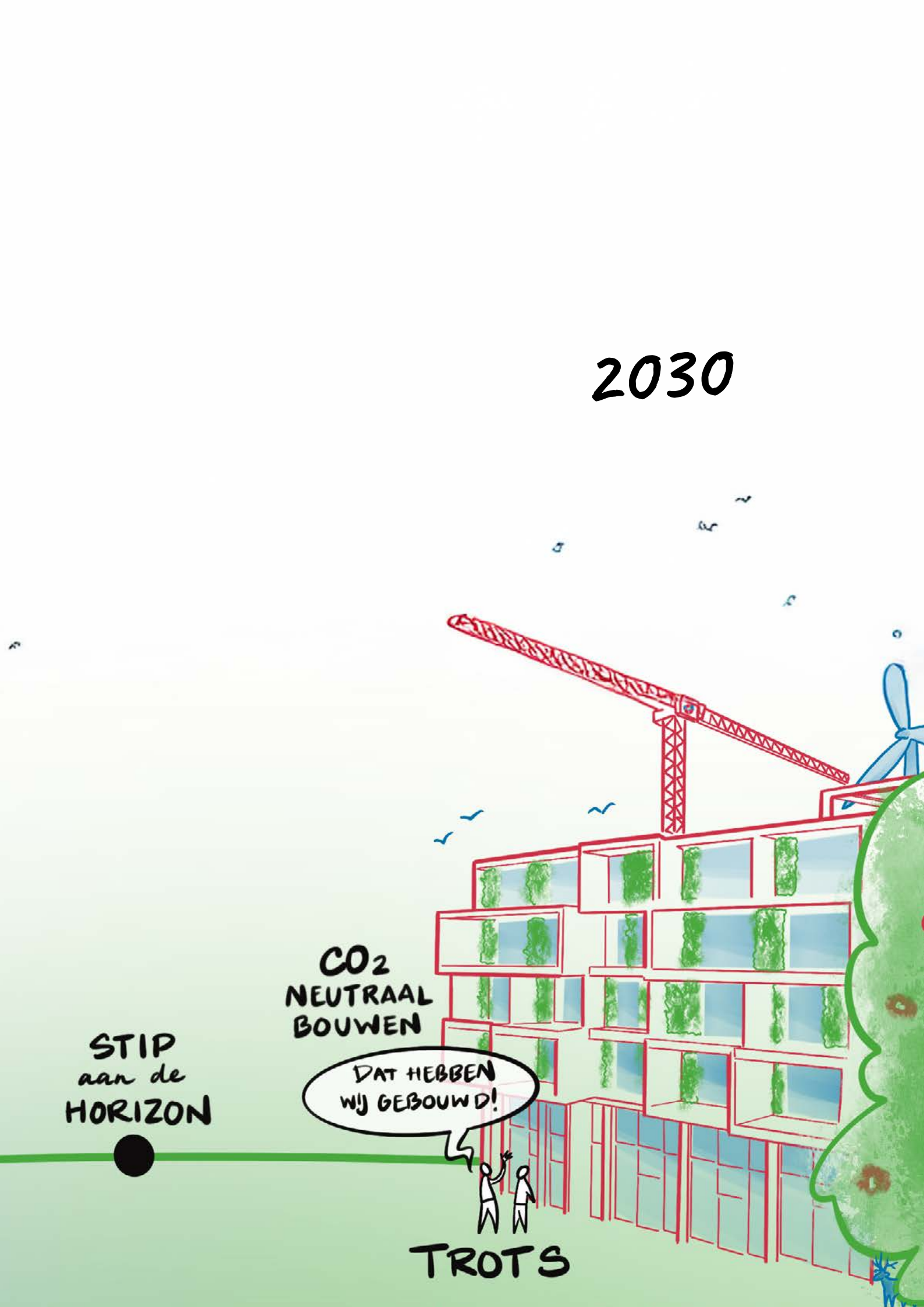
2030

STIP
aan de
HORIZON

CO₂
NEUTRAAL
BOUWEN

DAT HEBBEN
WIJ GEBOUWD!

TROTS





Routepaden

Ontwikkelingen en voortgang

Begin 2025 is het managementteam aan de slag gegaan om onze stip aan de horizon te vertalen naar concrete stappen en meetbare voortgang, zonder daarbij de bestaande koers te wijzigen. Dit zorgt voor een duidelijke richting, invulling en heldere kaders voor alle Vink Bouwers en samenwerkingspartners.

DEFINIËRING VAN DE STIP

Om de koers verder te concretiseren is definiëring essentieel, zodat we gezamenlijk dezelfde interpretatie hebben bij de stip aan de horizon. Als we het over ‘CO₂-neutraal bouwen’ hebben, wat bedoelen we dan? En wat is ‘Impact op mensen met mensen’ eigenlijk? Om dit te verduidelijken zijn deze twee onderwerpen op de pagina hiernaast gedefinieerd zoals we het binnen Vink Bouw hanteren.

FOCUS OP DE STIP MET ROUTEPADEN

In 2023 begon Vink Bouw met het werken met teamdoelstellingen, maar gaandeweg werd duidelijk dat dit onvoldoende kaders bood. We kregen te maken met knelpunten zoals:

- **Te weinig focus:** Zonder scherpe afbakening was het lastig om te bepalen welke stappen écht nodig waren om de ‘stip aan de horizon’ te bereiken.
- **Behoefte aan richting:** Binnen de organisatie groeide de vraag naar meer concrete richting en duidelijke kaders om keuzes op te baseren.

Om de weg naar de stip verder te verduidelijken, heeft het managementteam bepaald welke routepaden momenteel het meest relevant zijn. Dit zijn er vier: Innovatie, Projecten, Partnerschap en Vink Bouwers. Hiermee leggen we de focus op wat we wél doen, en bepalen we dus ook waar we minder aandacht aan geven. Juist voor ons gedreven team van Vink Bouwers is die duidelijkheid essentieel om de juiste keuzes te maken en effectief doelen te bereiken.

ORGANISATIE VAN DE ROUTEPADEN

Om de voortgang van onze ambities te waarborgen, hebben we een heldere en eenduidige structuur opgezet rondom deze vier routepaden, die elk hun eigen specifieke doelen hebben.

Ieder routepad zijn eigen gids

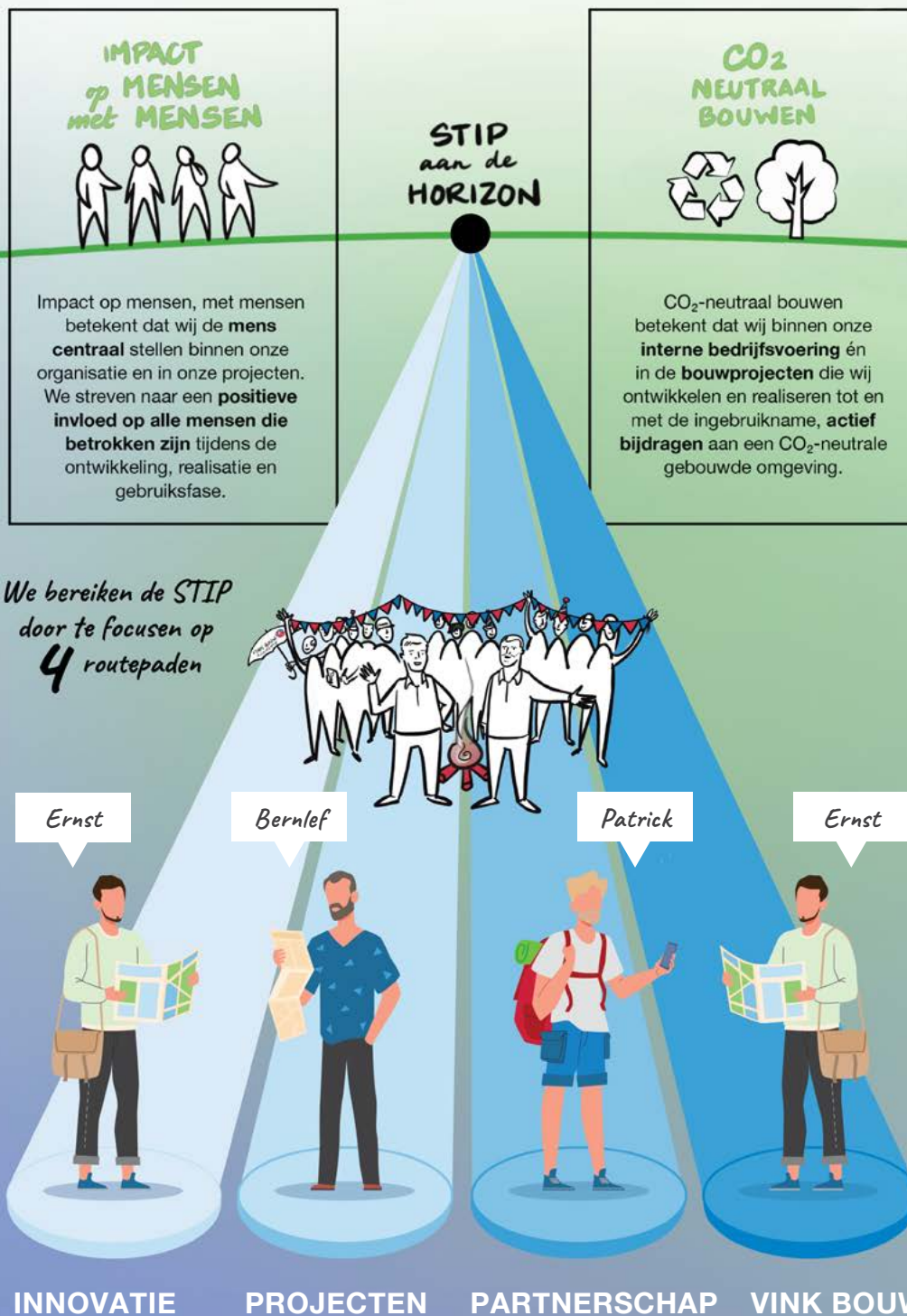
Aan elk routepad is een lid van het managementteam als gids verbonden. De gids bewaakt de strategische koers, stelt prioriteiten en zorgt ervoor dat de nodige middelen beschikbaar zijn om de gestelde doelen te bereiken.

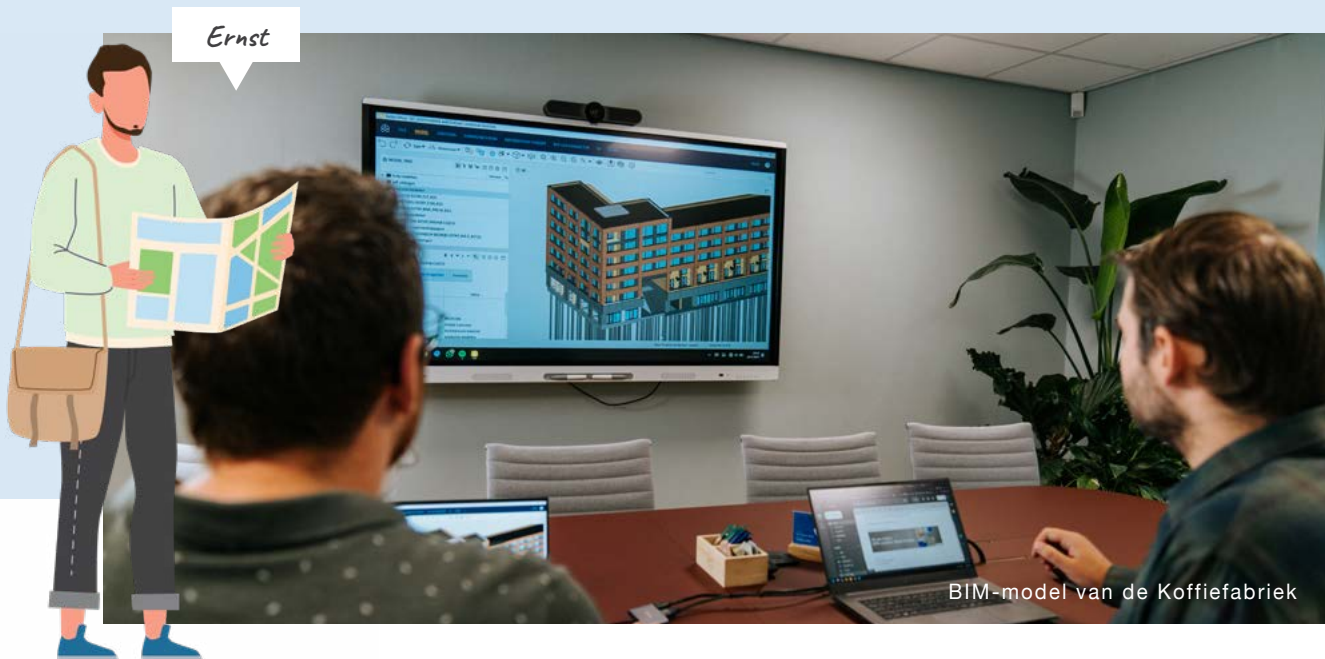
Ambassadeurs voor draagvlak en beweging

Per routepad zijn enthousiaste ambassadeurs vanuit de gehele organisatie betrokken. Zij vormen de brug tussen de visie en de dagelijkse praktijk en jagen de voortgang en beweging binnen hun eigen teams aan.

Transitiemanager als verbindende schakel

Om te voorkomen dat de routepadten als losse eilandjes functioneren, wordt Lisa Wille Klapwijk als transitiemanager aangesteld. Zij bewaakt de integrale samenhang en voortgang, signaleert kansen tussen de paden en ondersteunt bij het wegnemen van knelpunten.





INNOVATIE

Vernieuwing is de motor om onze stip aan de horizon te bereiken. Tegelijkertijd merken we dat innovatie een breed begrip is. Niet alles wat nieuw is, is direct een innovatie, en niet elke verandering vraagt om dezelfde aanpak. Daarom werken we binnen dit routepad aan meer structuur en overzicht in hoe we omgaan met verbeteren, vernieuwen en innoveren.

Typen innovaties

De eerste stap is het definiëren van verschillende typen innovaties: verbeteren (doen wat we doen, maar dan beter), vernieuwen (iets nieuws doen voor ons als bedrijf) en innoveren (iets doen wat er nog niet is). Door deze drie categorieën duidelijk te onderscheiden en criteria op te stellen voor wanneer iets onder welke categorie valt, ontstaat een afwegingskader. Dit helpt ons om initiatieven beter te beoordelen en bewuster keuzes te maken over waar we tijd en energie in steken.

Inventarisatie lopende trajecten

Vervolgens brengen we lopende trajecten binnen Vink Bouw in kaart. Veel goede initiatieven ontstaan immers in projecten, teams of samenwerkingen. Door deze zichtbaar te maken en per type een plan van aanpak op te stellen, creëren we overzicht en samenhang. Zo kunnen we van elkaar leren, dubbel werk voorkomen en initiatieven makkelijker verder brengen.

Innovatieprogramma

Als derde punt werken we aan een innovatieprogramma, waarin we enkele thema's structureel oppakken. Houtbouw is hierbij het eerste concrete voorbeeld. Dit helpt ons ervaring op te doen met een programmatische innovatieaanpak, waarbij we kennis, projecten en partnerschap met elkaar verbinden.

Op deze manier bouwen we stap voor stap aan een innovatieaanpak die niet alleen nieuwe ideeën oplevert, maar deze ook succesvol laat landen in onze projecten en werkwijze. Zo maken we innovatie concreet en dragen we bij aan een toekomstbestendige bouwsector.



PROJECTEN

De projecten die we vandaag realiseren, bepalen de impact die we morgen maken. Met de keuze van projecten die we vandaag acquireren in bouwteam, Design & Construct of eigen ontwikkeling bepalen we voor een aantal jaren vooruit welke impact we kunnen gaan maken. Het is dus erg relevant om hierin goed onderbouwde keuzes te maken. Daarnaast speelt mee dat we een goede mix van type projecten qua schaal en complexiteit willen bouwen. In de praktijk is dit ook weerbarstig, want niet altijd loopt het voortraject zoals we dat idealiter zouden willen en is de start van een project altijd weer spannend en afhankelijk van vele externe omgevingsfactoren.

Afwegingskader

Om hier meer op te sturen en meer grip op te krijgen ligt de focus op het opstellen van een afwegingskader waarlangs we de projecten die op ons pad komen kunnen leggen. Dit afwegingskader is opgesteld door de ambassadeurs die betrokken zijn bij het routepad Projecten. Inmiddels is het

afwegingskader getest op een aantal projecten en gaan we deze eind maart 2026 afronden. Het afwegingskader is niet een vast gegeven voor de lange termijn, maar zullen we periodiek blijven evalueren en bijstellen indien nodig.

Aan de hand van dit afwegingskader brengen we vervolgens onze huidige orderportefeuille in kaart, zodat we precies zien waar de ruimte zit. Zo bepalen we waar onze focus moet liggen bij de acquisitie van nieuwe projecten. Ons doel is om dit rond de bouwvak van 2026 af te ronden.



Patrick



PARTNERSCHAP

We kunnen onze toekomstambities onmogelijk waarmaken zonder de nauwe samenwerking met onze partners. Er is een grote afhankelijkheid van hen, aangezien wij 70% of meer uitbesteden en zij grote invloed uitoefenen op onze projecten op gebied van kwaliteit, veiligheid, sfeer, etc. Wij willen de bouw beter, mooier en leuker maken en dit is een complexe ambitie door de versnippering in de sector. Dit vraagt om een gezamenlijke beweging van zowel onze partners als onszelf, met gedeelde belangen, om grip te krijgen op de toenemende complexiteit in de sector en de stip aan de horizon te bereiken.

Focus op impactpartners

Door impactpartners te selecteren, brengen we meer focus aan en richten we ons op de partners die de meeste impact kunnen maken in de projecten. Door scherper te selecteren, brengen we focus aan in onze relaties. We verschuiven de aandacht van individuele aansturing naar een meer collectieve verantwoordelijkheid in de keten.

Meerjarenprogramma

Om dit proces te faciliteren, initiëren wij een meerjarenprogramma waarin onze impactpartners samenkomen. De organisatie hiervan is gestructureerd rondom cruciale bouwsystemen (zoals CLT- en prefab betoncasco's) en gebouwonderdelen (zoals prefab badkamers en gevelconcepten). Door deze projectoverstijgende samenwerking maximaliseren we de impact op zowel CO₂-neutraliteit als op impact op mensen met mensen. Deze integrale aanpak stelt ons in staat om in de vroege ontwikkelingsfase (Team TEK) te sturen, te standaardiseren en de kwaliteit te verhogen, wat de efficiëntie in de voorbereiding en uitvoering voor Vink Bouw en de impactpartners direct ten goede komt.

Het begint bij doorbreken van patronen

Onze plannen zijn ambitieus, en dat moet ook. Om onze keten toekomstbestendig te maken, moeten we kritisch kijken naar onze eigen rol in de samenwerking met partners. Faciliteren wij de verandering die we van anderen vragen, of houden we vast aan patronen die irritatie in de hand werken?

Ik nodig jullie uit om te experimenteren met nieuwe vormen van samenwerking. Laat je niet tegenhouden door de status quo of de spanning van het onbekende. Juist door nu barrières te slechten en persoonlijke overtuigingen te toetsen, bouwen we aan een weerbaarder fundament.

Elke stap voorwaarts helpt ons om voorp te blijven lopen in een uitdagende markt. Durf jij de eerste stap te zetten?



VINK BOUWERS

De absolute drijvende kracht achter onze stip aan de horizon zijn natuurlijk de Vink Bouwers zelf. Uiteindelijk maken zij het verschil in projecten, samenwerkingen en de manier waarop we als organisatie blijven leren en ontwikkelen. Daarom werken we binnen dit routepad aan een werkomgeving waarin plezier, waardering en ontwikkeling voor elke Vink Bouwer centraal staan.

Waardering als fundament

Een eerste belangrijk doel is het versterken van plezier en waardering in het werk. Daarbij richten we ons nadrukkelijk op het hier en nu. Waardering moet niet pas voelbaar zijn nadat we allerlei programma's of initiatieven hebben ontwikkeld – het begint bij hoe we vandaag met elkaar omgaan en hoe we elkaar zien en erkennen in het dagelijkse werk. Tegelijkertijd weten we dat waardering voor iedereen iets anders betekent. Voor de één zit het in vertrouwen en verantwoordelijkheid, voor de ander in aandacht, samenwerking of ontwikkelmogelijkheden. Daarom gaan we hierover actief het gesprek aan binnen de

organisatie, onder andere met behulp van ambassadeurs die dit thema helpen verkennen en vertalen naar de praktijk.

Kennis delen en behouden

Daarnaast richten we ons op het delen en behouden van kennis. Binnen Vink Bouw ontstaat veel kennis in projecten, teams en samenwerkingen met partners. Door deze kennis beter met elkaar te delen en toegankelijk te maken, versterken we niet alleen onze samenwerking, maar zorgen we er ook voor dat ervaring en vakmanschap behouden blijven binnen de organisatie.

Balans in primaire rol en nevenactiviteiten

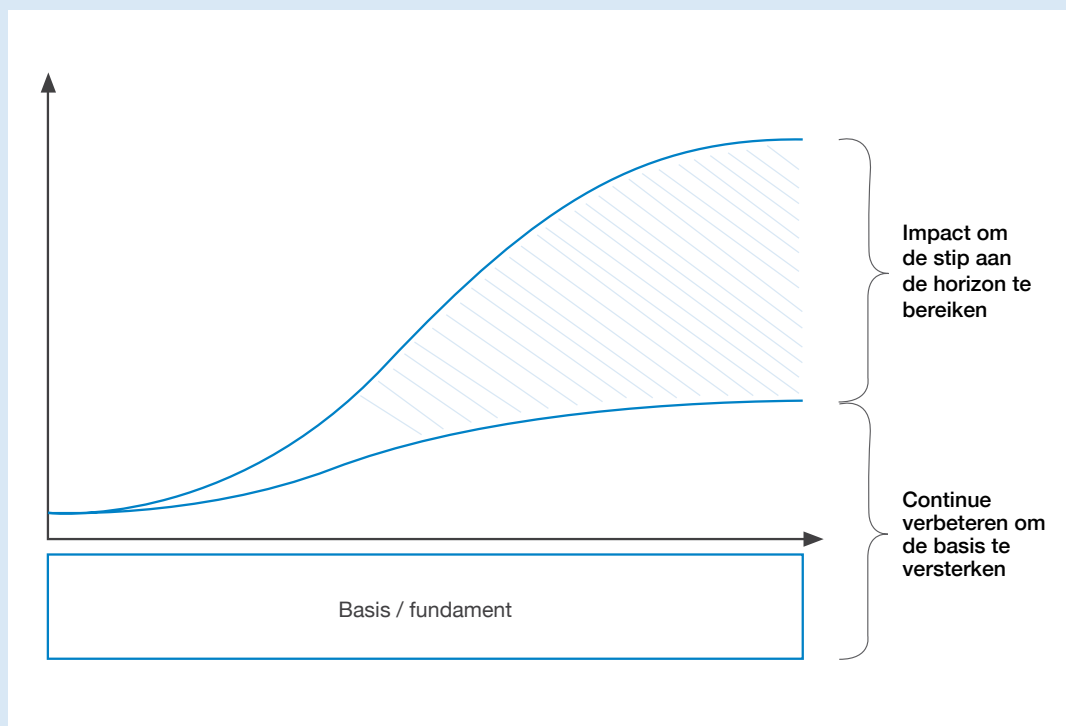
Het derde doel is het creëren van balans tussen de primaire rol en ruimte voor leren, ontwikkelen en innoveren. Naast het werk in projecten willen we medewerkers de mogelijkheid geven om bij te dragen aan werkgroepen, leerprogramma's en innovatie-initiatieven. Zo ontstaat ruimte om nieuwe inzichten op te doen en samen verder te bouwen aan de ontwikkeling van Vink Bouw.

ROUTEPADEN NAAR IMPACT

Om onze 'stip aan de horizon', CO₂-neutraal bouwen en impact op mensen met mensen, daadwerkelijk te bereiken, maken we een bewust onderscheid tussen onze dagelijkse bedrijfsvoering en de noodzakelijke transitie. Het fundament van Vink Bouw wordt gevormd door een organisatie die ingericht is op continu verbeteren, borging en stabiel functioneren. Dit is de basis die onze huidige continuïteit garandeert. Om de gewenste versnelling naar onze doelen te realiseren, zijn er vier specifieke routepaden gedefinieerd: Innovatie, Projecten, Partnerschap en Vink Bouwers. Waar de basis zorgt voor een solide en betrouwbare uitvoering van wat er vandaag gebeurt, fungeren

deze routepaden als de aanjagers voor de extra impact die nodig is om onze ambities boven de standaard uit te tillen. Door deze focus en structuur borgen we dat we niet alleen doen wat we altijd al deden, maar doelgericht stappen zetten naar een toekomstbestendige bouwsector.

Waar de basis zorgt voor een solide en betrouwbare uitvoering van wat er vandaag gebeurt, fungeren deze routepaden als de aanjagers voor de extra impact die nodig is om onze ambities boven de standaard uit te tillen.



Het transitie model

Ludens Joy

UTRECHT

Bij Ludens Joy, ook wel bekend als Merwede Blok 9, zetten we vol in op CO₂-neutraal bouwen door slim materiaalgebruik, zoals CO₂-arm beton en isovlas. Een uitschieter is Blok C, dat volledig in houtskeletbouw wordt gerealiseerd. De wijk wordt autoluw en verwarmd via een collectieve WKO-installatie. Ook natuurinclusiviteit krijgt alle ruimte dankzij nestkasten, groendaken en een groene binnentuin. Zo creëren we een duurzame, toekomstbestendige leefomgeving.

Ludens Joy is uniek door de mix van drie bouwmethodes: tunnelbouw, kalkzandsteen-breedplaat en HSB. De grootste uitdaging én fun fact? De diversiteit! Met tien verschillende gevels, variërend van bamboe tot keramisch, krijgt elk pand een eigen gezicht. In deze wijk komen 179 duurzame woningen samen in een levendig stadsbeeld.

Statusupdate

De engineering is nagenoeg afgerond en de productiepartijen zijn gestart met het tekenwerk. We koersen hiermee af op de geplande start bouw in oktober 2026.

Lees meer
over dit project



MPG-
score
0,449

CO₂-
uitstoot*
237



GPR-
score
8,1



* Eenheid: kg CO₂-eq/m² BVO

Door **Lisa Wille Klapwijk** &
Carol Rolink



Bouwen met betekenis

Onze reis als B-Corp

Bij Vink Bouw zeggen we vaak dat we ‘lekker werken’ aan projecten waar we trots op zijn. Maar die trots zit hem in iets veel groters. Als eerste ondernemende bouwer van Nederland zijn wij B-Corp gecertificeerd. Dit betekent dat we niet alleen bouwen voor rendement, maar ons ook hard maken voor een positieve impact op de wereld om ons heen. Onze score van 82,9 is een mooi startpunt, maar het zijn onze projecten en acties die dit cijfer betekenis geven. Dit doen we met en voor elkaar. Hieronder lichten we er een paar uit.

OBA NEXT LAB:

BOUWEN VOOR HERGEBRUIK

Met het project OBA Next Lab in Amsterdam zetten we een flinke stap op de pijler Milieu & Innovatie:

- **Volledig demontabel:** Dit houtbouwproject is ontworpen om over een aantal jaar weer te demonteren en ergens anders op te bouwen. Geen sloophamers, maar slimme verbindingen waardoor we materialen straks op een andere locatie opnieuw kunnen inzetten.
- **Leren en ontmoeten:** Het is meer dan een gebouw; het is een plek waar de buurt en studenten samenkomen en samen de bibliotheek van de toekomst vormgeven. Dat we als bouwer bijdragen aan zo’n maatschappelijke broedplaats, sluit perfect aan bij onze B-Corp ambities.

[Lees meer over OBA Next Lab op pagina 32.](#)

DE OOSTERLINGEN:

PIONIEREN MET BIOBASED MATERIALEN

Met De Oosterlingen in Amsterdam verleggen we de grenzen van traditioneel bouwen en maken we onze B-Corp-milieudoelen direct tastbaar:

- **Stampleem:** In Blok 5 bewijzen we de kracht van dit eeuwenoude natuurproduct, wat zorgt voor een minimale CO₂-uitstoot en een optimaal leefklimaat.
- **Droog stapelen:** Met het mortelloze Drystack-systeem bouwen we circulair aan gevels die in de toekomst eenvoudig te demonteren zijn.
- **Leren door te doen:** We gebruiken dit project als ons eigen laboratorium. De biobased-lessen die we hier in de praktijk leren, passen we direct toe in toekomstige projecten.

[Lees meer over De Oosterlingen op pagina 46.](#)

CULTUURCLUSTER BERLIJNPLEIN: CO-CREATIE MET DE STAD

Onze B-Corp waarde Gemeenschap komt sterk naar voren bij het Cultuurcluster Berlijnplein in Utrecht. Dit is geen project dat we zomaar over de schutting gooien:

- **Samen ontworpen:** Dit cultuurcluster komt tot stand in nauwe co-creatie met de toekomstige gebruikers (kunstenaars en cultuurmakers). We bouwen precies datgene waar in Leidsche Rijn en Utrecht behoefte aan is.
- **Sociaal hart:** We realiseren de sociale lijm van de wijk. Een plek voor cultuur en ontmoeting, gebouwd met hout (CLT) en circulaire materialen om onze ecologische voetafdruk zo klein mogelijk te houden.

[Lees meer over Berlijnplein op pagina 100.](#)

MEER DAN STENEN: ONZE MAATSCHAPPELIJKE ROL

B-Corp zijn stopt niet buiten de bouwhekken. Wij voelen ons verantwoordelijk voor de gemeenschap, dichtbij én ver weg:

- **Stichting HomePlan:** Iedereen heeft recht op een veilig thuis. Daarom zijn we sinds eind 2025 trotse partner van Stichting HomePlan.

[Lees hierover meer op pagina 98.](#)

- **Lokaal betrokken:** Van het steunen van lokale sportclubs tot inkopen bij ondernemers in de buurt: we zorgen er bewust voor dat onze uitgaven zoveel mogelijk landen bij de mensen direct om ons heen.

DE TOEKOMST: DE LAT GAAT OMHOOG

De B-Corp richtlijnen worden strenger. Vanaf 2026 moeten we op 7 thema's (zoals Klimaatactie en Eerlijk Werk) aan nieuwe minimumeisen voldoen. Dat motiveert ons, want we hebben onszelf al een ambitieus doel gesteld: in 2030 willen we volledig CO₂-neutraal bouwen.

Onze belofte:

We blijven transparant over onze keuzes, juist als de duurzame weg lastig is.

We gebruiken harde data — zoals materiaalpaspoorten in Madaster — om te bewijzen dat onze oplossingen ook echt werken voor de planeet.

WE DOEN HET SAMEN

B-Corp is voor ons geen marketinglabel op de deur van de directie. Het zit in de handen van de vakman die slim met materialen omgaat, de werkvoorbereider die voor de duurzame optie kiest en de projectleider die de verbinding zoekt met de buurt.

Dankzij de inzet van onze collega's en partners laten we zien dat Vink Bouw méér is dan een bouwbedrijf. Wij zijn een beweging. Samen maken we stap voor stap écht werk van een betere bouwwereld.



CO₂- neutraal

bouwen

The image shows the exterior of a modern building with a facade of vertical wooden slats. The building features large glass windows and a glass entrance. A bicycle is parked on the paved area in front of the entrance. The sky is blue with some clouds. A large green diagonal shape is overlaid on the left side of the image.

oba next lab





Op weg naar 2030

CO₂-neutraal bouwen

Bij Vink Bouw werken we vanuit een heldere visie. We willen niet alleen prachtige gebouwen realiseren, maar ook wezenlijke impact maken op onze omgeving. Onze ambitie is dan ook kraakhelder: in 2030 bouwen wij 100% CO₂-neutraal. Dit is geen loze belofte, maar een tastbaar doel waar we ons iedere dag hard voor maken. Wat dit in de praktijk inhoudt? Zowel binnen onze eigen bedrijfsorganisatie als tijdens de ontwikkeling en bouw van onze projecten (tot aan de oplevering), dragen we actief bij aan een emissievrije en duurzame leefomgeving.

PARIS PROOF & DE CO₂-PRESTATIELADDER

Om onze impact meetbaar en transparant te maken, volgen we twee leidende standaarden:

- **Paris Proof:** Wij ontwerpen en bouwen volgens de Paris Proof-principes, uitgeschreven door de Dutch Green Building Council (DGBC). Dit betekent dat we het energiegebruik en de materiaalgebonden CO₂-uitstoot binnen de grenzen houden die nodig zijn om de opwarming van de aarde tot 1,5 graden te beperken. Om deze resultaten inzichtelijk te maken, gebruiken we Madaster als instrument. Op basis van onze BIM-modellen volgen de resultaten van hoeveelheid kg CO₂/m² BVO.
- **CO₂-Prestatieladder (Niveau 1 t/m 5):** We acteren op alle niveaus van de ladder. Dit betekent dat we inzicht hebben in onze eigen CO₂-stromen, onze uitstoot reduceren, transparant communiceren én samen met onze partners keteninitiatieven

opzetten. Voor het jaar 2025 hebben we in kaart gebracht welke stappen we hebben gezet op de Prestatieladder. Onderdeel hiervan is een helder overzicht van onze balans in duurzame inkoop.

EEN INTEGRALE AANPAK

Om deze standaarden praktisch en tastbaar te maken, werken we vanuit een integrale aanpak. Duurzaamheid zit verweven in alles wat we doen en is opgebouwd uit vier vaste, onlosmakelijke onderdelen: Ontwerp, Materialen, Bouwproces en Energie.

WAAR STAAN WE NU?

We hebben het eerste project met een positieve CO₂-impact opgeleverd. We vergaren steeds meer inzicht via Madaster, studentenonderzoeken en onze groeiende ervaring met houtbouw en biobased materialen. De volgende stap is het borgen en standaardiseren van deze kennis, zodat we dit in elke procesfase eenduidig en proactief kunnen inzetten.

CO₂-NEUTRAAL BOUWEN

→ ONTWERP

Waar impact begint

In de ontwikkelfase leggen we de basis voor een toekomstbestendig gebouw. Door klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen, minimaliseren we de gevolgen van de klimaatverandering en maximaliseren we de leefbaarheid voor mens en dier. Vanaf de eerste schets sturen we op een balans tussen innovatie, ecologie en haalbaarheid.

Pagina 36

→ MATERIALEN

Circulair en biobased

Wij bouwen in de basis de constructie van onze projecten met hout, om CO₂ op te slaan in plaats van uit te stoten. Waar beton onvermijdbaar is, kiezen we voor circulaire varianten en biobased afwerkingen. En daar begint het pas, we trekken dit door naar de gevel, binnenwanden, kozijnen, ga zo maar door.

Pagina 43

→ BOUWPROCES

Schoon, efficiënt en afvalloos

In het bouwproces passen we meer prefabricage toe om efficiënter te bouwen met minder afval. Door het uitvoeren van onderzoek vergaren we meer inzicht om onze transportbewegingen te minimaliseren. Dit doen we ook op het gebied van afvalloos bouwen, in samenwerking met MVO Nederland.

Pagina 62

→ ENERGIE

Fossielvrij en toekomstbestendig

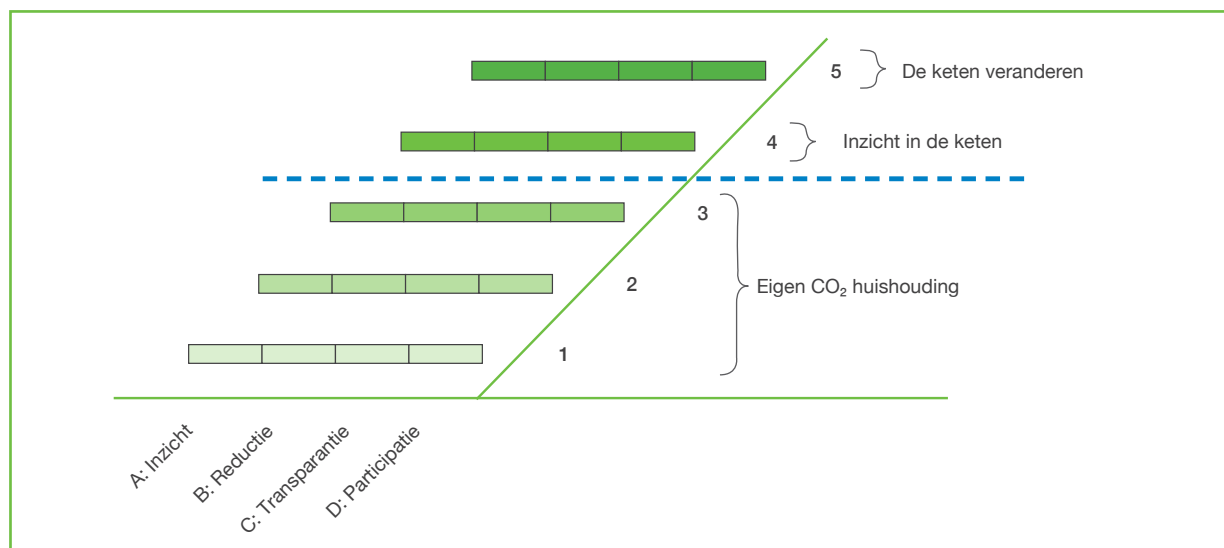
We leveren gebouwen op die klaar zijn voor de toekomst, waarbij we bewezen fossielvrije systemen toepassen, zoals warmtepompen en PV-panelen, soms aangevuld met thermische energie uit water of bodem. Met slimme managementsystemen en batterijopslag voorkomen we overbelasting van het stroomnet.

Pagina 66

Onze voetafdruk

De CO₂-Prestatieladder

De CO₂-Prestatieladder is een landelijk certificeringssysteem met vijf niveaus, ontworpen om bedrijven te stimuleren hun CO₂-uitstoot structureel te verlagen. De ladder biedt concrete stappen en handvatten om de CO₂-uitstoot te meten, reduceren en compenseren. Voor ons is dit dan ook een concrete routekaart om onze ultieme ambitie, 100% CO₂-neutraal bouwen in 2030, meetbaar en haalbaar te maken.



De CO₂-Prestatieladder

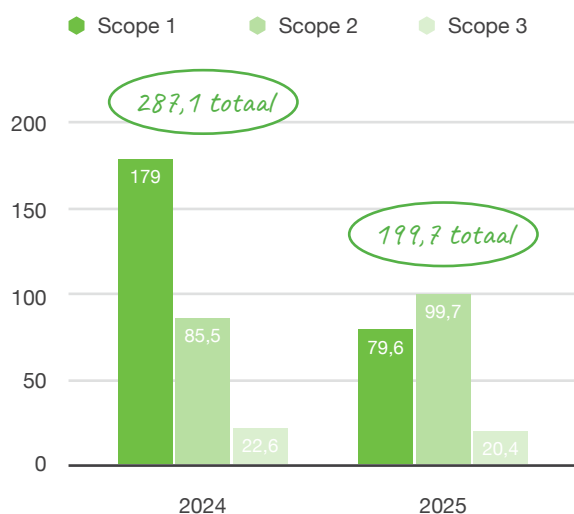
WAAR STAAN WE NU?

Als we kijken naar Scope 1 en 2, onze eigen directe uitstoot (kantoor, bouwketen, materieel en ons wagenpark), zijn we al goed op weg. In Scope 3 pakken we de volledige voetafdruk van ons werk aan en daarmee ligt de focus op hoe we de CO₂-uitstoot van onze projecten terugdringen.

De stap naar niveau 4 en 5 betekent dat we onze blik nadrukkelijk naar buiten richten. We kijken niet meer alleen naar Vink Bouw,

maar naar de gehele bouwketen en de sector als geheel. Zo maken we in onze projecten actief gebruik van CO₂-arme materialen en slaan we CO₂ op door te bouwen met biobased alternatieven, zoals hout. Ook de samenwerking met onze partners verandert: we stimuleren onze partners en gaan op zoek naar circulaire alternatieven. Deze stappen vragen om een voortrekkersrol, met elkaar als keten, waarin transparantie over CO₂-uitstoot en de wil om te reduceren belangrijk is om de beweging naar CO₂-neutraal bouwen te halen.

Voor 2025 zien we een aanzienlijke daling van 30% op het totaal van de Scope 1, 2 en 3 uitstoot ten opzichte van 2024. Dit heeft onder andere te maken met stijging van inkoop van materialen die de duurzame vervanger zijn van traditionele bouwmaterialen, maar ook elektrificatie van het wagenpark en andere initiatieven.



Scope 1

Het brandstofverbruik van het wagenpark is in 2025 met 18,7% gedaald ten opzichte van 2024. Hiermee is de doelstelling voor 2025 behaald. Dit is voor een groot deel toe te schrijven aan het toenemende aandeel elektrische auto's en de afname van benzine en diesel auto's.

Scope 2

De stroom die door Vink Bouw wordt ingekocht is groene stroom (Hollandse Zon), waardoor de uitstoot 0 is op dit gebied. Ten opzichte van 2024 is er een afname van 17,9% te zien in het totale elektriciteitsverbruik. Hiermee is de doelstelling voor 2025 behaald. De ingekochte elektriciteit voor het kantoor is toegenomen. Dit is voor een deel toe te schrijven aan

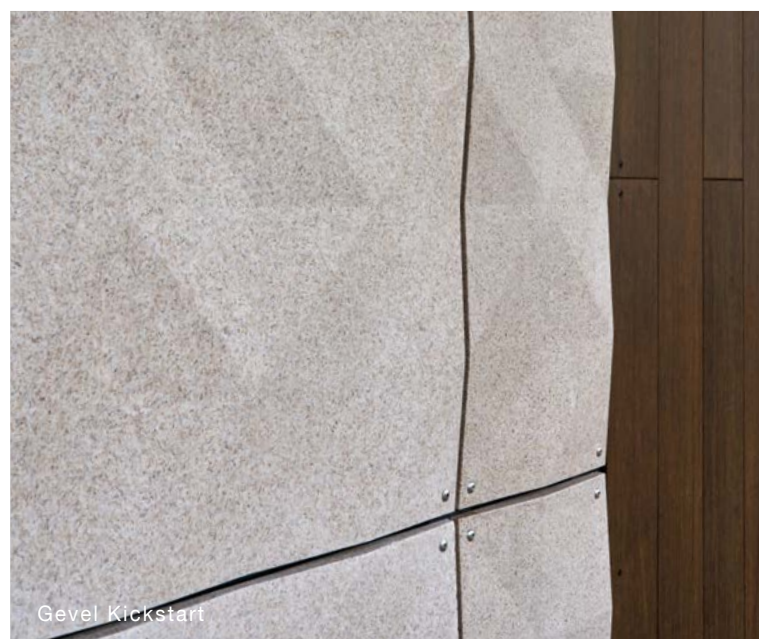
de toename van het aantal laadpalen en elektrische auto's.

Scope 3

De doelstelling voor 2024 is een 5% toename van de inkoop van duurzame materialen. In 2023 bestond 1,42% van de inkopen uit duurzame materialen. In 2024 bestond 10,75% van de inkopen uit duurzame materialen. Hiermee is de doelstelling voor 2025 behaald.

Naar verwachting verbeteren de berekeningsmethoden voor Scope 3-emissies de komende jaren. Dit komt mede door de meer specifieke data en metingen die partners en leveranciers zullen aanleveren. Op dit moment gebruiken we Madaster als hulpmiddel om inzicht te krijgen in de uitstoot specifiek op materiaal niveau.

Kritische noot: Onder norm 3.0 van de CO₂-Prestatieladder wordt enkel nog naar duurzame inkoop gekeken. Hierdoor blijft een groot deel van de organisatie buiten beschouwing, wat tot een incompleet beeld leidt.





In de praktijk: OBA Next Lab, Amsterdam

We zijn ongelooflijk trots om een nieuwe mijlpaal in onze duurzaamheidsambities te delen. Een prestatie die bewijst dat we op de goede weg zijn: het OBA Next Lab in Amsterdam-Zuidoost is gerealiseerd met een negatieve CO₂-voetafdruk in de bouw- en productiefase (A1-A5)!

Door **Ernst Bouma**



Lees meer
over dit project

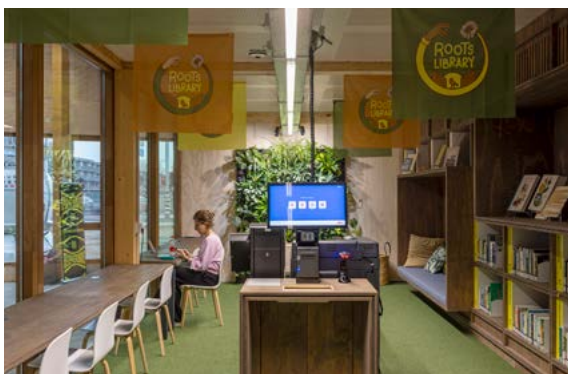


OVER HET PROJECT

Het OBA Next Lab is een tijdelijke, dynamische hub waar jongeren via het TUMO-lesprogramma leren over onder andere coderen en robotica. Circulariteit en demontabel bouwen stonden centraal bij dit houtbouwproject, dat in september 2025 aan de opdrachtgever is opgeleverd. Het gebouw is speciaal ontworpen om na circa zeven jaar weer volledig te worden gedemonteerd en op een nieuwe locatie te worden herbouwd. Dit vroeg om een radicaal andere aanpak, met als absolute vuistregel: uitsluitend droge verbindingen gebruiken.

Het vasthouden aan deze droge verbindingen was de uitdaging en tegelijkertijd de sleutel tot 100% hergebruik:

- **Fundering:** Een demontabele fundering op staal met moer-boutverbindingen (in plaats van gestort beton).
- **Wanden:** Een afwerking met geschroefd hout, wat het FAAY-wandensysteem volledig herbruikbaar maakt.
- **Vloeren:** Het gebruik van een zelfklevende ondervloer (in plaats van egalisatiemortel).
- **Installaties:** Deze zijn bewust in het zicht gelaten om toekomstige demontage te vereenvoudigen.



VAN CO₂-UITSTOOT NAAR CO₂-OPSLAG

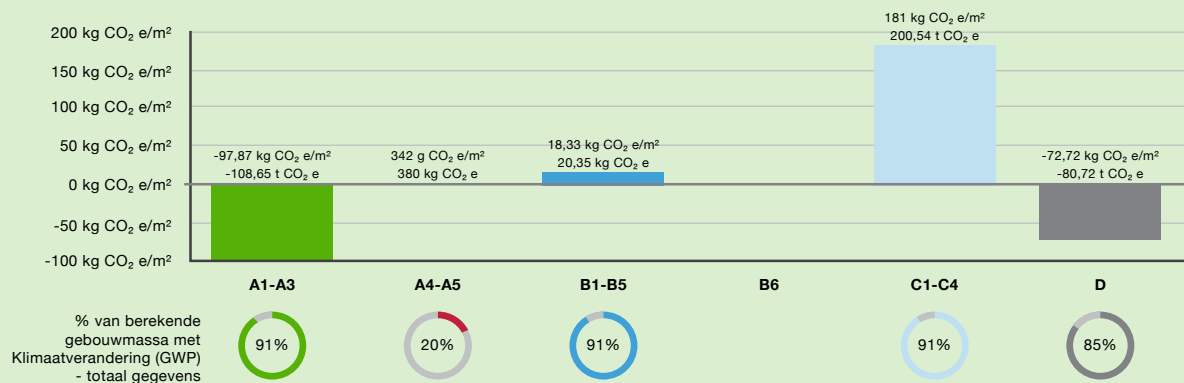
Het nettoresultaat voor de fasen A1-A5 (productie en bouw) is een uitstoot van -97,55 kg CO₂ per m² BVO. Dit betekent dat het gebouw tijdens de productie en de bouw meer CO₂ opslaat dan het uitstoot!

Om dit bijzondere resultaat te kwantificeren, hebben we met behulp van het bouwkundig en constructieve BIM-model én de tool Madaster een grondige analyse gemaakt van de embodied carbon (de materiaalgebonden CO₂). Hierbij keken we naar de Life Cycle Assessment (LCA) van het gebouw, die de milieu-impact over de gehele levensduur berekent.

Deze is opgedeeld in meerdere fasen:

- **A1-A3:** Productie van materialen/elementen en transport naar de fabriek.
- **A4-A5:** Transport naar de bouwplaats en de bouw zelf.
- **B1-B6:** Gebruik, onderhoud en operationeel energiegebruik.
- **C1-C4:** Sloop, demontage en afvalverwerking.

Omdat wij als ontwikkelende bouwer de grootste en meest directe invloed hebben op de allereerste stappen in die cyclus, hebben we ons in deze analyse specifiek gefocust op de fasen A1 tot en met A5 (de productie van de materialen, het transport en de daadwerkelijke bouw op locatie).



De berekeningsmethode (LCA)

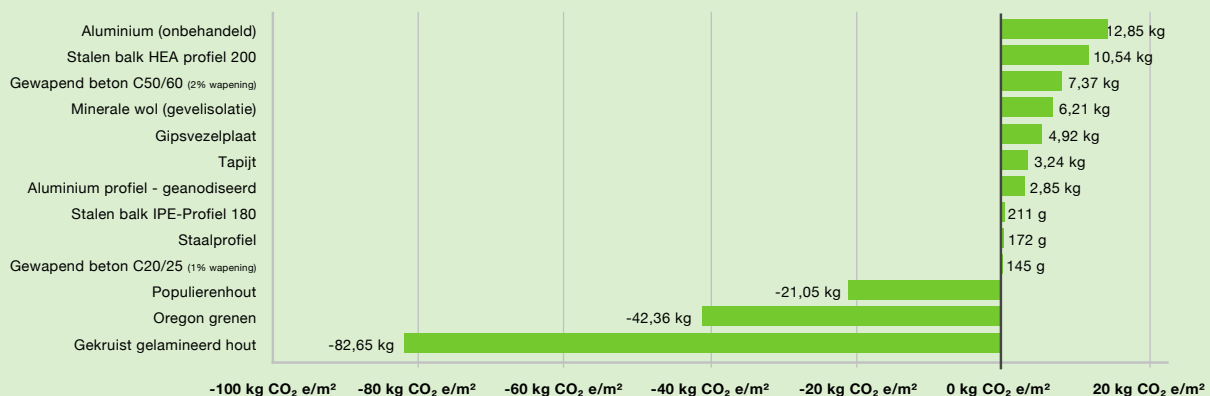
GRIJZE MATERIALEN VS. BIOBASED MATERIALEN

In de data uit Madaster worden de effecten van de materiaalkeuze direct zichtbaar. We kunnen hierbij twee effecten duidelijk onderscheiden:

- **Emissies (positieve uitstoot):**
‘Grijze’ materialen zoals aluminium, staal en beton stoten CO₂ uit tijdens hun productie.
- **Opslag (negatieve uitstoot):**
Biobased materialen, met name de constructieve houtsoorten zoals CLT (Cross Laminated Timber) en Glulam, laten juist een negatieve uitstoot zien. Dit negatieve effect ontstaat doordat de bomen tijdens hun groei CO₂ uit de atmosfeer hebben opgenomen en deze nu is vastgelegd in het bouw materiaal (biogene koolstofopslag).

De analyse toont aan dat de CO₂-opslag van het hout de positieve emissies van de overige materialen ruimschoots compenseert. Bovendien heeft het gebruik van gerecyclede materialen, zoals gerecyclede PV-panelen op het dak, de totale CO₂-impact nóg verder geminimaliseerd.

Dit is een resultaat waar we ontzettend trots op mogen zijn. Het bevestigt dat het grootschalig toepassen van biobased materialen, met name hout, de juiste weg is om de CO₂-impact van de bouw drastisch te verlagen. Een volgende stap is het toevoegen van het BIM-model van de installaties, zodat we een compleet beeld krijgen van de totale materiaalgebonden CO₂.



Analyse: Grijze materialen vs. biobased materialen

Door **Ramon Schaefers**



Ontwerp Waar impact begint

Hoe vertalen we onze ambitie voor duurzaam en CO₂-neutraal bouwen naar de praktijk? Die doorvertaling begint vaak in de uitdagende wereld van tenders, waarbij we in dit artikel specifiek inzoomen op de ontwerpfase van onze projecten. We nemen je mee in hoe we nieuwe ontwikkellocaties verweven, hoe we de balans vinden tussen duurzame dromen en financiële haalbaarheid, en waarom natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie tegenwoordig onmisbare pijlers zijn in onze nieuwe acquisities.

HET TENDERPROCES: VAN VISIE NAAR PLAN

Om nieuwe grondposities en locaties te verwerven, doen we als Vink Bouw (soms in combinatie met andere ontwikkelaars) regelmatig mee aan tenders. Voordat we de kans krijgen om grond van een gemeente te kopen, doorlopen we een selectie- en gunningsprocedure.

Dit traject bestaat doorgaans uit twee fases. In de selectiefase tonen we met referentieprojecten aan dat we de juiste competenties in huis hebben. We presenteren een visie op de opgave: een eerste denkrichting die vaak al ingaat op het behalen van duurzame doelstellingen, maar ook op de eerste ideeën voor de uitstraling van het gebouw. De drie best scorende partijen gaan door naar de gunningsfase. Hierin wordt de visie verder uitgewerkt tot een schetsontwerp, inclusief de benodigde onderbouwingen en

berekeningen. Dit doen we niet alleen, maar met een tenderteam dat later overgaat in het ontwerpteam. Denk hierbij aan een architect, een landschapsarchitect en adviseurs op het gebied van bouwfysica, installaties en duurzaamheid.

DUURZAAMHEID ALS SLEUTEL TOT SUCCES

In de gunningsfase werken we het schetsontwerp uit binnen de strikte kaders van de uitvraag. Om de tender te winnen, moeten we ons onderscheiden op de beoordelingscriteria van de gemeente. Waar voorheen de nadruk vooral lag op ruimtelijke kwaliteit (het architectonische beeld), woonkwaliteit en het financiële grondbod, zien we nu dat duurzaamheid een steeds zwaardere stempel drukt op tenders. Dit geldt niet alleen voor de gemeente en het verkrijgen van een vergunning, maar óók voor de afnemers van de woningen, zoals woningcorporaties,

beleggers en particuliere kopers. Het is mooi om te zien dat de duurzame ambities die Vink Bouw al jaren geleden heeft uitgesproken, inmiddels steeds breder door de sector worden gedragen.

Waar voorheen de nadruk vooral lag op ruimtelijke kwaliteit, zien we nu dat duurzaamheid een steeds zwaardere stempel drukt op tenders.

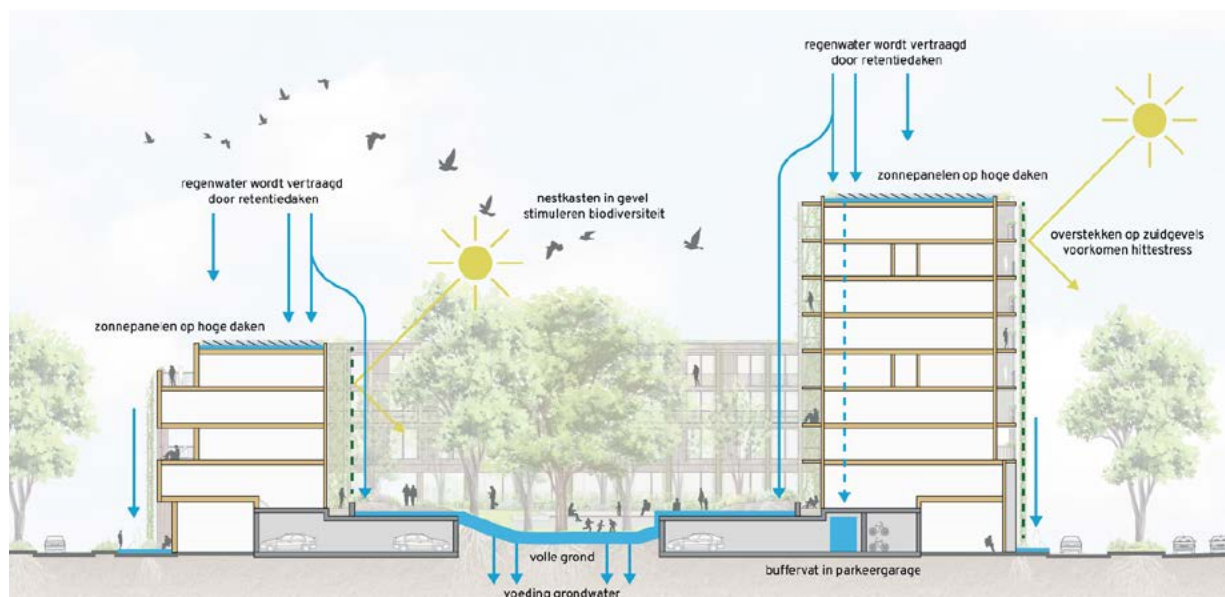
Duurzaamheid zien we in tenders terug in verschillende, meetbare criteria. Denk aan de CO₂-uitstoot (de Paris Proof-indicator), de MPG-score (MilieuPrestatie Gebouwen) en BENG-scores (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen). We dagen onszelf uit om hierop zo hoog mogelijk te scoren. Tegelijkertijd blijven we realistisch: het minimale groundbod moet worden gehaald (en bij voorkeur nog wat meer om ook hier punten op te scoren) en de gemaakte keuzes moeten in verhouding staan tot de bouwkosten. Het ontwerpproces

is dan ook een voortdurende toetsing tussen het indienen van een ambitieus, winnend plan én het bewaken van een financieel haalbaar project.

KLIMAATADAPTIEF BOUWEN

Een steeds belangrijker onderdeel van de duurzaamheidsscore is klimaatadaptatie. Ons klimaat verandert en onze gebouwen moeten daarin meebewegen. Het draait hierbij om de vraag hoe we in onze ontwerpen verschillende weersomstandigheden opvangen.

Hoe voorkomen we bijvoorbeeld hittestress en zorgen we dat woningen tijdens hete zomers comfortabel blijven? Dat begint al bij het architectonisch ontwerp. We integreren overstekken, positioneren zonwering op kritische plekken en voorzien woningen naast verwarming ook van koeling. Daarnaast speelt gevelgroen een cruciale rol bij verkoeling, wat tevens direct bijdraagt aan de lokale biodiversiteit. Mooie voorbeelden hiervan zijn onze projecten De Woon Coop in Delft en Common Ground in Nieuwegein.



Omgang met regenwater en oververhitting in Common Ground vanuit de tenderfase

Een ander groot thema is de omgang met regenwater en de piekbelastingen bij stortbuien. Steeds meer gemeenten eisen in hun beleidsstukken dat een vastgesteld aantal millimeters regenwater op eigen terrein wordt opgevangen en vertraagd wordt afgevoerd. Dit realiseren we in onze ontwerpen door bijvoorbeeld infiltratiekratten toe te passen en het regenwater via een zogeheten smart flow-systeem gecontroleerd af te voeren.

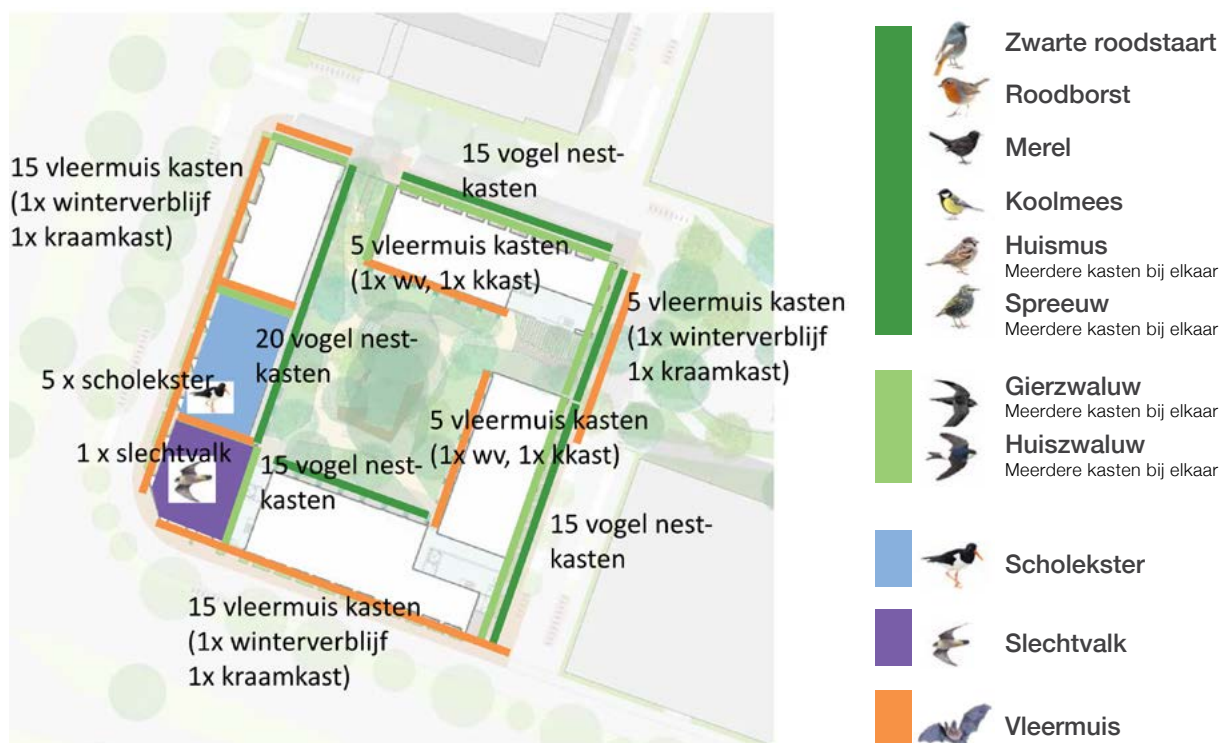
**NATUURINCLUSIEF:
BOUWEN VOOR MENS ÉN DIER**

We bouwen allang niet meer uitsluitend voor mensen; we dienen ook planten en dieren te huisvesten. Gemeenten sturen hier in hun beleid steeds steviger op. De gemeente Amsterdam werkt bijvoorbeeld met een verplicht puntensysteem voor natuurinclusief bouwen, waarbij een minimum van 30 punten moet worden behaald. Dit behalen we onder andere door het integreren van

nestvoorzieningen en het toepassen van specifieke typen groen (intensief of extensief) toe te passen.

In het project Adam Ademt overtreffen we deze norm ruimschoots en behalen we in één bouwblok maar liefst 166 punten!

Bij natuurinclusief ontwerpen werken we vaak met zogeheten ‘doelsoorten’: specifieke, lokale diersoorten waarvan het leefgebied onder druk staat, zoals de huismus, de gierzwaluw en bepaalde vleermuizen. Een ecooloog of landschapsarchitect bepaalt vervolgens waar de nestkasten in of aan de gevel moeten komen. Zo moet een nestkast voor een huismus (een kolonievogel) bijvoorbeeld bij voorkeur in groepen én op het noorden of oosten geplaatst worden.



Nest voorzieningen Common Ground & Zadelstede

Ook de beplanting vraagt om maatwerk. We kiezen bewust voor inheemse soorten: beplanting die van oorsprong in Nederland voorkomt. Deze gedijt hier het best en is voor de lokale insecten en vogels onmisbaar als bron van beschutting en voedselvoorziening. Tot slot hanteren we de regel: de juiste plant op de juiste plek. Een soort die veel zon nodig heeft, zal het op een schaduwrijke plek niet redden. Ook hier is de expertise van de landschapsarchitect onmisbaar om te borgen dat het groen op de lange termijn blijft leven en bloeien.

VAN BELOFTE NAAR REALISATIE

Na het indienen van alle tendervereisten — zoals het schetsontwerp, de duurzaamheidsscores en alle commitments — volgt de spannende wachtmaand. Dan volgt het verlossende woord: we hebben de tender gewonnen!

Vanaf dat moment begint het échte werk pas. Tijdens het verdere ontwikkeltraject moeten alle harde commitments uit de tender worden waargemaakt.

In elke nieuwe ontwerpfase toetsen de adviseurs of we nog op koers liggen. Voldoen we nog aan de berekende CO₂-footprint, de energieprestaties en de natuurinclusieve punten? We blijven continu bewaken of we trouw blijven aan de uitgangspunten en of het ontwerp technisch én financieel haalbaar is. De praktijk dwingt ons soms om aan de knoppen te draaien. Wat als een beoogd materiaal opeens niet leverbaar is, technisch toch niet haalbaar blijkt in de detaillering, of

niet voldoet aan strenge brandveiligheidseisen? Dan moeten we op zoek naar alternatieven. Zo kan het gebeuren dat we een traditioneel bouw materiaal vervangen door een biobased alternatief om zo onze beloofde CO₂-footprint alsnog te halen. Daarbij moeten we onszelf telkens afvragen: past dit binnen het budget? Dit is in deze fase een van de grootste uitdagingen.

Eigenlijk heeft deze werkwijze veel weg van een bouwteamconstructie: we zitten als ontwikkelende bouwer vanaf de allereerste schets met de architect en alle adviseurs aan tafel. Door die vroege samenwerking sturen we gedurende het gehele ontwerptraject op haalbaarheid. Alles met dat ene doel voor ogen: waarmaken wat we beloofd hebben en een gebouw neerzetten dat klaar is voor de toekomst. Een toekomst waarin we steeds meer toewerken naar, en bijdragen aan, CO₂-neutraal bouwen.



Lees meer
over dit project



MPG-
score
0,45



Adam Ademt

AMSTERDAM

Adam Ademt is een project in ontwikkeling. We zijn nu druk bezig met het VO en ten opzichte van het SO hebben we een wijziging in het bouwsysteem doorgevoerd. De appartementen gaan we (net zoals de Koffiefabriek, Common Ground en Woon Coop Delft) in CLT uitvoeren. De grondgebonden woningen bouwen we in HSB. Net als bij de tenderinzending bouwen we zoveel mogelijk met biobased materialen en met een zeer scherpe MPG van 0,45 over het gehele plan gemiddeld.

De parkeerhup in het midden van het plan (van 190 parkeerplekken) zal gemaakt worden van een losmaakbaar staalskelet met betonvloeren van EZ park. Deze kan meegroeien of krimpen met de veranderende vraag in de toekomst. Hiertegenaan maken we (ook in CLT) een kinderdagverblijf, zodat het industriële uiterlijk van de parkeerhub verzacht wordt door het kinderdagverblijf.

Statusupdate

Het gehele team van Adam Ademt is druk bezig met het vervaardigen van het VO. Conform planning willen we het DO eind 2026 afronden. Start bouw staat gepland voor het einde van 2027.

Ceci

AMSTERDAM

Waar de Amsterdamse Zuidas gekenmerkt wordt door glas, staal en beton, kiest Ceci voor een radicaal andere, natuurlijke route. Ceci wordt gebouwd met een hybride houtstructuur. Door de betonnen kern (Urban Mining Concrete) van lift en trappenhuisen te combineren met de houten CLT-constructie voor de appartementen, wordt de ecologische voetafdruk van het gebouw vanaf de eerste dag geminimaliseerd.

Ceci is een levend gebouw. Op elk niveau zijn terrassen en gevels voorzien van rijke beplanting. Deze verticale tuinen doen meer dan alleen sfeer creëren: ze fungeren als natuurlijke isolatie, vangen regenwater op (waterretentie), bevorderen de biodiversiteit in de stad en zuiveren de lucht voor de bewoners.

Het meest opvallende kenmerk van Ceci is de glanzende, parelmoerachtige gevel. Deze is niet alleen ontworpen om mooi te zijn; de zachte, golvende lijnen reageren op de stand van de zon. Deze uitstraling wordt bereikt door het toepassen van glanzende zonnepanelen in een lichte parelmoerkleur, gemonteerd als horizontale banden, die de woningen van groene stroom voorzien. De verticale halfronde penanten worden afgewerkt met wandtegels in dezelfde kleur.

Statusupdate

Op dit moment zijn de luxe appartementen in de verkoop. Zodra er voldoende woningen zijn verkocht, starten we met de bouw van de fietsparkeerkelder, waarna ook de commerciële plint met dubbele verdiepingshoogte en de bovenbouw snel zichtbaar zullen worden.



MPG-score
0,381



CO₂-
uitstoot*
197



Lees meer
over dit project



* Eenheid: kg CO₂-eq/m² BVO

Lees meer
over dit project

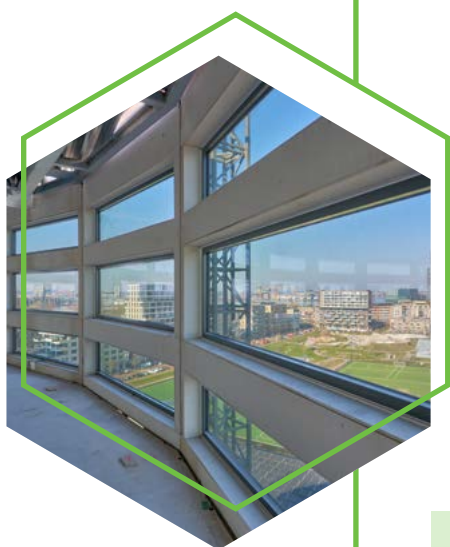


Silo's

AMSTERDAM

Wat is er nu duurzamer en meer CO₂-neutraal dan een bestaand gebouw grotendeels behouden en hergebruiken? Bij het project de Silo's hebben we de betoncasco's uit eind jaren tachtig dan ook gewoon laten staan. Op enkele strategische sparingen voor deuren, ramen en de vloerkoppeling na, is zeker 85% van het beton behouden als solide basis voor de stalen in- en opbouw. Ons motto is simpel: wat goed is, is goed.

Hoewel het project al vaker aan bod is gekomen, dekt het woord 'uniek' eigenlijk de lading niet voor dit Amsterdamse icoon aan de ring A10. De absolute uitdaging was toch echt het maken van de nieuwe, 70 centimeter dikke beganegrondvloer boven op de bestaande vloer en de vertanding in de betonnen wanden. Dit was een flinke hoofdbreker voor het team, de vlechter en hoofdconstructeur, maar na even stoeien is het ontzettend goed gelukt. En het mooie is: we mochten het drie keer doen!



Statusupdate

De gevelsluiting is in volle gang: veel elementen hangen al en de nieuwe aluminium afwerking aan de West-Silo smooit ontzettend goed! Binnen in de optopping maken we inmiddels een start met de kernwanden en installaties, en leggen we de laatste hand aan het interieurontwerp. Tegelijkertijd boeken we in de onderbouw flinke vooruitgang. De laatste trappen zijn geplaatst, dekvloeren worden gesmeerd en de fijne afbouw — zoals tegel-, saus- en interieurwerk — is volop opgestart. Ook de bioscoop krijgt nu echt vorm: de akoestische vloeren liggen, wanden zijn gesmeerd en de eerste tribunes zijn zelfs al geplaatst!





Materialen

Circulair en biobased

Duurzaamheid en innovatie zitten stevig in ons DNA. Zoals je in het artikel over de ontwerpfase al kon lezen, zoeken we direct in de beginfase waar we écht het verschil kunnen maken. Uit onze eigen Madaster-data blijkt namelijk dat de constructie en materialen maar liefst 80% van de gebouwmassa bepalen. Precies dáár maken we dus de grootste slagen richting CO₂-neutraal bouwen. We kiezen bewust niet voor de weg van de minste weerstand, maar voor materialen met een verhaal: we bouwen in hout, ontwerpen demontabele gevels en ‘oogsten’ bruikbare grondstoffen rechtstreeks uit de sloop van gebouwen.

BIOBASED MATERIELEN

De natuur levert ons talloze biobased bouwmaterialen, waaronder hout, stampleem en vlas. Binnen Vink Bouw doet ons speciale biobased team continu onderzoek naar de potentie en toepasbaarheid van dit soort thema's.

Met die kennis op zak bouwen we dan ook steeds vaker met deze nieuwe generatie materialen. Zo vervangen we beton door hout (CLT of HSB), experimenteren we met innovatieve gevelmaterialen, reguleren we temperatuur en vocht met natuurlijke isolatie en passen we lichte, biobased scheidingswanden toe.

- **Houtbouw:** De afgelopen jaren zagen we een duidelijke verschuiving van bouwen met beton naar bouwen met hout. Inmiddels wordt 30-40% van onze projecten (deels) met een houten casco gerealiseerd.
- **Gevels & galerijen:** In onze projecten experimenteren we volop met innovatieve gevelmaterialen, die we direct in de praktijk toepassen. Denk aan stampleem of biocomposietleien. Daarnaast gebruiken we steeds vaker houten gevelbekleding en houten afwerkingen voor balkons en galerijen. Dit zorgt voor extra CO₂-opslag en geeft een warme uitstraling.
- **Isolatie:** We vervangen petrochemische isolatiematerialen (zoals PIR en PUR) steeds vaker door natuurlijke varianten als hennep, vlas of schapenwol. Deze materialen reguleren vocht en warmte op een volledig natuurlijke manier.
- **Binnenwanden:** Ook binnen in de woningen passen we steeds vaker innovatieve, lichte scheidingswanden toe. Denk aan biobased binnenwanden van partijen als Faay of Bia, die gemaakt zijn van vlas of andere plantvezels.

CIRCULAIRE TOEPASSINGEN

Naast het gebruik van biobased materialen, zetten we ook zo veel mogelijk in op circulariteit. De basis hiervoor ligt bij onze inkoop: we sturen scherp op een jaarlijkse toename van duurzame en hergebruikte materialen.

Circulair beton

Waar beton onmisbaar is (zoals bij funderingen), kiezen we voor Urban Mining Concrete. Dit is beton met een verhaal: de grondstoffen worden gewonnen uit stedelijke slooppanden en vervolgens geproduceerd met schone energie. Het resultaat? Dezelfde ijzersterke kwaliteit als nieuw beton, maar dan 100% circulair en met tot wel 80% minder CO₂-uitstoot.

Losmaakbaarheid

We bouwen met de toekomst in gedachten. Daarom kiezen we bijvoorbeeld voor gevelsystemen die volledig demontabel zijn (zoals Drystack). Hierdoor kunnen stenen later eenvoudig weer 'geoogst' worden voor een volgend leven. Ook het OBA Next Lab, dat funderingsloos op staal en stelconplaten is gebouwd, is een mooi voorbeeld van deze losmaakbaarheid.

HERGEBRUIK

Het duurzaamste materiaal is het materiaal dat er al is. Voordat we iets nieuws bestellen, inventariseren we daarom materialen uit slooppanden en kijken we wat we lokaal kunnen 'oogsten' (Urban Mining). Vervolgens geven we deze materialen een tweede leven in een van onze projecten. Daarnaast hergebruiken we waar mogelijk bestrating, hekwerken en systeemplafonds.

Een mooi voorbeeld hiervan is het in 2024 opgeleverde project KaVA, dat volledig is gerealiseerd uit reststromen en geoogste materialen. Dit principe passen we nu ook toe bij het project De Kazerne, dat momenteel in aanbouw is. Hier krijgt niet alleen de bestaande bunker een nieuwe invulling, maar behouden we ook de huidige betonnen constructie van twee gebouwen én hergebruiken we een deel van de originele kanaalplaatvloeren, trappen en kozijnen in het nieuwe ontwerp.

MATERIAALTRANSITIE IN DE PRAKTIJK

Bij Vink Bouw varen we niet op onderbuikgevoel, maar rekenen we met harde cijfers. We sturen proactief op data zoals de Circularity Indicator (CI) en Embodied Carbon (de gebonden CO₂-uitstoot), die we inzichtelijk maken via de materiaalpaspoorten in Madaster. Zo brengen we deze theorie in de praktijk bij onze projecten:

- **KaVA:** Volledig in het teken van hergebruik en reststromen.
- **De Oosterlingen:** Focus op hergebruikt hout en biobased gevels.
- **De Woon Coop:** CLT-project gerealiseerd met een opvallende houten galerij.
- **Onze kantoorverbouwing:** Maximale inzet van geoogste en hergebruikte materialen.
- **Republica:** Toepassing van hergebruikte gevelstenen.
- **Kickstart:** Geveldelen van Nabasco (biobased composiet).
- **Zwembad de Meerkamp:** Shingles van gerecycled plastic.
- **Koffieabriek:** Gebruik van WasteBased bakstenen.
- **De Kazerne:** Geoogsten kanaalplaatvloeren, trappen en kozijnen.



Hergebruik & reststromen



Drystack-systeem



Hergebruikt hout



Houten galerij



Geogste materialen



Hergebruikte gevelstenen



Stampleemgevelblokken



Nabasco geveldelen



Shingles gerecycled plastic



Geogsten kanaalplaatvloeren

In de praktijk: De Oosterlingen

Biobased materialen, circulariteit en hergebruik: in het project De Oosterlingen in Amsterdam komt het allemaal samen. Dit project telt 141 appartementen en zet vol in op een duurzame toekomst. Met constructies van onder andere hout, biobased en circulaire gevels en klimaatadaptieve daken vol waterbuffering en zonnepanelen, wordt de milieu-impact aanzienlijk geminimaliseerd. Bodemenergie en natuurlijke verlichting zorgen voor een energiezuinig woonklimaat. De gevels zijn bovendien ontworpen als nestgelegenheid voor vogels en insecten, wat de biodiversiteit midden in de stad versterkt. Een circulair en ecologisch ontwerp waarin stedelijk wonen harmonieus wordt gecombineerd met natuurbehoud.



ZEVEN UNIEKE GEVELAFWERKINGEN

De Oosterlingen bestaat uit zeven sprekende gebouwen (door ons 'blokken' genoemd), met elk een eigen gevelconcept. De robuuste massa van de gevels draagt bovendien significant bij aan een stabiele binnentemperatuur in de woningen. Zo combineren we esthetiek met een energiezuinig woonklimaat. In dit artikel lichten we vier van deze gevels uitgebreid toe. Hieronder een compleet overzicht:

- **Blok 1 (Het Dek):** Hergebruikt basralocushout
- **Blok 2 (Het Hof):** Glasvezelversterkt beton
- **Blok 3 (Het Riet):** Biobased composietleien
- **Blok 4 (De Tuin):** Groene gevel
- **Blok 5 (Het Huis):** Stampleem
- **Blok 6 (De Imker):** Drystack
- **Blok 7 (De Zwaluw):** Keramische tegels

BLOK 1: HERGEBRUIKT BASRALOCUS

Voor de gevel van blok 1 is gekozen voor onbehandeld, (deels) hergebruikt basralocus met brandklasse B. Dit hout is afkomstig van oude meerpalen die zijn verzaagd tot gevelplanken en in dit project een tweede leven krijgen. Ongeveer 50% van de gevel bestaat uit hergebruikt basralocus; het overige deel is aangevuld met reclaimed basralocus om het gevelbeeld compleet te maken.

Efficiëntie is bij deze gevel het sleutelwoord. Door slim om te gaan met zaagverlies en te werken met wisselende plankbreedtes (tussen de 65 en 135 millimeter), benutten we de oorspronkelijke meerpalen optimaal. We verbinden de planken met aluminium koppelstrips via het Forestlines-systeem. Dit maakt het mogelijk om verschillende

lengtematen te combineren én tegelijkertijd te voldoen aan de brandwerende eisen. Een robuuste, warme gevel met een uniek karakter.



BLOK 3: BIOCOSMIETLEIEN

Voor de gevel van dit blok maken we gebruik van de Nabasco-leien van NPSP. Dit is een duurzame en circulaire gevelbekleding die is opgebouwd uit kleinere, gevormde tegels van biobased composiet. Dit composiet wordt vervaardigd uit lokale reststromen, zoals riet, vlas en gerecycled afval, en vormt daarmee een milieuvriendelijk alternatief voor traditionele gevelmaterialen. De kracht van dit product zit hem in het volledig sluiten van de kringloop. Door deze reststromen opnieuw in te zetten, ontstaat een onderhoudsvrij en weerbestendig product met een lange levensduur.

BLOK 5: STAMPLEEM

Blok 5 omarmt duurzaamheid met een indrukwekkende stampleemgevel. Deze eeuwenoude techniek gebruikt leem met een toevoeging van kalk en water. Dit resulteert in een extreem lage ecologische voetafdruk en uitstekende isolatie. De gevel wordt opgebouwd uit robuuste stampleemblokken, die we middels een geïntegreerde staalconstructie versterken en aan elkaar bevestigen. Omdat de productie geen fossiele brandstoffen of energie-intensieve processen vereist, verlagen we de ingebouwde CO₂-uitstoot van het gebouw aanzienlijk.

Hoe gaat de productie in zijn werk?

Allereerst wordt er in een grote menger een mengsel gemaakt van leem, kalk en water. Dit wordt vervolgens in lagen van circa 10 centimeter in een mal gestort, direct op en rondom de staalconstructie die hier al in is vastgeklemd. Daarna wordt het materiaal gestampt en verdicht tot een stevige laag

van ongeveer 8 centimeter. Zodra de laag voldoende dicht is, wordt de volgende laag aangebracht. Dit proces wordt herhaald tot de gewenste blokhoogte is bereikt. Deze opbouw zorgt ervoor dat de karakteristieke kleurlagen in het eindproduct prachtig zichtbaar blijven. Tot slot halen we de stampleemblokken uit de mal, laten we ze aan de lucht drogen en monteren we ze op de bouwplaats via de stalen elementen aan elkaar.

Naast de duurzame en circulaire eigenschappen biedt stampleem ook uitzonderlijk veel wooncomfort. Het ongebakken, natuurlijke materiaal is niet-toxisch, vrij van vluchtige organische stoffen (VOS) en draagt direct bij aan een gezond binnenklimaat. Leem reguleert op natuurlijke wijze de luchtvochtigheid, stabiliseert de binnentemperatuur en dempt bovendien geluid. Kortom: een prettig wooncomfort met een minimale milieu-impact.



Productieproces van stampleemblokken



Stampleemgevelblokken



Drystack-systeem

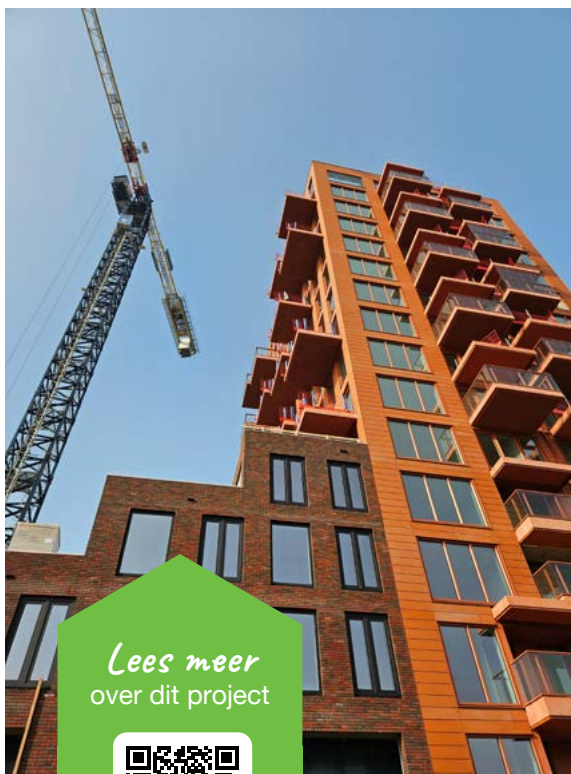
BLOK 6: DRYSTACK

Voor de gevel van Blok 6 maken we gebruik van het Drystack-systeem. Dit is een innovatieve bouwmethode waarbij we de gevelstenen volledig droog — dus zonder cementmortel of lijm — op elkaar stapelen. In plaats daarvan zorgen slimme, kunststof koppelstrips met noppen (de zogenaamde layers) voor een ijzersterke verbinding tussen de stenen.



Drystack-systeem

Deze techniek resulteert niet alleen in superstrak en nauwkeurig metselwerk, maar biedt vooral enorme circulaire voordelen. Omdat we de stenen in de toekomst weer heel eenvoudig en onbeschadigd kunnen 'afstapelen', zijn ze 100% herbruikbaar voor een volgend project. Voor dit blok in De Oosterlingen hebben we bovendien heel bewust gekozen voor een geschikte restpartij stenen. Zo zit circulariteit hier letterlijk in de gevel verankerd!



Lees meer
over dit project



Statusupdate

Op het moment van schrijven zijn zes van de zeven blokken al op hoogte en nagenoeg uit de steigers. We werken er hard aan om ook het laatste gebouw op hoogte te brengen. Tegelijkertijd is de afbouw gestart en zijn we volop bezig met de gevelafwerking van alle blokken. Dit betekent dat we met veel partijen tegelijkertijd aan het werk zijn en er veel gebeurt in korte tijd. Gezien de krappe ruimte op deze binnenstedelijke bouwplaats, is dat elke dag weer een flinke uitdaging.



Houtbouw

CLT lessons learned

Wauw, wat gaat het hard! In februari 2023 – slechts drie jaar geleden – leverden we onze eerste woning met een CLT-casco op. Inmiddels zijn we uitgegroeid tot een koploper op de Nederlandse markt in het bouwen met 2D CLT-elementen. Het project de Koffiefabriek in Amsterdam is bijna gereed: een ambitieus project met 70 appartementen en commerciële ruimtes in de plint. Dit project is voor de sector een enorme eyecatcher. Wekelijks weten delegaties – zelfs vanuit Japan – ons project te vinden om inspiratie op te doen over onze aanpak. Met de gewonnen tender voor de Nelson Mandelabuurt, eveneens in Amsterdam, zijn we nu zelfs betrokken bij het grootste houtbouwproject van Nederland.

Door **Joost Stolwijk**



VAN PIONIEREN NAAR PROFESSIONALISEREN

Met de enorme groei van houtbouw binnen Vink Bouw, leren we ook steeds beter wat het betekent om met hout als constructiemateriaal te werken. Waar we bij de eerste woningen nog onbevangen en zonder duidelijk plan zijn begonnen, ontwikkelen we inmiddels een stevig kwaliteitsbeheersplan voor zowel ontwerp als uitvoering.

Dit wordt opgevolgd door een instructieboek voor de afnemers van onze woningen, want bij het bouwen in hout komt heel wat kijken. Maar ook bij het wonen in deze prachtige woningen is het belangrijk om verantwoord om te gaan met de aard van de constructie. Is dat even wennen? Nee, natuurlijk niet! Naar schatting hebben circa 2,8 tot 3,2 miljoen woningen in Nederland al houten vloeren. Hout is al heel lang een belangrijk bouw materiaal. Werken en wonen in een massief houten constructie is echter wel relatief nieuw. Belangrijk dus om hiervan te leren.



SAMENWERKING MET CLT-S

Sinds de eerste woning in Leiden is CLT-s onze vaste partij voor de engineering en levering van de CLT-casco's. Dit is een belangrijk partnerschap waarbij we goed op elkaar ingespeeld raken.

Wij betrekken CLT-s, maar het komt ook voor dat CLT-s ons aandraagt bij de opdrachtgever. In tegenstelling tot andere bouwsystemen is de CLT-engineer al heel vroeg als adviseur betrokken. Omdat we steeds beter op elkaar zijn ingespeeld, lukt het om plannen haalbaar te maken door details te ontwerpen die het houtvolume optimaliseren. Hierdoor kunnen we snel betrouwbare prijzen neerleggen en begint CLT-s direct met het opzetten van een waardevol 3D-model. Waar CLT-s ons met hun jarenlange ervaring vertrouwd heeft gemaakt met bouwen in hout en ons behoed heeft voor domme beginnersfouten, inspireren wij hen nu weer met de manier waarop onze jongens snel, effectief en veilig de casco's monteren. We kijken er dan ook naar uit om de samenwerking, van initiatief tot nazorg, stap voor stap verder te optimaliseren.

ADVISEURS

Houtbouw is voor iedereen nieuw, zo ook voor onze (bouw)fysisch adviseurs. Omdat er nog weinig routine is, er relatief weinig metingen zijn gedaan en deze maar zeer beperkt worden gedeeld, is er nog weinig eenduidigheid in de advisering. Sterker nog, de adviezen kunnen sterk uiteenlopen. Dit kan het moeilijk maken om weloverwogen keuzes te maken en brengt ons ook weer terug naar ons eigen 'boerenverstand'. De projecten die we inmiddels opleveren, geven ons de data die we nodig hebben om onze uitvoering aan te scherpen. Gelukkig zien we dat onze prestaties heel goed zijn en komt de 'Vink Bouw-methode' voor houtbouw steeds dichterbij.

MONTAGE

Na de eerste woningen hebben onze vaklieden alle CLT-casco's zelf gemonteerd. Een roulerend team van maatvoerders, elementenplaatsers, 'afschroevers' en 'vochtbeheersers' staat onder leiding van een overziend voorman. Vloerelementen verlaten de vrachtwagen met de randbeveiliging er al op, elementpakketten worden slim geopperd en de schoren worden vooraf op de vloer gemonteerd. Details worden doorgespit om te zorgen dat de juiste schroeven op de juiste plek en onder de juiste hoek worden ingedraaid. We hebben geleerd dat bepaalde arbeid lichter is geworden, zoals het niet meer hoeven sjouwen en bouwen van zware stempels, schoren en ondersteuning. Het indraaien van de enorme schroeven is echter wel een belasting voor armen en polsen. Afwisseling van activiteiten is daarom van belang om weer fit naar huis te kunnen. De komende jaren zullen er naar verwachting betere verbindingen worden ontwikkeld die arbeidsvriendelijker zijn en demontage makkelijker maken. Ook zal het gereedschap steeds beter worden.



Schroeven houtbouw

In de afbouw zien we ook een verschuiving van arbeid: ineens blazen we grove grindkorrels in een woning om contactgeluid te reduceren. Een handeling die gepaard gaat met veel herrie, stof en vocht. Ook het sjouwen met de grote hoeveelheid gipsplaten vraagt om verdere ontwikkeling. De opbouw van de dekvloer maakt het niet mogelijk om deze al vooraf te opperen, zoals we dat bijvoorbeeld met gietbouw doen in de tunnelbouw. Slimme ontwikkelingen in de markt moeten ons gaan helpen om het werk voor onze mensen prettig en gezond te houden.



Akoestische ontkoppeling



Interne kennisdeling

VOCHT EN GELUID

Terwijl de wereld van de verzekeraars wordt geconfronteerd met de eerste vochtschades en volop aan de rem trekt, ontwikkelen we zelf slimigheden om het vocht goed beheersbaar te houden. We zijn misschien een beetje een vreemde eend in de bijt: daar waar iedereen het hout verstopt door het te beplakken met damp-open folie, willen wij het juist zien en meten. Het is niet zo erg als hout nat wordt, zolang het maar net zo goed weer kan drogen. We voorzien de woningen van een afvoerputje voor tijdens de ruwbouw. Hier trekken we het vocht eenvoudig naartoe met de vloertrekker, in plaats van te slepen met waterstofzuigers.

Ons motto is: 'We schroeven niks vast aan het hout, tenzij...'

Wat betreft geluid hebben we goed in de gaten wat er moet gebeuren om het wooncomfort tussen twee woningen te borgen. Hout kan de lage tonen moeilijk opvangen en is door het relatief lichte gewicht goed in het doorgeven van trillingen. Een strengere norm dan het Bouwbesluit is bij ons dan ook de standaard. Ons motto is: 'We schroeven niets vast aan het hout, tenzij...'. Alles wat kan trillen moet akoestisch worden ontkoppeld, denk aan waterleidingen, ventilatiebuizen, riolering enzovoort. Voor installaties en wasmachines maken we zware betonnen voeten die worden losgehouden van het hout. Deze handelingen zijn nu nog bijzonder, maar door de schaal waarop we het toepassen wordt het stap voor stap routine.

ANDERE MINDSET

Misschien wel onze belangrijkste les – en direct ook de moeilijkste om op te lossen – is de realiteit dat veranderingen simpelweg even ongemakkelijk zijn. Dat we even niet kunnen leunen op onze eerdere ervaringen, brengt begrijpelijkerwijs weerstand met zich mee. Het hoort erbij, ook al voelt het niet altijd even fijn.

Daarnaast moeten we accepteren dat onze partners en onderaannemers op de bouwplaats nóg wat minder ervaring hebben. De theoretische kennis die wij inmiddels hebben opgebouwd, is nog lang niet door de hele bouwkolom doorgedruppeld. Het is dus niet vreemd dat vakmensen de risico's van houtbouw nog moeten leren inschatten. En dat zullen ze vooral van ons moeten leren, net zoals wij het weer van anderen hebben

geleerd. Neem daarom de tijd voor goede startgesprekken, leg duidelijk uit wat de risico's zijn en vraag hoe zij hiermee omgaan. Een goed project is een optelsom van alle disciplines; we kunnen het niet alleen.

CLT EN ONZE KLANT

Onze eerste houten appartementengebouwen zijn gebouwd voor corporaties en vastgoedbeleggers. Nu komen de projecten eraan waarbij we rechtstreeks verkopen aan particuliere kopers. Om deze klanten zo goed mogelijk te informeren over wat ze van hun houten huis kunnen verwachten, schrijven we momenteel een informatie- en instructiebrochure. Hierin staat omschreven wat er verwacht kan worden van de woning, hoe het hout eruit kan zien en de enorme natuurlijke variatie daarin. We leggen uit hoe het hout behandeld kan worden en dat krakende geluiden bijvoorbeeld simpelweg bij het materiaal horen. Ook gaan we in op de verantwoordelijkheden die horen bij het wonen in een houten huis, zoals het jaarlijks laten inspecteren van de kitvoegen in de badkamer. Ook onze klanten zullen moeten wennen aan deze manier van wonen en de bijbehorende eigenschappen.

VERZEKERAARS

En dan nog de verzekeraars. Deze partijen krijgen te maken met de eerste schadegevallen. Hoewel schadeclaims in de houtbouw niet vaker voorkomen dan in traditionele bouw, blijkt de schadeomvang per geval wel tot vijf keer zo hoog te zijn. Dit leidt tot een schrikreactie: het eigen risico is nu tien keer zo hoog, het maximaal verzekerde bedrag is meer dan gehalveerd en brand- en vochtschade zijn uitgesloten. Waarom zou je je dan nog verzekeren, denk je dan. SWK heeft enige tijd

geleden besloten geen houtbouwprojecten meer aan te nemen en ook Woningborg is erg kritisch. Ook deze partijen zitten in een leerproces. Hierin moeten we elkaar vooral proberen te begrijpen en gezamenlijk oplossingen vinden om de toekomst van houtbouw robuust en vertrouwd te maken.



Creatieve toepassing materieel voor grindverdichting



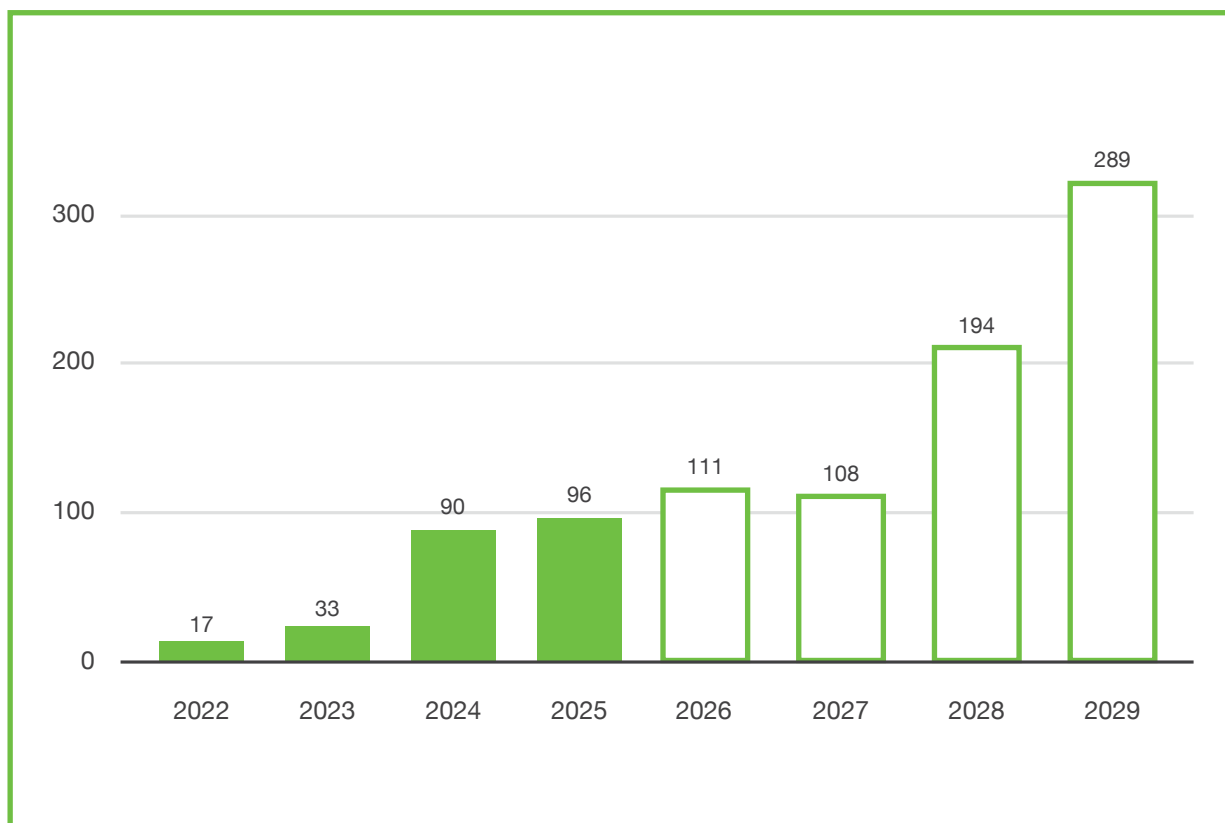
Woning met CLT in het zicht (t Galjoen)

INNOVATIE

Roerige tijden dus, maar we krijgen er vooral veel energie van! Op dit moment kunnen we het verschil maken door innovatief te zijn en kansen te zien waar anderen terugschrikken voor de risico's. Het is mooi om te zien hoeveel innovatieve ideeën er op de werkvloer ontstaan en worden uitgewerkt: vochtdetectie in badkamers, daken die onder de dakbedekking kunnen worden gedroogd, grindverdichting, ballastblokken, afvoerputjes, gestandaardiseerde oplossingen voor maatwerkbadkamers, maatwerkbitjes... Een 'bottom-up'-aanpak die ontzettend aanstekelijk werkt.

Het is mooi om te zien hoeveel innovatieve ideeën er op de werkvloer ontstaan en worden uitgewerkt.

Ondanks, of misschien wel dankzij, de uitdagingen die we op deze route tegenkomen, worden we steeds beter. Dit wordt herkend door opdrachtgevers en onze naam is in de markt goed bekend. Het trekt nieuwe mensen aan die graag deel uitmaken van onze stip aan de horizon. We mogen enorm trots zijn op de mijlpalen die we met elkaar bereiken. We zijn op de goede weg!



Aantal wooneenheden in hout binnen Vink Bouw (o.b.v. start bouw - peildatum maart 2026)



In de praktijk: De Koffiefabriek

Bij het project de Koffiefabriek zijn het toepassen van hergebruikte materialen en losmaakbaarheid belangrijke onderdelen waarop we goed hebben gescoord binnen de MPG-score. Bij het verwerken van de materialen hebben we hier continu rekening mee gehouden.

EEN GEVEL VOL SLIMME MATERIAALKEUZES

Aan de binnengevel wordt momenteel de hardhouten galerijconstructie gemonteerd door Hupkes Wijma. Deze constructie wordt gemonteerd op stalen consoles aan de binnenzijde. Aan de buitenzijde zit een staalconstructie die overgaat in de kolom- en liggerconstructie van Wijma. Rob van Amsterdam heeft zich samen met Sem Plomp

ontfermd over de maatvoering van deze consoles. Nu de galerijconstructie bijna gereed is, kunnen we gelukkig vaststellen dat dit goed is gelukt. De hele galerij wordt middels bout- en houtverbindingen in elkaar gezet.

Voordat we konden starten met de galerij, hebben we het Trespa aangebracht die deels achter de galerij ligt. Dit bleek een pittige klus, omdat de Trespa-stroken moesten

kloppen met het bedachte lijnenspel, waarbij de consoles ervoor zorgden dat er structureel gefiguurzaagd moest worden. Door de verdiepingshoge slagen was dit een tijdrovende klus waar door 2 man van Leo de Jong ijverig aan is gewerkt.

Het Trespa komt uit een zogenaamde 'freestock-serie', wat betekent dat het door een ander bedrijf is besteld, maar niet is opgehaald.

Het Trespa wordt geheel geschroefd (in plaats van blind bevestigd), zodat het losmaakbaar is. Ook qua montage snelheid heeft dit de voorkeur: we zijn minder afhankelijk van het weer en er zijn een stuk minder handelingen. Het Trespa komt uit een zogenaamde 'freestock-serie', wat betekent dat het door een ander bedrijf is besteld, maar niet is opgehaald. Onze initiële insteek was om hergebruikte platen te gebruiken en hier zijn we lange tijd naar op zoek geweest. Vanwege de strenge regelgeving rondom brandwerendheid bleek hierin echter geen aanbod te zijn.

Waarbij de binnengevel vooral uit Trespa bestaat, heeft de architect zich goed uitgeleefd op de buitengevel. Met de diverse loggia's, grote overkluizingen, betontrappen, staal in zicht, zetwerk, Trespa, Fraké en een grote plantenbak die straks wordt voorzien van WasteBasedSlips, wordt er een zeer fraaie gevel gerealiseerd. WasteBasedSlips zijn streenstrips die gezaagd zijn van bakstenen die voor 60% uit afval bestaan.

Het Fraké-hout passen we toe in 2 verschillende verwerkingen. Eén type is brandwerend behandeld met Flame Delay en wordt in twee verschillende breedtes in de gevel verwerkt: voor 30% met delen van 185 mm en voor 70% met delen van 140 mm. Het idee hierachter is om zo min mogelijk in breedte te hoeven verzagen. Daarnaast heeft de architect de wens dat er in de gevel geen patroon herleidbaar is. De loggia's en overkluizingen zijn voorzien van Fraké op kleur. Onze eigen vakmannen – Rob van Leeuwen, Sam v/d Bos, Bart van Niekerk, Eddy Ermans, Max Hooijer, Sem Plomp, Rob van Amsterdam, Ricarodo Vinju (terug op het nest) – hebben hier samen met de ingeleende Vink Bouwers onwijs veel werk verzet.



Frakéhouten gevel met vinknestkasten

* Eenheid: kg CO₂-eq/m² BVO

BOUWEN MET HOUT

Achter de fraaie gevel is de afbouw in volle gang, wat door het bouwen in CLT toch wel een andere opstart heeft dan traditioneel bouwen. Onder andere de strenge Qv10-eis (luchtdichtheid) van 0,15 heeft er dan ook voor gezorgd dat we bij dit project alles uit de kast moeten halen om tot goede resultaten te komen. Deze Qv10-eis is cruciaal voor energiezuinig bouwen, energiebesparing (lagere stookkosten) en een gezond binnenklimaat. De waarde staat voor de hoeveelheid lucht die bij 10 pascal druk door kieren ontsnapt; een lagere waarde betekent een betere dichting en minder tochtklachten. Het is tevens een directe eis in de BENG-berekening.

Om te kijken of de genomen maatregelen goed genoeg zijn, hebben we tussentijds diverse testen gedaan. Hierbij kwamen we al snel tot de conclusie dat het luchtdicht krijgen van de gebouwschil niet het moeilijkste is. De vele losse houten wand- en vloerelementen en de woningscheidende metalstudwanden die op het CLT zijn geplaatst tegen de houten kolom en liggers zorgen ervoor dat er hoop tape, liquidrubber, luchtdichtingsbandjes zijn verwerkt.

Het onderling luchtdicht maken tussen de woningen zorgt er niet per se voor dat je gebouw energiezuiniger wordt, maar is wel essentieel omdat de huidige manier van testen zich beperkt tot het onder druk zetten van een enkele ruimte. Met team techniek hebben we dit item op de bouw besproken, wat waardevolle inzichten heeft gegeven. Naast de luchtdichting is er een hoop aandacht uitgegaan naar akoestiek, waterhuishouding en installaties.

Begin maart hebben we goedkeuring gekregen op de gemaakte modelwoning van Achmea. Het maken van deze modelwoning heeft ons een hoop gebracht. Zo hebben we in goed overleg de door Achmea voorgeschreven multiplex-dagkanten kunnen vervangen door geschilderde mdf-dagkanten. Wij waren namelijk van mening dat deze kant-en-klare dagkanten een stuk fraaier zijn. Door deze met behulp van dubbelzijdige tape en kit te bevestigen, hebben we in een later stadium bovendien geen schilder meer nodig. De afwerking van de gipsplaten is inmiddels gestart. Door het gebruik van de prefab-badkamers lopen we goed op schema om de woningen voor de bouwvak opgeleverd te krijgen.

Naast de woningen van Achmea wordt er ook hard gewerkt aan de zeven woningen van Newomij. Deze woningen zijn tweelaags, hebben een 'traditionele' badkamer en worden compleet afgebouwd. De vloeropbouw in deze traditionele badkamers is een uitdaging op zich geweest. Want hoe bouw je een traditionele



badkamer nou veilig op in een woning met een houten CLT-constructie?

We weten allemaal dat er in een badkamer lekkage kan optreden, bijvoorbeeld door een slechte kitvoeg. Als dat lekkage geeft in de betonbouw, komt het vanzelf aan het licht. Bij CLT zal het echter in de houten vloer dringen, waarna de constructie gaat rotten en je er pas achter komt als het al te laat is. In goed overleg hebben wij de CLT-vloer onder de badkamer daarom afgeplakt met een volledig klevende Wedi-guard. Daarop is een detectielint aangebracht dat uitkomt in de technische ruimte naast de badkamer. Dit detectielint wordt aangesloten en zodra het ooit water detecteert, gaat er een zoemer af en begint er een lampje te knipperen ter signalering.

Omdat deze badkamers zich in een maisonnettewoning bevinden, hoeven we hier officieel niet te voldoen aan zware geluids- en trillingseisen. Toch hebben we er in één woning voor gekozen om de vloeropbouw zo te maken alsof zich een verdieping lager wél een ander appartement bevindt. We doen deze investering in tijd en moeite voor de toekomst van Vink Bouw; er komen immers projecten aan waar dit wel het geval is. We laten nu alle isolatielagen die zich in de vloeropbouw bevinden doorlopen in de badkamervloer, de douchehoek en onder de draingoot. Uiteindelijk zal er een geluids- en trillingstest gedaan worden om uit te wijzen of we met deze methode voldoen aan de gestelde eisen. De hele weg hiernaartoe heeft veel inspanning, overleg en testen gevergd, maar levert een schat aan kennis op.

Lees meer
over dit project



Detectielint onder de badkamervloer

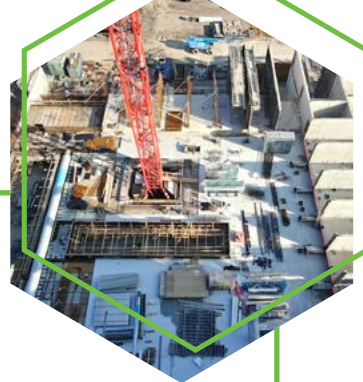
Statusupdate

De komende periode zullen de nutswerkzaamheden in volle gang zijn. Hierdoor zullen wij onze aandacht met name op de binnenafbouw richten. In de voorbereiding worden momenteel de laatste onderdelen van de algemene ruimtes opgepakt en afgerond, zodat we hier aansluitend op de woningen goed mee verder kunnen.

Na de afronding van de nutswerkzaamheden krijgen we tot week 30 de tijd om de gevel- en dakwerkzaamheden af te ronden. De maaiveldinrichting door de gemeente zal na de bouwvak plaatsvinden.

*Namens team Koffiefabriek,
Martijn en Evert-Jan*

Lees meer
over dit project



Common Ground

NIEUWEGEIN

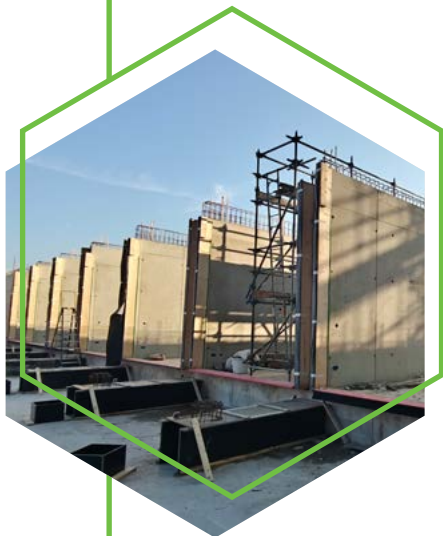
Bij het project Common Ground stonden we voor diverse uitdagingen, waaronder dubbelhoge betonwanden, beperkte werkruimte door de naastgelegen bebouwing en de binnentuin met waterbuffer boven de parkeergarage. Zoals op de beelden te zien is, vordert de bouw inmiddels snel en zijn we bijna klaar om het eerste CLT-blok (houtbouw) te plaatsen. Dit is een cruciale stap: we hebben de kern van dit eerste blok namelijk nodig om de tijdelijke stalen balken te kunnen plaatsen voor de steiger van de toren van het naastgelegen project Zadelstede. Kom vooral eens kijken hoe deze projecten steeds meer samensmelten!

Uniek is de 'verticale jungle': de gevels en daken worden voorzien van groen en nestkasten voor de lokale fauna. De gevels worden grotendeels opgetrokken uit hout en deels uit hergebruikte bakstenen in twee verschillende afmetingen (vier en vijf metsellagen per 300 millimeter). Een mooi detail is dat deze stenen afkomstig zijn van een gesloopte, oude kerk in België. De stenen zijn handmatig schoongemaakt, waarbij achtergebleven cementresten straks zorgen voor een robuust en karakteristiek uiterlijk. Ze vormen straks een deel van de gevel van de koopappartementen.

CO₂-
uitstoot*
299

MPG-
score
0,629

GPR-
score
8,66



Statusupdate

Sinds begin 2025 is de bouw in volle gang. Momenteel wordt er gewerkt aan de ruwbouw van de betonnen plint en de eerste houten tussenvloeren zijn al aangebracht. De montage van de rest van het CLT-casco start in week 15. Aansluitend worden de houten galerijen geplaatst.

* Eenheid: kg CO₂-eq/m² BVO incl. PV-panelen



MPG-score
0,732

CO₂-
uitstoot*
339



Lees meer
over dit project



De Omloop

UTRECHT

In de Utrechtse wijk Ondiep gaan we in opdracht van Woonin een rij van twaalf eengezinswoningen realiseren. Sinds vorig jaar augustus hebben we in een bouwteamverband het ontwerp van VO naar DO gebracht, wat eind vorig jaar resulteerde in de vergunningsaanvraag. Dit project draagt bij aan onze ambitie om CO₂-neutraal te bouwen: het volledige casco, inclusief de voor- en achtergevels, wordt namelijk uitgevoerd in CLT.

De Omloop is het eerste CLT-project dat voor Woonin wordt gerealiseerd. Uniek aan De Omloop is de zichtbaarheid van het CLT. Elke woning krijgt een CLT-plafond 'in het zicht'. Dit kennen we al, maar in de hoekwoningen gaan we nog een stap verder door ook bij de kopgevels aan de binnenzijde het CLT in het zicht te laten.

Statusupdate

Na het sluiten van de aannemingsovereenkomst in februari werken we momenteel aan de gecombineerde TO/UO-fase. We liggen op koers om deze zomer te starten met de realisatie buiten.

* Eenheid: kg CO₂-eq/m² BVO



Bouwproces

Schoon, efficiënt en afvalloos

Een duurzaam gebouw moet natuurlijk ook op een duurzame manier gerealiseerd worden. Onze impact stopt niet bij de tekentafel; op de bouwplaats maken we het pas écht waar. Wij streven naar een bouwproces met een minimale uitstoot van CO₂ en stikstof, minimale overlast voor de directe omgeving en – als ultiem doel – zonder afval.

ELEKTRIFICATIE VAN MATERIEEL

Walmende dieselaggregaten en ronkende bouwmachines zijn wat ons betreft verleden tijd. Om de emissie-uitstoot tijdens de bouw te minimaliseren, elektrificeren we ons materieel in hoog tempo.

- **Elektrisch bouwen:** Van torenkranen en shovels tot aan het kleinste handgereedschap: we zetten maximaal in op elektrische alternatieven. Dit is niet alleen schoner, maar ook een stuk stiller voor de omwonenden.
- **Stroomvoorziening & batterijen:** Het stroomnet zit helaas steeds vaker vol (netcongestie). Om tóch elektrisch te kunnen draaien, werken we met innovatieve oplossingen. Bij project Eureka! zetten we bijvoorbeeld een mobiele batterijcontainer in. Deze laden we op rustige momenten op met groene stroom, zodat we tijdens piekuren voldoende piekvermogen hebben voor de kraan.

SLIMME LOGISTIEK & PREFAB

De duurzaamste rit is de rit die je niet hoeft te maken. Door ons bouwproces slim in te richten, reduceren we het aantal transportbewegingen drastisch. Omdat de ontwikkelingen in de markt razendsnel gaan, voeren we gericht onderzoek uit naar dit soort oplossingen. De inzichten die we hiermee verzamelen, passen we vervolgens direct toe in onze nieuwe projecten.

- **Prefabricage:** We verplaatsen zoveel mogelijk werk van de bouwplaats naar de geconditioneerde omgeving van de fabriek. Houten casco's (CLT), complete gevels en zelfs volledig afgewerkte badkamers worden kant-en-klaar aangeleverd. Dit scheelt niet alleen transport, maar zorgt ook voor een kortere bouwtijd én fors minder afval op de locatie zelf.
- **Lokaal & schoon:** We werken bij voorkeur met partners en leveranciers uit de regio. Door lokaal samen te werken, houden we de lijnen kort en beperken we het aantal gereden transportkilometers aanzienlijk.

DE AFVALLOZE BOUWPLAATS

In een ideale wereld bestaat afval niet. Toch belandt er landelijk nog zo'n vijftien procent van al het bouw materiaal in de afvalcontainer — van verpakkingen en snijverlies tot gipsplaten. Ontzettend zonde, want veel van dit 'afval' is nog prima te hergebruiken. Daarom spraken we in 2024 al de ambitie uit om hier écht verandering in te brengen. Ons doel is helder: we willen bouwen zonder reststromen over te houden die naar de stort of verbrandingsoven moeten.

Dit vraagt om een compleet andere manier van ontwerpen en bouwen. Omdat nieuw materiaal vaak nog goedkoper is dan gerecycled materiaal, moet hergebruik écht vanaf het allereerste begin centraal staan. Niet alleen bij ons als ontwikkelende bouwer, maar in de hele keten. Ook onze partners moeten materialen ontwerpen met een volgend leven in gedachten. Dat vergt innovatie, doorzettingsvermogen en vooral een naadloze samenwerking.

Samen de keten veranderen

Om die samenwerking aan te jagen, sloegen we in het project 'De afvalloze bouwplaats' de handen ineen met MVO Nederland en vijftien andere bouworganisaties. Van ontwerper tot afvalverwerker: samen werkten we aan een standaardproces voor de hele bouwsector. Dit traject heeft een aantal zeer concrete resultaten opgeleverd:

- **Blauwdruk voor een afvalloze bouwplaats:** Een helder overzicht dat inzichtelijk maakt wat afvalloos bouwen precies inhoudt en welke organisaties op welke manier moeten samenwerken. Geen vage theorie, maar een concreet startpunt voor actie.

- **Generiek afvalbeheerplan voor de bouw:** Een praktische invul tool waarmee bouwplaatsen al hun reststromen in kaart kunnen brengen. Door gebruik te maken van eenzelfde document, ontstaat er eindelijk een gedeelde taal en begrip. Dit werkt als middel om het gesprek tussen aannemer, materiaalleverancier en verwerker te ondersteunen.
- **Generiek afvalbeheerplan voor de infrasector:** Een slimme doorvertaling van het afvalbeheerplan, specifiek toegesneden op de infrastructuur.



Scan de QR

Voor meer informatie en het bekijken van de resultaten.

Hoe nu verder?

Afvalloos bouwen past perfect binnen ons eigen routepad 'Innovatie'. Alle reflecties, plannen en de blauwdruk zijn inmiddels gebundeld en openbaar gemaakt. Dit biedt een ijzersterke basis.

De ambitie is om dit concept de komende jaren stapsgewijs op onze bouwplaatsen uit te rollen, met 2030 als duidelijke stip op de horizon. Om dit in goede banen te leiden, hebben we een stappenplan geïnitieerd, waarin het afvalbeheerplan centraal staat. De allereerste, concrete actie voor ons als bedrijf is nu het selecteren en opstarten van een geschikt pilotproject. Met de praktijkinzichten die we in deze pilot gaan opdoen, kunnen we vervolgens gericht onze afvalstromen verminderen, de bewustwording in de keten vergroten en de volgende stappen zetten richting 2030.

Lees meer
over dit project



De Kazerne

GOUDA

Bij het project De Kazerne zijn tijdens de sloopwerkzaamheden verschillende onderdelen uit het oude gebouw geogst voor hergebruik. Zo wordt het trappenhuis van een van de bouwdelen opgebouwd uit een combinatie van oude en nieuwe prefab betontrappen. Ook maken we in de aanbouw aan de voorgevel gebruik van oude kanaalplaten. Verder blijven het binnenblad en de houten buitenkozijnen aan de noordgevel behouden en zullen deze worden opgeknapt. In het andere bouwdeel wordt de optopping deels gerealiseerd met een duurzame CLT-constructie.

Uit het inmiddels gesloopte deel zijn door ADEX delen van het oorspronkelijke betoncasco geogst. Deze kolommen en balken worden door de landschapsarchitect opnieuw ingezet in het tuinontwerp. Een origineel en uitdagend ontwerp. Hoe dit er uiteindelijk uit komt te zien en hoe we deze elementen terug gaan plaatsen, is een van de vraagstukken die we de komende tijd nog verder moeten uitwerken.

Statusupdate

ADEX is bezig met de laatste werkzaamheden van de renovatiesloop van fase 1. Ook het heiwerk van de uitbouw aan de voorgevel en kopzijde is inmiddels afgerond. Inpandig hebben we een nieuwe funderingsbalk gestort en zijn we een nieuwe liftput aan het vlechten. Binnenkort zullen ook de eerste werkzaamheden aan fase 2, de Bunker, starten.

* Eenheid: kg CO₂-eq/m² BVO



MPG-score
Blok noord
0,62



CO₂-
uitstoot*
Blok noord
181



De Nieuwe Watertoren

ZANDVOORT

Wij renoveren de eerste drie lagen van de watertoren in Zandvoort met als doel het gebouw een nieuwe, duurzame toekomst te geven. Door het bestaande gebouw te behouden en te hergebruiken, voorkomen we de grote hoeveelheid CO₂-uitstoot die normaal vrijkomt bij sloop en nieuwbouw. Renovatie vraagt minder nieuwe materialen en verlengt de levensduur van het monument. Zo dragen we bij aan CO₂-neutraal bouwen, waarbij circulair materiaalgebruik, energiebesparing en respect voor bestaande structuren centraal staan in het ontwerp en de uitvoering.

Een bijzonder element in dit project is dat wij de complete toren prefab fabriceren. Door onderdelen vooraf in de fabriek te produceren, zijn er op de bouwplaats minder handjes nodig en wordt er efficiënter gewerkt. Dit vermindert transport, bouwtijd en afval. Zo bouwen we sneller én duurzamer, met meer controle over kwaliteit en materiaalgebruik.

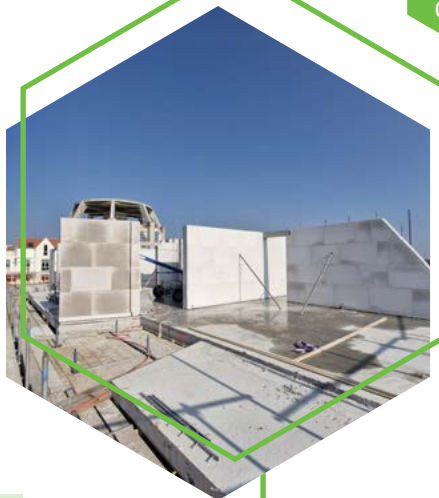
Statusupdate

De bouw vordert goed. Villa Maris nadert op het moment van lezen bijna het hoogste punt van de bouw. Bij de watertoren wordt momenteel de volgende fase voorbereid, waarbij binnenkort gestart wordt met het plaatsen van de prefab onderdelen



MPG-score
0,493

CO₂-
uitstoot*
264



Lees meer
over dit project



* Eenheid: kg CO₂-eq/m² BVO

Energie

Fossielvrij en toekomstbestendig

Bij het project Eureka! in Amsterdam stonden we voor een uitdaging die we in de bouwsector steeds vaker tegenkomen: netcongestie (een overbelast stroomnet). Onze standaard bouwaansluiting levert op deze locatie onvoldoende stroom om alle voorzieningen gelijktijdig te laten draaien, inclusief de grote bouwkraan die essentieel is voor het proces.

DE OPLOSSING: EEN MOBIELE BATTERIJ

Om dit op te lossen, hebben we geïnvesteerd in een mobiel batterijsysteem voor op de bouwplaats. Deze technologie heeft de afgelopen jaren een enorme vlucht genomen en biedt een flexibele, duurzame oplossing voor stroomtekorten op locatie.



De mobiele batterij fungeert als een ‘powerbuffer’ (een energieopslagsysteem). De kern van deze oplossing is het opvangen van stroompieken:

- **Opladen:** De batterij laadt zich gedurende de nacht of op rustige momenten overdag op, wanneer de stroomvraag op de bouwplaats laag is.
- **Ontladen (piekopvang):** Op momenten dat de stroomvraag maximaal is – bijvoorbeeld wanneer de kraan in gebruik is én er zwaar elektrisch gereedschap draait – springt de batterij bij. Hierdoor kunnen we de benodigde stroomcapaciteit leveren zonder dat de bouwaansluiting overbelast raakt of de werkzaamheden stilliggen.

Om dit proces perfect te regelen, is het systeem uitgerust met slimme software: een energiemanagementsysteem (EMS). Dit helpt ons om het systeem continu te monitoren, te controleren en te optimaliseren. Daarnaast is de batterij beveiligd met een GPS-tracker en staat onder 24/7 cameratoezicht. Zo zorgen we ervoor dat de bouw ongestoord door kan gaan.

EEN STAP RICHTING DUURZAAM BOUWEN

De inzet van deze batterij sluit naadloos aan bij onze ambitie om in 2030 CO₂-neutraal te bouwen. Het lost namelijk niet alleen een acuut capaciteitsprobleem op, maar biedt ook structurele kansen voor de toekomst:

- **Geen fossiele brandstoffen meer nodig:** In plaats van vervuilende dieselaggregaten in te zetten voor piekopvang, gebruiken we nu opgeslagen, schone stroom. Dit leidt tot een lagere CO₂-uitstoot en een

veel gezondere werkomgeving met minder fijnstof en geluidsoverlast.

- **Slim energiemanagement:** Via de bijbehorende software wordt het stroomverbruik continu gemonitord. Dit levert waardevolle data op over hoe en wanneer we energie verbruiken. Met deze inzichten kunnen we het energiemanagement op toekomstige projecten nóg slimmer inrichten.

De mobiele batterij is daarmee een zeer concrete stap in de richting van een volledig CO₂-neutrale bouwplaats!



Door **Mark van der Baan**



Ons wagenpark

Onderweg naar emissievrij

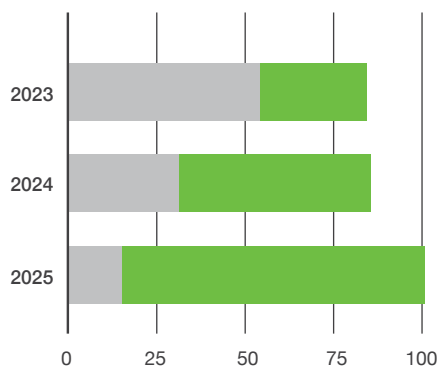
Duurzaam bouwen stopt voor ons niet bij de bouwplaats; het begint al bij de manier waarop we daar komen. We kijken kritisch naar de emissies van onze voertuigen en maken bewuste keuzes voor de toekomst. De verduurzaming van ons wagenpark is daarom een essentieel onderdeel van onze koers naar een lagere CO₂-uitstoot.

ELEKTRISCH RIJDEN

Op dit moment bestaat ons wagenpark uit 101 voertuigen. De cijfers laten zien dat de transitie naar elektrisch rijden al in een vergevorderd stadium is:

- Elektrisch: 85 auto's
- Diesel: 9 auto's
- Benzine: 7 auto's

Met maar **liefst 84% aan elektrische voertuigen** lopen we voorop in de sector.

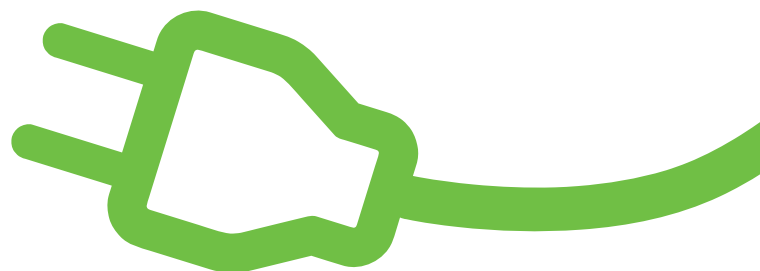


Transitie naar elektrische voertuigen

DE IMPACT IN CIJFERS: VAN LITERS NAAR KWH

De verduurzaming van ons wagenpark is direct terug te zien in ons energieverbruik van de afgelopen jaren. Waar ons elektriciteitsverbruik (kWh) logischerwijs is toegenomen, is onze afhankelijkheid van fossiele brandstoffen drastisch gedaald:

Jaar	Elektriciteit (kWh)	Benzine (Liters)	Diesel (Liters)
2023	48.149	59.867	35.917
2024	131.684	38.008	14.638
2025	200.663	20.082	7.196





SUBSTANTIËLE CO₂-BESPARING

De resultaten van deze koerswijziging zijn indrukwekkend. De verschuiving van fossiele brandstoffen naar elektriciteit heeft geleid tot een forse daling in onze uitstoot tussen 2023 en 2025:

- **Benzineverbruik:** gedaald met 66%
- **Diesilverbruik:** gedaald met 80%

Waar we in 2023 nog ruim 95.000 liter fossiele brandstof verbruikten, is dat in 2025 teruggebracht naar ongeveer 27.000 liter. Deze transitie levert een jaarlijkse besparing op van tienduizenden kilo's CO₂. Dit resultaat onderstreept onze ambitie om de transitie naar emissievrij bouwen te versnellen.

VOORUITBLIK NAAR 2028

Onze koers voor de nabije toekomst is ambitieus en helder: in 2028 is de transitie van ons wagenpark nagenoeg voltooid. Met een prognose van slechts twee resterende plug-in hybrides zal ons wagenpark voor ruim 98% uit volledig elektrische voertuigen bestaan.

In 2028 zal ons wagenpark voor ruim 98% uit volledig elektrische voertuigen bestaan.

Hiermee reduceren we onze operationele CO₂-uitstoot tot een absoluut minimum. Bovendien dragen we zo direct bij aan een gezonde leefomgeving en een stillere bouwplaats. Hiermee rijden we letterlijk en figuurlijk een duurzame toekomst tegemoet.



Stroomverbruik Elektra op kantoor

Wanneer we samenwerken aan mooie projecten, hebben we het vaak over de toekomst. Hoe bouwen we duurzamer? Hoe gaan we om met uitdagingen zoals uitstoot en netcongestie? Bij Vink Bouw kijken we niet alleen naar onze bouwprojecten, maar ook naar ons verbruik op kantoor. Daarom is ons kantoor aan de Nieuwveenseweg inmiddels helemaal van het gas af (we verwarmen en koelen 100% elektrisch) én rijden we met een vrijwel volledig elektrisch wagenpark. Een supermooie stap, maar deze stijgende vraag naar stroom leverde ons stroomnet wel wat hoofdpijn op. Om dit op te lossen, hebben we afgelopen januari een flinke 215 kWh-batterij in gebruik genomen.

Door **Remco Driessen**





DE CIJFERS VAN 2025: EEN FLINKE EYE-OPENER

De analyse van onze energiedata uit 2025 leidde tot een belangrijke eye-opener en vormde uiteindelijk de directe aanleiding voor de aanschaf van onze batterij. Vorig jaar verbruikten we met de klimaatinstallatie van ons kantoor en het laden van het wagenpark een flinke hoeveelheid stroom. Gelukkig waken we een groot deel hiervan zelf op:

- **Zonnepanelen:** goed voor een opwek van zo'n 59.400 kWh.
- **Windmolens (2 stuks):** onze extra troef, die nog eens 55.470 kWh opleveren.

Die combinatie van zon en wind is een bewuste keuze. In de zomer pieken de zonnepanelen, maar in de herfst en winter – als de dagen korter en donkerder zijn – vangen de windmolens dit naadloos op. Samen waken we in 2025 bijna 115.000 kWh aan eigen, groene stroom op. Een prachtig resultaat, maar in de praktijk liepen we toch tegen een flinke uitdaging aan: vraag en aanbod liepen compleet langs elkaar heen.

DE OCHTENDSPITS VS. HET MIDDAGOVERSCHOT

Hoe dat komt, is eigenlijk heel logisch. Onze werkdag begint direct met een enorme stroom vraag. Iedere ochtend komen collega's aan op kantoor, steken daar massaal de stekker van hun auto in de laadpaal, en tegelijkertijd moet het pand elektrisch op temperatuur worden gebracht. Bam! Een enorme piek in ons verbruik. Om die ochtendpiek op te vangen, moesten we vorig jaar alsnog ontzettend veel stroom van het net afhalen, en de capaciteit van dat net heeft zo zijn grenzen.

In de middag en in de weekenden gebeurde vaak precies het tegenovergestelde. De windmolens draaiden lekker door en de zonnepanelen vingenvolop licht. Maar ja... tegen die tijd waren de auto's allang vol, of de collega's waren al op pad naar de bouwplaats. Ook het pand was dan al op temperatuur. Het resultaat? We hebben vorig jaar tienduizenden kWh's aan prachtige, zelf opgewekte stroom teruggeleverd aan het net. Zonde, zeker nu de stroomnetten in Nederland zo overvol zitten.

DE OPLOSSING:

ONZE NIEUWE 215 KWH-BUFFER

Dat kon en moest slimmer. Daarom hebben we sinds januari 2026 die nieuwe 215 kWh-batterij staan.

Deze batterij is het ontbrekende puzzelstuk tussen onze zonnepanelen, windmolens, ons kantoorpand en het openbare stroomnet.

De werking is simpel. De wind- en zonnestroom die we overhouden, leveren we niet meer direct terug aan het net, maar slaan we op in de accu. Zodra de auto's de volgende ochtend weer aan de stekker gaan en het kantoor opwarmt, trekken we eerst deze accu leeg. Pas als die helemaal leeg is, hebben we het openbare stroomnet weer nodig.



Vooruit- strevend





Prefab badkamer en toilet bij de Koffiefabriek

Door **Ernst Bouma**



Innovatie

Lessen en doorontwikkelingen

Innovatie is voor ons geen los project of een aparte afdeling. Het zit in de manier waarop we werken, samenwerken en vooruitkijken. De bouwsector verandert snel: van digitalisering en data tot duurzaamheid en nieuwe samenwerkingsvormen. Dat vraagt om organisaties die blijven leren, experimenteren en verbeteren.

INNOVEREN DOOR TE DOEN

Binnen Vink Bouw werkten we het afgelopen jaar volop aan innovatie: van klein en praktisch tot groots en strategisch. Niet alles lukt direct, maar juist door te proberen en reflecteren ontdekken we wat werkt. In dit artikel delen we onze belangrijkste lessen en kijken we vooruit.

Experimenteren als onderdeel van het werk

Innovatie begint vaak met een vraag: kan dit slimmer, sneller of duurzamer? Vanuit die nieuwsgierigheid zijn dit jaar verschillende initiatieven gestart. Denk aan nieuwe digitale tools, andere manieren van samenwerken of het verkennen van nieuwe materialen en bouwmethodes.

Sommige ideeën beginnen klein.

Een experiment binnen een projectteam.

Een nieuwe werkwijze in de voorbereiding.

Of een tool die helpt om informatie sneller

inzichtelijk te maken. Door deze initiatieven

ruimte te geven, ontstaat er een cultuur waarin

collega's zelf verbeteringen durven

te verkennen. Het belangrijkste inzicht daarbij: innovatie werkt het beste wanneer het dicht bij het dagelijkse werk blijft.

Wat we hebben geprobeerd

Afgelopen jaar hebben we op verschillende thema's stappen gezet. Denk bijvoorbeeld aan:

- **Digitalisering en data:** het beter benutten van data om keuzes te onderbouwen en processen te verbeteren.
- **AI en slimme tools:** het verkennen van toepassingen die repetitieve werkzaamheden kunnen ondersteunen.
- **Duurzaam en circulair bouwen:** experimenteren met nieuwe materialen en oplossingen die bijdragen aan een lagere CO₂-uitstoot.
- **Samenwerking in de keten:** nieuwe manieren van samenwerken met partners, leveranciers en adviseurs.

WAT WE HEBBEN GELEERD

Misschien wel het belangrijkste onderdeel van innovatie is reflectie. Wat werkt goed? Wat kan beter? En wat moeten we anders aanpakken? Niet elk experiment leidt direct tot een structurele verandering. Maar elk experiment levert inzichten op die ons verder helpen. Een aantal lessen die we dit jaar hebben meegenomen:



Begin klein, maar met een duidelijk doel

Innovatie hoeft niet altijd groot te beginnen. Kleine pilots geven vaak sneller inzicht in wat werkt.



Betrek collega's uit verschillende disciplines

De beste ideeën ontstaan wanneer ontwikkeling, techniek, uitvoering en partners samen naar een vraagstuk kijken.



Technologie is een middel, geen doel

Nieuwe tools zijn pas waardevol wanneer ze daadwerkelijk helpen in het werk van collega's.



Leren kost tijd

Innovaties vragen om experimenteren, fouten maken en opnieuw proberen.

WAAR WE MEE VERDER GAAN

De ervaringen van het afgelopen jaar vormen de basis voor de volgende stappen. In de komende periode willen we verder bouwen op de initiatieven die potentie laten zien.

Daarbij richten we ons onder andere op:

- Het verder ontwikkelen van datagedreven werken;
- Het toepassen van AI en digitale hulpmiddelen in onze processen;
- Het versnellen van duurzame en CO₂-arme bouwmethodes;
- Het versterken van de samenwerking en kennisdeling binnen projecten.

Innovatie blijft daarmee geen doel op zich, maar een manier om beter te bouwen, slimmer samen te werken en toekomstbestendige projecten te realiseren.



Samen vooruit

De grootste kracht van innovatie zit uiteindelijk niet in technologie of systemen, maar in mensen. Collega's die nieuwsgierig zijn, vragen stellen en nieuwe dingen willen proberen. Door die houding te combineren met kennis, ervaring en samenwerking, blijven we ons ontwikkelen als organisatie. Zo bouwen we stap voor stap aan een toekomst waarin we niet alleen goede gebouwen realiseren, maar ook blijven leren en verbeteren.

Door **Pim Doeswijk**

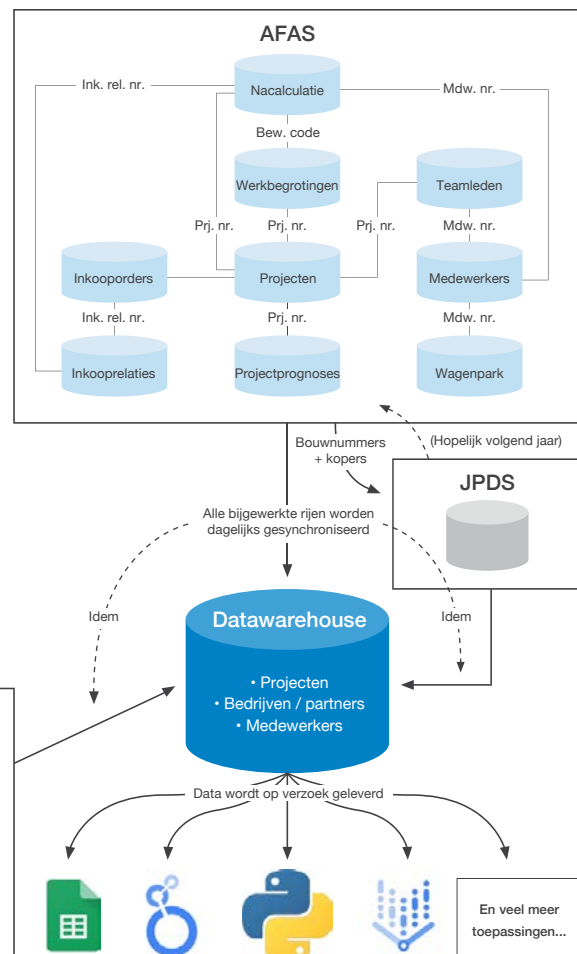
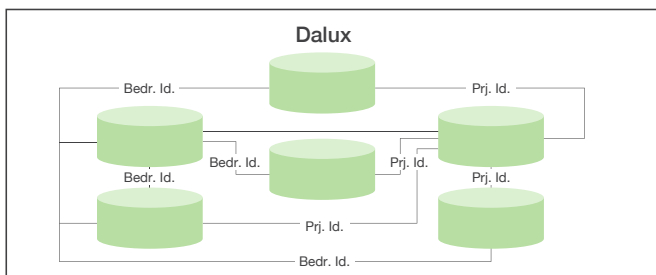


Data Inzichtelijk gemaakt

Data wordt vaak 'het nieuwe goud' genoemd, maar het is pas écht wat waard als je het kunt opgraven, oppoetsen en smeden tot bruikbare inzichten. Het afgelopen jaar hebben we binnen Vink Bouw flinke stappen gezet om precies dat te doen. Waar data voorheen vaak verspreid stond over losse applicaties en spreadsheets, bouwen we nu aan een systeem waarbij data beschikbaar is vanuit één centraal datasysteem. Vanuit dit systeem kan actuele informatie eenvoudig gebruikt worden op verschillende plekken binnen de organisatie, en kunnen we complexe vragen beantwoorden door verschillende bronnen te raadplegen.

Door onze data centraal en gestructureerd op te slaan, maken we het niet alleen sneller toegankelijk voor iedereen, maar borgen we ook dat iedereen binnen Vink Bouw met dezelfde waarheid werkt. Dit vormt ons fundament voor het nemen van scherpere beslissingen, het inrichten van efficiëntere processen en het integreren van nieuwe technologieën zoals AI. In dit artikel laten we zien hoe de transitie naar datagedreven werken onze digitale innovatie verder versnelt.

Lees meer over hoe wij AI toepassen op pagina 82.

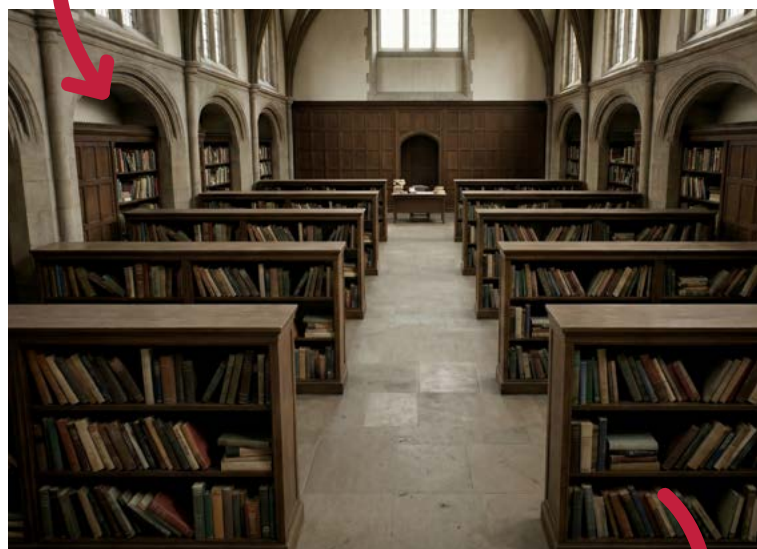


HET ONZICHTBARE FUNDAMENT: DATAWAREHOUSE

Het opzetten van een datawarehouse vergt tijd. Vaak zien we alleen het eindresultaat: een actueel dashboard of een handige tool. Maar de échte innovatie vindt plaats ‘onder de grond’. Het afgelopen jaar stond in het teken van het opbouwen en uitbreiden van ons datawarehouse. Simpel gezegd is dit de centrale plek waar informatie uit al onze verschillende bronnen en systemen samenkomt.

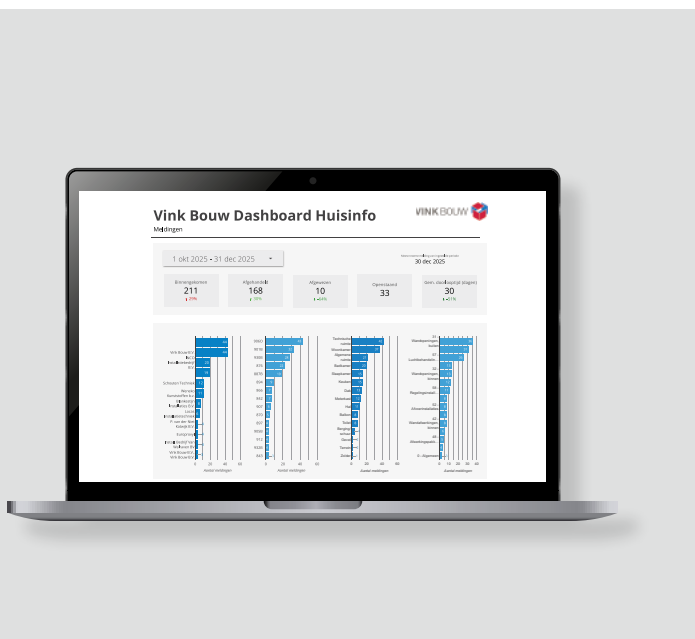
Het bouwen van zo’n datawarehouse is een complexe puzzel waarbij we verschillende werelden samenbrengen. Op dit moment koppelen we data uit ons ERP-pakket AFAS, de servicemeldingen uit JPDS en de kwaliteitsregistraties van de bouwplaats uit Dalux. Door deze informatiestromen veilig binnen te halen, op te schonen en aan elkaar te knopen, creëren we een ‘Single Source of Truth’ (één bron van waarheid). Geen discussies meer over welke spreadsheet de juiste cijfers bevat, maar één betrouwbare bron die als fundament dient voor ons allemaal.

Vergelijk het met het zoeken naar een specifiek boek in een bibliotheek. Is alle boeken in een grote, ongeorganiseerde stapel op de grond liggen, is zoeken onbegonnen werk. Het helpt al iets als ze in kasten staan, maar pas als de boeken netjes per categorie en op alfabet zijn gesorteerd, weet je direct waar je moet zijn. De structuur leidt je feilloos naar de juiste locatie. Hetzelfde geldt voor het bevragen van data in je organisatie. Het is essentieel om te zorgen voor structuur, zodat de data bruikbaar wordt en kan worden ingezet. Dit gebeurt binnen ons datawarehouse: de perfect georganiseerde bibliotheek voor onze data.



DE EERSTE RESULTATEN

De eerste resultaten van het datawarehouse zijn inmiddels zichtbaar. Zo hebben we een succesvolle koppeling gerealiseerd met ons servicepakket JPDS. Hiermee voeden we een actueel dashboard dat in één oogopslag alle informatie over servicemeldingen toont. Dankzij de innovatieve kracht van het platform kunnen we nu met behulp van AI direct een categorie toekennen op basis van de inhoud van een melding. Hierdoor zijn meldingen beter te filteren en kunnen we trends in het type meldingen nauwkeuriger volgen en analyseren.



Een ander concreet voorbeeld is de upgrade van het telschema voor de planning van ons UTA-personeel. De beschikbare capaciteit per periode wordt nu automatisch berekend op basis van de functie en de in- en uitdienstdatum van de medewerker. Dit voorkomt dubbele invoer in zowel AFAS als het telschema. Hiermee creëren we direct een Single Source of Truth: één centrale plek waar de data altijd klopt.

VAN TERUGKIJKEN NAAR VOORUITZIEN

Met dit fundament kunnen we ook de volgende stap zetten: van 'registreren' naar 'innoveren'. In plaats van terugkijken op wat er vorig kwartaal is gebeurd, willen we data steeds meer gaan gebruiken als kompas. Het vertelt wat er in de toekomst gaat gebeuren en hoe we hierop het beste kunnen anticiperen.

Door slimme tools en data-analyse maken we trends zichtbaar die voorheen verborgen bleven. Dit stelt ons in staat om niet alleen reactief, maar ook proactief te handelen. Denk aan het bijsturen van processen voordat ze vastlopen, of het in kaart brengen van trends in kwaliteitsrisico's. Door deze vroegtijdig te signaleren, kunnen we ze oplossen nóg voordat ze daadwerkelijk voor problemen zorgen.

AI EN MACHINE LEARNING

Daarnaast is de investering in onze data-infrastructuur ook direct een investering in toekomstige innovaties. Kunstmatige intelligentie (AI) en Machine Learning (zelflerend vermogen) hebben namelijk hoogwaardige, gestructureerde data nodig om te kunnen leren en betrouwbare voorspellingen te doen. Zonder het datawarehouse zou AI slechts een loze belofte zijn. Doordat ons fundament nu staat, openen we de deuren naar de slimme toepassingen van morgen.

Denk bijvoorbeeld aan algoritmes die projectrisico's vroegtijdig signaleren, of AI-modellen die ons helpen bij het optimaliseren van complexe planningen en materiaalstromen. We zijn misschien nog maar net begonnen, maar we hebben nu wel de juiste basis in handen om binnen Vink Bouw de voordelen van een datagedreven manier van bouwen tastbaar te maken.



MPG-score
Blok A/B/C
0,793

MPG-score
Blok D
0,641



CO₂-
uitstoot*
Blok A/B/C
388

CO₂-
uitstoot*
Blok D
92



Lees meer
over dit project



Roof Garden

AMSTERDAM

Roof Garden Amsterdam bestaat in de basis uit een traditioneel betoncasco met breedplaatvloeren en in het werk gestorte wanden. Toch zetten we hier ook een mooie duurzame stap: een van de blokken, blok D, krijgt vanaf de eerste verdieping tot aan het dak een CLT-casco. Dit CLT-casco draagt bij aan de opslag van CO₂. De gevels van de vier blokken krijgen een gevarieerd palet aan afwerking. Een mix van prefab beton in verschillende kleuren en texturen, een aluminium gevel, stucwerk en houten gevelbekleding. Op de daken komt heel veel groen.

Het meest bijzondere en in het oog springende element zijn toch wel de stalen bruggen op de vierde verdieping, die alle blokken met elkaar verbinden, ook wel het 'verhoogde maaiveld' genoemd. Op deze vierde verdieping wordt een groene oase aangebracht. Samen met de tuin op het maaiveld van de begane grond en de groene invulling op de andere daken kent het werk Roof Garden Amsterdam veel natuur naast het stoere beton.

Statusupdate

Op het moment van schrijven zijn we bezig om de kelder uit te graven. Onder blok B worden de palen gekraakt, zit de eerste kraanpoer erin en maken wij ons op voor de start van de funderingen.

* Eenheid: kg CO₂-eq/m² BVO



AI Toepassingen

De bouwwereld staat nooit stil. Waar we ooit begonnen met potlood en papier, ontwerpen en engineeren we onze projecten inmiddels volledig digitaal in 3D. Bij Vink Bouw zijn we altijd op zoek naar innovaties die ons werk slimmer, leuker en efficiënter maken. Daarom doken we het afgelopen jaar vol de wereld van Artificial Intelligence (AI) in. Wat doen we nu al met AI en wat zijn onze plannen voor de toekomst?

Door **Pim Doeswijk** &
Remco Driessen



AI IN EEN NOTENDOP

Wat is AI nu eigenlijk precies? Kort gezegd is het een technologie waarbij computers taken kunnen uitvoeren waar normaal gesproken menselijk denkwerk voor nodig is. Zie het niet als een robot die straks met een bouwhelm op op de steiger staat, maar als een razendsnelle, slimme digitale assistent op je computer. AI helpt ons om grote hoeveelheden gegevens te overzien, teksten samen te vatten en repeterend computerwerk over te nemen. Het resultaat? Wij houden meer tijd over voor het échte werk: meedenken met de klant, samenwerken met onze partners en puur vakmanschap leveren op de bouw.

ONZE KEUZE VOOR GOOGLE GEMINI

Er zijn tegenwoordig talloze AI-systemen op de markt, maar binnen Vink Bouw hebben we er heel bewust voor gekozen om alleen met Gemini te werken, het AI-model van Google. Met deze beslissing slaan we twee vliegen in één klap.

1. Alles werkt naadloos samen

Binnen onze organisatie werken we al volop met Google Workspace (zoals Drive, Docs en Gmail). Omdat Gemini ook van Google is, praat dit perfect met onze huidige systemen. We hoeven geen compleet nieuwe software aan te leren; de slimme assistent zit gewoon geïntegreerd in de programma's die we al elke dag gebruiken.

2. Onze data is veilig

Privacy is voor ons een absolute prioriteit. In de bouw delen we veel gevoelige projectinformatie met elkaar. Waar veel openbare AI-systemen ingevoerde data gebruiken om hun eigen modellen verder te trainen, is dat bij ons uitgesloten. Doordat we Gemini in onze eigen,

afgeschermd Google-omgeving gebruiken, blijven al onze bedrijfs- en projectgegevens binnenshuis. Wel zo veilig voor onszelf én voor onze partners en opdrachtgevers.

ONZE STRATEGIE: DE 3 NIVEAUS VAN AI

We willen niet zomaar in het diepe springen, maar een duidelijke koers varen. Daarom brengen we momenteel in kaart hoe onze wensen en 'must haves' zich verhouden tot de drie niveaus van AI:

- **Bestaande tools:** Dit is de basis. Hierbij maken we gebruik van de slimme functies die nu al in onze Google-omgeving zitten, zoals het razendsnel laten samenvatten van een lange e-mail of het herschrijven van een tekst.
- **Agents:** Hier maken we de digitale assistent gericht. Een 'agent' is een AI die we een specifieke opdracht en gerichte informatie geven. Denk bijvoorbeeld aan een interne hulplijn die op basis van onze eigen veiligheidshandboeken direct antwoord geeft op een specifieke veiligheidsvraag.
- **Agentic AI:** Dit is de volgende stap waar we naartoe werken. Agentic AI is zelfsturend. Je geeft het systeem een complex doel, waarna de AI zelf de benodigde stappen bedenkt en uitvoert. Bijvoorbeeld: je vraagt de AI om een werkoverleg voor te bereiden. Het systeem zoekt zelf de laatste documenten erbij, signaleert waar we eventueel achterlopen en stelt een agenda op.

FOCUS OP DE GROOTSTE PIJNPUNTEN

We zetten AI niet in omdat het hip is, maar omdat we er écht iets aan willen hebben. Daarom onderzoeken we momenteel volop welke toepassingen gaan zorgen voor de grootste efficiëntieslag. We stellen onszelf daarbij de vraag: waar balen we nu het meest van? Waar gaat de meeste energie en tijd verloren aan repeterend overtypen, administratie of eindeloos zoekwerk? Door precies die pijnpunten als eerste aan te pakken, nemen we frustraties weg en besparen we tijd. Dat zorgt ervoor dat projecten soepeler lopen, en daar profiteert iedereen in de keten van mee.

AI IN DE PRAKTIJK: DE AUTOMATISCHE DOCUMENTENLIJST

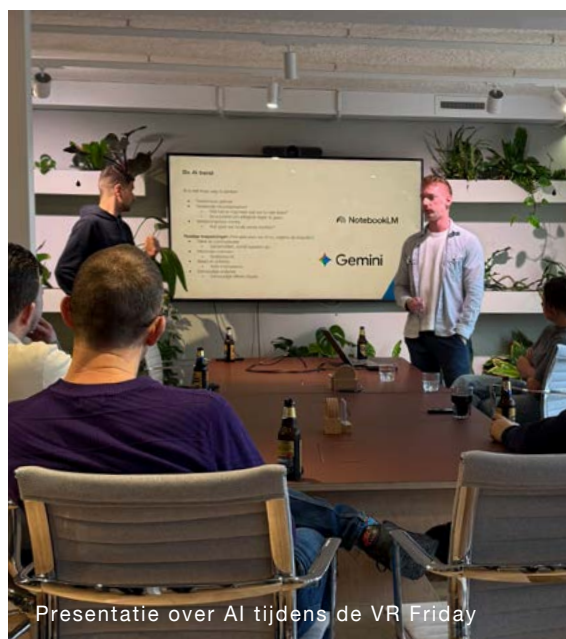
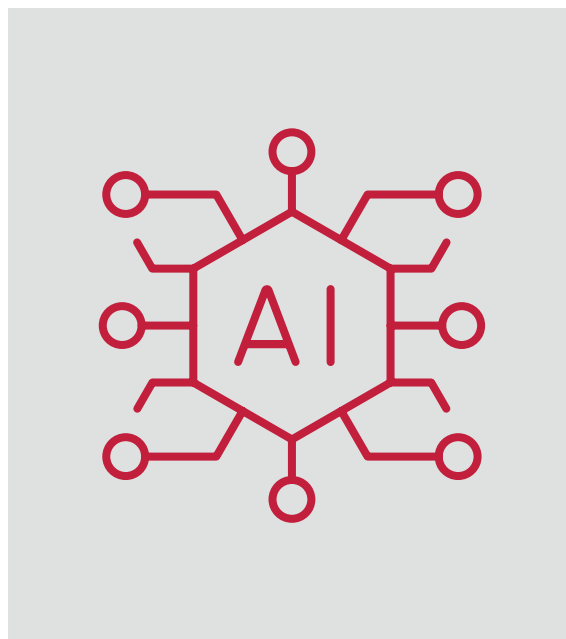
Dat we niet alleen dromen over de toekomst, maar ook al écht aan de slag zijn, bewijst onze nieuwste tool. Iedereen in de bouw herkent dit: tijdens een project ontstaan er talloze documenten, versies en aanpassingen. Het is soms echt zoeken naar de meest recente tekening in de uitgebreide mappenstructuur.

Om dit pijnpunt aan te pakken, hebben we een automatische documentenlijst gebouwd.

Hoe het werkt? De AI scant onze projectmappen in Google Drive en stelt vervolgens zelfstandig een overzichtelijke lijst op van alle documenten voor dat project. Het mooiste is: het systeem selecteert automatisch de allerlaatste versie en zet er direct een linkje bij. Geen handmatig zoekwerk meer en geen twijfel of je de juiste versie hebt, maar met één klik naar het juiste document.

SAMEN SLIMMER BOUWEN

Onze eerste stappen met AI vormen een veelbelovend vertrekpunt en smaken absoluut naar meer. Zoals we al zeiden: bouwen blijft mensenwerk en we hebben elkaars vakmanschap keihard nodig. Maar met de inzet van Gemini zorgen we er wel voor dat het proces eromheen eenvoudiger en overzichtelijker wordt.



Lees meer
over dit project



Zadelstede

NIEUWEGEIN

De gevel van De Verbinder is een technisch hoogstandje: volledig opgebouwd uit prefab houten elementen van Fraké-hout. Dankzij een intensief engineeringtraject vooraf konden we deze elementen razendsnel monteren. De afwerking met Neolife (houtcomposiet) en Fraké zorgt voor een duurzame, esthetische schil. Ook aan klimaatadaptatie is gedacht: alle platte daken fungeren als waterbuffer. In combinatie met de WKO-installatie (warmte-koudeopslag) en stadswarmte realiseren we een toekomstbestendige toren waar innovatie en efficiëntie samenkomen op de bouwplaats.

De grootste uitdaging bij Zadelstede is de beperkte ruimte. Omdat elke vierkante meter telt, benutten we de daken van de zesde en negende verdieping slim als tijdelijke opslag voor gevelelementen en kozijnen. Cruciaal voor de strakke planning zijn de prefab gevelelementen. Zonder deze innovatieve prefabricage was het onmogelijk geweest om dit tempo in de uitvoering te behalen.



MPG-
score
0,69

CO₂-
uitstoot*
351,14

GPR-
score
8,08

Statusupdate

De bouw van de toren is inmiddels aanbeland op verdieping 14 van de 22. We bouwen nu met een snelheid van ongeveer één verdieping per tien dagen. Het laagbouwgedeelte gaat al vanaf week 20 al langzaam uit de steigers. Vanaf dat moment is het eerste deel van de gevel in volle glorie te zien!



* Eenheid: kg CO₂-eq/m² BVO



De prefab badkamer Innoveren en versnellen

De Nederlandse bouwsector staat voor grote uitdagingen: de woningvraag is enorm, terwijl vakmensen schaars zijn. Bij Vink Bouw zien we dit als een kans om processen te innoveren. Door slimmer en efficiënter te bouwen en werkzaamheden te verplaatsen naar een gecontroleerde omgeving, verhogen we de kwaliteit, dringen we afval en transportbewegingen terug en bouwen we met respect voor de aarde. De prefab badkamer is hier een perfect voorbeeld van.

PLUG-AND-PLAY BOUWEN

Het bouwen van de traditionele badkamer vereist een complexe coördinatie van diverse vaklieden op de bouwplaats, van loodgieters en elektriciens tot tegelzeters. Dit is niet alleen arbeidsintensief, het verhoogt ook de kans op fouten en opleverpunten.

Met de prefab badkamer kiezen we voor een slimme 'plug-and-play-oplossing'. Dat levert direct drie grote voordelen op:

- **Efficiëntie en kwaliteit:** De modules worden onder ideale, gecontroleerde omstandigheden in de fabriek geproduceerd. Dit resulteert in minder fouten, een hogere kwaliteitscontrole en een kortere bouwtijd op locatie doordat de badkamer enkel nog aangesloten hoeft te worden.
- **Minder afval en logistiek:** Prefabricage vermindert de hoeveelheid afval doordat er geen overschotten aan materialen zijn. Ook op de bouwplaats is er minder restafval en wordt het transport van verschillende onderdelen en vakmensen naar de bouwplaats geminimaliseerd. Zo kan er zo efficiënt mogelijk gewerkt worden en wordt de CO₂-reductie geoptimaliseerd.
- **Oplossing voor tekorten:** De focus verschuift van arbeidsintensieve handelingen op de bouw naar efficiënte montage. Zo zijn we minder afhankelijk van schaarse vaklieden en stroomlijnen we het hele proces.

De visie achter de prefab badkamer gaat eigenlijk nog een stap verder. Omdat de belangrijkste techniek van een woning, zoals leidingen, schachten en installaties voor de warmtepomp, zich vaak rondom de badkamer bevindt, zien wij de unit als het technische hart van de woning.



Beeld: Pas Panelen



Beeld: Pas Panelen

EEN AMBITIEUZE KOERS

We hebben een glasheldere ambitie: in 2030 willen we al onze bouwprojecten CO₂-neutraal realiseren. Hoewel dit een ambitieuze doelstelling is – de sector hanteert 2050 – zijn we vastbesloten om hierin een koploper te zijn.

Een groot voordeel van prefab is de standaardisatie. Dit maakt een precieze CO₂-impactanalyse ineens veel eenvoudiger dan bij traditionele bouw. Door de milieukosten van verschillende bouwmethoden door te rekenen, krijgen we exact inzicht in de milieubelasting per module. Op basis van deze data kunnen we de meest duurzame keuzes maken voor onze toekomstige projecten.

Duurzaam bouwen is geen eindstation, maar een continu proces van optimalisatie.

Om te ontdekken hoe we onze prefab units nóg groener kunnen maken, heeft collega Daniël Breij tijdens zijn afstuderen een grondig onderzoek uitgevoerd. Hierbij heeft hij verschillende producten getoetst op onze duurzaamheidsambities. Zijn conclusie? Partijen die inzetten op biobased materialen en een duurzaam productieproces, scoren veruit het hoogst. Dit waardevolle inzicht vormt het kompas voor onze toekomstige leverancierskeuzes.

INNOVATIE IN DE PRAKTIJK

De prefab badkamer staat bij ons niet op zichzelf; het is onderdeel van een veel bredere visie op toekomstbestendig bouwen. We experimenteren continu met nieuwe methoden en materialen. Of het nu gaat om

het combineren van prefab met houten CLT-constructies of het circulair vastleggen van grondstoffen in materialenpaspoorten via Madaster: we zoeken altijd naar manieren om onze processen te verbeteren. Zo bouwen we niet alleen sneller, maar leveren we ook een positieve bijdrage aan de leefomgeving.

De succesvolle implementatie van de prefab badkamer is het bewijs dat een gestructureerde aanpak in de voorbereidingsfase en een sterke samenwerking met de juiste, vooruitstrevende leveranciers leiden tot minder opleverpunten, kostenbesparing en een versnelde, duurzamere bouw.

Deze efficiëntieslag heeft bovendien een directe, positieve impact op de samenleving. Door het bouwproces te stroomlijnen en faalkosten te reduceren, kunnen we de totale kostprijs van een project verlagen. Dit stelt ons in staat om woningen betaalbaarder in de markt te zetten, wat deuren opent voor doelgroepen die het momenteel ontzettend zwaar hebben op de woningmarkt, zoals starters.

Leren door te doen

In januari 2024 introduceerden we onze eerste prefab badkamers bij het project De Woon Coop in Delft. Inmiddels zijn we ruim twee jaar verder en hebben we nog meer projecten kunnen toevoegen aan deze lijst:

De Woon Coop	33 prefab badkamers
Appartementen IKC de Poel	20 prefab badkamers
De Werf	60 prefab badkamers
Kickstart	48 prefab badkamers
SPARK	113 prefab badkamers
Koffiefabriek	63 prefab badkamers
Roof Garden Amsterdam	51 prefab badkamers



Innoveren betekent ook uitdagingen tegenkomen. Uit onze eerste projecten leerden we dat vooral de combinatie van prefab units met houten CLT-casco's complex is qua afstemming. Denk aan strenge eisen rondom akoestische prestaties en brandveiligheid. Daarnaast bleek de logistiek – van schadevrij transport tot de foutloze installatie op de millimeter nauwkeurig – absolute topsport waarbij de werkvoorbereiding cruciaal is.

MAATWERK BINNEN STANDAARDISATIE

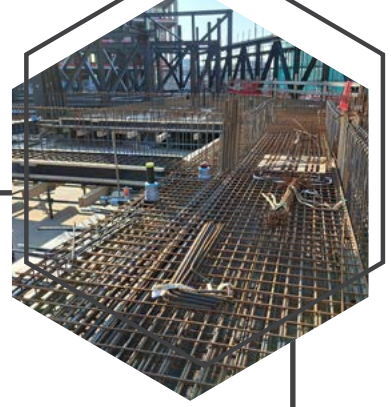
Misschien vraag je je af: zo'n gestandaardiseerde unit, kán dat ook nog mooi en persoonlijk zijn? Absoluut. Standaardisatie aan de achterkant betekent bij Vink Bouw juist keuzevrijheid aan de voorkant. Onze klantbegeleiders helpen kopers stap voor stap met het samenstellen van hun droombadkamer.



Waar we bij de eerste projecten nog zochten naar de perfecte afstemming van kleuren en materialen, hebben we het proces inmiddels sterk geoptimaliseerd samen met onze partner Pas Panelen. We werken nu met slimme keuzepakketten. Dit geeft de producent duidelijkheid en biedt de koper zekerheid over de uitstraling. In ons klantencentrum kunnen kopers alle opties – waaronder populaire trends zoals een marmerlook – fysiek bekijken en combineren. Tegelijkertijd blijven we innoveren aan de achterkant, bijvoorbeeld door het integreren van douchebakken gemaakt van gerecyclede PET-flessen.

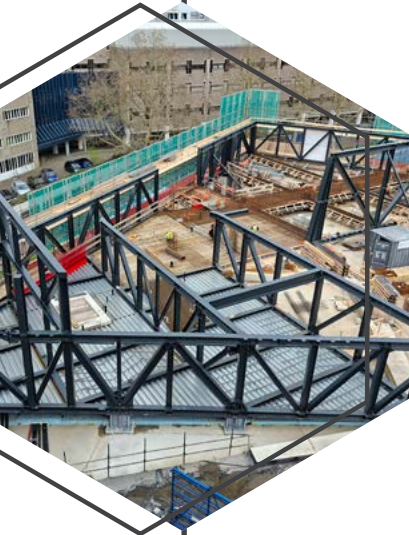


Zo bewijzen we dat een prefab badkamer niet alleen efficiënt en duurzaam is, maar de koper bij oplevering ook een kant-en-klare, hoogwaardige droombadkamer biedt!



SPARK

UTRECHT



SPARK is geen eigen ontwikkeling en dus geen eigen ontwerp. Desondanks hebben we voor het project enkele duurzame aanpassingen weten door te voeren, zodat we ook hier onze voetafdruk verkleinen. Zowel vanuit het voortraject in Team TEK als in de inkoopfase hebben we gekozen voor lichtere vloeren, minder betonwanden en lichtere gevels. Dit werkt direct door in de algehele draagconstructie en fundering. Bij de funderingswerkzaamheden is bovendien gebruikgemaakt van hergebruikt grout, en voor de bovenbouw gebruiken we een betonmengsel met betongranulaat.

Om de veiligheid te garanderen en overlast voor de buurt te beperken, willen we het aantal verkeersbewegingen rondom de bouwplaats minimaliseren. Een snelle bouwmethode helpt daarbij. Naast het gebruik van prefab constructies en badkamers, gaan we daarom ook een prefab gevel realiseren. Dit keer niet van beton, maar van aluminium.

De steigers langs de busbaan worden voorzien van een klmscherm. Hierdoor blijft de omgeving veilig en kunnen wij ongestoord doorwerken. Daarnaast maken we op de bouwplaats gebruik van een speciale opstelling voor de schoonmaak van de kubel. Dit voorkomt dat er vervuild cementwater in de bodem trekt; het restcement wordt nu netjes en verantwoord afgevoerd.

Statusupdate

Op dit moment werken we volop aan de ruwbouw van de drie gebouwen en worden in de kelder installaties aangelegd. Tegelijkertijd zijn we bezig met de voorbereidingen voor de start van de gevel- en dakwerkzaamheden. Hierna zal de afbouw volgen.



Lees meer
over dit project



* Eenheid: kg CO₂-eq/m² BVO

Aan de Kade

LEIDEN

Aan de kade van de Oude Rijn in Leiden realiseren we 15 ruime eengezinswoningen en 60 koop- en huurappartementen. De 15 grondgebonden woningen worden volledig opgebouwd uit CLT, gecombineerd met circulaire gevels van het Drystack-systeem. Daarnaast worden alle woningen voorzien van een (collectieve) WKO-installatie voor verwarming en koeling. Met de toevoeging van groene fruitbomen in de binnentuin en geïntegreerde nestkasten is dit project een sprekend voorbeeld van onze visie op natuurinclusief en circulair bouwen.

De historie van de plek blijft duidelijk zichtbaar. We hergebruiken de originele gevelstenen en het ornament van 'Potterij Zaalberg' keert terug in de nieuwbouw. Ook de bekende vogeltegeltableaus van W.C. Brouwer sieren straks de entree. Met de monumentale fabrieksschoorsteen als herkenbaar baken behoudt het project Aan de Kade zijn unieke en industriële karakter.

Statusupdate

Alle woningen zijn verkocht en de voorbereidingen zijn in volle gang! De sloop en sanering zullen beginnen in april en naar verwachting starten we na de bouwvak met het heikwerk.

Lees meer
over dit project



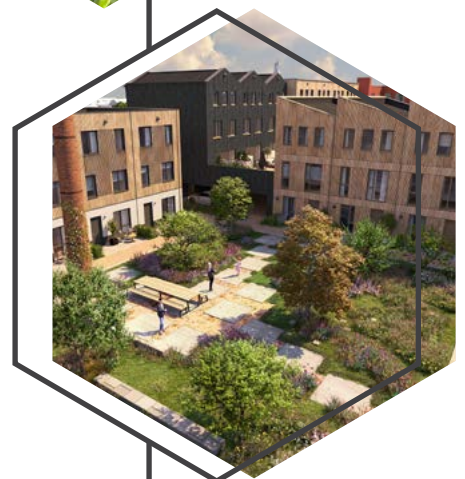
MPG-score
Blok A
0,732

MPG-score
Blok C
0,656



CO₂-
uitstoot*
Blok A
382

CO₂-
uitstoot*
Blok C
312



* Eenheid: kg CO₂-eq/m² BVO

Financieel

Het jaar 2025





Door **Elwin Visser**



Jaarcijfers 2025

Groei in een uitdagende markt

Vink Bouw heeft in 2025 een goed financieel resultaat geboekt. Dankzij een brede basis van succesvolle projecten en een omzetstijging naar ruim € 140 miljoen, kijken we terug op een jaar waarin de operationele winst ten opzichte van 2024 aanzienlijk is verbeterd.

Waar het nettoresultaat in 2024 nog sterk werd beïnvloed door een eenmalige bate, is de winst van 2025 het directe resultaat van onze kernactiviteiten. De omzet bedraagt ruim € 140 miljoen, een stijging van circa € 60 miljoen ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze groei komt grotendeels doordat een aantal vertraagde projecten eind 2024 en begin 2025 alsnog zijn gestart.

Het operationele resultaat, bestaande uit de projectresultaten en het resultaat op de algemene kosten, steeg met circa € 5 miljoen. Veel van onze projecten hebben bijgedragen aan het projectresultaat in 2025. Verschillende projecten in uitvoering en recent opgeleverde werken laten een mooi, en soms zelfs beter dan verwacht, resultaat zien. Tegelijkertijd zijn er ook projecten die financieel onder druk staan. Gelukkig worden deze uitdagingen



opgevangen door de goede resultaten op andere projecten. Dankzij de inzet van onze Vink Bouwers op alle werken hebben we gezamenlijk een mooi projectresultaat behaald.

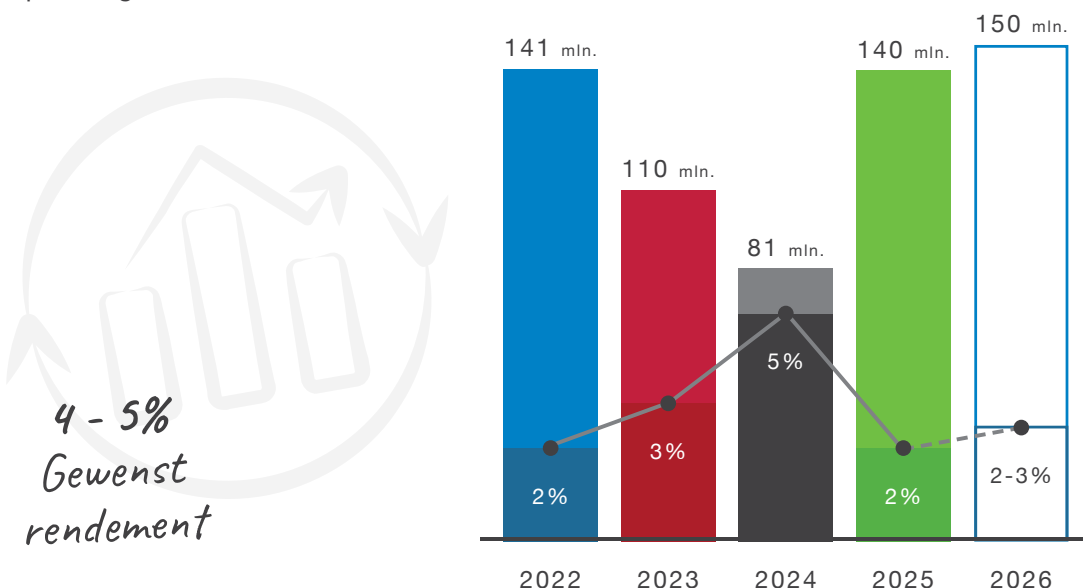
De verbetering is niet alleen zichtbaar in de projectcijfers, maar ook in de dekking van onze algemene kosten. Door de hogere omzet was er in 2025 een kleine overdekking op de algemene kosten, waardoor het operationele resultaat ook steeg. Met de huidige organisatieomvang is een omzet van minimaal € 130 miljoen noodzakelijk om kostendekkend te zijn; in 2025 hebben we deze drempel gepasseerd.

Het nettoresultaat bedraagt circa 2% van de omzet. Hoewel dit in lijn is met de verwachting, ligt het onder onze strategische doelstelling van 4% tot 5%. Dit streefcijfer is essentieel voor Vink Bouw: het stelt ons in staat te blijven investeren in nieuwe projecten, innovatie, duurzaamheid en de opleiding van onze mensen. Het waarborgen van dit rendement is de sleutel tot onze continuïteit als betrouwbare partner en werkgever. Dit is ook passend bij de risico's die wij dragen en overnemen van onze opdrachtgevers.

VOORUITBLIK 2026

Voor 2026 voorzien we een verdere omzetgroei richting de € 150 miljoen. Het verwachte nettoresultaat zal weer tussen de 2% en 3% liggen. De aanhoudende uitdagende marktomstandigheden en onzekerheid door onder andere de onrust in het Midden-Oosten en de hoge olieprijs werken door in onze marge. Door kritisch te selecteren aan de poort en een gezonde balans in onze orderportefeuille te bewaken, sturen we de komende jaren op een structurele verbetering van ons rendement naar minimaal 4%.

Tegelijkertijd blijven we volop investeren in scholing en opleiding van onze medewerkers en in innovaties. Zij vormen immers de drijvende kracht achter het succes van Vink Bouw.



Impact op mensen

met mensen







Bouwer op maat

Stichting HomePlan

Vink Bouw is met trots 'Bouwer op Maat' geworden bij Stichting HomePlan. Dit bijzondere partnerschap betekent dat we de komende drie jaar niet alleen de stichting promoten, maar ook een mooie bijdrage doneren. Met deze steun kan Stichting HomePlan jaarlijks vijf huizen bouwen voor de meest kwetsbaren in Latijns-Amerika en in het zuiden van Afrika. Zo maken we samen direct impact op het leven van mensen in extreme armoede. Dit past goed in onze ambitie om impact te maken op mensen met mensen en dit is een eerste mooie stap om onze maatschappelijke impact meer te gaan structureren.

Door Patrick Immerzeel



WAT DOET STICHTING HOMEPLAN?

Stichting HomePlan is een kleinschalige non-profitorganisatie die zich sinds 1997 met hart en ziel inzet voor de bouw van een huis, een echt thuis en daarmee een betere toekomst voor de meest kwetsbaren in Latijns-Amerika en het zuiden van Afrika.

De stichting gelooft dat een veilig onderkomen de basis is voor verdere ontwikkeling. Dit doen zij altijd in nauwe samenwerking met lokale partners die de omstandigheden en de gemeenschap ter plaatse door en door kennen. Naast huisvesting richten deze partners zich ook op welzijn, onderwijs, werk en inkomen. Ze leiden bijvoorbeeld ook vakmensen op die zelf huizen kunnen bouwen. Het uiteindelijke doel? Volledige zelfvoorzienendheid voor de bewoners. Dit bereiken de lokale partners door middel van praktische initiatieven, zoals het opleiden van mensen in vakvaardigheden en het aanleggen van moestuinen voor het kweken van hun eigen groenten.

Hoe succesvol deze aanpak is, blijkt wel uit hun prachtige resultaten van 2025. Afgelopen jaar heeft de stichting maar liefst 137 huizen gebouwd, zijn er 277 studenten afgestudeerd, werden er 101 moestuinen aangelegd en zijn er 6 bouwreizen georganiseerd!



ONZE SAMENWERKING

Binnen Vink Bouw hebben we een duidelijke stip op de horizon. Waar we enerzijds CO₂-neutraal willen bouwen, willen we anderzijds impact maken OP mensen MET mensen. Een huis is veel meer dan vier muren en een dak; het is het fundament voor een gelukkig leven. Waar wij dagelijks bouwen aan dit 'thuis' in Nederland, doet Stichting HomePlan dat op plekken waar het nog harder nodig is. Dat maakt deze samenwerking voor ons een logische stap in het vergroten van onze maatschappelijke impact.

De samenwerking biedt ook kansen! Zo hebben we Stichting HomePlan ook gekoppeld aan de Bouwacademie Groene Hart - de organisatie die hofleverancier is van onze leerlingen via de BBL-opleidingen - aangezien beide organisaties zich inzetten voor het opleiden van vakmensen. Hier komt een samenwerking uit voort waarmee partijen elkaar versterken.

Daarnaast is er de mogelijkheid om (in de toekomst) ook bouwreizen te organiseren. Dit zijn reizen waarbij we met een groep collega's, of met externe partijen zoals partners, mee op reis gaan en ter plekke gaan helpen met het bouwen van de huizen. Naast de positieve impact die we daarmee maken voor de lokale bevolking, zien we ook mogelijkheden om hierdoor te werken aan teambuilding en/of leiderschapontwikkeling. We zullen dit verder uitwerken en komen hier later zeker op terug.

We kijken ernaar uit om de komende jaren als Bouwer op Maat ons steentje bij te dragen en te gaan ontdekken hoe we samen met onze collega's en ketenpartners deze impact wereldwijd en lokaal kunnen vergroten.



Cultuurcluster Berlijnplein

UTRECHT

Het cultuurcluster kent veel soorten gebruikers (de Pleingenoten) en is daarmee een publieke ruimte voor iedereen. Het project omvat ca. 9.200 m² en wordt gevormd door drie verschillende clusters en pleinen die met elkaar zijn verbonden door de 'drager'.

In het cultuurcluster komen expositie- en presentatieruimtes, studio's voor dans, theater en muziek, ateliers, horeca en werkplaatsen voor onderwijs en de creatieve industrie.

Daarnaast komt er onder het gebouw een openbare fietsenstalling met ca. 1.200 fietsplekken en zijn we verantwoordelijk voor het aanleggen van het plein.

Cultuurcluster Berlijnplein is een bijzonder ambitieus en innovatief project. Het wordt volledig in co-creatie met de Pleingenoten ontwikkeld. Dit maakt het proces ook meteen erg complex, omdat er veel gebruikers zijn die niet altijd op dezelfde lijn zitten. Daarnaast is ook de Gemeente Utrecht een grote, gelaagde organisatie met diverse afdelingen, rollen en belangen. Het is voor ons dan ook een puzzel om al deze verschillende wensen en eisen succesvol samen te brengen binnen de financiële kaders.

Lees meer
over dit project



GPR-
score
8,68

MPG-
score
0,892

CO₂-
uitstoot*
311

OP WEG NAAR CO₂-NEUTRAAL BOUWEN

Er is veel aandacht voor circulair bouwen in dit project! Zo bestaan alle gevels uit verschillende duurzame materialen met een eigen verhaal. Bijvoorbeeld Pretty Plastic (gerecycled plastic), Waste Glaze (keramiek met een glazuur van afval), Nabasco (natuurlijk restproduct zoals riet) en we onderzoeken nog meer materialen die we kunnen toepassen op dezelfde simpele achterconstructie. Het kantoorgebouw in cluster A krijgt een houten CLT-casco. Helaas is het aandeel hout beperkt omdat we te maken hebben met hoge akoestische eisen, waardoor we genooddaakt zijn om veel beton toe te passen. Maar waar het lukt gaan we uit van circulair beton én willen we tweedehands kanaalplaatvloeren toepassen. Daarnaast is er veel aandacht voor losmaakbaarheid en flexibiliteit (aanpasbaarheid) van de gebouwen.

BIJZONDER ELEMENT

Een bijzonder element in het cultuurcluster is de 'drager'. Je kan er niet omheen: de drager is overal zichtbaar, zowel binnen als buiten op het terrein. De drager is constructief en draagt letterlijk gebouwen, verbindt de clusters met elkaar en markeert de verschillende entrees van de gebouwen. Daarnaast kan de drager ook worden ingezet door de Pleingenoten voor programma en voorstellingen. In theorie kunnen de gebouwen later worden aangepast en blijft de drager voor altijd staan.



Statusupdate

Na heel wat jaren ontwerpen is het Voorlopig Ontwerp (VO) vastgesteld door de Gemeente Utrecht. Een belangrijke stap in de ontwikkeling en realisatie van dit ambitieuze project! Dit moment is op donderdag 19 maart dan ook met alle betrokkenen gevierd tijdens een borrel op het Berlijnplein.

Na dit goede nieuws hopen we nog voor het eind van dit jaar het Definitief Ontwerp (DO) af te ronden en de vergunning aan te vragen. Zo kunnen we halverwege 2027 daadwerkelijk starten met de bouw van het cultuurcluster! Het is dan precies 10 jaar geleden dat de eerste cultuurmakers (zoals RAUM) zich op deze plek hebben gevestigd.

* Eenheid: kg CO₂-eq/m² BVO incl. PV-panelen

Door **Ricardo Smits & Willem Hofstede**



Jeugd enthousiasmeren Voor techniek

Wie de jeugd heeft, heeft de toekomst. Dat geldt zeker voor de bouwsector. Bij Vink Bouw vinden we het belangrijk om kinderen al op jonge leeftijd te laten ontdekken hoe uitdagend en veelzijdig techniek is. Niet met saaie presentaties, maar door het ze het zelf te laten ervaren. Ons paradepaardje? Het 'Houten Huis'.

HET HOUTEN HUIS: BOUWEN ALS TEAMSPORT

In 2022 lanceerden we het Houten Huis: een miniatuurwoning van hout. Het motto is simpel: "Bouwen is een echte teamsport!" Net als op het sportveld heeft elk kind een eigen onmisbare rol. Van timmerman of -vrouw tot logistieke medewerker, werkvoorbereider en uitvoerder. Door samen te werken moeten ze het Houten Huis foutloos op zien te bouwen.

*Het motto is simpel:
"Bouwen is een echte teamsport!"*

We laten de kinderen ook direct kennismaken met de moderne bouw. De 'uitvoerder' van de groep gebruikt namelijk een iPad met een 3D-model om instructies te geven. Zo ervaren ze dat techniek vandaag de dag een slimme combinatie is van handwerk en digitale innovatie. Omdat we de bouwtijd nauwkeurig bijhouden, ontstaat er een gezonde competitie: welk groepje werkt het beste samen en zet de snelste tijd neer?

In de basis staat het Houten Huis opgesteld in Mijdrecht bij stichting 'Technet Amstel & Venen' in Mijdrecht. Basisscholen uit de regio kunnen dit techniekpakket online reserveren voor gebruik op hun eigen locatie. Met gemiddeld twintig verschillende basisscholen per jaar die hier met veel plezier gebruik van maken, zien we dat techniek meer gaat leven onder de leerlingen - en dat is precies waar we het voor doen!

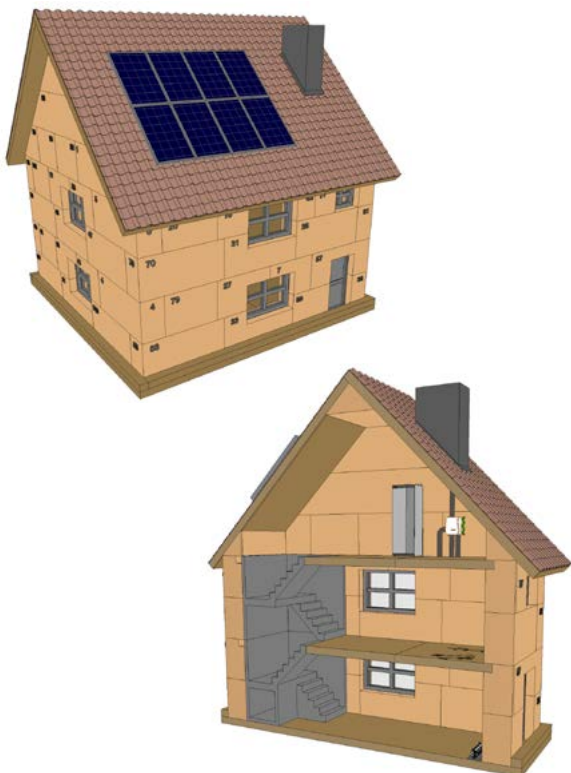


INSPIRERENDE EVENEMENTEN

Naast het uitlenen van het techniekpakket is Vink Bouw ook fysiek aanwezig op diverse evenementen voor leerlingen.

Zo zijn we elk jaar vertegenwoordigd op de Techniekdriedaagse, waar jaarlijks maar liefst 6.000 kinderen geïnspireerd raken door de wereld van techniek. Ook zijn we een vast gezicht op diverse open dagen van scholen en op de beroepenmanifestatie in het Archeon in Alphen aan den Rijn. Daarnaast is er ook de jaarlijkse bedrijvendag, waar groepen leerlingen ons per fiets bezoeken om bij ons op locatie een uitdagende (timmer)opdracht uit te voeren.

Deze inzet voor de volgende generatie is alleen mogelijk dankzij de hulp van onze eigen mensen. Een groot compliment is dan ook op zijn plaats voor alle collega's en leerlingen die met veel enthousiasme hebben meegeholpen bij deze evenementen. Bedankt voor jullie inzet!



EEN NIEUWE VERSIE

Na jaren intensief gebruik is het Houten Huis aan vervanging toe. Een groot compliment, want het bewijst hoe vaak kinderen ermee gebouwd hebben! Het hout is door al die handjes inmiddels zó glad geworden dat het dak er soms afglijdt.

De huidige versie is versleten. Dit is eigenlijk een groot compliment; het laat zien hoe vaak er door kinderen mee gebouwd is!

De vakmensen van Timmerfabriek de Mol maken nu twee gloednieuwe exemplaren: één voor scholen en één voor onszelf. Voor deze nieuwe versies hebben we een mooie opslagkist gemaakt, voorzien van bestickering en ons logo. Tijdens evenementen doet de kist gelijk dienst als tafel om op te bouwen. Handig!

Slimme verbeteringen

We staan natuurlijk niet stil en hebben de nieuwe versie op diverse punten verbeterd. Waar de eerste variant nog lege openingen had voor ramen en deuren, is de nieuwe versie voorzien van realistische kozijnen.

Deze schuiven de leerlingen in de blokken van boven naar beneden. Dat vraagt dus om goed nadenken over de bouwvolgorde, want wie de kozijnen vergeet, kan later niet meer terug. Daarnaast hebben we het huis ook verrijkt met een aantal binnenwanden, een 3D geprinte trap en andere elementen, waaronder installaties. Door deze details voelt het bouwen nóg meer als een 'echte' woning!

Door Alinda Wiertsema &
Heidi Roos

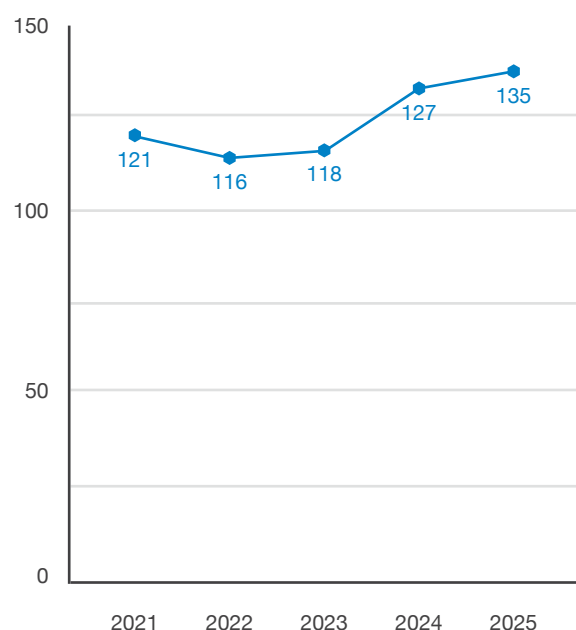


Vink Bouwers

Samen bouwen aan de toekomst

We vertellen in dit jaarverslag graag hoe we het afgelopen jaar hebben gebouwd aan ons team. Achter elk project dat we realiseren staan namelijk onze mensen, en we geloven erin dat we alleen de beste resultaten boeken als onze collega's gezond, gemotiveerd en met plezier hun werk kunnen doen. In 2025 is die koers nog duidelijker zichtbaar geworden. Of het nu gaat om onze stabiele verzuimcijfers, de kansen voor interne doorgroei of het enthousiasme waarmee we de nieuwste generatie makers verwelkomen, bij alles wat we doen staat de menselijke maat centraal. In dit artikel kijken we terug op de belangrijkste resultaten en de initiatieven van het afgelopen jaar.

VINK BOUWERS IN CIJFERS



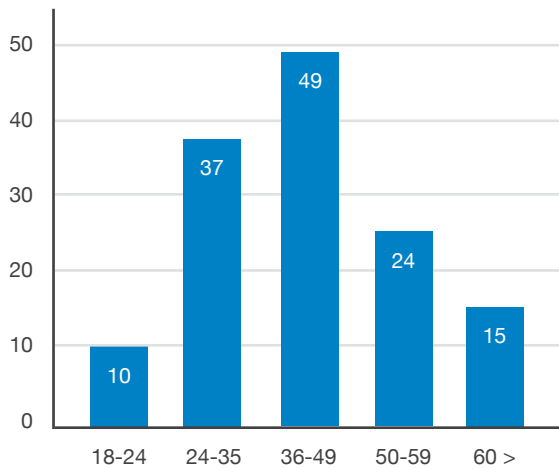
Aantal medewerkers in dienst per jaar (excl. leerlingen, stagiairs en zzp-ers)



In 2025 heeft ons Vink Bouw-team een kleine groei doorgemaakt. In totaal mochten wij 19 nieuwe collega's verwelkomen in de functies van (assistent-)uitvoerder, projectcoördinator, vakman, handyman, contractbeheerder en HR-manager.

Tegenover deze instroom stond het vertrek van 11 collega's die een nieuwe uitdaging buiten onze organisatie zijn aangegaan.

Diversiteit in Generaties



Leeftijden in 2025 (medewerkers in dienst excl. leerlingen, stagiairs en zzp-ers)

DE KRACHT VAN JONG TALENT: 'ONDER DE 30' UITGELICHT

Met een aanzienlijke groep jonge makers in ons midden, zijn we dit jaar actief het gesprek aangegaan met onze collega's onder de 30. We wilden van henzelf horen wat hen bezighoudt: van generatieverschillen tot hun specifieke behoeften op de werkvloer. Het resultaat was een waardevolle inkijk in hoe zij naar de rol van werk in hun leven kijken, hun toekomstperspectief en hun persoonlijke groei.

Uit de gesprekken kwam ook een duidelijke leerbehoefte naar voren op het gebied van communicatie. Denk aan zaken als het geven en ontvangen van feedback, actief luisteren en het stellen van de juiste vragen.

In 2025 heeft de groep deze behoefte direct omgezet in actie. Ze hebben zelf, samen met een extern bureau, de inhoud van een workshop communicatieve vaardigheden vormgegeven en gevolgd. Daarnaast werd de nieuwsgierigheid naar de toekomst van ons vak

gestild met een bezoek aan BouwLab Haarlem. Omdat dit dé innovatiehub is voor digitalisering en industrialisering in de bouw, was dit de perfecte plek om inspiratie op te doen. Het is mooi om te zien hoe deze jonge generatie niet alleen van ons leert, maar ons ook scherp houdt met hun frisse blik en eigen initiatief.

OPLEIDING, ONTWIKKELING EN DOORGROEI

Jezelf ontwikkelen kan op verschillende manieren en wij moedigen iedereen aan om dat op zijn of haar eigen wijze te doen. Of je nu een vakopleiding volgt, 'on the job' leert door te experimenteren, of je kennis up-to-date houdt door een podcast te luisteren: de ruimte is er. Veel van die ontwikkeling gebeurt bovendien onbewust, gewoon door te sparren met een collega of je te verdiepen in een nieuw onderwerp.

Leren van elkaar

We zetten sterk in op kennisdeling. Een mooi voorbeeld hiervan zijn de doorlopende 'VR Fridays'. Dit zijn laagdrempelige presentaties en workshops, vóór en dóór collega's. Zie het als een open podium op de vrijdagmiddag waarbij inspiratie centraal staat, met aansluitend een borrel om het weekend in te luiden.

Dat leren van elkaar werkt, bleek ook uit de workshop 'Offertevergelijk' voor onze (junior) projectcoördinatoren. Onder leiding van onze meest ervaren projectcoördinator analyseerden zij een echte casus, wat direct toepasbare inzichten opleverde.

Individuele groei en vakmanschap

Naast de gezamenlijke opleidingsmomenten is er volop ruimte voor individuele paden. In 2025

zijn er uiteenlopende opleidingen gevolgd op het gebied van onder andere uitvoerderschap, officemanagement, verandermanagement en verzuimmanagement. Ook is er door collega's gewerkt aan persoonlijke groei met hulp van een coach.

Veiligheid en specialisme VCA en BHV blijven vaste onderdelen van ons trainingsprogramma. Daarnaast hebben we in 2025 specifieke trainingen georganiseerd over PUR en luchtdicht kitten, en zijn onze leermeesters bijgeschoold om de volgende generatie weer optimaal te kunnen begeleiden. Soms komt ontwikkeling voort uit een andere behoefte. Zo heeft een vakman in het kader van zijn re-integratie de opleiding tot verkeersregelaar afgerond: een prachtig voorbeeld van hoe duurzame inzetbaarheid in de praktijk kan uitpakken.

Van ontwikkeling naar doorgroei

Al deze aandacht voor ambitie en ontwikkeling heeft in 2025 geleid tot mooie interne carrièrestappen. Het is fantastisch om te zien dat er op alle niveaus – van de bouwplaats tot op kantoor – echte doorgroei heeft plaatsgevonden.

Zo werden er collega's opgeleid tot projectcoördinator en zagen we collega's de stap maken van projectcoördinator naar projectleider. Ook waren er mooie stappen bij onze projectontwikkelaars en (assistent-) uitvoerders. Dat collega's deze uitdagingen aangrijpen, maakt ons trots. Het laat zien dat onze aanpak van leren, experimenteren en gewoon 'doen' werkt: onze mensen blijven zich ontwikkelen en we houden de kennis en ervaring hiermee binnenboord.



Sinds ik in november 2018 ben gestart bij Vink Bouw, heb ik volop de ruimte gekregen om mezelf te ontwikkelen. Niet alleen door de uitdagende projecten waar we met z'n allen dagelijks aan werken, maar ook door de opleidingen die ik via Vink Bouw heb mogen volgen.

In 2020-2021 mocht ik al de opleiding Allround Calculator (BOB) succesvol afronden. Met trots kan ik daar nu aan toevoegen dat ik, na 1,5 jaar studeren naast het werk, afgelopen februari ook mijn diploma voor de post-hbo-opleiding Kostendeskundige Bouw (Vitruvius Opleidingen) heb behaald! Ik ben deze opleiding gaan volgen met als doel om al in de vroege fases van de projecten – de initiatief- en schetsontwerpfase – ramingen te kunnen maken en in die fase het plan al bij te kunnen sturen op de bouwkosten. Ik kijk ernaar uit om deze nieuwe kennis in de praktijk te brengen en mezelf te blijven ontwikkelen.

- Erik van den Broek

INVESTEREN IN DE VOLGENDE GENERATIES

HBO stagiaires en afstudeerders

Naast het begeleiden en opleiden van leerlingen op de bouwplaats, zijn ook hbo-stagiairs en afstudeerders graag geziene collega's. In 2025 hebben we maar liefst negen studenten mogen verwelkomen. Dat zij het hier naar hun zin hebben, blijkt wel uit het feit dat een aantal van hen naast hun studie bij ons is blijven werken. De aanwezigheid van deze studenten binnen ons bedrijf vinden we belangrijk. Het stelt jonge mensen in staat om waardevolle werkervaring op te doen en hun opgedane kennis direct toe te passen in de praktijk én verder uit te bouwen. We dagen hen dan ook graag uit om met actuele onderzoeksvragen aan de slag te gaan die ons als bedrijf bezighouden. In 2025 werkten zij bijvoorbeeld aan de volgende vraagstukken:

“Op welke manier kunnen logistieke processen en transportbewegingen van en naar de bouwplaats geoptimaliseerd worden, met oog op zowel tijdsbesparing als CO₂-neutraal bouwen.”

“Op welke manieren kan Vink Bouw prefab badkamers succesvol integreren in woningbouwprojecten (met focus op randvoorwaarden, procesinrichting en procesbeheersing) om zo opleverpunten te minimaliseren?”

Dit levert niet alleen een belangrijke bijdrage aan hun eigen leerproces, maar voorziet onze organisatie ook van waardevolle, innovatieve inzichten die toepasbaar zijn in onze projecten en bedrijfsvoering.

Jong talent over de vloer

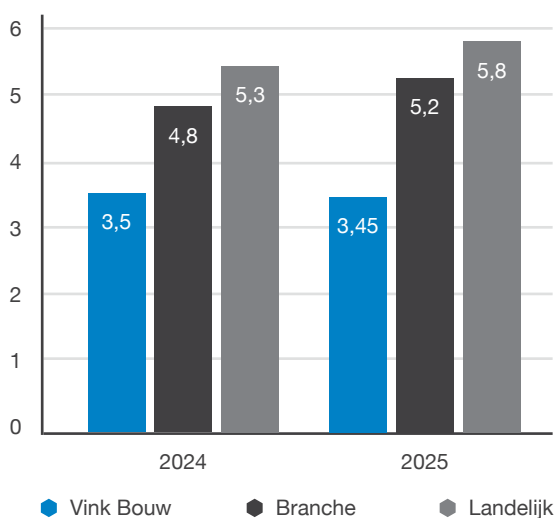
Ook middelbare scholieren weten ons te vinden voor hun meeloopdag of snuffelstage. Om hen echt te enthousiasmeren voor ons vak, hebben collega's een mooi programma opgezet. Tijdens hun verblijf bij Vink Bouw maken de jongeren kennis met de verschillende teams binnen ons bedrijf. Ze krijgen hierdoor een helder en eerlijk beeld van alle stappen in het bouwproces: van de eerste schets tot de uiteindelijke realisatie op de bouwplaats.

Deze opgedane kennis passen de leerlingen direct toe in een digitale omgeving. Het einddoel? Het ontwerpen en virtueel 'bouwen' van hun eigen digitale droomhuis. Op deze interactieve manier laten we zien dat werken in de bouw veelzijdig en uitdagend is, en dat innovatie en vakmanschap bij ons hand in hand gaan.



GEZONDHEID EN INZETBAARHEID: FOCUS OP EEN STABIELE WERKOMGEVING

In 2025 bedroeg het gemiddelde ziekteverzuim 3,45%. Dat is een resultaat waar we best trots op zijn, zeker in een jaar waarin de verzuimcijfers landelijk (5,8%) en binnen de bouwsector (5,2%) zijn gestegen.



Ziekteverzuimpercentage vergelijking

Aan ons verzuimpercentage liggen alsnog aardig wat ziekmeldingen en een aantal langdurige verzuimsituaties ten grondslag. Hoe goed we verzuim ook proberen te voorkomen en te begeleiden, een flinke griepgolf overkomt ons natuurlijk ook. Dat geldt evengoed voor operaties of andere situaties die in langdurige uitval resulteren: die laten zich nu eenmaal niet altijd voorkomen of sturen. Achter elk cijfer zit een persoonlijk verhaal en een collega die we op de werkvloer moeten missen. Juist omdat we die menselijke maat zo belangrijk vinden, is het verzuimpercentage voor ons geen rustpunt, maar een motivatie om scherp te blijven op een gezonde werkomgeving.

Onze inzet op veiligheid, samenwerking en goed leiderschap vormt hierbij het fundament. We investeren daarom onverminderd in de volgende pijlers:

- **Veiligheid en werkomstandigheden:**

Zowel op de bouwplaats als op kantoor is veiligheid de basis. Hierbij gaat het uiteraard ook om sociale veiligheid. Door hierop te sturen en het gesprek actief aan te gaan, verkleinen we de risico's waar we wél invloed op hebben.

Lees hierover meer op pagina 116.

- **Focus op duurzame inzetbaarheid en samenwerking:**

Aandacht voor ontwikkeling en werkplezier zorgt ervoor dat medewerkers mentaal en fysiek veerkrachtiger zijn. Goede onderlinge samenwerking helpt bovendien om de druk op te vangen als er onverhoopt toch collega's uitvallen.

- **Betrokken begeleiding en deskundige ondersteuning:**

Onze leidinggevenden staan dicht bij hun mensen en maken zaken als werkdruk of de privébalans bespreekbaar. Wanneer er (dreigende) uitval is, trekken we nauw op met onze arbodienst. Door deze intensieve samenwerking kunnen we snel professionele begeleiding bieden. Ook de mogelijkheid voor een preventief spreekuur met de bedrijfsarts blijft een belangrijk hulpmiddel.

- **Preventie via PAGO en DIA:**

Om ook op de lange termijn gezond de eindstreep te halen, stimuleren we deelname aan het PAGO (Periodiek

Arbeidsgezondheidskundig Onderzoek) en de DIA (Duurzame Inzetbaarheidsanalyse) uit de cao Bouw & Infra. Deze onderzoeken bieden onze collega's waardevol inzicht in hun eigen fitheid, zodat zij tijdig de regie kunnen nemen over hun eigen gezondheid en loopbaan.

JUBILARISSEN VAN 2025!

In 2025 mochten we vijf trouwe toppers extra in de schijnwerpers zetten! We vierden deze prachtige mijlpalen met een welverdiende attentie, een gezellig teamfeestje én gebak voor het thuisfront. Jubilarissen: bedankt voor jullie inzet en op naar de volgende stip op de horizon!



4 x 12,5 jaar



1 x 5 jaar

VOORUITBLIK 2026:

RUIMTE VOOR EIGEN REGIE

We gaan door met investeren in onze mensen, omdat we geloven dat zij het fundament zijn van alles wat we bouwen. Investeren betekent voor ons niet alleen middelen vrijmaken, maar vooral de juiste voorwaarden scheppen voor groei. Ontwikkeling draait bij ons namelijk om wie je bent, waar je energie van krijgt en welke stappen je wilt zetten. We maken graag impact op mensen, mét mensen. Daarom starten we dit jaar met de bouw van een eigen Leerplatform.

Persoonlijke cockpit

In de eerste plaats is het Leerplatform er voor de medewerker. Iedereen krijgt een persoonlijk dashboard waarin de eigen loopbaan centraal staat. Je ziet hier in één oogopslag aan welke persoonlijke doelstellingen je werkt, welke opleidingen je volgt en wat de actuele status daarvan is. Het is de plek waar je zelf de regie pakt: je kunt eenvoudig het nieuwe aanbod aan trainingen bekijken, je aanmelden voor programma's of collega's gericht om feedback vragen. Zo heb je altijd een helder beeld van je eigen voortgang.

Inspiratie voor je loopbaan

Binnen het platform maken we de verschillende loopbaanpaden binnen Vink Bouw inzichtelijk. Dit is bedoeld als inspiratie, om te laten zien welke mogelijkheden er allemaal zijn. Het maakt tastbaar wat er voor een specifieke rol nodig is aan kennis of ervaring. Zo kun je eenvoudig zien waar je nu staat en wat je nog mag leren als je een bepaalde ambitie hebt. Het platform helpt je dus om te ontdekken welke weg bij jou past en wat je nodig hebt om daar te komen.

Meer dan groei: oog voor de medewerker

In 2026 versterken we de rol van de leidinggevende als coach en gesprekspartner. Het Leerplatform is daarbij een hulpmiddel om oprechte aandacht te geven aan wat er speelt bij onze mensen.

De mens centraal, de techniek als steun

Het platform helpt om verder te kijken dan alleen de prestaties van vandaag. Het ondersteunt leidinggevendenden om het goede gesprek aan te gaan over de vragen die er écht toe doen:

- **Hoe gaat het nu echt?** Krijg inzicht in hoe een medewerker in zijn of haar vel zit en wat de huidige werkbeleving is.
- **Toekomst & ambitie:** Wat drijft iemand? Waar wil iemand over twee jaar staan? Het systeem helpt talenten en ambities zichtbaar te maken die anders misschien onder de oppervlakte blijven.
- **Duurzame inzetbaarheid:** Door de voortgang en verbeterpunten op een centraal dashboard te tonen, kan er tijdig worden bijgestuurd. Zo zorgen we er samen voor dat medewerkers niet alleen groeien, maar ook vitaal en met plezier aan het werk blijven.
- **Gericht stimuleren:** Op basis van wat de medewerker aangeeft, doet het systeem suggesties voor passende ontwikkelprogramma's. Dit geeft leidinggevendenden de perfecte aanleiding om iemand te attenderen op kansen en actief te stimuleren om die volgende stap te zetten.

Het resultaat: Een centraal punt waar gespreksverslagen, actiepunten en talenten samenkomen, zodat leidinggevendenden zich volledig kunnen focussen op de persoonlijke verbinding en de duurzame toekomst van het team.

Een veerkrachtige organisatie met oog voor talent

Voor de organisatie als geheel brengt dit platform een helder en integraal beeld van de mensen achter ons vakmanschap. In plaats van te werken met losse verslagen en versnipperde informatie, ontstaat er een levendig beeld van waar onze mensen staan, hoe zij in hun vel zitten en waar zij naartoe willen.

Dit helpt ons niet alleen om talent te behouden, maar ook om veel gericht te sturen op een gezonde en duurzame bezetting voor onze projecten. Door de behoeften en ambities van onze collega's centraal te stellen, kunnen we als organisatie beter anticiperen op de uitdagingen van morgen. Zo bouwen we aan een veerkrachtige club waarin iedereen op de juiste plek zit en met plezier bijdraagt aan onze gezamenlijke doelen.

In 2026 geven we dit stap voor stap verder vorm, zodat iedereen de ruimte krijgt om zijn eigen route te bepalen en we samen kunnen blijven groeien.

Lees meer
over dit project



Kickstart

ALPHEN AAN DEN RIJN

Bij Kickstart lag de focus vanuit de ontwikkeling op: hoe maken we de woningen zo betaalbaar mogelijk voor starters? In samenwerking met Ruimte Maken BV zijn er 48 sociale koopwoningen gerealiseerd die echt bereikbaar zijn voor starters. Om de prijs laag te houden, is gebruikgemaakt van een 'recht van opstal'-constructie. Hierbij hoeven kopers de grond niet te kopen, maar betalen ze een bescheiden maandelijkse vergoeding. Het resultaat: woningen met een vrij op naam-prijs van slechts € 213.000. Zo geven we 48 jongeren een eerlijke kans op een fijne woning.

Naast de razendsnelle ruwbouw van het Bestcon-casco, in combinatie met hsb-elementen en prefab badkamers, is er voor de gevelafwerking gekozen voor bamboe geveldelen in combinatie met Nabasco-panelen. Nabasco (Nature Based Composite) is een biocomposiet dat is opgebouwd uit natuurlijke reststromen zoals vlas en hennep, of zoals wij het noemen: 'wc-papierpanelen'. De combinatie van deze verschillende materialen en diktes maakte het in de praktijk een flinke puzzel. Het dwong de uitvoering om creatief met de achterconstructie om te gaan. Het resultaat: een superstrakke en duurzame gevel.

Statusupdate

In week 17 sluiten we de hekken op de bouwplaats. Na de realisatie van de nutsaansluitingen door Liander keren we in week 23 terug voor de laatste afwerking. De oplevering vindt plaats net voor de bouwvak.



MPG-
score
0,623

CO₂-
uitstoot*
286



* Eenheid: kg CO₂-eq/m² BVO

Door **Willem Hofstede**



Bouwen aan talent

Onze leerlingen

Binnen Vink Bouw vinden we het belangrijk om te investeren in de toekomst van het vak. Goed opgeleide vakmensen zijn onmisbaar in de bouw, en daarom spelen leerlingen binnen ons bedrijf een belangrijke rol. Op dit moment volgen 11 leerlingen een BBL-opleiding bij ons.



OVERZICHT EN DUIDELIJKHEID VOOR DE LEERLING

Een leerling is natuurlijk nog geen volwaardig vakman of vakvrouw. Het kost tijd, begeleiding en aandacht om iemand te laten groeien.

Door hier bewust energie in te steken, willen we leerlingen niet alleen helpen aan hun diploma, maar hen ook ontwikkelen tot volwaardige vakmensen die zich thuis voelen bij Vink Bouw.

Om het voor leerlingen overzichtelijker te maken, hebben we posters ontwikkeld voor in de bouwkeet. Hierop staat duidelijk

beschreven wat een leerling moet doen om de opleiding Timmerman niveau 2 af te ronden. De leerling ziet direct waar hij of zij staat, welke onderdelen al zijn afgerond en wat er nog moet gebeuren.

Ook staat aangegeven welke werkzaamheden op het project aansluiten bij de benodigde praktijkonderdelen. Hierdoor kunnen collega's, leermeesters en uitvoerders makkelijk meekijken en meedenken over wat er nog nodig is om het praktijkgedeelte succesvol af te ronden.

Samenwerking met de bouwacademie

Daarnaast onderhouden we nauw contact met de leerlingbegeleiders van de bouwacademies, zoals SPB en Bouwmensen. Samen maken we een plan voor het verloop van de opleiding en bespreken we waar de leerling extra ondersteuning bij nodig heeft. Soms kan een leerling bijvoorbeeld wat langer op school blijven om extra te oefenen of om vooruit te werken in de theorie. Dit is waardevol, zeker omdat een schooldag tegenwoordig vaak maar van 9.00 tot 14.00 uur duurt. Door goed samen te werken met de scholen, kunnen we de leerling zo goed mogelijk begeleiden.

De rol van leermeesters en uitvoerders

De leermeester en uitvoerder begeleiden de leerling dagelijks op de bouwplaats en spelen een grote rol in de ontwikkeling van gedrag, houding en vakmanschap. Samen met de leermeester maken we een plan om de leerling

zo goed mogelijk door het praktijkgedeelte van de opleiding te begeleiden. We merken dat leerlingen van niveau 2 steeds beter hun plek vinden binnen het team en zich écht onderdeel voelen van het bedrijf. Zo groeien zij langzaam uit tot echte “Vink Bouwers”.

Een eigen leerlingplek bij Vink Bouw

Ongeveer anderhalf jaar geleden hebben we in Nieuwkoop, op het terrein van Vink Bouw, een speciale leerlingplek ingericht. Hier kunnen leerlingen inmiddels al zo'n zeven praktijktoetsen uitvoeren, in en rondom het werkplaatsje.

Op deze plek liggen werktekeningen en plattegronden waarmee de leerlingen aan de slag kunnen. Voor iedere toets maken de leerlingen zelf een tekening, een materiaalstaat, een werkvolgorde en een gereedschapslijst.



Dit gebeurt in overleg met het SPB uit Waddinxveen, zodat het niveau van deze toetsen gelijk is aan dat op school.

Door de toetsen intern te organiseren, kunnen ze sneller doorgaan met hun opleiding.

Deze eigen leerlingplek heeft een groot voordeel. Op de bouwplaats doet de kans zich namelijk niet altijd voor om een specifieke toets uit te voeren, waardoor leerlingen soms lang moeten wachten tot het juiste werk zich weer aandient. Door de toetsen intern te organiseren, kunnen ze sneller doorgaan met hun opleiding. Inmiddels hebben we gezien dat een leerling zijn niveau 2 al in anderhalf jaar heeft afgerond, terwijl daar normaal ongeveer tweeënhalf jaar voor staat. Dit geeft hun motivatie een boost: ze merken dat ze stappen maken en soms zelfs sneller gaan dan hun klasgenoten. Dat zorgt voor meer zelfvertrouwen en enthousiasme om door te gaan met de opleiding!



LEERLINGEN BEHOUDEN

Een belangrijk aandachtspunt is het behouden van talent voor Vink Bouw. Om te voorkomen dat leerlingen tussen niveau 2 en 3 vertrekken, hebben we gesprekken gevoerd met het SPB en diverse Bouwmensen-organisaties.

Samen hebben we besproken hoe we leerlingen beter aan ons kunnen binden. Het idee is ontstaan dat leerlingen die binnen twee jaar hun niveau 2 behalen, direct in vaste dienst te nemen bij Vink Bouw. Vervolgens krijgen zij de mogelijkheid om binnen het bedrijf door te groeien naar niveau 3, waarbij ze één dag in de week naar school gaan. Hoe dit er in de praktijk uit gaat zien zullen we de komende periode nog verder vorm gaan geven.

VOORUITKIJKEN

Wij zien dit als een mooie ontwikkeling en hebben er vertrouwen in dat deze aanpak werkt. We kijken ernaar uit om hier verder mee door te gaan en te zien hoe dit zich de komende jaren ontwikkelt. Daarnaast willen we de leerlingplek verder uitbreiden, zodat er nog meer mogelijkheden komen voor begeleiding en praktijktoetsen. Er liggen nog veel plannen en ideeën klaar om hier het komende jaar mee aan de slag te gaan!

IKC de Wereldweide

WOUBRUGGE

De oude basisschool De Wereldweide is aan vervanging toe. Door het bestaande gebouw te vervangen door een integraal kindcentrum (IKC), worden verschillende functies (onderwijs, opvang en de brede ontwikkeling van kinderen van 0 tot 12 jaar) onder één dak gehuisvest. Het nieuwe gebouw wordt middels een verticale bodemwarmtewisselaar (VBWW) voorzien van warmte in de winter en passieve koeling in de zomer. Alle buitenwanden zijn tijdens de uitwerking van het UO vervangen door hetzelfde materiaal: kalkzandsteen. 100% recyclebaar en met relatief weinig CO₂-uitstoot geproduceerd. Het tempo van elk van de wanden is daarmee gelijk, wat overzichtelijk bouwen bevordert.

De groene strik rondom het gebouw is de grootste blikvanger van het ontwerp. De strik is opgebouwd uit stalen SAB-elementen die middels een achterconstructie aan het binnenspouwblad zijn bevestigd. Zoals bij veel scholen vormt de deels stalen draagconstructie een open structuur die zich leent voor een flexibele indeling van de plattegrond. De aanpasbaarheid van het gebouw is ook zichtbaar in de scheiding van functies, waarbij de installaties zich tussen de kanaalplaten en het verlaagde plafond bevinden.



Lees meer
over dit project



Statusupdate

Op 11 februari is de aannemingsovereenkomst ondertekend. De bestaande bomen en struiken worden verwijderd, zodat er geen hinder van het broedseizoen kan worden ondervonden tijdens de start van de sloopwerkzaamheden op 19 mei. Vlak voor de bouwvak 2026 gaan de palen de grond in.

Door **Joost Stolwijk,**
Ton Wassenburg & Lisa Wille Klapwijk



Veiligheid

Gedrag en cultuur

We zijn goed bezig op het gebied van veiligheid. Onze opdrachtgevers, partners en onderaannemers geven aan dat we in positieve zin opvallen. Ook zelf zien we dat de tijd en aandacht die we er met elkaar door de jaren heen in hebben gestoken echt zijn vruchten afwerpen. Het veiligheidsbesef is veel hoger geworden en er wordt makkelijker en opener over gepraat dan voorheen de norm was. Toch is het tijd voor een nieuwe stap om de veiligheid binnen ons bedrijf weer naar een hoger niveau te tillen.

TERUGBLIK

In de afgelopen twintig jaar is de veiligheidscultuur binnen Vink Bouw getransformeerd van een administratieve verplichting naar een intrinsieke waarde. Sinds onze eerste VCA-certificering in 2004 hebben we grote stappen gezet in professionalisering: van een gesloten commissie naar het huidige, proactieve Team Veiligheid en Welzijn.

Door een heldere structuur, betere V&G-plannen en minder administratieve complexiteit, ligt de focus nu waar deze hoort: op de werkplek. De continue dialoog met onze vakmensen heeft het risicobewustzijn vergroot en de veiligheid geborgd in onze dagelijkse routine.

Het resultaat is een stabiel veiligheidsniveau waarbij we consistent handelen volgens onze belofte: we zeggen wat we doen, en we doen wat we zeggen. Deze werkwijze heeft de druk

rondom externe audits volledig weggenomen; onze processen zijn immers jaarrond op orde. Een audit beschouwen we dan ook niet langer als een spannend examen, maar als 'het schoonmaken van het huis voordat er bezoek komt'.



ZO GAAT HET NU

Onder leiding van het KAM-team, en met de ondersteuning van Aboma en IMR Advies, hebben we de basis op orde. Van ver in het voortraject tot en met de oplevering wordt er proactief nagedacht over veilig werken. We laten ons helpen door externe expertise bij het schrijven van V&G-plannen en BLVC-plannen, waardoor deze van een nóg hogere kwaliteit worden. Daarnaast leiden we collega's op tot Veiligheidskundige om situaties en incidenten beter te doorgronden en de juiste maatregelen te treffen.

We durven open te zijn naar elkaar als er een incident heeft plaatsgevonden. Via presentaties of digitale terugkoppelingen delen we eerlijk wat er is misgegaan en wat we daarvan kunnen leren. Hier is moed voor nodig, en we zijn trots dat we in een omgeving werken waar dit gewoon kan. Ook ons materiaal en materieel zijn van goede kwaliteit en we investeren continu om dit up-to-date te houden met de laatste ontwikkelingen. De leden van Team Veiligheid en Welzijn profileren zich steeds meer binnen de organisatie. Ze zijn herkenbaar en bereikbaar, waardoor de drempel voor collega's laag is om feedback te geven of vragen te stellen.

WAAR LIGGEN NOG UITDAGINGEN?

Kunnen we ontspannen nu we deze mooie mijlpalen hebben bereikt? Nee. Ondanks onze aandacht stijgt het aantal geregistreerde incidenten op de bouwplaatsen. Deels was dit te verwachten, nu we het belang van administratie steeds beter zien en dus simpelweg meer vastleggen. Maar helaas neemt ook de hoeveelheid impactvolle incidenten toe. Onze projecten worden groter, de projectteams groeien en de complexiteit

neemt toe. Dit dwingt ons om te blijven ontwikkelen.

De enorme schaarste aan vaklieden in de markt zorgt ervoor dat er steeds meer arbeidskrachten van buiten Nederland worden ingezet. Nieuwe krachten komen vanuit alle windrichtingen en brengen verschillende culturen en hun eigen taal met zich mee. Nederlands spreken op een bouwplaats is inmiddels geen vanzelfsprekendheid meer. Daarnaast zien we dat traditioneel vakmanschap afneemt en eigenaarschap en het verantwoordelijkheidsgevoel door de versplintering in de bouw soms ver te zoeken zijn.

Ook een moment van zelfreflectie is nodig. Nemen we met de beste bedoelingen soms toch nog de verkeerde beslissingen? De focus moet altijd liggen op veiligheid, gevolgd door kwaliteit en dan pas snelheid. Toch is de 'ik wilde even snel'-gedachte helaas nog vaak de oorzaak van een ongeval.

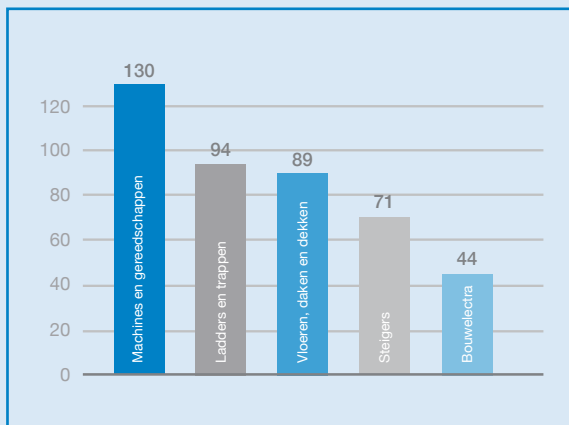
Tot slot is veiligheid in de basis nog geen standaard onderdeel van de voortgangsgesprekken tussen management en projectleiders. En daarnaast vinden we het niet allemaal even makkelijk om elkaar aan te spreken op onveilig handelen. We kunnen er niet op leunen dat onze uitvoerders deze verantwoordelijkheid in hun eentje dragen. Als we de volgende stap willen zetten, moeten we dat met z'n allen doen. Hierbij moeten we ook, en misschien wel vooral, verder kijken dan de grenzen van Vink Bouw. Het grootste deel van ons werk wordt immers gedaan door onze partners en onderaannemers en dit gesprek moet dan ook op die plek gevoerd worden.

Veiligheid In kerngetallen

INSPECTIES EN VEILIGHEIDSAFWIJKINGEN

Om de veiligheid op de werkvloer te borgen, zijn er in 2025 in totaal 128 interne veiligheidsinspecties uitgevoerd en 15 externe veiligheidsinspecties door Aboma. Tijdens deze inspecties zijn 756 afwijkingen geconstateerd. Hoewel dit een forse toename is ten opzichte van het voorgaande jaar, is deze stijging voor een goed deel te verklaren door de specifieke focusgebieden die we voor 2025 hadden vastgesteld.

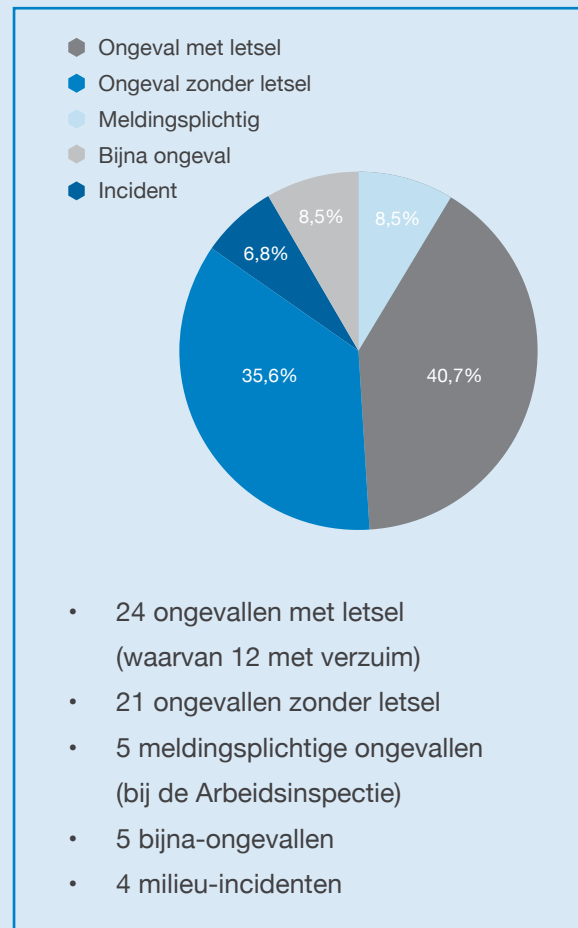
De top 5 van meest geconstateerde afwijkingen geeft een helder beeld van de gebieden die extra aandacht behoeven:



ONGEVALLEN EN INCIDENTEN

In 2025 zijn er in totaal 59 ongevallen en incidenten geregistreerd. Ook hier zien we een forse stijging ten opzichte van vorig jaar. Een belangrijke nuance hierbij is dat deze toename voor een deel te verklaren is door een toegenomen bereidheid om incidenten te melden. Deze transparantie helpt ons om gericht te kunnen verbeteren.

De 59 geregistreerde incidenten van 2025 zijn als volgt onder te verdelen (zie taartdiagram).



Uit de analyse van deze cijfers komen twee belangrijke trends naar voren. Ten eerste zien we een opvallend hoog aantal incidenten gerelateerd aan hijswerkzaamheden en steigerdelen. Ten tweede blijft het aantal meldingen van bijna-ongevallen (5) nog fors achter in verhouding tot de overige ongevallen.

DE VOLGENDE STAPPEN

We mogen trots zijn op ons huidige veiligheidsfundament. Vervolgstappen worden daardoor wel lastiger; het spreekwoordelijke ‘laaghangende fruit’ is geplukt. Verdere stappen vragen om een verandering in gedrag en veiligheidscultuur, wat tijd, toewijding en begeleiding kost. Veiligheid is niet slechts een verplichting waaraan we moeten voldoen, maar juist een cadeautje om aan elkaar door te geven. Want ondanks de bouwriscico’s is ons hoofddoel dat iedereen aan het eind van de dag gezond naar huis gaat.

Veiligheid is een cadeautje dat je krijgt en aan elkaar door mag geven.

Programma gedrag en cultuur

Met hulp van IMR Advies zetten we momenteel een nieuw programma voor gedrag en cultuur op. Na de eerste MT-sessie is het kernteam gevormd: Team Veiligheid en Welzijn, aangevuld met Stefan Breij (projectleiding) en Robbert van den Haak (Team Techniek).

Met dit kernteam gaan we aan de slag met de volgende speerpunten:

- **Een positieve insteek:** Door de boodschap ‘bij ons kun je veilig werken’ en ‘een cadeau om door te geven’ uit te dragen.
- **Top of mind:** Veiligheid moet bij iedereen top of mind zijn.
- **Bewuste keuzes:** We herkennen dilemma’s en maken daarin weloverwogen keuzes.
- **Ruimte voor innovatie:** We gaan samen ontdekken hoe het écht anders en beter kan.

De komende periode rollen we dit programma stap voor stap verder uit binnen de organisatie. Iedereen wordt erbij betrokken, zodat het iets wordt van ons allemaal. Wij kijken er in ieder geval naar uit om deze belangrijke stappen te zetten!

LEREN VAN ONGEVALLLEN

Naast de verdere invulling voor het programma van gedrag en cultuur vormen de inzichten uit 2025 input voor ons veiligheidsbeleid in 2026. De kernboodschap voor het komende jaar is: “Leren van incidenten om te kunnen verbeteren.” Daarom gaan we incidenten en bijna-ongevallen nog grondiger analyseren om zo de bronoorzaken beter in kaart te brengen.

Bevindingen uit de bouwplaatsbezoeken en specifieke incidenten (zoals de hijsincidenten en incidenten met steigers) gaan we actiever delen, zodat we bedrijfsbreed onze kennis vergroten. Omdat een groot deel van de geconstateerde afwijkingen en incidenten bij onze partners ligt, worden zij actief betrokken bij deze kennisdeling en ons bredere beleid. Veiligheid maken we tenslotte samen. Deze actie zal ook inhaken op de uitwerking van het programma van gedrag en cultuur.



Kwaliteit

Borgen, toetsen en continu verbeteren

Binnen Vink Bouw monitoren we op verschillende manieren de kwaliteit van onze projecten. De interne kwaliteitsrondes zijn een onmisbaar instrument om onze hoge normen te borgen, onze sterke punten te benutten en continu te leren van onze verbeterpunten.

Door **Ton Wassenburg** &
Lisa Wille Klapwijk



TERUGBLIK 2025

In 2025 hebben deze rondes geleid tot de registratie van 3.686 afwijkingen. Ten opzichte van vorig jaar is dit een lichte stijging. Omdat we deze afwijkingen nu al proactief in de afbouwfase registreren en oppakken, zien we een mooie daling in het uiteindelijke aantal opleverpunten per woning.

Door deze proactieve vastlegging borgen we dat de geleverde kwaliteit volledig en transparant gedocumenteerd is voor de toekomst.

Steeds meer kwaliteitsregistraties vinden plaats binnen het projectteam zelf. Dit laat zien dat we als organisatie in staat zijn om onze kwaliteit steeds beter zelfstandig te herkennen.

We zetten daarnaast belangrijke stappen om de geleverde kwaliteit digitaal aantoonbaar te maken. Dit blijkt ook uit de forse stijging in het gebruik van Dalux-keuringsplannen door onze projectteams. In 2025 werden 4.227 registraties vastgelegd, een aanzienlijke toename ten opzichte van de 1.798 registraties van het voorgaande jaar. Door deze proactieve vastlegging borgen we dat de geleverde kwaliteit volledig en transparant gedocumenteerd is voor de toekomst. Verreweg de meeste keuringsplannen zijn geregistreerd in de ruwbouwfase. Hierbij gaat het vooral om aspecten die in een later stadium onzichtbaar zijn, zoals wapening en installaties in schachten. Ook bij CLT-projecten zijn keuringsplannen veelvuldig ingezet. Als bedrijf vinden we het belangrijk om de kwaliteit van deze relatief nieuwe bouwmethode te monitoren en te borgen.

VERBREIDING EN PROFESSIONALISERING

We hebben in 2025 een duidelijke verbreding ingezet in onze kwaliteitsbeheersing. Naast de vaste kwaliteitsrondes wordt er steeds vaker een beroep gedaan op de specifieke expertise van collega's met jarenlange ervaring en de vaklieden van ons serviceteam. Zij kijken op verzoek mee op de projecten om vanuit hun praktijkervaring potentiële knelpunten vroegtijdig te signaleren en op te lossen. Deze proactieve samenwerking tussen teams verhoogt niet alleen de kwaliteit tijdens de realisatie, maar verlaagt ook de foutmarge op de lange termijn.

PROCESKWALITEIT

Naast de borging van onze kwaliteit in de praktijk op de projecten, toetsen we middels interne audits de proceskwaliteit binnen de organisatie. In 2025 zijn er 14 interne audits uitgevoerd in de gehele lijn van het primaire proces. Hierin ligt de focus op zelfreflectie en het signaleren van hiaten. Hiermee toont de organisatie aan alert te zijn op het identificeren van verbeterkansen en het proactief oppakken van thema's zoals veiligheid bij onderaannemers en de taalkundige toegankelijkheid van documentatie. Hoewel de PDCA-cyclus in de basis goed functioneert, ligt de grootste groei kans voor het komende jaar in de 'Check'-fase. Om structurele organisatieveranderingen te borgen, moet de focus verschuiven naar een diepgaandere oorzaakanalyse (root-cause analysis) bij grote interne afwijkingen.

*De succesvolle hercertificering voor VCA**, ISO 9001, ISO 14001 en de CO₂-Prestatieladder (trede 4-5) bevestigt dat de basis staat.*

Door **Lars Kremer & Patrick Immerzeel**



Samen vooruit

Investeren in partnerschap

Binnen Vink Bouw hebben we de afgelopen tijd stevige stappen gezet op het gebied van partnerschap en werken we vol energie aan onze toekomstplannen. Is dit altijd direct zichtbaar voor de buitenwereld? Misschien niet. Daarom nemen we jullie — onze collega's én partners — graag mee in een korte terugblik en delen we onze visie voor de toekomst. Want één ding staat voorop: die fantastische projecten kunnen we alleen tot een succes brengen sámen met onze partners!

TERUGBLIK 2025

Het afgelopen jaar stond in het teken van nieuwe bouwsystemen, procesoptimalisatie en het in kaart brengen van onze samenwerkingen. Een greep uit de belangrijkste ontwikkelingen:

Samenwerken in houtbouw

We realiseren steeds meer projecten met een CLT-casco, variërend van enkele woningen tot complete appartementengebouwen. Dit is een cruciale stap richting ons doel om in 2030 volledig CO₂-neutraal te bouwen. Omdat dit bouwsysteem relatief nieuw is, hebben we dit samen met onze partners doorontwikkeld tijdens de voorbereiding en uitvoering op het gebied van maakbaarheid, akoestiek en prefabricage. Een prachtig voorbeeld van hoe we met elkaar zorgen voor het 'Lekker Werken' in combinatie met grote stappen om onze CO₂-footprint te verlagen. Het is natuurlijk fantastisch dat we in 2025 het project OBA al

CO₂-positief hebben opgeleverd samen met de betrokken partners.

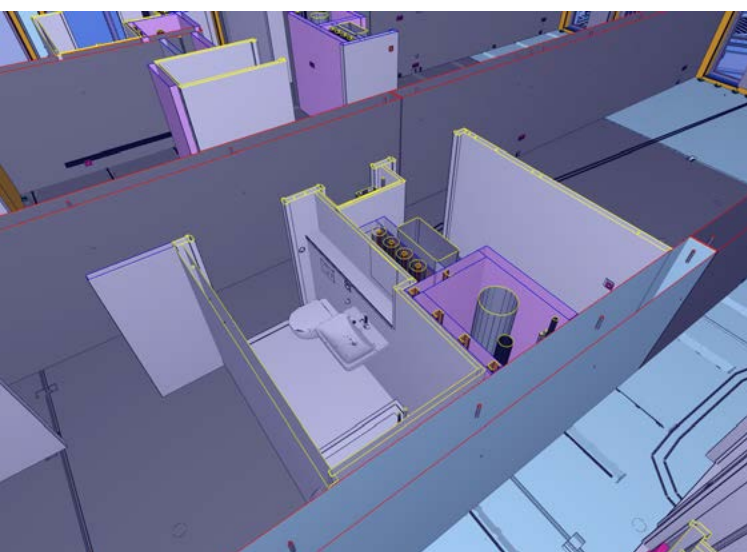
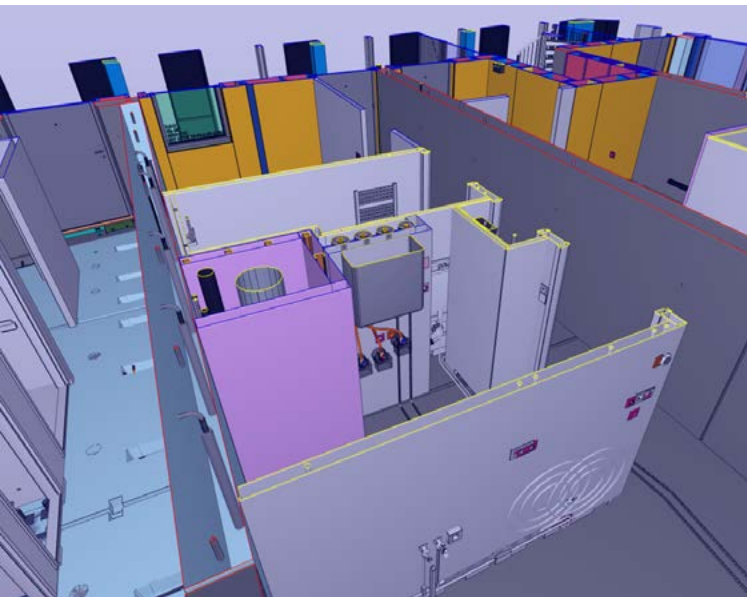
Partnerschap in de praktijk meten

Om succesvol samen te werken, is inzicht nodig. We zijn gestart met een interne nulmeting onder alle Vink Bouwers. Vervolgens hebben we onze partners (over meerdere lagen in de organisatie) gevraagd een enquête in te vullen, gebaseerd op onze kernwaarden: Duurzaam, Vooruitstrevend, Wendbaar en Lekker Werken. De eerste uitkomsten — die verderop in dit artikel staan — vormen een waardevol fundament voor de samenwerking met onze partners en de evaluatiegesprekken.

Een prachtig voorbeeld van hoe we met elkaar zorgen voor het 'Lekker Werken' in combinatie met grote stappen om onze CO₂-footprint te verlagen.

Gedeelde trots

Naast deze projectoverstijgende stappen, zijn we enorm trots op de projecten die we daadwerkelijk met elkaar hebben gerealiseerd of aan het realiseren zijn. De zichtbaarheid van onze succesvolle samenwerkingen groeit, en daarvoor willen we al onze partners hartelijk bedanken! Het is mooi om te zien hoe we met alle partijen tot één naadloos geheel komen, zoals bij de prefab badkamers. Zie hieronder een voorbeeld van het project SPARK.



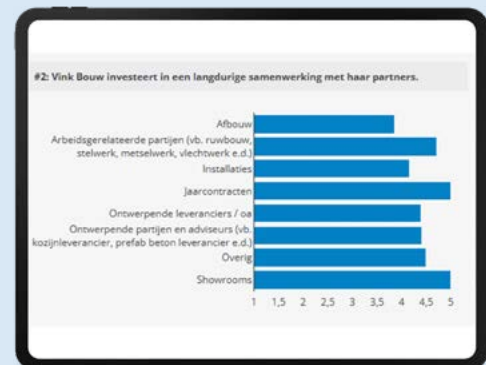
Voorbeeld badkamer SPARK

PARTNERTEVREDENHEID

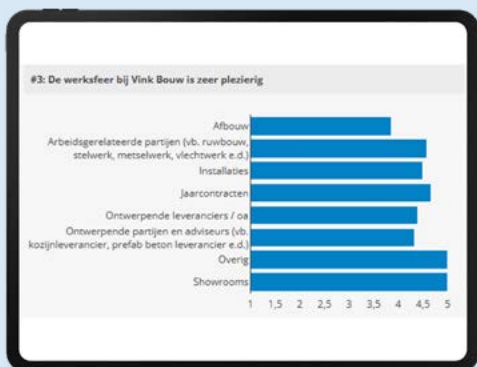
Enkele maanden geleden vroegen we onze partners een enquête in te vullen over onze samenwerking. We hebben 61 reacties ontvangen – hartelijk dank daarvoor! De antwoorden (beoordeeld op een schaal van 1 tot 5) worden momenteel verder geanalyseerd, maar we delen graag alvast de eerste inzichten rondom drie thema's: langdurige samenwerking, 'lekker werken' en meten & evalueren.

Onze accountmanagers nemen deze waardevolle feedback binnenkort mee in de partnersgesprekken, zodat we de resultaten direct kunnen vertalen naar concrete vervolgstappen.

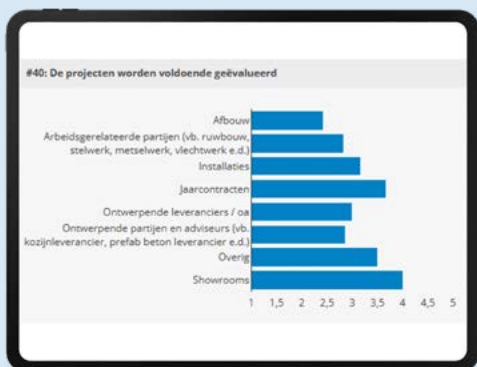
Resultaten



In de bovenstaande grafiek is te zien hoe de partners kijken naar de investering van Vink Bouw in deze partnersamenwerking. Het is goed om te zien dat deze inzet zichtbaar is, al zullen we hier de komende tijd nog meer in blijven investeren.



Een belangrijke kernwaarde van Vink Bouw is het 'lekker werken', wat ook terugkomt in de uitkomsten van de enquête. Deze kernwaarde kunnen we niet alleen waarmaken; het is een wezenlijk onderdeel van de samenwerking met vaste partners. Hiermee zorgen we ervoor dat ook de partners onderling tot een betere samenwerking komen.



Vanuit de enquête en eerdere partnersgesprekken komt naar voren dat we toch meer tijd moeten investeren in het evalueren en meten van de projecten en onze samenwerking. Op basis van deze feedback zullen we concrete vervolgstappen zetten om de samenwerking te evalueren en jaarlijks te meten.

GAVE ONTWIKKELINGEN IN ONZE SAMENWERKINGEN

Het afgelopen jaar hebben we flinke stappen gezet in diverse samenwerkingen, die we inmiddels breed inzetten. Zo plaatsten we de eerste prefab badkamers bij De Woon Coop. Samen met KomCo en installateurs Blankestijn, Klaver en KSO volgden daarna IKC de Poel, Kickstart en De Werf, en voeren we momenteel SPARK uit. Het is fantastisch hoe we samen continu het product én het proces eromheen verbeteren. Ook de volgende projecten (Roof Garden Amsterdam en Common Ground) staan inmiddels op de planning!

Daarnaast zien we samen met onze partners andere mooie, innovatieve ontwikkelingen:

- **Houten galerijconstructies:** De constructies van onze partner Wijma zien we inmiddels bij meerdere projecten succesvol terugkomen.
- **Innovatieve gevelbekleding:** We passen een grote diversiteit aan gevelbekleding toe. Een mooi voorbeeld is project De Oosterlingen, waar we werken met het Drystack-systeem in samenwerking met onze partner Connect Bouw.
- **Houten gevels:** Ook op het gebied van houten gevelbekleding hebben we meerdere projecten gerealiseerd of in uitvoering (waaronder De Woon Coop, appartementen van IKC de Poel, De Werf, De Koffiefabriek, De Oosterlingen, Zadelstede, Common Ground, Kickstart en SPARK). Hierbij maken we dankbaar gebruik van de expertise van onze partners!

Gezien al deze mooie stappen zullen we als Vink Bouw nog meer tijd gaan investeren om deze innovaties samen met onze partners naar een nóg hoger niveau te tillen. Uiteraard staan we altijd open voor nieuwe ontwikkelingen en denken we graag met jullie mee!

VOORUITBLIK 2026

Het komende jaar willen wij als Vink Bouw vervolgstappen zetten richting onze stip op de horizon voor 2030, waarbij we de partners graag meenemen in deze route. We zijn ervan overtuigd dat we meer kennis moeten delen in een bredere keten, om meer impact te maken binnen de bouwsector. We zullen hierbij focussen op de partners die veel CO₂ produceren en potentieel kunnen reduceren en/of partijen die van grote invloed zijn op het lekker werken op de bouwplaats.

Belangrijke pijlers voor Vink Bouw zijn het CO₂-neutraal realiseren van projecten in 2030 en impact maken op mensen met mensen. We zullen hierin de reguliere (één-op-één) partnergerekeningen deels gaan vervangen door bredere multidisciplinaire overleggen met onze ontwerp- en bouwpartners. Dit doen we dan bijvoorbeeld rondom een bouwsysteem (zoals CLT of prefab beton) of een gebouwoonderdeel (zoals de gevelbekleding, afbouw of prefab badkamer).

We geloven sterk in het doorbreken van de huidige werkwijze, waarbij we als hoofdaannemer veelal de partijen één-op-één aansturen en de werkzaamheden onderling coördineren. De complexiteit neemt toe en daarom moeten we onze werkwijze aanpassen en de keten sterker maken, meer gezamenlijk de verantwoordelijkheid dragen. Dit vraagt ook om nauwere samenwerking, inzicht geven

in elkaars belangen en meer fysiek bij elkaar komen. We zijn ervan overtuigd dat we het daardoor ook beter, mooier en leuker maken!

Uiteraard blijven we de projecten met elkaar evalueren en laten we ook het meten van de partnersamenwerking jaarlijks terugkeren. Want: meten = weten!



Appartementen IKC de Poel, Langeraar

Eureka!

AMSTERDAM

Tijdens de bouw van het project Eureka! wordt slim omgegaan met de beschikbare stroom. Dit doen we aan de hand van een smart grid.

Lees meer over deze slimme oplossing op pagina 66.

Daarnaast wordt in dit project hemelwater op de daken opgevangen, om via een slim systeem de plantenbakken te kunnen voorzien van water. Ook worden er nestvoorzieningen aangebracht voor vleermuizen en zwaluwen.

Uniek aan dit project zijn de microbetonelementen: lichtgewicht, holle prefab betonnen galerijplaten. Tijdens de ruwbouw storten we stalen consoles in de vloeren, waar de platen in de eindfase overheen worden geschoven. De grootste uitdagingen hierbij zijn de minimale stelruimte van de galerijplaten in combinatie met maattoleranties in de consoles, en het waarborgen van de veiligheid tijdens de montage.

SAMENWERKING

Voor dit project bundelen we de krachten met De Geus Bouw uit Broek op Langedijk, met wie we ook samenwerken aan ons project Rodeo in Broek op Langedijk. We werken met een gemixt team met Vink Bouwers en De Geus Bouwers. In het begin was dit even zoeken, omdat de werkwijzen per bedrijf iets verschillen. Dat hebben we inmiddels achter ons gelaten en zitten volop in de voorbereiding.

Statusupdate

Op dit moment zijn de eerste betonwanden gestort op de begane grond en worden de voorbereidingen getroffen voor de eerste verdiepingsvloer.



MPG-score
0,791

CO₂-
uitstoot*
445



Lees meer
over dit project



* Eenheid: kg CO₂-eq/m² BVO

Koetshuisplantsoen

NIEUWKOOP

In het Koetshuisplantsoen worden 31 woningen gemaakt voor sociale huur, met een specifieke focus op senioren en jongeren. Door deze twee doelgroepen samen te brengen, ontstaat er een diverse woonomgeving waar verschillende generaties prettig kunnen samenleven.

De opdrachtgever en medeontwikkelaar Woningstichting Nieuwkoop vindt het belangrijk dat sociale huurwoningen ook 'mooi' mogen zijn. Dit uit zich vooral in het ontwerp van de gevels en het dak. Er is gekozen voor stenen van de Steenfabriek Vogelensangh uit Deest, een fabriek waar stenen nog traditioneel in een ringoven geproduceerd worden. Achter deze gevels zijn de appartementen op een slimme manier in de plattegrond ingepast.

Met de installateur is afgestemd dat zij hun installaties (warmtepomp e.d.) zoveel mogelijk op een skid vormmonteren. Dit bevordert de kwaliteit, maar is ook positief voor de planning van de afbouw.

Statusupdate

Op dit moment is de voorbereiding van het werk gestart. Het plan is om begin juli te starten met het heiwerk.



Lees meer
over dit project



Door **Lisanne van Weerdenburg**



Klanten

En onze projecten in 2025

Mooie projecten, daar werken we elke dag aan bij Vink Bouw. Een groot deel is bestemd voor toekomstige bewoners in zowel de koop- als de huursector. Kopers kunnen gedurende het hele proces rekenen op de ondersteuning van onze klantbegeleiders. Met een deel van onze klanten onderhouden we inmiddels al meerdere jaren een intensieve relatie. Veel van onze grotere projecten kennen namelijk een lange doorlooptijd of een flinke aanloopfase, bijvoorbeeld omdat we eerst bepaalde verkooppercentages moeten behalen voordat de bouw daadwerkelijk van start kan gaan. Hierdoor is heldere communicatie — zowel in de voorbereiding als tijdens de bouw zelf — een steeds groter en belangrijker onderdeel geworden van onze dagelijkse werkzaamheden. Dat is ontzettend leuk, maar het vraagt wel om een andere aanpak dan we voorheen gewend waren.

BEWUSTWORDING EN BETROKKENHEID

In 2025 zijn we gestart met een kick-off over het klantbegeleidingsproces voor onze projectteams. Het doel? Samen sparren over hoe we deze communicatie met de klant eenvoudiger en leuker kunnen maken. Want zaken die wij als bouwers misschien heel gewoon vinden, zijn voor de klant onderdeel van een belangrijke en spannende reis naar een thuis. Wat er op de bouwplaats ook gebeurt, elk element is een stapje dichterbij en daarmee interessant. Door hier als team bewuster bij stil te staan, ontstaan er waardevolle onderwerpen die het schrijven van onze nieuwsbrieven een stuk makkelijker en leuker maken. Zo nemen we de klant beter mee en voelen zij zich meer betrokken bij de bouw van hun toekomstige woning.

VAN LOSSE DOCUMENTEN NAAR ÉÉN BOUWKOMPAS

Om klanten op het juiste moment van de juiste informatie te voorzien, hebben we een van onze belangrijkste documenten onder de loep genomen. De klanthandleiding die klanten ontvangen bij de start van het traject heeft een grondige update gekregen. Nadat we vorig jaar de klantkeuzelijst al centraliseerden tot één overzichtelijke lijst, merkten we dat de algemene procesinformatie — van aankoop tot oplevering — nog versnipperd was. Daarom hebben we al deze essentiële informatie gebundeld in het 'Bouwkompas'. Een mooi gebundeld boekwerk met alle informatie overzichtelijk op een rijtje.

Door de informatie voor de klant overzichtelijk te maken en op het juiste moment van het proces te delen, creëren we meer rust en overzicht. Hoewel een grote hoeveelheid documentatie bij de start van de verkoop onvermijdelijk is – de klant wil immers precies weten wat hij koopt – is het tijdens het keuzetraject en de bouw de kunst om deze informatiestroom beter te verdelen. De komende tijd zullen wij hier verder aan werken, onder andere door het verder aanscherpen van onze nieuwsbrieven.

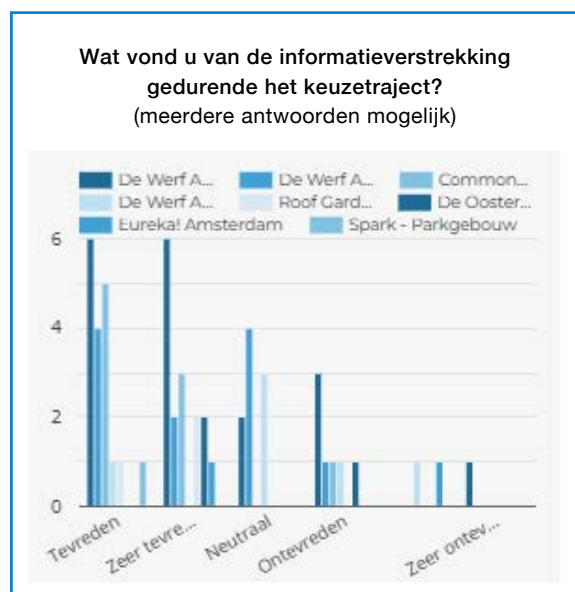
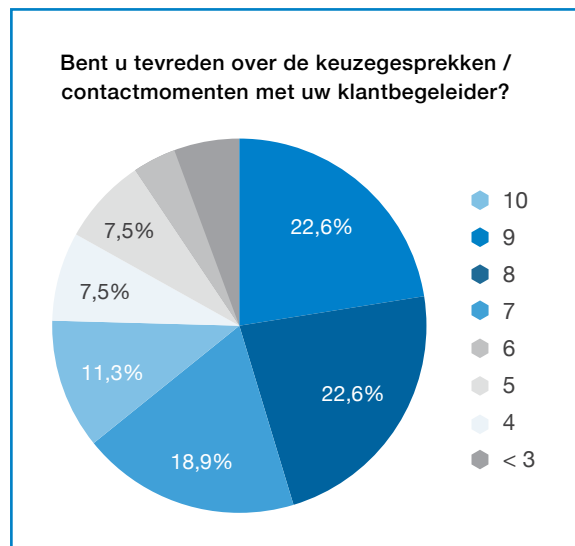
Het optimaliseren van de klantbeleving is een proces dat, net als onze projecten, altijd in beweging is.

KLANTTEVREDENHEID 2025

Zoals we in het jaarverslag van 2024 al aankondigden, zijn begin 2025 de meeste klantbegeleidingstrajecten afgerond. Dit betreft specifiek het keuzetraject: de fase waarin kopers de definitieve keuzes maken voor hun nieuwe woning. Wij sluiten dit traject altijd af met een enquête om waardevolle feedback op te halen en zo de diensten van onze klantbegeleiding continu te verbeteren.

Focus op communicatie

Uit eerdere enquêtes kwam naar voren dat de frequentie van onze communicatie een belangrijk verbeterpunt was. Het afgelopen jaar hebben we hier dan ook extra prioriteit aan gegeven. De enquêtes die in 2025 zijn verstuurd, bieden ons nu het fundament om te toetsen of de ingezette verbeteringen ook daadwerkelijk hebben geleid tot een hogere klanttevredenheid ten opzichte van 2024.





Servicepunten En verbeteringen 2025

Team Service is al jaren een vaste team binnen Vink Bouw dat zorgt voor het afhandelen en oplossen van onze servicepunten na oplevering. Van de laatste punten uit de onderhoudstermijn tot het oplossen van complexe lekkages: dit team staat elke dag klaar voor onze bewoners. In 2025 nam het vaste gezicht van Service, Pascal Spaan, afscheid van het team en koos voor een nieuwe stap in zijn carrière. Dit vertrek zorgde voor verandering binnen het team en in de opzet ervan.

Door **Lisanne van Weerdenburg**



VAN KLANTBEGELEIDING TOT SERVICE: ÉÉN DOORLOPEND PROCES

Verandering brengt ook nieuwe kansen met zich mee, zoals het vloeiend laten overlopen van de klantbegeleiding in de serviceperiode. Een instrument dat hierin centraal staat, is het klantportaal Huisinfo. In dit portaal voeren kopers tijdens de bouw van hun woning gesprekken met de klantbegeleiders. Ook de keuzes en documenten worden beheerd in dit systeem. Na de oplevering gebruiken zij ditzelfde portaal voor het maken van servicemeldingen. Geen gedoe meer met USB-sticks bij de sleuteloverdracht, maar een compleet digitaal dossier dat altijd en overal raadpleegbaar is. Zo maken we de stap naar één integraal proces voor de klant, van klantbegeleiding naar service.

Het Huisinfo maken we de stap naar één integraal proces voor de klant, van klantbegeleiding naar service.

Na de oplevering van een woning wordt het serviceportaal in Huisinfo automatisch geactiveerd. Bewoners kunnen hier eenvoudig meldingen maken en de actuele status van hun verzoeken volgen. Dit biedt niet alleen de bewoner rust en overzicht, maar geeft ook Team Service een haarscherp beeld van wat er speelt binnen onze opgeleverde projecten. Want hoewel de kopers inmiddels trotse bewoners zijn van een van onze projecten, blijven het onze klanten voor wie we de hoogste kwaliteit willen borgen. De komende periode gaan we ook al onze huurprojecten op deze manier, via Huisinfo, verwerken.



INZICHT DOOR DATA

Door alle meldingen centraal en eenduidig te registreren, kunnen we gericht filteren op trends. Waar moeten we op anticiperen? Dit inzicht stelt ons in staat om aan de voorkant bij te sturen. Denk aan betere informatievoorziening over installaties richting de oplevering om vragen te voorkomen, of het maken van andere keuzes in het inkoopproces om structurele problemen te voorkomen. Zo leren we van elk project voor de toekomst.

Op basis van de servicemeldingen van 2025 kunnen een aantal aandachtspunten worden afgeleid. Zo laten de data zien dat het merendeel van de meldingen betrekking heeft op de technische installaties (specifiek luchtbehandelingsinstallaties) en gevelopeningen (zoals raamkozijnen). Enerzijds vraagt het gebruik van moderne installaties om een nog betere uitleg aan bewoners. Anderzijds treden bepaalde meldingen pas op tijdens de daadwerkelijke gebruiksperiode. Op basis van deze gegevens en de praktijkervaringen van onze servicetimmermannen vindt er nu een directe terugkoppeling plaats aan onze project- en inkoopteams. Zo kunnen we dit bij lopende en toekomstige projecten ondervangen.

Projecten

overzicht





Ludens Joy, Utrecht

Gerealiseerd



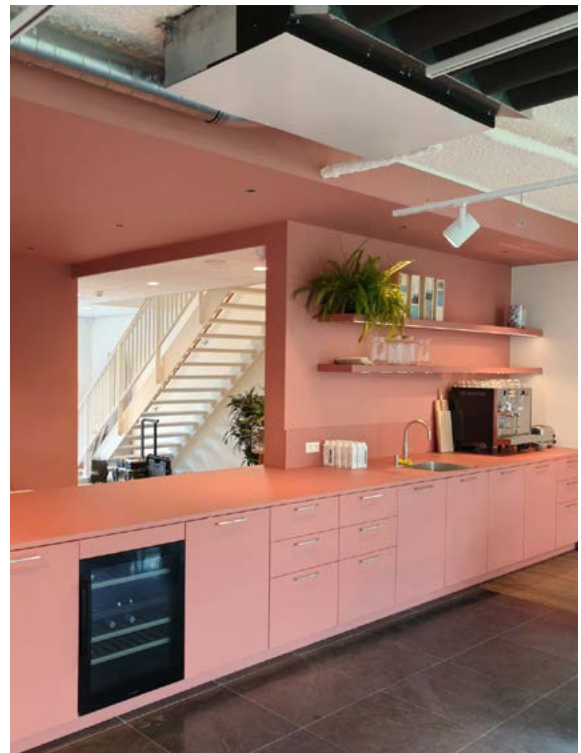
DE WOON COOP

Delft



CPO NIMMA

Nijmegen



KANTOOR OPEN DEVELOPMENT

Amsterdam



IKC DE POEL

Langeraar



ZWEMBAD DE MEERKAMP

Amstelveen



OBA NEXT LAB

Amsterdam

Pagina 32



DE WERF

Almere



DE HOOGHE DELFT

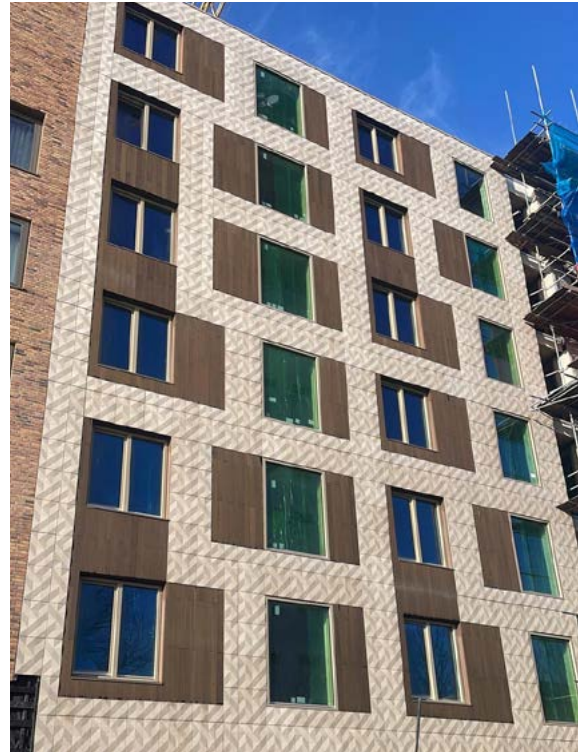
Delft



DE GANSSTRAAT

Utrecht

In aanbouw



KICKSTART

Alphen aan den Rijn

Pagina 111



KOFFIEFABRIEK

Amsterdam

Pagina 56



DE NIEUWE WATERTOREN

Zandvoort

Pagina 65



SPARK

Utrecht

Pagina 90



DE OOSTERLINGEN

Amsterdam

Pagina 46



DE KAZERNE

Gouda

Pagina 64



COMMON GROUND

Nieuwegein

Pagina 60

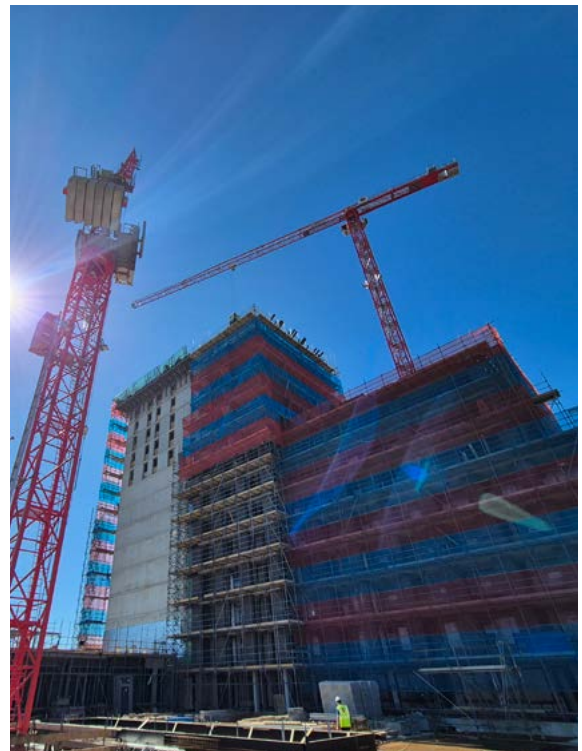


Bouwcombinatie met De Geus Bouw

EUREKA!

Amsterdam

Pagina 126



ZADELSTEDE

Nieuwegein

Pagina 85



SILO'S

Amsterdam

Pagina 42



ROOF GARDEN

Amsterdam

Pagina 81



RODEO

Broek op Langedijk

In ontwikkeling



KOETSHUISPLANTSOEN

Nieuwkoop

Pagina 127



AAN DE KADE

Leiden

Pagina 91



LUDENS JOY

Utrecht

Pagina 23



DE OMLOOP

Utrecht

Pagina 61



HAVENFRONT

Alphen aan den Rijn



**CULTUURCLUSTER
BERLIJNPLEIN**

Utrecht

Pagina 100



DE VERSTERKER

Nieuwegein



IKC DE WERELDWEIDE

Woubrugge

Pagina 115



CECI

Amsterdam

Pagina 41



ADAM ADEMT

Amsterdam

Pagina 40



PULSE

Utrecht



NELSON MANDELA BUURT

Amsterdam



ZANDFOORT AAN DE EEM

Amersfoort

WIST JE DAT DIT JAARVERSLAG DUURZAAM IS GEPRODUCEERD?

We hebben ervoor gezorgd dat het papier dat we gebruiken voor ons jaarverslag bijdraagt aan een beter milieu. Het jaarverslag is gedrukt op Balance Pure papier, dat voor 100% bestaat uit post-consumer gerecycled papier. Dit betekent dat het papier afkomstig is van eerder gebruikt papier, dat is ingezameld, gereinigd en opnieuw gebruikt - zonder verse houtvezels!

Daarnaast draagt het papier twee belangrijke keurmerken: FSC® Recycled en EU Ecolabel. Deze keurmerken garanderen dat het papier niet alleen uit gerecyclede bronnen komt, maar ook voldoet aan strenge milieueisen gedurende de hele levenscyclus van het product.

Wat nog beter is: het papier is chloorvrij gebleekt (TCF/ECF), wat veel minder schadelijk is voor het milieu dan traditionele bleekmethoden. Bovendien wordt het papier CO₂-neutraal geproduceerd, waarbij de CO₂-uitstoot van de productie wordt gecompenseerd of beperkt.

Bij de productie van dit jaarverslag hebben we niet alleen oog voor het papier zelf, maar ook voor de inktten die worden gebruikt. Zo maken we gebruik van de meest milieuvriendelijke inktten, en de restanten papier die worden versneden, worden opgehaald door een partner die ze weer recyclet.

Zo zorgen we samen voor een duurzamer jaarverslag, en dragen we bij aan een duurzame, circulaire toekomst die beter, mooier en leuker is!



Join
the
Movement

The logo consists of a large, thin black circle. Inside the circle, the word "Join" is written in a bold, black, sans-serif font. Below "Join", the word "the" is written in a smaller, italicized, black, sans-serif font. Below "the", the word "Movement" is written in a bold, black, sans-serif font. A thick, black, horizontal underline is positioned below the word "Movement".



VINK BOUW

