

Ontwikkel- en bouwconsortium Van Zessen Claer

“We kunnen zeker een rol spelen op vliegveld Valkenburg”

In 2006 bundelden zes regionale bouwbedrijven hun krachten om gezamenlijk zeer grote projecten te kunnen ontwikkelen en bouwen. “De bedoeling was om ons te kwalificeren voor de bouw op het voormalige vliegveld Valkenburg. Met de realisatie van de Valkenburgse wijk ‘t Duyfrak (780 woningen) is er inmiddels veel ervaring opgedaan met de gemeente Katwijk.” Een interview met Jan van Duijn en Peter Ouwehand namens Van Zessen Claer.

Hoe sterk is de regionale bouwwereld?

“De zes regionale bouwbedrijven die samen Van Zessen Claer vormen, staan lokaal goed bekend bij zowel de gemeente als de bevolking. Elk afzonderlijk hebben we een mooi track-record en gezamenlijk bouwen we zo’n 2500 woningen per jaar. Als je dat bij elkaar optelt, ben je een topspeler in Nederland en doe je mee in de eredivisie.”

Hoe verklaren jullie dat er in Katwijk zoveel sterke bouwbedrijven zijn?

“Katwijk was een vissersdorp maar is tegenwoordig een bouwdoorp, te vergelijken met plaatsen als Volendam en Rijssen, waar ook grote bouwbedrijven



zitten. Dat is goed voor de werkgelegenheid, direct en indirect, denk aan schilders en loodgieters die als spin-off hiervan ook werk hebben. Het is begonnen tijdens de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. Omdat er van oudsher veel ambachtslieden waren, was er veel personeel voor handen. Daar komt bij dat er hier een goede calvinistische arbeidsmoraal is: in het zweet des aanschijns zal je je brood verdienen en zo. Bovendien kiezen Katwijkers van

oudsher voor LTS-opleidingen; geen witte boorden maar blauwe boorden. De potentie qua personeel is dus groot en dat is belangrijk, want zonder mensen begin je niets.”

‘t Duyfrak was het eerste project dat Van Zessen Claer heeft gedaan. Hoe bijzonder is dit project?

“We hebben binnen budget 780 huizen neergezet. Er stond acht jaar voor maar het is iets meer geworden: tien jaar. Door



de crisis was het een lastig project. Daardoor moest de gemeente de grond afwaarderen. Vanwege de moeilijke tijd waren we bereid om concessies te doen aan de gemeente en deel te nemen aan het exploitatietekort van de gemeente Katwijk. Concreet zijn we de gemeente financieel tegemoetgekomen. Ook woningbouwcorporatie Dunavie speelde een belangrijke rol door juist in de crisisperiode door te gaan met het bouwen van sociale huurwoningen, wat dertig procent van de totale bouw uitmaakte. Hierdoor konden we blijven bouwen en zijn de kranen nooit weggeweest. Voordeel was ook dat wij niet hoefden te investeren op dat moment, terwijl Dunavie voor een redelijke prijs woningen kreeg. In diezelfde periode hebben we trouwens ook zo’n honderd huurwoningen in de vrije sector gebouwd in opdracht van BPF Bouwinvest, dat ook grondposities had in Valkenburg.”

“Wat ook mooi is, is dat er tegelijkertijd zo’n 10 hectare groenvoorziening is gekomen aan de zijkant van de wijk, het gebied ‘Dorpsweide’ met ruimte voor de voetbalclub Valken ’68 en de tennisvereniging en veel recreatie en groen voor het dorpsdeel Valkenburg. Zo is eerst kwaliteit gecreëerd. Waar we trots op zijn, is dat er een mooie wijk is ontstaan met zo’n 1500 overwegend

jonge mensen waarvan Valkenburg economisch profiteert, met bovendien een goede ontsluiting naar de N206 en de A44 en straks ook een brug naar Oegstgeest. Zo hebben we een belangrijke maatschappelijke rol kunnen vervullen.”

Wat is het volgende project?

“Oorspronkelijk is Van Zessen Claer opgericht om te gaan bouwen op vliegveld Valkenburg. Inmiddels ligt er een mooi plan voor het bouwen van 5000 huizen op het voormalige vliegveld, met bebouwing aan de kant van de Tjalmaweg en groen aan de kant van Wassenaar, waarvoor de beide gemeenteraden een go hebben gegeven. Er moeten nog de nodige keuzes worden gemaakt en de gemeente Katwijk heeft ervoor gekozen om eerst de infrastructuur aan te leggen en dan te bouwen, maar over twee jaar moet de eerste steen toch wel worden gelegd. Tegelijkertijd wordt er geïnvesteerd in Drone Valley en Robo Valley, waardoor Katwijk ook voor een kennisindustrie kiest.”

Gaat Van Zessen Claer straks aan de slag op het vliegveld?

“Wij zeggen niet dat we het zomaar even gaan doen, ook al omdat het een groot project is ter waarde van 1,2 miljard euro dat Europees moet worden aanbesteed, maar we hebben wel de potentie om het



IN HET KORT

Van Zessen Claer is in 2006 opgericht als ontwikkelingscombinatie van zes gerenom-meerde regionale bouwbedrijven. Doel: door de krachten te bundelen ontstaat een betrouwbare en financieel stevige partner die in staat is om grootschalige ontwikkel- en bouwprojecten te initiëren, te ontwikkelen en te realiseren.

Van Zessen Claer bestaat uit de volgende bedrijven:

IBB Kondor B.V.

(Oegstgeest, onderdeel VolkerWessels/150 medewerkers)

Du Prie bouw & ontwikkeling B.V.

(Leiden/100 medewerkers)

KBM Groep B.V.

(Katwijk/100 medewerkers)

Bouwbedrijf Niersman B.V.

(Voorschoten/100 medewerkers)

Ouwehand Bouwgroep B.V. (Valkenburg/140 medewerkers)

Van Rhijn Bouw B.V.

(Katwijk/100 medewerkers)

Dankzij de krachtenbundeling en deze vorm van samenwerking kunnen zij grote projecten aan, met behoud van de eigen cultuur en kracht, terwijl de concurrentie tegelijkertijd in stand blijft, waardoor de kosten laag blijven.

te kunnen. We zijn er klaar voor, dat hebben we bewezen met ‘t Duyfrak, terwijl de zes bouwbedrijven ook elk afzonderlijk grote projecten aan kunnen. Bovendien is het goed voor de lokale werkgelegenheid. En het is duurzaam, want omdat we dichtbij het project zitten, is er relatief weinig vervoer nodig. Daar komt bij dat we met VolkerWessels een partij in huis hebben die kennis heeft van de infrastructuur. We hebben dus bouwen ontwikkelingsexpertise en dankzij de krachtenbundeling ook financiële slagkracht. Het is met name financieel en qua infrastructuur een grote uitdaging, maar we kunnen zeker een rol spelen.” ■

