



Wij creëren
plekken
waar mensen willen
zijn





Jaarverslag 2017 Maatschappelijke en financiële verslaglegging

De Lasso-Zuid 22
Postbus 30
2370 AA Roelofarendsveen
heembouw.nl



Inhoud

Over dit verslag	5
Bestuursverslag 2017	6

Wij creëren plekken waar mensen willen wonen

16

Project Mathenesserweg	18
Projecten Wonen in het kort	22
Groene Bouwhekken: 100% social return	26



Kengetallen

28

Personalia Bestuur van de Organisatie	30
Personalia Raad van Commissarissen	31

Bericht Raad van Commissarissen

32



Wij creëren plekken waar mensen willen ondernemen

34

Nieuwe productielocatie Mueller	36
Projecten Bedrijfsruimten in het kort	40
Financiering projecten	44

Menselijk kapitaal 46

HR Strategie	46
Personeelsbezetting, instroom en verloop	49
Stagiaires	50
Jubilea & pensioen	51
Verzuim & ongevallen	52
Heembouw Festival	53
Veiligheid op de bouwplaats	54

Innovatie 56

Inleiding	56
Een greep uit onze innovaties	58
Location Intelligence	62
Samenwerking strategische partners	64

Duurzaamheid 66

Duurzaamheid initiatieven	66
----------------------------------	-----------



Wij creëren plekken waar mensen willen werken 70

Nieuwe look and feel Metropolitan	72
Projecten Kantoren in het kort	76
Quickscan	80



Maatschappij 82

Resto VanHarte	82
Plekken creëren waar mensen willen zijn	82
Petje af	86

Verslag Gemeenschappelijke

Ondernemingsraad in 2017 88

Medezeggenschap 2017 89

Jaarrekening 90

Overige gegevens	113
Controleverklaring	114
GRI-G3 index toepassingsniveau C	116

T

Toekomst

!

Over dit verslag

Klaar voor de toekomst

Maatschappelijke en financiële verslaglegging 2017

De wereld om ons heen verandert razendsnel en ook de bouwbranche maakt grote veranderingen door. We staan voor complexe bouwopgaven. Onder invloed van de toenemende digitalisering van de bouw, verschuivende machtsverhoudingen en toenemende complexiteit van de bouwopgaven zien we dat de keten verandert en krijgen we te maken met andere samenwerkingsvormen.

Heembouw zet volop in op innovatie en digitalisering en maakt zich klaar voor de toekomst. Het is onze ambitie in 2020 ons bouwproces volledig virtueel uit te voeren: van ontwerp en voorbereiding, tot en met de uitvoering en nazorg. Dit proces gaan we samen met onze strategische partners in. Daarnaast is het essentieel om als bouwonderneming nog dichter bij de klant te zitten en nog meer in de huid van onze opdrachtgever te kruipen. Onze klantgroepen richten zich volledig op “hun” klantgroep en het creëren van toegevoegde waarde daarvoor.

Onze cijfers laten zien dat we daarmee op de goede weg zijn, met een toename in omzet en resultaat, en een gemiddeld klantcijfer van 8,4 en een NPS van + 60. We zijn minstens zo blij met de waardering van onze eigen medewerkers, die een hoge mate van betrokken- en bevreemding hebben en een algemene medewerkerstevredenheid van 7,8. De eerste resultaten van ons medewerkersonderzoek van februari 2018 laten zien, dat deze scores zelfs nog hoger zijn geworden.

Voorsorteren op de toekomst, focus op de klant en aandacht voor het werkplezier van onze medewerkers stellen ons in staat met elkaar plekken te creëren waar mensen willen zijn. Daarnaast zetten we ons ook op andere manieren in om onze omgeving een beetje beter te maken, niet alleen door de vanzelfsprekende aandacht voor duurzaamheid en circulariteit maar ook door ons actief in te zetten voor maatschappelijke initiatieven.

In dit verslag leest u hier mee over.

Namens de Holdingdirectie,

Peter Lammertink

Bestuursverslag 2017

Klaar voor de toekomst

Heembouw kijkt tevreden terug op 2017. Onze prestaties als onderneming zijn goed te noemen. De resultaatsontwikkeling vertoont een mooie opgaande lijn. Onze klanten waarderen onze inspanningen met een hoog gemiddeld rapportcijfer. Dit is een groot compliment voor onze medewerkers, die met veel betrokken- en bevlogenheid dagelijks bezig zijn met de invulling van onze visie: Het creëren van plekken waar mensen willen zijn.



Afgelopen jaar hebben wij veel geïnvesteerd om onze organisatie klaar voor de toekomst te maken. De bouwbranche verandert ingrijpend. Traditionele machtsverhoudingen verschuiven, nieuwe samenwerkingsvormen zijn een voorwaarde om de complexe bouwopgaven te kunnen invullen. Digitalisering en virtualisatie spelen een steeds grotere rol in het bouwproces. Afgelopen jaar hebben we op dit vlak een aantal belangrijke stappen gezet. Wij ambiëren een volledig virtueel bouwproces. In 2017 hebben we de aanzet gegeven voor een nieuwe IT-architectuur & -infrastructuur, die we de komende jaren verder uitrollen. Om onze klanten nog beter te bedienen willen we nog meer bij hen betrokken zijn. Met onze klantgroepstructuur, met volledige focus op een specifieke klantgroep en het creëren van toegevoegde waarde daarvoor, willen we onze klanten zo optimaal mogelijk bedienen.

De waardering voor onze toegevoegde waarde zien we ook terug in onze cijfers. Onze omzet is licht gegroeid van € 158 miljoen in 2016 naar € 167 miljoen in 2017. Het resultaat na belasting nam toe van € 4,9 miljoen naar € 5,8 miljoen.

Heembouw in 2017

Zoals verwacht werd, is de bouwproductie in 2017 flink toegenomen met 5%. [bron: Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2018, EIB]. Met een omzetgroei van 6% heeft ook Heembouw hier haar aandeel in gehad. Alle klantgroepen hebben goed gepresteerd en een positieve bijdrage geleverd aan omzet en resultaat. Onze prestaties blijven niet onopgemerkt. In 2017 zijn wij voor de eerste keer in onze geschiedenis genomineerd voor de Cobouw award. We zijn trots dat wij hiermee tot de top vijf van best presterende bouwondernemingen van Nederland behoren.



In 2017 hebben we geëxperimenteerd met zelforganiserende teams, om snel en effectief resultaten te kunnen behalen. We geloven in deze manier van werken. Het zorgt ervoor om nog dichter bij de klant te komen, meer uit de talenten van mensen te halen en wendbaar te blijven. Het vraagt nog de nodige inspanningen om deze manier van werken in de hele organisatie in te bedden. In 2018 zetten we de ingeslagen weg verder door.

Het directieteam binnen ons bedrijf is op een aantal sleutelposities versterkt. Léon Heddes is gestart als algemeen directeur Heembouw Werken, en geeft leiding aan de directieteams van de klantgroepen Bedrijfsruimten en Kantoren. Alijd van Doorn is aangetrokken als directeur Habeon Architecten en duurzaamheid. Hiermee kunnen we nog meer focus en aandacht aan duurzaamheid geven.

Daarnaast is onze IT-afdeling verder geprofessionaliseerd. De helpdeskfunctie is geoutsourced en de focus ligt in het nieuwe team op het ontwikkelen van een toekomstvaste IT-structuur en de business ondersteunende rol binnen de organisatie.

Afgelopen jaar hebben wij geïnvesteerd in de ontwikkeling en implementatie van een innovatieve werkomgeving, te beginnen met onze eigen kantoorlocaties Rotterdam en Roelofarendsveen. Gebruikmakend van onze expertise om een bestaande werkomgeving flexibel en duurzaam te maken, zijn beide kantoren ingrijpend verbouwd en gerenoveerd. Voor de inrichting van de werkplekken was, - behalve een hoog comfort en een plezierige werkomgeving -, een optimale workflow leidend, die voor een projectorganisatie zoals de onze essentieel is. We zijn erin geslaagd om hier een werkomgeving te creëren waar al onze stakeholders, en vanzelfsprekend onze eigen mensen voorop, graag willen zijn.

"Trots dat we tot de top vijf van best presterende bouwondernemingen van Nederland behoren"

Strategie

In 2017 zijn we gestart met de implementatie van ons strategische plan (tot 2020). In 2020 willen wij dé onderscheidende bouwonderneming zijn voor onze klanten, mensen en omgeving. Hieronder lichten we toe hoe we gepresteerd hebben op de strategische doelen die we onszelf hiervoor gesteld hebben:

Klanten: We willen de verwachtingen van onze klanten overtreffen. Dit uit zich in een NPS van $\geq +35$ en een gemiddelde klanttevredenheid van $\geq 8,0$. Onze NPS score over 2017, gebaseerd op 23 onderzoeken, is + 60. Het gemiddeld rapportcijfer is 8,4. Mooie cijfers, die we graag vast willen houden.

Mensen: We willen de meest gewaardeerde werkgever in de bouw zijn, die het beste uit de talenten van mensen haalt. Dit uit zich in een doelstelling van $\geq 8,0$ voor medewerkersbevlogenheid en van $\geq 8,5$ voor medewerkersbetrokkenheid. In het voorjaar van 2017 is een uitgebreid medewerkersonderzoek uitgevoerd. We zijn blij met de hoge respons van bijna 95%. Op de voor Heembouw belangrijkste aspecten, bevlogenheid en betrokkenheid, scoorden we respectievelijk een 7,8 (was 7,5) en een 8,1 (was 8,1). Hiermee zijn we goed op weg naar ons doel.

Stakeholders: We willen bovengemiddelde resultaten/rendementen realiseren. Dit stelt ons in staat om te blijven investeren in de ontwikkeling van onze organisatie. Met een resultaat voor belasting van 4,5% is een goede stap gezet. Echter, in vergelijking met de top van de best presterende bouwbedrijven in Nederland zit hier ook nog verbeterpotentieel in.

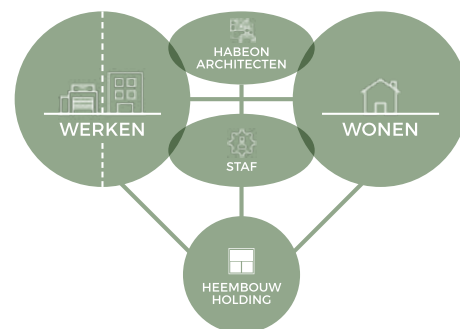
Omgeving: We nemen onze verantwoordelijkheid voor onze omgeving. Dit uit zich in een gediversificeerd personeelsbestand, actieve inzet op vermindering van CO₂-uitstoot en productie van bouwafval en een actieve betrokkenheid bij maatschappelijke initiatieven op divers gebied. Hoewel collega's met diverse achtergronden binnen onze organisatie werkzaam zijn, is nog niet voldoende inzichtelijk te maken hoe gediversificeerd ons personeelsbestand is. Komend jaar gaan we hier nadrukkelijker beleid op formuleren.

Onze CO₂-uitstoot is verder gedaald naar 5,42 ton per miljoen omzet, een daling ten opzichte van 2016 (6,51 ton) met 16,7%. Het percentage bouwafval dat onze bouwplaatsen gescheiden verlaat, is licht gestegen van 41% naar 45% [zie verder pagina 66]. Voor wat betreft onze actieve betrokkenheid bij maatschappelijke initiatieven is Heembouw een samenwerking aangegaan met Resto VanHarte [zie verder pagina 82].

Structuur

Onze bedrijfsvoering is gestoeld op drie pijlers: structuur, cultuur en strategie. Elk jaar staat een van deze pijlers centraal. In 2016 was dat strategie, in 2017 structuur, en in 2018 wordt dit cultuur, in lijn met de cyclus. In onze bedrijfsvoering ligt de focus op de eindgebruiker. De organisatie is ingericht in drie klantgroepen: eindgebruikers Kantoren, Bedrijfsruimten en Wonen. Deze volledige focus op klantgroepen zorgt voor kennis over en begrip voor de wensen van de klanten. Dit creëert klantwaarde met als resultaat meer toegevoegde waarde, een goedlopend proces, weinig verspilling en een beter gebouw. Ook afgelopen jaar zijn de drie klantgroepen gegroeid in omzet en resultaat.

We hebben ervaren dat er, naast verschillen, ook veel overeenkomsten zijn tussen de klanten die door Kantoren en Bedrijfsruimten worden bediend. Nauwere samenwerking tussen deze klantgroepen zorgt voor synergie en meer efficiency. De klantgroepen Bedrijfsruimten en Kantoren vormen samen het cluster 'Werken', naast het cluster 'Wonen'. Deze clustering laat onverlet dat we onverminderd vasthouden aan onze specifieke klantgroep filosofie.



Onze klantgroepen, als directe schakel naar onze klanten, blijven het kloppend hart van Heembouw. Onze andere organisatie onderdelen zijn hieraan ondersteunend.



Strategische partners

Voor de realisatie van onze projecten en onze doelen, spelen onze strategische partners een essentiële rol. Dit zijn naast de strategische partners op het gebied van ontwerp en realisatie, ook de partners die ons in staat stellen projecten voor onze klanten te financieren. Voor onze leveranciers actief in ontwerp en realisatie, streven wij naar langdurige en duurzame samenwerking voor onze strategische productgroepen. Daartoe zijn afgelopen jaar verschillende samenwerkingsovereenkomsten gesloten met strategische partners. Heembouw en haar partners komen op regelmatige basis bij elkaar. Deze bijeenkomsten vinden plaats op het bedrijf van een van de partners en staan elke keer in het teken van een specifiek onderdeel van een proces of een project. Omdat deze strategische partners ook een belangrijke rol in de ontwikkeling en toepassing van productinnovaties spelen, staat dit aspect als een vast onderdeel hoog op de agenda in de samenwerking [zie verder pagina 64]. Voor de financiering van onze projecten gaan wij allianties aan met beleggers/financiers om de mogelijkheden voor onze klanten op dit gebied te vergroten [zie verder pagina 44].

"Onze klantgroepen zijn, als directe schakel naar onze klanten, het kloppend hart van Heembouw"

Klantgroepen

Wonen

De klantgroep Wonen is zowel in omzet als in resultaat gegroeid. Woningbouwproject De Oevers, dat wij in samenwerking met **Hoorne Vastgoed** in het centrum van Roelofarendsveen ontwikkelen en realiseren, nadert haar voltooiing. In 2017 is de laatste koopwoning verkocht, ruim vier jaar nadat de handtekening onder het koopcontract voor de eerste koopwoning werd gezet. In totaal zijn er in De Oevers 242 woningen en 9 kavels verkocht. De Oevers heeft zich ontwikkeld tot een aantrekkelijke woonwijk, waarbij ook het winkelgebied is uitgebreid. Een aanwinst voor het dorp Roelofarendsveen.

Inmiddels zijn de voorbereidingen gestart voor de ontwikkeling van plangebied West End tot woningbouwlocatie, eveneens in Roelofarendsveen. Hier streven we naar een uiterst duurzame wijk. Gasloos, met zeer energie zuinige woningen (ZEN). In totaal zullen hier circa 236 woningen worden gerealiseerd. Christoph Kohl Architekten GmbH uit Berlijn tekende voor het stedenbouwkundig plan, dat voorziet in veel groen.

Op het project "Wonen boven de Hoven" in Delft, dat wij met opdrachtgever **Van der Vorm Vastgoed** ontwikkelen en realiseren, wordt in 2018 de derde en laatste woontoren opgeleverd. Ook in Delft bouwen we in Buitenwatersloot het kleinschalige woningbouwproject "De Marlot", een eigen ontwikkeling. Daarnaast zijn er nog enkele mooie projecten in Den Haag en Scheveningen uitgevoerd. Voor een particuliere belegger de transformatie van een bestaand kantoor tot woningen boven een commerciële plint aan de Kranenburgweg in de Scheveningse Haven en verder de nieuwbouw van 116 studentenappartementen in Laakhaven, eveneens voor een particuliere belegger.

Aan het Verhulstplein werken we aan de realisatie van "De President", een luxe appartementencomplex met 157 appartementen dat verrijst op de plek waar eerder twee leegstaande kantoorpanden stonden. De President wordt gerealiseerd in opdracht van **Conradstaete I**.

Renovatie en groot onderhoud vormen een belangrijke pijler binnen de klantgroep Wonen. Heembouw is sterk in de voorbereiding en uitvoering van woningonderhoud in een bewoonde situatie, door onze jarenlange praktijkervaring.



We besteden veel aandacht aan een goede en heldere communicatie, en vinden het belangrijk huurders mee te nemen in het proces. Daarbij nemen we de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de draagvlakmeting en het bereiken van voldoende steun zodat de plannen kunnen worden uitgevoerd. Ons team van bewonersbegeleiders speelt hierin een belangrijke rol [zie ook pagina 23].

Zoals bij alle klantgroepen, zijn we ook bij Wonen constant op zoek naar innovaties en toepassingen, die ons helpen onze dienstverlening verder te verbeteren. Zo maakten we bij de transformatie van Mouterij De Goudsbloem in Schiedam gebruik van een 3D-scan om dit rijksmonument in te kunnen meten. Dit soort panden hebben vaak te maken met verzakkingen en scheefstand. Een 3D-scan vermindert de kans op foutieve maatvoering aanzienlijk. De Mouterij wordt in opdracht van **HERMON Erfgoed** getransformeerd naar 35 studentenwoningen.



Bedrijfsruimten

De klantgroep Bedrijfsruimten onderscheidt zich in de markt door diverse extra diensten die het haar klanten aanbiedt.

Zo biedt Heembouw een Grond databank, met daarin de data van de beschikbare gronden en (her)ontwikkellocaties in Nederland. Dit is in een tijd van schaarste aan bouwgrond van toegevoegde waarde voor onze klanten. Deze data wordt verder verrijkt met data over aspecten als: arbeidspotentieel en werkgelegenheid, terreinen en percelen en infrastructuur en bereikbaarheid. Hiermee kan de klant op basis van objectieve gegevens kiezen voor de optimale vestigingslocatie. Dit soort Location Intelligence gaat een steeds grotere rol spelen in onze dienstverlening [zie ook pagina 62].

De projecten van de klantgroep Bedrijfsruimten, zijn vaak groot en complex. Wij werken hiervoor samen met ons eigen architectenbureau, Habeon Architecten, die jarenlang ervaring heeft in het ontwerpen van bedrijfsgebouwen. Het bedrijfsproces van de klant, met zijn groeiambities, vormt de basis voor de lay out van het pand. Met behulp van het BIM model, kan de klant virtueel beleven hoe zijn pand gaat functioneren.

Bij grote en complexe projecten kiezen eindgebruikers steeds vaker voor een huursituatie. Dat betekent dat andere partijen het eigendom en de financiering op zich nemen. Met ons netwerk van

investeerders/beleggers zijn wij in staat projecten voor onze klanten te financieren en zo nog meer toegevoegde waarde te leveren [zie ook pagina 44].

De klantgroep Bedrijfsruimten richt zich op drie focusgebieden: logistiek, productie en food. Met name de vraag naar logistiek vastgoed is groot. Voor opdrachtgever **DOK VAST** werd in 2017 het DC New Logic VI voor **Rhenus Logistics** afgerond, en startte de realisatie van New Logic III en V in Tilburg. Deze DC's voldoen aan hoge (BREEAM) eisen ten aanzien van duurzaamheid en comfort, en vallen op door hun hoogwaardige afwerking en onderscheidende architectuur. Met name het ontwerp van Habeon Architecten voor New Logic III, dat in juni opgeleverd wordt, springt in het oog. Hiervoor werd onlangs het BREEAM Outstanding certificaat voor ontwerp toegekend door de DGBC, met de hoogste BREEAM score voor een distributiecentrum wereldwijd (98,48 %) tot nu toe!

Voor de foodsector werd in Nieuwkuijk de productielocatie voor de **Kaak Groep** gerealiseerd. In Dronten werd de nieuwe site voor Fresh Care Convenience, onderdeel van **Staa Food Group**, in gebruik genomen.

Op het gebied van productie is in maart 2018 de site van **Mueller** in Groenlo opgeleverd [zie pagina 36] en nam keukenbladenproducent **Kemie** in juli vorig jaar haar nieuwe huisvesting in Helmond in gebruik.



M

"Met behulp van het BIM model kan de klant virtueel beleven hoe zijn pand gaat functioneren"

Kantoren

De klantgroep Kantoren heeft het afgelopen jaar zich nadrukkelijker laten zien op de markt van verduurzamen en upgraden van de bestaande kantoorvoorraad. In 2023 moeten alle kantoren in Nederland tenminste energielabel C hebben; kantoren met een lager label mogen dan niet meer gebruikt of gehuurd worden. Om kantooreigenaren snel inzicht te geven welk label hun kantoor heeft, en wat de kosten zijn om tot label C te komen, heeft Kantoren de Quickscan ontwikkeld [zie pagina 80]. Een online tool op onze website, die snel en gemakkelijk in te vullen is. Onder andere via een artikel in het FD, heeft de Quickscan de nodige aandacht uit de markt gekregen. Dit heeft geleid tot de opdracht voor verduurzaming van kantoor **Metropolitan** op de Zuidas [zie pagina 72]. Een mooi voorbeeld hoe een innovatief idee tot een succesvolle tool is ontwikkeld.

Het team van Habeon Architecten dat binnen de klantgroep Kantoren actief is, is in de loop van 2017 versterkt met een interieur architect. We bieden de klant hiermee een integrale aanpak, inclusief bouwkundig ontwerp, installaties, energetische verbetering en een interieur ontwerp. Daarbij is CO₂-reductie en circulariteit een vast onderdeel van onze projectaanpak. Als ontwerpende bouwster zijn wij in staat een belangrijke aanzet te geven om bewuster met besparing van CO₂-uitstoot om te gaan. Vooral de bestaande bouw biedt op dit vlak

veel mogelijkheden. Veel materialen kunnen worden hergebruikt. Om na afronding van een project de CO₂-besparing die gerealiseerd is, zichtbaar en concreet te maken, biedt Kantoren de betreffende opdrachtgever een zogenaamd "Groen bezig" certificaat. Hierop staat hoeveel CO₂-uitstoot door de keuze voor duurzame materialen is bespaard, vertaald naar het aantal auto-rondjes om de aarde. Zo leverde de aanpak van de verduurzaming van ons eigen hoofdkantoor in Roelofarendsveen 370.670 kilometer autorijden, oftewel negen rondjes om de aarde op.

Renovatie en verbouwing van bestaande kantoren vormen een belangrijk deel van activiteiten van de klantgroep Kantoren. Op Schiphol zijn we al een aantal jaren aan het werk voor en in het **WTC**, waar we verdieping na verdieping het kantoor upgraden. Het kantoor van **Applikon**, dat we eerder in 2013 gerealiseerd hebben, is afgelopen jaar uitgebreid met 1.000 m². En in gebouw UN Studio in Amsterdam ging Heembouw aan de slag voor **NIBC** bank. In 9 weken tijd werd 1.000 m² kantoorvloer aangepakt. Op het gebied van nieuwbouw kan de succesvolle afronding van het nieuwe kantoor met productieruimte voor **Applied Medical** niet onvermeld blijven. Het resultaat werd door de opdrachtgever tot "nieuwe internationale standaard voor Applied" bestempeld, gewaardeerd met een rapportcijfer "9".





Ontwerpde bouwer

Onze visie is dat ontwerpen en realiseren onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn om tot een goed resultaat te komen. Ons eigen architectenbureau Habeon Architecten vormt een integraal onderdeel van de dienstverlening van onze klantgroepen. Deze geïntegreerde aanpak biedt onze klanten toegevoegde waarde, en stelt ons in staat aansprekende gebouwen te maken. Het iconische ontwerp van New Logic III is daar een exemplarisch voorbeeld van. We zijn daarnaast goed in staat om complexe en kennisintensieve opgaven zoals de engineering en realisatie van Applied Medical en de nieuwe productielocatie voor Fresh Care Convenience uit te voeren, als ook de verduurzaming van bestaande kantoorpanden zoals ons eigen hoofdkantoor in Roelofarendsveen.

Innovatie

We kunnen ons alleen handhaven in de top van de bouwbranche, als we blijven innoveren voor onze klanten. Om de innovatieve ideeën die er binnen de organisatie leven, te structureren en verder tot ontwikkeling te brengen, hebben we afgelopen jaar gewerkt aan een innovatie structuur. Een team van innovatiecoaches, die onderdeel zijn van de klantgroepen, Habeon Architecten en de stafafdelingen, zorgt ervoor dat innovaties kunnen “landen” en helpt de ideehouders om hun idee verder te ontwikkelen. Hierbij is bewust gekozen geen aparte R&D afdeling in te richten; de innovatiecoaches zijn onderdeel van het team dat ook bezig is met de reguliere business. Zo is innoveren ook echt onderdeel van het dagelijks werk.

In 2017 waren er 154 ideeën die leefden binnen de organisatie, “rijp en groen”. Hieruit zijn keuzes gemaakt en is er actief gewerkt om ze verder te brengen. Een aantal daarvan heeft inmiddels de status “succes”. Dat betekent dat ze in de normale bedrijfsvoering zijn opgenomen. Voorbeelden daarvan zijn innovaties op het gebied van de toepassing van sensoren om gebouwen slimmer te maken en de eerder genoemde Quickscan; een rekentool die gebouwgegevens snel inzicht geeft in de maatregelen en bijbehorende kosten om hun pand naar energielabel C of hoger te upgraden [zie pagina 58 voor meer innovaties].

Virtueel bouwen

Inmiddels zijn we in staat het gehele proces vanaf klantwens tot en met realisatie te digitaliseren. In de woningbouw bijvoorbeeld, stelt een koper zelf zijn woning samen met behulp van de woonconfigurator, een digitale tool waarmee de verschillende keuzes direct in het model van de woning worden verwerkt. De woning wordt in het BIM model (Bouw Informatie Model) volledig virtueel gebouwd. Daarna worden bijvoorbeeld de betonnen casco's voor de woning gerobotiseerd geproduceerd. Virtueel bouwen is niet meer weg te denken uit ons proces. We zetten zwaar in op de verdere ontwikkeling hiervan, met als belangrijkste basis het BIM model. Het is ons doel om in 2020 alle projecten met een omzetwaarde van tenminste € 500.000,- virtueel te bouwen. Bij het concretiseren van deze filosofie past ook de werving van een manager Lean en Virtueel bouwen die afgelopen jaar heeft plaatsgevonden.



Financieel beleid en risicobeheer

Het financieel beleid van Heembouw blijft continue toezien op het behalen van een goed rendement op onze projecten, mede in relatie tot het verantwoord omgaan met eventuele (financiële) risico's. Het adequaat blijven managen van ons werkkapitaal blijft een continue proces. In 2017 is onze liquiditeitspositie verder verstevigd ten opzichte van vorig jaar en bleef de solvabiliteitspositie nog steeds op een goed niveau.

Goed en verantwoord risicobeheer blijft essentieel om de operationele en financiële doelen te realiseren. Wij blijven onze processen voor wat betreft de aanname van werk en de afweging van kansen en bedreigingen verder optimaliseren. Zo zijn wij in staat om op structurele wijze significante risico's (zowel op korte als op langere termijn) tijdig te signaleren en te volgen en middels een goede dialoog op het juiste moment, met de juiste betrokkenen binnen de organisatie, (actief) in te spelen op de mogelijke kansen en bedreigingen die een project in zich heeft. Het hebben van korte lijnen met alle betrokkenen is van groot belang. Daarnaast worden de interne risicobeheersings- en (ISO) kwaliteitssystemen jaarlijks getoetst en verder geoptimaliseerd als onderdeel van onze bedrijfsbrede projectaudits. Eén van de belangrijkste focuspunten blijft de beheersing van projectrisico's tijdens het gehele proces, van de verwerving- en voorbereidingsfase tot en met de uitvoeringsfase en nazorgfase. Wij handhaven ons financieel beleid om financiële risico's ten aanzien van rente en debiteuren niet af te dekken met financiële instrumenten.

Als belangrijkste bedrijfsrisico's zien wij markt- en kredietrisico's. In de navolgende paragraaf wordt verder inzicht gegeven in de voor Heembouw belangrijkste, mogelijke bedrijfsrisico's en de wijze waarop deze risico's worden beheerst.

Risicoparagraaf

Hierin worden de vijf belangrijkste mogelijke bedrijfsrisico's van Heembouw met haar beheersingsmaatregelen en risicoprofiel per bedrijfsrisico toegelicht.

Heembouw is afhankelijk van informatievoorziening, zonder deze informatie kunnen onze processen mogelijk stil komen te liggen. De risico's ten aanzien van de informatievoorziening nemen toe als gevolg

van diverse ontwikkelingen in relatie tot de tijdsgeest, mede door de algemene toenemende cyber dreigingen, wijzigingen in wet- en regelgeving en verscherpte eisen van opdrachtgevers. Onder andere door een eigen specifiek informatiebeveiligingsbeleid wil Heembouw bewerkstelligen, dat informatie op een weloverwogen en passende wijze wordt beschermd, waarbij maatregelen zijn afgestemd op de ingeschatte risico's. Om te voldoen aan de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) worden binnen Heembouw relevante stappen gezet, waarbij invulling wordt gegeven aan het opstellen van procedures, het instellen van de "security officer"-rol binnen Heembouw, het opzetten van een awareness programma binnen de eigen organisatie en het afsluiten van "verwerkers" overeenkomsten met bepaalde leveranciers. Onze risicobereidheid in dit risico wordt als laag ingeschat. Het huidige risicoprofiel sluit goeddeels aan bij het gewenste risicoprofiel.

Heembouw heeft stringente procedures om de kredietwaardigheid van haar (mogelijke) opdrachtgevers en leveranciers te bepalen. Ter beheersing van dit kredietrisico wordt (mede) gebruik gemaakt van erkende (financiële) instellingen, die zich op het leveren van kredietinformatie hebben toegelegd.

Actieve bewaking van het kredietrisico vormt onderdeel van ons debiteurenbeheer. De financiële impact op dit kredietrisico blijft gezond en beheersbaar. De mogelijkheid blijft aanwezig, dat opdrachtgevers of leveranciers contractuele verplichtingen niet nakomen. Onze risicobereidheid in dit risico wordt als medium ingeschat. Het huidige risicoprofiel sluit in ieder geval aan bij het gewenste risicoprofiel.

Er is een mogelijkheid dat de waardering van de grondposities en voorraden gereed product lager uitvallen. De economische marktomstandigheden zijn in 2017 (nog) positiever geworden. Vergeleken met vorig jaar is de markt verder aangetrokken. Daarbij hebben onze eigen actieve inspanningen ook het gewenste effect gehad, resulterend in een (verdere) afname van onze grondposities en beschikt Heembouw niet meer over voorraden gereed product. De financiële impact op dit risico blijft dan ook goed beheersbaar. Onze risicobereidheid in dit risico wordt als mild ingeschat.

Het huidige risicoprofiel sluit aan bij het gewenste risicoprofiel, mede door de verdere afname van de grondposities.

Gezien de aantrekkende markt blijft er sprake van een mogelijkheid tot prijsfluctuaties op de inkoop. Onze leveranciers spelen een belangrijke rol in de verkoop- en realisatiefase van onze projecten. Heembouw werkt actief met strategische partners. Door tijdig afspraken met elkaar te maken, wordt een mogelijke prijsstijging mede gemitigeerd. In 2017 hebben zich geen (noemenswaardige) bijzonderheden voorgedaan. De financiële impact op dit risico wordt goed beheerst. Onze risicobereidheid in dit risico wordt dan ook als medium ingeschat. Het huidige risicoprofiel van dit risico sluit aan bij het gewenste risicoprofiel.

Heembouw heeft te maken met complexe en risicovolle projecten. Juist in de verwerving- en voorbereidingsfase van nieuwe projecten kunnen wij als Heembouw in dit kader nog de meeste invloed uitoefenen op de processen ten aanzien van contract- en projectbeheersing. Er worden goede afwegingen gemaakt welke (nieuwe) werken worden aangenomen en onder welke voorwaarden. De mogelijke financiële impact is goed beheersbaar. Onze risicobereidheid in dit risico wordt als medium ingeschat. Het huidige risicoprofiel sluit aan bij het gewenste risicoprofiel.

Veiligheid en kwaliteit

We zien een grote productiegroei in de bouw. De intensiteit waarmee gebouwd wordt, zet de aandacht voor veiligheid op de bouwplaats onder druk. We zien het als onze verantwoordelijkheid ervoor te zorgen dat iedereen aan het einde van de werkdag weer veilig naar huis kan. Samen met onze KAM-coördinator [zie pagina 54] besteden we veel aandacht aan veiligheid op de bouwplaats. Met een filmpje, dat in meerdere talen is ondertiteld, laten we zien hoe je veilig werkt. Met een kennistoets wordt voor het betreden van de bouwplaats de kennis van veilig werken getest. Met de And safety app kunnen onveilige situaties snel gemeld worden, zodat er direct actie wordt ondernomen. In 2018 zal middels een week van de veiligheid weer extra aandacht besteed worden aan dit belangrijke onderwerp.

Integriteit

Integriteit en integer handelen staan binnen Heembouw voorop. We beseffen ook dat het een thema is, dat om blijvende aandacht vraagt. 2018 is het jaar van de cultuur. Daarin zullen integriteit en de gedragsnormen, zoals wij die binnen Heembouw hanteren, weer extra belicht worden. De afgelopen twee jaar zijn 80 nieuwe collega's Heembouw komen versterken. We vinden het belangrijk en goed om met alle collega's weer eens uitgebreid stil te staan bij de afspraken die we omtrent integriteit hebben gemaakt.

De gedragsnormen die Heembouw hanteert zijn vastgelegd in een bedrijfscode, die is geregistreerd bij de Stichting Beoordeling Integriteit Bouwnijverheid (nummer 04-01-0032). Deze is afgestemd op de gedragscode, zoals ontwikkeld door het Algemeen Verbond Bouwbedrijf (AVBB). Onze gedragscode is voor alle medewerkers leidend.

De vertrouwenspersoon maakt jaarlijks een verslag van de eventuele meldingen die zijn gedaan. Dit wordt in de Holdingdirectie besproken en geëvalueerd. De directies van de klantgroepen bieden elk jaar hun verantwoordingsbrieven aan, die met de financieel directeur worden besproken. Verder is cultuur een vast agendapunt in het overleg met de Gemeenschappelijke Ondernemingsraad. Wanneer er aanleiding voor is, wordt integriteit bij dit agendapunt besproken.

Ook afgelopen jaar zijn er geen overtredingen in relatie tot de gedragscode geconstateerd, dan wel meldingen gedaan van overtredingen.

"Ons uitgebreide onboarding programma zorgt ervoor dat nieuwe collega's snel aarden binnen onze organisatie"

Human Resources

In het voorjaar van 2017 is het (driejaarlijkse) uitgebreide medewerkersonderzoek uitgevoerd. Met een respons van bijna 95%, en een 7,8 op bevoegenheid en 8,1 op betrokkenheid, zijn we tevreden over de resultaten [zie ook pagina 46]. Dit geldt ook voor ons onverminderd lage ziekteverzuim. Dit kwam in 2017 uit op 3,0%, een daling ten opzichte van 2016 waarin het ziekteverzuim op 3,3% lag. In 2018 zullen we ook weer, weliswaar in een minder uitgebreide vorm, ons medewerkersonderzoek uitvoeren, zodat we daarmee constant een vinger aan de pols houden.



Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt, zijn we in staat geweest onze vacatures met kwalitatief goede mensen in te vullen. Afgelopen jaar hebben we 47 nieuwe collega's kunnen verwelkomen. Onze eigentijdse "werken bij website" heeft hierin een belangrijke rol gespeeld, evenals onze corporate recruiter. Met ons uitgebreide onboardingprogramma weten we nieuwe collega's snel te laten aarden binnen onze organisatie.

Als sociale innovatie heeft afgelopen jaar "Young Heembouw" het licht gezien. Een initiatief van een aantal jongere collega's om de young professionals binnen Heembouw een platform te bieden om via jaarlijkse evenementen de (directe) collega's beter te leren kennen, het netwerk te verbreden en talenten verder te ontwikkelen. Binnen Heembouw vallen ongeveer 100 collega's onder de kwalificatie "Young Heembouw".



2018

De vooruitzichten voor de economie en de bouw zijn onverminderd goed. Los van politieke onzekerheden, staat de wereldeconomie er goed voor. Ook onze vooruitzichten voor 2018 zijn positief. De orderportefeuille is goed gevuld en we verwachten een mooie groei in omzet, marge en resultaat. Deze positieve vooruitzichten zijn wel afhankelijk van de ontwikkelingen binnen de inkoopmarkt en de mate van prijsfluctuaties die daarin kunnen optreden. Verder vraagt onze goed gevulde orderportefeuille eveneens om blijvende aandacht voor de workload voor onze medewerkers; het is belangrijk hierin een goede balans te houden, mede gezien de druk op de arbeidsmarkt. De uitdaging om kwalitatief goed personeel te werven blijft.

2018 is voor Heembouw het jaar van de cultuur. Cultuur is het cement tussen de stenen. Het verbindt de strategie (wat) met de structuur (hoe). Heembouw heeft een sterke bedrijfscultuur. Kern van deze cultuur zijn onze kernwaarden en principes; dit zijn de doelen of idealen die we nastreven, die we waarderen en die ons motiveren. Afgelopen jaren is Heembouw sterk gegroeid, en we hebben veel nieuwe collega's mogen verwelkomen. Hoewel we ons ervan bewust zijn dat cultuur geen statisch gegeven is, en dus evolueert, is het essentieel om onze bedrijfscultuur, waarin wij ons onderscheiden, vast te houden.

De bouwbranche en de wereld om ons heen veranderen razendsnel. Om in deze dynamiek blijvende focus op onze klanten te houden en echt toegevoegde waarde te leveren, moet je als organisatie strategisch wendbaar zijn. In 2017 hebben we een eigen werkmethode ontwikkeld op basis van de Lean en agile filosofie om onze strategische doelstellingen met kort cyclische stappen te realiseren. We noemen dit de 'rolling strategy'. In 2018 wordt dit verder geïmplementeerd in de organisatie.

Op cruciale posities is ons personeelsbestand de afgelopen periode kwalitatief versterkt. Dit, in combinatie met goede vooruitzichten voor 2018 en ook daarna, maakt ons positief over de toekomst. We bedanken onze klanten voor het in ons gestelde vertrouwen. We zijn trots op onze medewerkers die zich met grote betrokken- en bevologenheid inzetten om voor onze klanten plekken te creëren waar ze willen zijn.

Roelofarendsveen, 20 maart 2018

Holdingdirectie Heembouw

Peter Lammertink

Roland van Oostrom

Duurzaamheid

Naast de actieve inzet op CO₂ reductie en circulariteit bij onze projecten, blijven wij werken aan vermindering van onze eigen CO₂-uitstoot. Onze doelstelling om in 2022 tenminste 50% minder CO₂-uitstoot te produceren per miljoen euro omzet dan in 2012, is inmiddels voor 48,5% gerealiseerd. [zie ook pagina 66]. Verduurzaming van onze eigen panden, en ons autobeleid dat elektrisch rijden stimuleert, dragen hieraan bij.

We zien duurzaamheid als doorslaggevende factor voor de toekomst. We zijn het aan onze omgeving en de toekomst verplicht, om als bouwsector daarvoor onze kennis in te zetten.



In september 2017 startte Heembouw met de verduurzaming van 120 maisonnettewoningen aan de Rotterdamse Mathenesserweg. Dat is een jaar nadat corporatie Havensteder Heembouw en Habeon Architecten voor deze opdracht selecteerde. In de tussentijd werkten Heembouw en Habeon Architecten de plannen voor verduurzaming in overleg met de verschillende afdelingen van Havensteder en de gemeente Rotterdam uit en was Heembouw bezig met het verkrijgen van voldoende draagvlak onder de bewoners. Onder andere via huisbezoeken en de organisatie van een informatiemarkt werden de bewoners uitgebreid geïnformeerd. Uiteindelijk werd 100% draagvlak verkregen.

W

Waar wil jij wonen

?





B

"Belangrijk dat je
eerlijk bent in je
communicatie"

Werk in uitvoering

120 woningen op weg naar energielabel A

In opdracht van woningcorporatie Havensteder is Heembouw in september 2017 gestart met de verduurzaming van 120 maisonnettewoningen aan de Mathenesserweg in Rotterdam. De woningen, verdeeld over 3 flats, gaan van gemiddeld energielabel F/G naar energielabel A. Habeon Architecten maakte het ontwerp.

De gevels van de 3 flats worden met gevelstuc ingepakt, waarbij een deel wordt voorzien van steenstrips, wat de flats een frisse en eigentijdse uitstraling geeft. De dak- en kruipruimten worden geïsoleerd, de trappenhuizen opgeknapt, er wordt een lift bijgeplaatst en er worden verschillende werkzaamheden aan de bergingen uitgevoerd.

In en aan de woningen zelf wordt ook het nodige verbeterd. De kozijnen worden vervangen of hersteld en voorzien van triple glas. Daarnaast worden in bijna alle woningen badkamer, toilet en keuken vernieuwd, komt er mechanische ventilatie en wordt de centrale verwarming ingeregeld. De werkzaamheden worden in bewoonde situatie uitgevoerd, wat het nodige vraagt van de bewoners.

Liset Juffermans van Heembouw is, als het vaste aanspreekpunt voor bewoners, intensief betrokken bij het project. Samen met collega Shirley van der Meer vormt zij het team van bewonersbegeleiders, dat de spil vormt tussen de bewoner, de woningcorporatie en Heembouw. "Wij zorgen dat de bewoners worden meegenomen in het hele traject van voorbereiding, uitvoering en oplevering/nazorg. Dit doen we door goed te luisteren, te zorgen dat bewoners ook nog iets mogen vinden, te communiceren met (nieuws)brieven, informatieboekjes, huisbezoeken en af en toe met iets leuks (een start- of opleverfeestje, een onverwacht cadeautje)."





De “huiskamerkeet” is een plek waar bewoners de drukte van de werkzaamheden in hun woning kunnen ontvluchten.

100% draagvlak

Liset: “Aan dit soort projecten gaat altijd een lange voorbereidingsperiode vooraf, waarin het belangrijk is de bewoners goed te informeren en voor te bereiden op hetgeen er te gebeuren staat. Als Heembouw nemen wij de verantwoordelijkheid op ons om te zorgen voor voldoende draagvlak voor de werkzaamheden. Samen met de uitvoerder heb ik hier individuele gesprekken gevoerd met alle bewoners, en hebben we samen met Havensteder een informatiemarkt georganiseerd om de plannen toe te lichten. Uiteindelijk hebben we hiermee 100% draagvlak verkregen.”

Voor Liset staat het welbevinden van de bewoners voorop. Ze is dan ook constant aan het zoeken naar mogelijkheden waarmee de overlast voor de bewoners beperkt kan worden. Liset: “Hier zijn we 13 werkdagen in de woningen zelf aan het werk (van afdekken tot opleveren), en daar moeten we eerlijk over zijn: “dat is gewoon vervelend”. Natuurlijk wordt het straks heel mooi en zijn de woningen weer helemaal opgeknapt, goed geïsoleerd en comfortabel, maar tijdens de uitvoering is het soms echt balen voor de bewoners. Daarom plaatsen we altijd een zogenaamde “huiskamerkeet”, waar bewoners een plek vinden waar ze even rustig kunnen zitten, een krantje lezen, kopje koffie drinken of met andere bewoners kletsen.



Verder dekken we de woning af, helpen we bewoners met het verwijderen en terugplaatsen van bijvoorbeeld raambekleding, kunnen bewoners verhuisdozen krijgen, en extra afdek materiaal. Ook leveren we maatwerk voor bewoners die wegens medische redenen niet in de woning kunnen blijven tijdens het verbeteronderhoud. We zoeken dan gezamenlijk naar een oplossing. Hierbij valt te denken aan een (zorg)hotel of een tijdelijk verblijf in een vakantiewoning.”

De heer Metin is een van de bewoners. Hij woont sinds 2009 aan de Mathenesserweg. “We hadden hier veel last van tocht en schimmel. Ik merk dat de nieuwe kozijnen met het nieuwe (triple) glas en de isolatie van de gevel de woning echt beter maken. Het is nu lekker warm. Het tochtte hier, dat is nu voorbij. De nieuwe kozijnen en de nieuwe, stevigere voordeur, zorgen ook voor veiliger gevoel. De douche en toilet zijn flink opgeknapt, het is echt mooi geworden.”





"Constant zoeken naar mogelijkheden om de overlast voor bewoners te beperken"

Tijdens de uitvoeringsperiode is Julie de Kruif als bewonersbegeleider actief. Liset: "Ik heb het voortraject tot en met de draagvlakmeting en het showroom traject gedaan; Julie heeft de start gesprekken gevoerd met de bewoners en verteld wat in de woning weggehaald moest worden, zodat de werklui aan het werk konden." Meneer Metin: "Julie is een aardige vrouw; ze is twee keer hier geweest en heeft goed verteld wat er ging gebeuren."

Liset: "Het is belangrijk dat je eerlijk bent in je communicatie. Ik vertel ook altijd dat je huis even wordt overgenomen. Er komen veel mensen over de vloer in korte tijd, de deur staat vaak open, het is herrie en anders dan bewoners gewend zijn. Misschien niet leuk om te horen, maar het is even niet anders. Het is doorbijten, zo'n renovatie in bewoonde situatie, maar als we aan het eind van het project met elkaar het opleverfeestje vieren en toasten op het mooie eindresultaat, is dat eigenlijk het belangrijkste dat telt."

De verduurzaming van de 120 woningen zal naar verwachting in mei 2018 worden afgerond.



Projecten Wonen in het kort

Verduurzaming eengezinswoningen voor woningbouwvereniging St. Willibrordus

Naam project: Verduurzaming 128 woningen
Wassenaar **Opdrachtgever:** Woningbouwvereniging St. Willibrordus

Woningbouwvereniging St. Willibrordus en Heembouw hernieuwen hun samenwerking. Na eerder in 2016 in opdracht van St. Willibrordus 90 woningen in de Wassenaarse wijk Hof van Eden te hebben gerenoveerd en verduurzaamd, heeft St. Willibrordus Heembouw opnieuw geselecteerd als bouwteampartner voor de verduurzaming van 128 woningen, verdeeld over twee complexen. De woningen gaan van gemiddeld energielabel D naar minimaal energielabel A+ (minimaal energie index < 0,81).

Deze labelsprong wordt bereikt door onder andere het (na) isoleren van de gevels, isoleren van de kruipruimten, vernieuwing en isolatie van de daken en het aanbrengen van HR++ beglazing. Daarnaast zullen de woningen worden voorzien van vraag gestuurde mechanische ventilatie.

Bij het eerste complex hebben inmiddels de bewoners van 60 woningen ingestemd met de uitvoering van de werkzaamheden. Heembouw voert de verduurzamingswerkzaamheden in bewoonde situatie uit. Medio maart 2018 zijn alle 60 woningen opgeleverd.



"Hernieuwde samenwerking St. Willibrordus en Heembouw"



Laatste woning De Oevers verkocht

Naam project: Ontwikkeling woonwijk De Oevers
Roelofarendsveen **Omvang:** circa 300 woningen en appartementen, met uitbreiding winkelgebied
Opdrachtgever: Hoorne Vastgoed en Heembouw
Ontwikkeling Wonen **Architect:** KK Architecten / Mulleners + Mulleners

Begin december 2017 is het koopcontract getekend voor de allerlaatste koopwoning van De Oevers. Dat is ruim vier jaar nadat in juli 2013 de eerste woning van De Oevers werd verkocht. In totaal zijn 242 woningen en 9 kavels verkocht. De verschillende woningtypen en de vele keuze mogelijkheden die de kopers hadden, hebben een aantrekkelijke woonwijk gecreëerd waar geen woning hetzelfde is.

Plan De Oevers is een project van Heembouw Ontwikkeling Wonen en Hoorne Vastgoed. Uiteindelijk worden hier circa 300 woningen ontwikkeld en wordt het bestaande winkelgebied uitgebreid. Binnen de uitbreiding van het winkelgebied zal de Vomar Voordeelmarkt een nieuwe vestiging openen van 1.600 m² bvo.



Verbeteronderhoud 120 woningen voor corporatie Havensteder

Naam project: Verduurzaming maisonnetwoningen

Rotterdam Omvang: 120 woningen

Opdrachtgever: Woningcorporatie Havensteder

Architect: Habeon Architecten

In opdracht van woningcorporatie Havensteder is Heembouw aan de Mathenesserweg in Rotterdam bezig met de verduurzaming van 120 maisonnetwoningen. De woningen, verdeeld over 3 flats, hadden gemiddeld energielabel F/G. Na afronding van de werkzaamheden gaan de woningen naar gemiddeld energielabel A. Habeon Architecten maakte het ontwerp.

Vrijdag 22 september 2017 gaven Havensteder en Heembouw gezamenlijk het startsein voor de werkzaamheden met de onthulling van het bouwbord. Bij deze feestelijke bijeenkomst waren naast de betrokken medewerkers van Havensteder, Heembouw en haar leveranciers, ook vele bewoners aanwezig [zie ook pagina 18].

Eerste hulp bij Overlast

Tijdens de feestelijke bijeenkomst bij de start van de werkzaamheden, had Heembouw voor alle bewoners een zogenaamde EHBO-kit: eerste hulp bij overlast. Gevuld met oordopjes, zakdoekjes, een spel kaarten en een geurkaars. Een pakket met een knipoog. Zo kunnen de oordopjes gebruikt worden wanneer de overlastkalender aangeeft dat er veel geluid is, zorgen de zakdoekjes ervoor dat de neuzen vrij gemaakt kunnen worden van bouwstof en verdrijft de geurkaars straks na oplevering de bouwluft uit huis. Het spel kaarten kan nu al gebruikt worden, bijvoorbeeld in de huiskamerkeet die Heembouw op het terrein geplaatst heeft. Hier vinden bewoners een rustig plekje om even de krant te lezen, een kop koffie te drinken of een kaartje te leggen.



De kopers van de laatste koopwoning in De Oevers, Leon van Klink en Yvonne Pecht uit Oude Wetering, werden door makelaar Arie van der Meer en wooncoördinator Heembouw Daniëlle de Haan verrast met taart en champagne.



Herontwikkeling Verhulstplein Den Haag

Naam project: Realisatie appartementencomplex

De President Omvang: 157 appartementen

Locatie: Den Haag **Opdrachtgever:** Conradstaete I

Architect: Klunder Architecten

Na jaren van voorbereiding gaf wethouder Revis 8 juni 2017 met de sloop van de bestaande opstallen het startsein voor de herontwikkeling van het Verhulstplein in Den Haag. Hier verrijst op de hoek van de Conradkade en de President Kennedylaan "De President". Dit hoogwaardige appartementencomplex bestaat uit 157 appartementen: 133 vrije sector huur- en 24 koopappartementen. Onder het gebouw komt een tweelaagse parkeergarage. Klunder Architecten maakte het ontwerp.

Ontwikkelcombinatie

"De President" wordt ontwikkeld door de combinatie Conradstaete I, dat bestaat uit Zeilstra Vastgoedmanagement, Heembouw Wonen Ontwikkeling en Mahler Vastgoed Ontwikkeling. Heembouw Wonen realiseert "De President". Pensioenuitvoerder en vermogensbeheerder MN investeert namens Pensioenfond Metaal & Techniek in de 133 huurappartementen.

Leefbaarheid

Het Verhulstplein in Den Haag was tot voor kort een kantorenlocatie in verval, wat de leefbaarheid in dit gebied aantastte. Samen met de gemeente Den Haag is gewerkt aan één van de grootste binnenstedelijke transformaties naar een nieuwe plek met ongeveer 600 woningen. Een aantrekkelijke woonomgeving waar mensen binnenkort weer graag zijn, mede dankzij de ontwikkeling en realisatie van "De President". De oplevering van dit complex staat gepland voor eind 2018/begin 2019.



Transformatie rijksmonument naar 35 studenten- appartementen

Naam project: Transformatie mouterij
De Goudsbloem naar 35 appartementen
Locatie: Schiedam
Opdrachtgever: HERMON Erfgoed
Architect: Restauro Architecten

In Schiedam is Heembouw bezig met de transformatie van voormalige Mouterij De Goudsbloem naar 35 studentenappartementen. De Goudsbloem is de laatst overgebleven jenevermouterij die nog in originele staat verkeert. HERMON Erfgoed, die de mouterij heeft aangekocht, is een landelijke (her)ontwikkelaar met als missie het behoud van monumenten door ze een nieuwe functionele invulling te geven.

Heembouw bouwt de Mouterij om tot 35 huurappartementen voor studenten met een beperking. De oplevering is eind april 2018. Binnen het monument zal de nog aanwezige Eest (droogoven) behouden blijven.

Energielabel A voor woningen Westzanerdijk Zaandam na groot onderhoud

Naam project: Groot onderhoud 27 woningen
Locatie: Zaandam
Opdrachtgever: Woningcorporatie Parteon

In de periode februari-mei 2017 voerde Heembouw in opdracht van corporatie Parteon onderhouds- en renovatiewerkzaamheden uit aan 27 huurwoningen aan de Westzanerdijk in Zaandam. De woningen kregen van dak tot vloer een opknapbeurt.

Uitgebreide werkzaamheden

De huurwoningen aan de Westzanerdijk zijn in 1931 gebouwd en voldeden in een aantal opzichten niet meer aan de eisen van deze tijd. Samen met de bewoners is gekozen voor uitgebreide onderhouds- en renovatiewerkzaamheden. Zo werd het dak hersteld, goten vernieuwd, vloeren hersteld, de buitenzijde geschilderd en waar nodig zijn toilet, keuken en badkamer vervangen. Verder werden daken en vloeren geïsoleerd, de wanden na-geïsoleerd, kregen de woningen nieuwe kunststof kozijnen, isolatieglas, mechanische ventilatie en werd de kwaliteit van de dakkapellen verbeterd. Dankzij de maatregelen gingen de woningen van energielabel G naar label A.

Met de bewoners

De bewoners zijn zorgvuldig bij het proces betrokken. Door middel van informatiebijeenkomsten, diverse werksessies en huisbezoeken is een uitvoerig beeld verkregen van hun wensen. Deze wensen zijn uitgewerkt in een onderhouds- en renovatievoorstel, waarmee ruim 70% van de bewoners akkoord is gegaan.

Parteon en Heembouw werkten intensief samen om de werkzaamheden voor de bewoners zo goed mogelijk te laten verlopen. Overdag was er een vast aanspreekpunt in de straat voor vragen en opmerkingen, en waren twee woningen aan de Ringweg ingericht als rustwoning. Bewoners konden hier overdag terecht en gebruik maken van de douche, toilet, keuken, internet enzovoorts.

Begin mei 2017 waren de werkzaamheden aan de woningen afgerond en konden de bewoners de vlag, die ze van Heembouw bij de oplevering kregen, op Bevrijdingsdag uithangen.



Transformatie voormalig kantoor Norfolkline tot 38 appartementen

Naam project: Transformatie kantoor tot 38 appartementen boven commerciële plint
Omvang: 3.700 m² **Locatie:** Scheveningen
Opdrachtgever: Particulier
Architect: A3 Architecten

Het oude Norfolk kantoor aan de Kranenburgweg in Scheveningen is getransformeerd tot appartementen. Het bestaande kantoor had een oppervlak van circa 3.100 m². In totaal zijn er 38 moderne appartementen gecreëerd met een gemiddeld vloeroppervlak van circa 54 m², met een totaal gebruiksoppervlak van circa 2.050 m². De plint wordt voorzien van 7 commerciële units met een totaal van circa 800 m² verhuurbaar vloeroppervlak. Na de transformatie heeft het pand een totaal oppervlakte van circa 3.700 m².



Nieuwbouw appartementen-complex Laakhaven Den Haag

Naam project: Nieuwbouw 116 studenten-appartementen **Locatie:** Den Haag
Opdrachtgever: Particulier
Architect: Bureau Boswerger Architecten

In april 2017 is Heembouw in Laakhaven West in Den Haag gestart met de realisatie van een appartementengebouw van 10 woonlagen, met 116 luxe studentenappartementen van gemiddeld 30-35 m². De oplevering van het appartementencomplex is in april 2018.



Kleinschalig woningbouwproject De Marlot Buitenwatersloot Delft

Naam project: Nieuwbouw 58 woningen De Marlot **Locatie:** Delft
Opdrachtgever: Heembouw Wonen Ontwikkeling
Architect: Habeon Architecten

Aan de Buitenwatersloot en de Henry Dunantlaan in Delft, op de locatie van het voormalige Combi-werkterrein, realiseerde Heembouw De Marlot. Dit kleinschalige woonproject omvat in totaal 58 woningen: 40 huurwoningen en 18 koopwoningen. De oplevering was begin maart 2018.

Derde woontoren project Wonen boven de Hoven nadert voltooiing

Naam project: Wonen boven de Hoven **Omvang:** 268 appartementen, verdeeld over drie woontorens
Locatie: Delft **Opdrachtgever:** Van der Vorm Vastgoed **Architect:** Habeon Architecten

Boven winkelcentrum De Hoven Passage in Delft is op 16 juli 2014 de bouw gestart van een eerste nieuwe, moderne woontoren met 83 koop- en huurappartementen. Eind 2015 was de feestelijke oplevering, en werd meteen het startsein gegeven voor de realisatie van toren twee, met 84 huurappartementen. Deze werd in december 2016 opgeleverd en inmiddels wordt de laatste hand gelegd aan de derde woontoren met 101 huurappartementen, waarvan de bouw in februari 2017 is gestart.

Wonen boven de Hoven staat voor comfortabel en veilig wonen, waarbij de bewoners onder hun woning de dagelijkse boodschappen kunnen doen, met een centrale ligging dicht bij hartje Delft en alle uitvalswegen. De woontorens voldoen duidelijk in een behoefte onder de inwoners van Delft; toren één en twee waren al voor oplevering volledig verhuurd.

Klantcijfer: 8
NPS score: 8



Groene Bouwhekken maken het verschil



Aan de Rotterdamse Mathenesserweg is Heembouw in opdracht van corporatie Havensteder bezig met een ingrijpende renovatie van 120 woningen, verdeeld over drie flatgebouwen. Het middenterrein tussen de flats is opgefleurd met een aantal Groene Bouwhekken: houten bouwhekken, voorzien van plantenbakken gevuld met (bloeiende) planten. De Stichting Bouwloods Utrecht is verantwoordelijk voor de productie van de Groene Bouwhekken. Een reïntegratiebedrijf, dat mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt opleidt en werkervaring laat opdoen. Een mooi maatschappelijk initiatief, waar we graag aandacht aan besteden.



Ilse de Jong, commercieel medewerker Heembouw Wonen, kwam met het idee de Groene Bouwhekken te plaatsen. “Bij dit project wordt het groot onderhoud aan de woningen in bewoonde situatie uitgevoerd. Dat vraagt nogal wat van de bewoners. Hier hebben we onze “huiskamerkeet” ingezet; een huiselijk ingerichte keet, midden tussen de flats waar we aan het werk zijn, waar de bewoners even de drukte van de werkzaamheden in hun huis kunnen ontvluchten. Daar wordt druk gebruik van gemaakt, zeker wanneer er in de woning gesloopt wordt, is het fijn hier naar toe te kunnen. We zochten naar een leuke aankleding rondom de keet, zodat de omgeving wat vriendelijker oogt. Ik zag de groene bouwhekken rond de bouwput op het Jaarbeursplein en ben contact gaan zoeken.”

Hugo Ward is medeoprichter van de startup Groene Bouwhekken. “Het verbinden van mensen is mijn passie. We leven in een maatschappij met veel diversiteit; daar wil ik iets in kunnen betekenen. De Groene Bouwhekken zijn oorspronkelijk gestart

in opdracht van de ‘Green Business Club’, met als doel om het Jaarbeursplein in Utrecht te vergroenen. We zijn begonnen om zelf hekken en plantenbakken te maken en die aan standaard city-fence hekken op te hangen. Uiteindelijk is dit ontwikkeld tot wat het nu is: volledig houten bouwhekken met de optie op plantenbakken, die volledig modulair zijn en herbruikbaar.”

Mooi om te zien dat mensen uitstromen naar een baan

De Groene Bouwhekken worden gemaakt bij de Stichting Bouwloods in Utrecht. Interim directeur Martin Vastenhouw van de Bouwloods: “Hier worden mensen opgeleid tot meubelmaker of timmerman. Gemiddeld hebben we hier zo’n 20 tot 25 mensen in opleiding; een kleine 10 doorlopen het leerlingstraject, anderen lopen mee om te kijken of ze leerling kunnen worden; daarnaast is er een groep leerlingen die bij andere opleidingen zijn uitgevallen en bij de Bouwloods weer op gang worden geholpen.”





V.l.n.r.: Richard Reijmerink, Hugo Ward, Ilse de Jong en Martin Vastenhout

G

"Groene Bouwhekken zijn een 100% social return product"

Stichting Bouwloods is een maatschappelijke onderneming, die zijn eigen broek moet ophouden. Martin: "We voeren aangenomen werk uit, zoals de productie van de Groene Bouwhekken. En omdat ze gemaakt worden door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, en ter plekke onderhouden worden door medewerkers van de sociale werkplaats, zijn de groene bouwhekken een 100% social return product."

Hoofd werkplaats Richard Reijmerink van de Bouwloods: "De Groene Bouwhekken zijn een leuk product; het wordt gemaakt van betonstaal in combinatie met hout. Dat vindt iedereen hier mooi om te maken; het is redelijk grondstoffelijk, en je ziet snel resultaat. Dat is prettig voor de mensen hier."

Hugo en Martin zijn beiden concepteigenaar van de Groene Bouwhekken. Hugo: "De bakken die we bij de Jaarbeurs hebben opgehangen, was het eerste product dat we hebben gemaakt; dat zijn zeg maar Groene Bouwhekken 1.0." Martin: "Daar hebben we nu 2.0 van gemaakt; we hebben de hekken en bakken verder geoptimaliseerd."

Martin: "Als maatschappelijke onderneming zijn we vooral bezig om onze mensen hier te begeleiden. Wat we hier maken, is niet erg breed bekend; marketing is niet ons sterkste punt. Groene Bouwhekken is hier sterk in, en daar liften we graag op mee. Maar geld is voor ons een middel, geen doel. Ik vind het mooi om te zien hoe mensen hier uitstromen naar een baan. Werk maakt gelukkig; het zorgt voor structuur, het is fijn om dingen te maken en samen te werken met collega's en het is natuurlijk prettig dat je eind van de maand daar een salaris voor krijgt."

Ilse: "Dit is toch gaaf; de bouwplaats wordt groener en leuker voor de omgeving, en de Groene Bouwhekken bieden werk aan mensen die vaak buiten de boot vallen. Mooi voor iedereen."



K

Kengetallen

	2017	2016	2015	2014
Omzet (x € 1 miljoen)				
Netto omzet	166,6	157,7	117,9	105,7
Resultaat (x € 1000)				
Resultaat voor belasting	7.591	6.595	2.153	542
Resultaat na belasting	5.775	4.920	1.611	396
Resultaat in percentage van de omzet				
Resultaat voor belasting	4,6%	4,2%	1,8%	0,5%
Balansverhoudingen				
Current ratio	1,3	1,5	1,5	1,6
Solvabiliteit	39,0%	40,2%	40,0%	41,9%
Rendement eigen vermogen (na belastingen)	24,6%	25,1%	9,7%	2,5%

	2017	2016	2015	2014
Personeel				
Aantal personeelsleden per 31/12	245	233	221	215
Aantal personeelsleden in FTE's per 31/12	233	221	209	205
Ziekteverzuim	3,0%	3,3%	2,5%	3,1%
Personeelsverloop	10,7%	9,8%	9,9%	5,6%
Productiviteit (x € 1000)				
Omzet per gem. aantal FTE	734	733	569	507

Bestuur van de organisatie



V.l.n.r. Peter Lammertink en Roland van Oostrom

**Ing. P.J. (Peter) Lammertink (1954), voorzitter
Algemeen directeur Heembouw Holding
Nederlandse nationaliteit**

Benoemd tot lid van de holding directie in 1993.
Werkzaam bij Heembouw Groep sinds 1984.
Heeft het algemeen beleid, marketing, sales,
projectmanagement, projectontwikkeling
en Habeon Architecten als specifieke
aandachtspunten.

Belangrijkste nevenfunctie:
Bestuurder Stichting
Administratiekantoor Mahegro.

**R.P.M. (Roland) van Oostrom RC (1972)
Financieel directeur Heembouw Holding
Nederlandse nationaliteit**

Benoemd tot lid van de holding directie in 2013.
Werkzaam bij Heembouw Groep sinds 2009.
Heeft finance & control, Human Resources,
legal, Lean en virtueel bouwen, facilities en
ICT als specifieke aandachtspunten.

Belangrijkste nevenfunctie:
Bestuurder Stichting
Administratiekantoor Mahegro.

Raad van Commissarissen



V.l.n.r. Jaap Blokhuis, Marlon Huysmans en Gerrit Witzel

Ir. G.A. (Gerrit) Witzel (1951), voorzitter **Nederlandse nationaliteit**

Benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Heembouw Holding in 2015.

Belangrijkste nevenfuncties:

Voorzitter Raad van Toezicht St. Anna Zorggroep Geldrop; Voorzitter Raad van Commissarissen G. Wijma & Zn NV Kampen; Bestuurslid Robert F.W. Bruinsma stichting; Voormalig voorzitter Raad van Bestuur Heijmans NV.

R. (Ruud) van Berkel (1942) [tot 30 maart 2017] **Nederlandse nationaliteit**

Benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Heembouw Holding in 1998, na beëindiging van zijn loopbaan als directeur Heembouw Holding (1973-1998).

Belangrijkste nevenfuncties:

Directeur Heembouw Beheer BV;
Directeur Habejo Holding BV en dochterondernemingen; Directeur Hestaro BV.

Drs. J.G. (Jaap) Blokhuis (1958) **Nederlandse nationaliteit**

CEO/Chairman bij Multi Corporation tot 30 april 2017
Benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Heembouw Holding in 2013.

Belangrijkste nevenfuncties:

Lid van Raad van Commissarissen Vesteda
Advisor Egeria Real Estate

Ir. M.A.P. (Marlon) Huysmans (1976) **Nederlandse nationaliteit**

Bestuurder SoBuildings BV,
Management Consultant Marlon Huysmans BV.
Benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Heembouw Holding in 2015.

Belangrijkste nevenfuncties:

Lid Raad van Commissarissen WonenBregburg;
Lid Raad van Toezicht Woonwenz;
Lid Raad van Advies Deerns Nederland.

R

v

C

Preadvies aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA)

Bericht van de Raad van Commissarissen over 2017

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2017 van Heembouw Holding B.V. aan. De jaarrekening is opgesteld door de Directie, gecontroleerd door BDO Accountants en door hen voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen (RvC) adviseert de aandeelhouders de jaarrekening vast te stellen conform de huidige opstelling en adviseert tevens het dividendvoorstel over te nemen. Daarnaast adviseren wij de AvA om decharge te verlenen aan de Directie voor het gevoerde beleid en aan de RvC voor het gehouden toezicht gedurende het boekjaar 2017.

Verslag over 2017

Heembouw heeft het afgelopen jaar goed gepresteerd. De omzet is wederom gestegen, en het resultaat houdt daar ruim gelijke tred mee. Tezamen met een goede liquiditeitspositie is hierdoor de al solide financiële basis van de onderneming verder versterkt. Alle klantgroepen droegen bij aan dit positieve resultaat. Het risicoprofiel is in dit verslagjaar verder verlaagd door de afwikkeling van enkele langer lopende balansposities. Met de omvang en samenstelling van de orderportefeuille is de uitgangspositie voor 2018 goed te noemen, daarin ondersteund door een groeiende markt.

De Raad van Commissarissen is in 2017 zes keer bijeen geweest. Daarnaast is mevrouw Huysmans, namens de RvC, één keer aanwezig geweest bij de OR vergadering. De heer Van Berkel is op eigen verzoek teruggetreden als lid van de Raad na de aandeelhouders vergadering van 30 maart 2017. Heembouw en de RvC zijn de heer Van Berkel zeer veel dank verschuldigd voor de inspirerende en

succesvolle wijze, waarop hij aan deze onderneming vorm en inhoud heeft gegeven, eerst als oprichter/ algemeen directeur en daarna als commissaris/ aandeelhouder. De heer Van Berkel blijft verbonden aan de onderneming als aandeelhouder. Hij heeft daarbij gekozen voor een toekomstbestendige eigendom structuur, waarbinnen de zelfstandigheid van de onderneming gewaarborgd is. De Raad is verheugd over deze blijvende band met de heer Van Berkel. De RvC van Heembouw is met het terugtreden van de heer Van Berkel teruggebracht tot 3 leden.

In het verslagjaar is goede voortgang gemaakt in de uitrol van het strategisch plan. De Raad heeft zich daarbij uitgebreid laten informeren over de activiteiten op het gebied van innovatie, ICT, klant tevredenheid en het gebruik van Virtual Reality. Met deze laatste tool werd, voor aanvang van de werkzaamheden, de modernisering van het hoofdkantoor op overtuigende wijze gedemonstreerd. Op het personele vlak konden, ondanks de krapte in de markt, de vacatures op goede en kwalitatieve wijze ingevuld worden. Met alle honken goed bezet, is de onderneming in staat om in de komende jaren plekken te blijven creëren waar mensen willen zijn, gekoppeld aan de hoogst mogelijke klant tevredenheid.

In 2017 is opnieuw een uitstekende prestatie neergezet door alle collega's van Heembouw onder leiding van een competente directie. Daarvoor spreekt de Raad haar waardering en respect uit en wenst alle mensen van Heembouw succes bij de realisatie van de plannen in 2018 en daarna.

Roelofarendsveen, 20 maart 2018

Jaap Blokhuis
Marlon Huysmans
Gerit Witzel (voorzitter)

W

Waar wil jij ondernemen

?

In Groenlo creëren Heembouw en Habeon Architecten de nieuwe productielocatie met kantoor voor Mueller. Een plek, die is gevonden via de grondatabank. Het productieproces van Mueller was leidend in het ontwerp van Habeon Architecten. Het kantoor is strak, zakelijk en toekomstvast. Hier is een plek gecreëerd waar mensen willen zijn.





Nieuwe productielocatie Mueller

In Groenlo wordt de laatste hand gelegd aan de nieuwe huisvesting voor Mueller BV, de Nederlandse vestiging van het Amerikaanse Paul Mueller Company. Mueller houdt zich bezig met ontwerp, productie, installatie en onderhoud van melkkoelsystemen, kelderbiertanks en procestanks. De nieuwe huisvesting biedt plaats aan alle (circa 280) medewerkers van Mueller in Nederland, die eerder op meerdere locaties gehuisvest waren.

"We krijgen hier een fantastisch gebouw, waar we met veel plezier gaan werken"

Menko van Gorkum, managing director Mueller: "Dit wordt het hoofdkantoor, waar alle activiteiten geconcentreerd zijn en van waaruit we de hele wereld, met uitzondering van Noord- en Zuid-Amerika gaan bedienen. Eerder waren service, productie en verkoop verdeeld over drie aparte locaties; elke locatie had zijn eigen professionaliteit. Hier komen ze allemaal onder één dak; dat biedt synergie en zorgt voor een betere samenwerking."

Mueller is blij met de locatie in Groenlo. Peter Vogels, projectleider nieuwbouw Mueller: "Onze productie zit nu in Lichtenvoorde. Voor de nieuwe huisvesting zochten we grond in die buurt. Via Google kwam ik op de grondatabank site van Heembouw uit en zag dat deze locatie in Groenlo aan al onze specificaties en eisen voldeed, met het juiste metrage. Dichtbij Lichtenvoorde, de perfecte locatie." Peter ging vervolgens op zoek naar een bouwbedrijf, en kwam, ook weer via Google, uit bij Heembouw. "De site van Heembouw gaf alle informatie waar ik naar op zoek was, een compleet

plaatje. Ik heb een prijs opgevraagd, wat rondgebeld en gevraagd naar ervaringen met Heembouw en vervolgens een afspraak gemaakt met Sven (Van Balen, sr. commercieel manager) en Gert uit de Bosch (planontwikkelaar). Vanwege een geplande board meeting in Amerika moest er binnen twee tot drie weken een voorstel liggen; Heembouw heeft heel snel geschakeld en leverde een compleet voorstel. Omdat de board in Amerika meerdere prijsopgaven wilde, en wij ook graag wilden weten of de prijs marktconform was, hebben we het voorstel van Heembouw nog wel laten toetsen door een bouwtechnisch adviesbureau, en daarna zijn we met Heembouw verder gegaan."

Habeon Architecten is vanaf het begin bij het project betrokken. Sven: "We hebben een totaalaanbieding gemaakt als turnkey bouwer, met alle partijen erbij, waaronder Habeon Architecten." Menko: "Je moet de kennis halen daar waar die voorhanden is; wij zijn goed in tanks bouwen, en laten het bouwen van gebouwen aan anderen over."

V.l.n.r: Menko van Gorkum, Sven van Balen, Peter Vogels en Rogier Kant op de trap in het nieuwe kantoor.

Productieproces leidend voor ontwerp

Architect Rogier Kant: "Het productieproces was in eerste instantie leidend. We zijn in Lichtenvoorde gaan kijken en hebben met elkaar de ideeën en mogelijkheden besproken om het proces zo slim mogelijk in de nieuwe huisvesting te passen."

Menko: "We hebben eerst bepaald hoe de ideale fabriek eruit ziet, en daarna aandacht besteed aan de schil erom heen. Daar heeft Heembouw goede ideeën voor ingebracht." Sven: "In eerste instantie hadden we met elkaar een indeling bedacht waardoor er eigenlijk drie bedrijfjes letterlijk naast elkaar zouden komen; dat zat mij niet lekker, vond dat dit niet de gewenste synergie bracht. Ik lag er gewoon wakker van, en heb toen zelf een schets

gemaakt om het anders te doen: de productielijnen naast elkaar, met het magazijn ernaast. En dat sloot heel mooi aan." Menko: "Dat was goed aangevoeld; het moest hier geen bedrijfsverzamelgebouw worden met aparte bedrijfjes erin, maar één bedrijf. Dat is nu goed ingevuld."

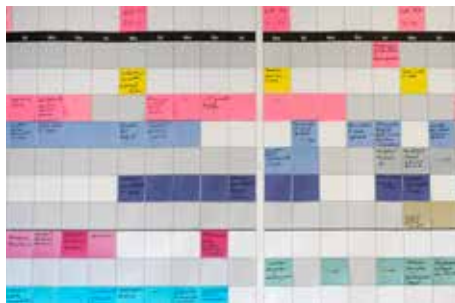
BIM heeft een belangrijke rol gespeeld in het gehele traject. Rogier: "Mueller leverde ons een SketchUp bestand met alle machines; die hebben wij in het BIM model geladen. Zo ontstond een compleet model, belangrijk voor de goede afstemming tussen gebouw en productieproces. Mueller heeft alle machines gemodelleerd zodat we in 3D konden

zien hoe het machinepark eruit komt te zien. Dat is in prima samenwerking met de klant gegaan; we hebben echt samen deze nieuwe huisvesting gecreëerd." Peter: "Dan zie het voordeel van de korte lijnen tussen Heembouw en Habeon Architecten."

Waar eerst Amerika met enige scepsis het project volgde, is men daar inmiddels razend enthousiast. Menko: "Het groene licht kwam moeizaam, maar we hebben daarna alle vrijheid gekregen en ze zijn erg tevreden. En verbaasd over de snelheid 'in de tijd dat jullie bouwen, hadden wij misschien alleen nog maar de bouwvergunning verkregen'."



De nieuwe productiehal van Mueller.



"Vanaf het begin was er een klik met Heembouw"

Rogier: "Dat komt ook door jullie besluitvaardigheid; alle lof daarvoor. We hebben ons eerst gericht op het proces, daarna gekeken hoe een en ander op de kavel kon komen en hoe het kantoor zou worden; we zijn van groot naar klein gegaan, dat is fijn werken." Het ontwerp is doelmatig en functioneel, met een aantal bijzondere elementen, als een kers op de taart. Rogier: "Mueller werkt veel met RVS, daarom is gekozen voor een hightech uitstraling met een metallic look. Het kantoor wordt heel mooi, strak, zakelijk en is door de flexibele opzet, toekomst vast. De trap in de entreehal is net een uit elkaar getrokken tank, en verwijst naar de RVS procestanks die in de productiehal gemaakt worden. De entree is open en transparant. Voor bezoekers is het helder waar je het pand kan betreden. Het hele gebouw kenmerkt zich door de logische structuur en helderheid; dat past naadloos bij de manier waarop Mueller werkt."

Begin maart wordt het pand opgeleverd. Menko, Peter, Sven en Rogier kijken tevreden terug op de afgelopen periode. Peter: "Vanaf het begin was er een klik met Heembouw. Het hele proces verloopt heel soepel, dat geldt ook voor de samenwerking met de leveranciers. Het gaat in een goede sfeer, de onderlinge verhoudingen zijn goed." Sven: "Zowel Heembouw als Mueller zijn gewend om te engineeren en uit te voeren; dat zorgt voor begrip en een gezamenlijk uitgangspunt; we zijn beiden bezig iets te creëren. En we zijn met elkaar trots op wat we hier hebben gemaakt."



Projecten Bedrijfsruimten in het kort



Futuristisch en duurzaam DC voor Rhenus Logistics Nederland

Naam project: Ontwerp en realisatie duurzaam distributiecentrum **Omvang:** 60.400 m²
Locatie: Tilburg **Opdrachtgever:** DOK VAST
Architect: Habeon Architecten
Gebruiker: Rhenus Logistics Nederland

New Logic III wordt uiterst duurzaam. DOK VAST en Rhenus streven voor zowel ontwerp als realisatie naar de BREEAM kwalificatie Outstanding. Het wordt het eerste gasloze, all-electric distributiecentrum in Nederland.



Vrijdag 15 december 2017 is het bereiken van het hoogste punt van het distributiecentrum New Logic III feestelijk gevierd. Op bedrijvenpark 'Het Laar' in Tilburg, pal aan de A58, realiseert Heembouw in opdracht van de Oisterwijkse ontwikkelaar en belegger DOK VAST dit duurzame DC, dat Rhenus Logistics in het 3^e kwartaal van 2018 in gebruik zal nemen. Habeon Architecten maakte het futuristische ontwerp.

DC New Logic III omvat 60.400 m², waarvan circa 40.000 m² warehouse, 3.400 m² kantoor en 17.000 m² Value Added Logistics (VAL), uit te breiden met nog eens 15.000 m² VAL.

Mooiste DC

Het ontwerp van New Logic III is zeer in het oog springend. Architect Hung Tran van Habeon Architecten lichtte toe hoe hij tot de bijzondere 'ellips' vorm is gekomen. Dat heeft te maken met de locatie van het DC, direct aan de A58, waarbij de snelheid van het verkeer voor een bepaalde dynamiek zorgt. Tegelijkertijd is de schaal van het gebouw enorm. Na verschillende studies is gekozen voor de 'ellips' vorm. Een grote uitsnede uit het volume maakt deze vorm boeiend en uniek voor een logistiek gebouw. Wat Jeroen van Doorn van DOK VAST de uitspraak ontlokte dat als er nog geen prijs is voor het mooiste DC, die toch zeker in het leven moet worden geroepen voor dit unieke ontwerp.



De viering van het hoogste punt werd druk bezocht. Alle bezoekers was gevraagd hun verwachting voor de toekomst op te schrijven. Deze werden in een afsluitbare roestvrijstalen tijdschapsule gestopt, die vervolgens door Alphons van Erven, sr. vicepresident Rhenus Logistics, in een kuil werd gehesen en daarna met grond werd afgedekt. Wachtend op de toekomst.

"Eerste gasloze, all electric distributiecentrum in Nederland"

Bedrijvenlocatie Harbour Village bijna klaar

Naam project: Ontwerp en realisatie bedrijvenlocatie Harbour Village **Omvang:** 66 units **Locatie:** Rijswijk **Opdrachtgever:** Heembouw Ontwikkeling Bedrijfsruimten, ism. Industrieschap Plaspoelpolder en gemeente Rijswijk **Architect:** Habeon Architecten en Inbo

Bedrijvenlocatie Harbour Village krijgt steeds meer zijn definitieve vorm. Eind november 2017 gaf wethouder René van Hemert van de gemeente Rijswijk het startsein voor de bouw van de laatste fase, die bestaat uit 20 units. Als de laatste fase klaar is, heeft Heembouw in Harbour Village in totaal 66 units gerealiseerd.

Harbour Village wordt door Heembouw samen met het Industrieschap de Plaspoelpolder (IPP) en de gemeente Rijswijk ontwikkeld. Het complex ligt aan de Nijverheidstraat, op de Landtong, aan de Rijswijkse haven. De ligging aan de haven en de variatie in het gevelbeeld maken Harbour Village een aantrekkelijke bedrijvenlocatie, waar vooral lokale ondernemers zich graag vestigen.



Nieuwbouw logistiek DC aan Appelweg Moerdijk

Naam project: Ontwerp en realisatie distributiecentrum **Omvang:** ca. 28.000 m² **Locatie:** Moerdijk **Opdrachtgever:** Exeter Property Group **Architect:** Habeon Architecten

Aan de Appelweg in Moerdijk realiseerde Heembouw in opdracht van logistiek belegger Exeter Property Group een logistiek DC. Het nieuwe distributiecentrum is 28.000 m² groot, verdeeld over een hal van 24.000 m², een kantoor van 1.200 m² en 3.400 m² mezzanine, en is ontworpen door Habeon Architecten. Het DC wordt in compartimenten vanaf 11.000 m² verhuurd. In het eerste kwartaal van 2018 was de oplevering.



Nieuwbouw DC A27 Logistics Nieuwegein

Naam project: Realisatie distributiecentrum **Omvang:** ca. 28.000 m² **Locatie:** Nieuwegein **Opdrachtgever:** Exeter Property Group **Architect:** Denc Architecten

Op bedrijventerrein het Klooster in Nieuwegein realiseert Heembouw DC A27 Logistics, een grootschalig distributiecentrum van circa 28.000 m², in opdracht van logistiek belegger Exeter Property Group.

Denc architecten maakte het ontwerp voor dit hoogwaardige distributiecentrum, dat bestaat uit een hal van 23.000 m², een kantoor van 1.200 m² en 3.400 m² mezzanine. De oplevering is naar verwachting in het tweede kwartaal van 2018.



Nieuwe bedrijfspannen Jano Holding

Naam project: Ontwerp en realisatie twee
bedrijfspannen **Omvang:** ca. 15.000 m² en 3.500 m²
Locatie: Noordwijk **Opdrachtgever:** Jano Holding
Architect: Habeon Architecten

Begin november 2017 leverde Heembouw twee gloednieuwe state-of-the-art bedrijfspannen op aan opdrachtgever Jano Holding. De Jano Holding bestaat uit de bedrijven Javo, Agro Techniek Holland, Javo International en Nobels machinefabriek, die eerder op drie locaties in Noordwijkerhout gevestigd waren. Op het Bulb Trade Park in Noordwijkerhout zijn deze nu centraal gehuisvest. Hier realiseerde Heembouw op een kavel twee bedrijfspannen: een gebouw voor Javo, Javo International en Nobels machinefabriek en een gebouw voor Agro Techniek Holland. Habeon Architecten maakte het ontwerp voor beide bedrijfspannen.

De huisvesting van Javo, Javo International en Nobels machinefabriek bestaat uit 13.500 m² bedrijfsruimte voor de productie van machines en 1.600 m² kantoor en showroom. Het pand van Agro Techniek Holland bestaat uit 3.000 m² bedrijfshal voor het produceren en reviseren van land- en tuinbouwmachines en 500 m² kantoor en showroom.

Het kavel aan de Herenweg in Noordwijkerhout waarop de beide panden zijn gerealiseerd omvat 3,7 hectare en biedt nog voldoende mogelijkheden tot uitbreiding voor de toekomstige groei van de Jano Holding.



Nieuwe huisvesting Kemie in Helmond

Naam project: Ontwerp en realisatie nieuwe
productiesite **Omvang:** ca. 10.000 m²
Locatie: Helmond **Opdrachtgever:** Kemie
Architect: Habeon Architecten

Op de voormalige Vion-locatie in Helmond realiseerde Heembouw het nieuwe bedrijfspan voor keukenbladenproducent Kemie. De nieuwe productiesite bestaat uit een hal van 8.200 m² en circa 1.400 m² kantoor, inclusief loft. Het ontwerp is van de hand van Habeon Architecten.

Als specialist op het gebied van keukenbladen produceert Kemie keukenbladen van natuursteen, kwartscomposiet en keramische bladen.



In ontwerp en uitvoering van de nieuwbouw, hebben Heembouw en Habeon Architecten deze producten in nauwe samenwerking met opdrachtgever Kemie nadrukkelijk terug laten komen. Zo komt het keramiek terug in de gevels, natte ruimtes, sanitair en in de vloerafwerking. Dit heeft een prachtig resultaat opgeleverd.

P

"Producten
opdrachtgever
Kemie komen
terug in ontwerp
nieuwe pand"

BREEAM Outstanding voor DC Rhenus Logistics Son en Breugel

Naam project: Ontwerp en realisatie duurzaam DC
Omvang: 45.000 m² **Locatie:** Son en Breugel
Opdrachtgever: DOK VAST **Architect:** Habeon Architecten **Gebruiker:** Rhenus Logistics Nederland

In april 2017 was de oplevering van een nieuw duurzaam DC voor Rhenus Logistics Nederland in Son en Breugel. Heembouw realiseerde het distributiecentrum voor de Duitse logistieke dienstverlener in opdracht van DOK VAST, naar een ontwerp van Habeon Architecten. Het DC, met de naam New Logic VI, wordt in twee fases gebouwd. Fase I omvat 45.000 m² en is dus in 2017 opgeleverd; fase II bestaat uit 33.000 m² en zal in een later stadium worden uitgevoerd.

BREEAM Outstanding

Met de komst van het nieuwe DC breidt Rhenus zijn opslagcapaciteit in Son verder uit. Het bedrijf vestigde zich drie jaar geleden al op het oostelijke gedeelte van bedrijvenpark Ekkersrijt in een distributiecentrum met een omvang van 57.000 m², eveneens een ontwikkeling van DOK VAST, gerealiseerd door Heembouw en Habeon Architecten. Deze uitbreiding van opslagcapaciteit is nodig om de groei die Rhenus in vijf jaar tijd heeft doorgemaakt op te vangen.

New Logic VI werd gerealiseerd in een periode van slechts 7 maanden volgens de Lean-methode. Het duurzame pand heeft een BREEAM-outstanding kwalificatie voor zowel ontwerp als realisatie. Er is onder meer gebruik gemaakt van duurzame materialen, automatisch dimmende led-verlichting, drieboudig isolatieglas, extra isolatie van gevels en daken en het toepassen van een warmtepomp.



Hypermoderne productiesite Benier Nederland en Driem

Naam project: Ontwerp en realisatie nieuwe productiesite **Omvang:** ca. 15.500 m² **Locatie:** Nieuwkuijk **Opdrachtgever:** Kaak Vastgoed **Architect:** Habeon Architecten

Nieuwkuijk is een mooie productiesite rijker. Op bedrijventerrein Het Hoog II in Nieuwkuijk realiseerde Heembouw de nieuwe locatie van Benier Nederland en Driem Dough Sheeting Technology, in opdracht van Kaak Vastgoed. Habeon Architecten maakte het ontwerp.

Benier Nederland en Driem zijn onderdeel van de Kaak Groep, dat onder het motto "van silo tot krat" de bakkerswereld van alle benodigde apparatuur kan voorzien. Bijzonder onderdeel van de nieuwe locatie is het Kaak Groep Technology Center (KGTC). Dit is een proefbakkerij waarin nauw samengewerkt wordt met de bakkers van de klanten van de Kaak Groep. De KGTC fungeert hierin niet alleen als proefbakkerij, maar ook als showroom om productielijnen voor nieuwe producten te testen. Alle onderdelen van de Kaak Groep zullen van dit Technology Center gebruik gaan maken.

De nieuwe locatie bestaat uit een bedrijfshal met daarvoor een losstaand kantoor. Totale oppervlakte is circa 15.500 m². De productielocatie, inclusief een laadkuil voor 2 loadingdocks, is gerealiseerd op een perceel van circa 27.000 m². De start van de bouw was in september 2016. Binnen 7 maanden is dit hoogwaardige pand turnkey gerealiseerd.



Open dag

Tijdens de bouw bood Heembouw in samenwerking met de klant haar relaties uit de maakindustrie een unieke mogelijkheid een kijkje te nemen in de nieuwe productiesite in aanbouw van Benier Nederland en Driem. Verdeeld over de dag was er een drietal klantsessies met rondleiding door de fabriek. Hiervan is druk gebruik gemaakt, en de reacties over deze kans een blik in de keuken te werpen, waren enthousiast.

Rinus Verhey en Rolf Verdel

Financiering projecten

"Uitgangspunt is de match tussen het optimale pand voor de eindgebruiker, dat past bij de portefeuille van de belegger"

In het strategisch plan van Heembouw tot 2020 staat strategische partnering op het gebied van financiering van projecten als een van de belangrijkste strategische keuzes van Heembouw beschreven. Heembouw werkt in trajecten al een aantal jaren succesvol samen met beleggers en financiers, en breidt dit verder uit. Commercieel directeur Rinus Verhey en investor relations manager Rolf Verdel leggen uit hoe dit in zijn werk gaat en welke toegevoegde waarde dit biedt voor onze klanten.

Rolf Verdel over de achtergrond van deze vorm van samenwerking: "Als Heembouw zitten wij in een vroeg stadium van een traject aan tafel, bijvoorbeeld omdat er een locatie gezocht wordt via onze grond databank. Dan praten we ook over huur of koop, en komt steeds vaker de wens naar voren het nieuwe pand te huren, niet te kopen. Wel een pand op maat, op de plek die het beste bij de klant past, maar vanuit een huursituatie. Veel van de partijen, waar wij voor aan de slag gaan, groeien en willen zich richten op hun core business in plaats van op vastgoed: liever investeren in verdere groei en innovatie, dan in stenen."

Rinus Verhey: "Traditioneel lag hier een rol voor de banken, maar die hebben zich tijdens de crisis voor een groot deel teruggetrokken. Hun rol op dit vlak is overgenomen door private partijen en internationale investeerders. Met de huidige lage rente wordt op een andere manier gezocht naar rendement. Dat zorgt voor een grote vraag naar goed vastgoed. Wij hebben de kennis en ervaring om hierop te acteren. Onze een-op-een relatie met de klant en de belegger maakt het een hele korte kolom, waarin snel geschakeld kan worden."

Weten welk product bij welke belegger past

Rolf Verdel is als investor relations manager bij Heembouw dedicated bezig met de markt van beleggers en financiers. "De beleggingswereld verandert constant, actuele kennis van de markt en de partijen die daarop actief zijn, is essentieel. We beschikken over een groot netwerk van beleggers/investeerders, en weten goed welke belegger bij welk product past. Daarbij werken we ook veel samen met makelaars en maken graag gebruik van het grote netwerk, dat zij hebben onder klanten en beleggers. We zijn steeds op zoek naar een win-win situatie. De huurder moet een pand krijgen dat volledig bij hem past en de investeerder een goed courant pand voor zijn portefeuille, volgens het second life principe,



Commercieel directeur Heembouw Rinus Verhey (links) en investor relations manager Rolf Verdel.

met voor beide partijen de scherpst mogelijke prijs. Voor de belegger is niet alleen de eerste huurperiode belangrijk; als een huurder na afloop van het contract weggaat, moet je gemakkelijk een volgende gebruiker weten te krijgen. Bij de ontwikkeling van een pand kijken we altijd of het courant is en multifunctioneel en daarmee geschikt voor een volgende gebruiker. Habeon Architecten speelt hierin een belangrijke rol. Dat betekent dat we letten op aspecten als hoogte, voorterrein, vloerbelasting, materialisering of het demontabel is etc.”

Vertrekpunt is de eindgebruiker van het te realiseren pand. Rolf: “We brengen alle know how en kennis van Heembouw en Habeon Architecten samen om een goed plan te maken, en op basis daarvan kunnen we bepalen wat de toekomstige huursituatie betekent.” Rinus: “We merken dat buitenlandse institutionele beleggers graag zaken met ons doen. Dat wij als Heembouw een stabiele en solvabele organisatie zijn, en in de markt bekend staan als een partij, die projecten kan oplijnen en tot een goed einde brengt, schept vertrouwen.”

Rolf is de schakel tussen de klant, i.c. de eindgebruiker, Heembouw en de belegger. Hij benadert altijd meerdere investeerders voor een project. “We leggen hen de casus voor, vragen of er interesse is en een voorstel te doen. Door meerdere investeerders te benaderen, komen we tot het meest gunstige voorstel voor de eindgebruiker. Geld is in zo’n traject niet de enige drijfveer. Natuurlijk zijn de huur- en koopsom belangrijk, maar in deze trajecten speelt ook het menselijk aspect een rol. We presenteren meerdere investeerders aan de eindgebruiker. Uiteindelijk ga je een lange termijn relatie aan, dan is het belangrijk dat er een klik is.”

Rinus en Rolf kijken met vertrouwen naar de toekomst. “Het is mooi te zien hoe we op deze manier projecten kunnen realiseren. In relatief korte tijd hebben we op dit vlak al veel bereikt, dat gaan we verder uitbouwen. Daarin gaat Location Intelligence [zie ook pagina 62] een steeds belangrijkere rol spelen. Op basis van beschikbare data krijgen we inzicht in de ontwikkeling van huren op een bepaalde locatie. Hiermee kunnen we beleggers en eindgebruikers nog beter adviseren.”

"We brengen alle know how en kennis van Heembouw en Habeon Architecten samen om een goed, toekomstvast plan te maken"



De praktijk

Recente voorbeelden hoe de samenwerking tussen Heembouw en investeerders in de praktijk werkt, zijn de nieuwe productielocatie voor Fresh Care Convenience, onderdeel van de Staay Food Group, in Dronten, waar werd samengewerkt met een Amerikaanse belegger en het nieuwe warehouse voor Staay Food Group in Papendrecht, in opdracht van WDP. In Wijchen werd bij de nieuwbouw voor Briggs & Stratton samengewerkt met een Amerikaanse belegger. In opdracht van logistiek belegger Exeter Property Group ontwikkelt en realiseert Heembouw een logistiek DC aan de Appelweg in Moerdijk en een grootschalig DC in Nieuwegein.

Wij creëren een plek waar
Heembouwers willen zijn

HR Strategie

HR

Bevlogen en betrokken: de gouden combinatie

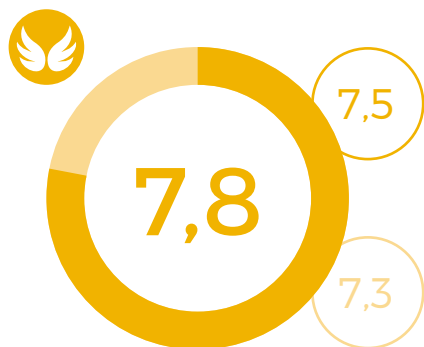
De gouden combinatie wordt het genoemd. Betrokken medewerkers zijn loyaal aan hun organisatie, voelen zich thuis, zijn bereid een stapje meer te doen als het nodig is. Bevlogen medewerkers vinden hun eigen werk supergaaf, zij halen voldoening uit hun werkzaamheden. Als medewerkers betrokken en bevlogen zijn, is dat dubbel mooi voor mensen, maar ook voor de organisatie. Je bent gelukkiger in je werk en je bent van meerwaarde voor de organisatie.

Onze ambitie is ervoor te zorgen dat onze mensen optimaal hun kwaliteiten en talent kwijt kunnen in hun werk. Dat ze op de juiste plek worden ingezet. In de ontwikkelgesprekken wordt hier ook over gesproken: samen op zoek naar de beste combinatie tussen drijfveren, kwaliteiten en op

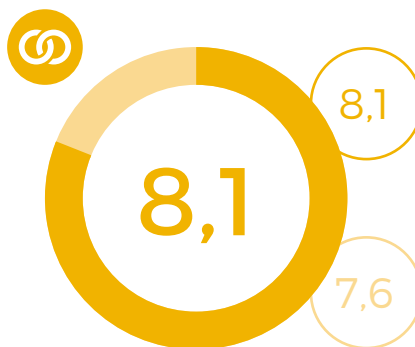
welke plek je de meeste toegevoegde waarde biedt. De onderliggende vraag die we hierbij stellen is: 'waar kom jij je bed voor uit?'.

In het voorjaar van 2017 is een uitgebreid Medewerkersonderzoek uitgevoerd. Bijna alle medewerkers hebben het ingevuld, de respons was bijna 95%, zeer hoog vergeleken met andere organisaties. Op de voor Heembouw belangrijkste 'cijfers' bevlogenheid en betrokken scoorden we respectievelijk een 7,8 en 8,1. Een uitgebreide analyse heeft plaatsgevonden van de onderdelen, waar we goede cijfers op scoorden en een aantal punten waar we nog beter in kunnen doen. In iedere klantgroep of afdeling is hier aandacht aan besteed en heeft het tot concrete acties geleid.

Thema's



Medewerkersbevlogenheid 2017



Medewerkersbetrokkenheid 2017

Uitleg: de score in het midden is de score uit ons onderzoek van 2017; het rondje rechtsboven is onze score in 2014. Het rondje rechtsonder de score van de benchmark.

Verder vergroten wendbaarheid

De bouwbranche is zeer dynamisch. Ook onze klanten leven in een snel veranderende wereld. Wij streven ernaar om in deze dynamiek blijvende focus op onze klanten te houden. Echt toegevoegde waarde te leveren. Een aantal factoren zorgt voor een grote impact op de bouw en haar dynamiek; verdergaande technologie, nieuwe én andere klantvragen, de arbeidsmarkt en de economie in algemene zin. Om hier blijvend op in te kunnen spelen, willen wij wendbaar zijn. Dat betekent dat wij snel, innovatief en flexibel kunnen schakelen op alle veranderingen en kansen. Dit heeft ook gevolgen voor de wijze waarop wij invulling willen geven aan ons strategieproces, organisatiestructuur en -cultuur en manier van werken.

In 2017 hebben we een manier gevonden om onze strategische doelstellingen te vertalen naar concrete acties. Niet door dikke plannen te schrijven, maar juist door met elkaar de doelen 'af te pellen' naar kleinere brokjes. Op die manier werken we daadwerkelijk aan de implementatie en realisatie van onze doelen. Tegelijkertijd hebben we een aantal pilots uitgevoerd om met een bepaalde werkmethode (scrummen) sneller resultaten op onze strategische doelstellingen te boeken. Vier teams uit de klantgroepen en staf hebben concreet geleerd hoe zij als (zelforganiserend) team snel en goed resultaten kunnen behalen. Deze pilots zijn positief geëvalueerd door de teams en hebben tot resultaten geleid.

Verder in het jaar is de focus gelegd op ons proces van strategierealisatie. Hierin is gekozen voor een andere filosofie, een andere methode van werken. Daarbij gaat de aandacht vooral uit naar het sneller realiseren van doelen door middel van kortcyclisch (bij)sturen. De dialoog is hierbij belangrijker dan de instrumenten. We noemen dit de 'rolling strategy'. In 2018 wordt dit geïmplementeerd in de organisatie.

"Sneller realiseren van doelen door kortcyclisch (bij)sturen"

Veel nieuwe collega's verwelkomt!

Net als in 2016 hebben we in 2017 vele nieuwe collega's verwelkomd. Zelfs in een krappe en concurrerende arbeidsmarkt is het ons gelukt om nieuw talent aan Heembouw te verbinden. Ons selectieproces is zo ingericht dat de kandidaat en Heembouw beiden een goed beeld krijgen bij de mogelijke match. We selecteren vooral op basis van de match met Heembouw en onze cultuur en kernwaarden. In de selectiegesprekken worden altijd, met behulp van een persoonlijkheidsvragenlijst, de drijfveren en kwaliteiten van de kandidaat besproken.

Op het gebied van arbeidsmarktcommunicatie en werving is geïnvesteerd in verdere ontwikkeling van het imago van Heembouw. We horen van veel nieuwe medewerkers dat het beeld dat we extern uitstralen heel goed klopt met hoe het echt is binnen Heembouw. Onze collega's hebben we gevraagd om actief in hun eigen netwerk te kijken naar mogelijke kandidaten. Zij worden 'beloond' met een pluim, alhoewel de collega's het vooral doen, omdat zij het ook leuk vinden.

Een ander voorbeeld van arbeidsmarktcommunicatie is de actie die we hebben gedaan tijdens 'De Week van de bevoegenheid'. We hebben gevraagd aan diverse collega's om te reageren op de vraag waarom zij bevoegen zijn. Dit heeft veel mooie, authentieke reacties opgeleverd.



Corporate recruiter Ghislaine de Lange heeft in het kader referral recruitment diverse collega's een "pluim" kunnen geven.



Ontwikkeling en loopbaanstappen

In onze kernwaarden zit ingebakken dat we veel aandacht aan ontwikkeling besteden. Dat betekent dat we ook in 2017 weer veel leermomenten hebben georganiseerd. Zo hebben onze architecten zich verder ontwikkeld op het gebied van presentatievaardigheden. Verder hebben diverse teams de training Ruimte & prioriteit gevolgd, zodat er meer ruimte ontstaat om de juiste dingen te doen en hier met elkaar goede afspraken over te maken. Ons vernieuwde kantoor vraagt van onze receptionistes, om zich nog meer op te stellen als gastvrouw. Hieraan hebben zij met elkaar gewerkt.

Ook met nieuwe manieren van leren is geëxperimenteerd. Voor onze bouwplaatsmedewerkers hebben we een pilot gedaan rondom 'social learning', waarin online en offline leren met elkaar worden afgewisseld.

Ook blijven we investeren in teamontwikkeling; in de bouw van groot belang. Door middel van teamsessies (met behulp van LIFO) wordt de samenwerking geïntensiveerd.

Daarnaast hebben veel medewerkers een individueel traject gevolgd.

Ook heeft een groot aantal collega's een stap gemaakt naar een nieuwe functie. Soms binnen de klantgroepen, en ook tussen verschillende afdelingen (job rotation). Heembouw stimuleert deze loopbaanstappen; hiermee kunnen we blijvend ontwikkelkansen geven aan onze mensen.



M

Menselijk
kapitaal

K

Personeelsbezetting, instroom en verloop

Dit jaar is Heembouw weer verder gegroeid in aantal medewerkers. Eind 2017 waren er 245 medewerkers in dienst. In 2017 zijn 47 medewerkers in dienst getreden.

Een aantal medewerkers heeft Heembouw verlaten om diverse redenen (o.a. pensioen, nieuwe loopbaankans en soms vanwege niet goed functioneren). Eén van de doelstellingen van Heembouw is een gediversifieerd personeelsbestand in brede zin. De verdeling tussen mannen en vrouwen is, net als vorig jaar, gelijk gebleven. Eind 2017 waren 55 (22%) vrouwen en 190 (78%) mannen in dienst. De verdeling vrouw/man in de

doelgroep UTA- en Architecten CAO is overigens meer gelijkwaardig met 31% vrouw en 69% man. De leden van het bestuur zijn beide mannelijk. De Raad van Commissarissen bestaat uit drie leden: twee mannelijke leden en een vrouwelijk lid. De tabel geeft de personeelsbezetting en verlooppercentages weer van de verschillende organisatieonderdelen en de totaalstelling voor de Heembouw Groep.

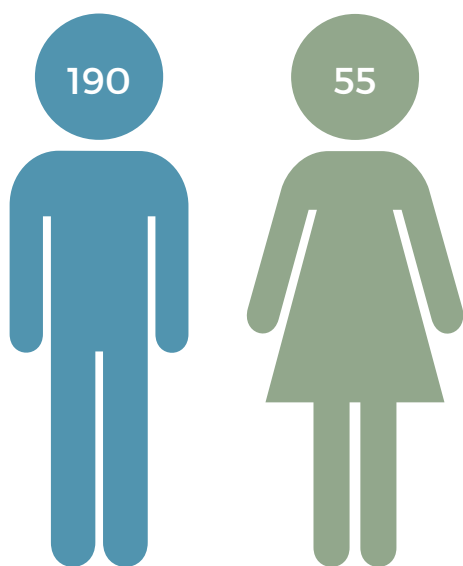
Aantallen	Klantgroepen	Habeon Architecten Heembouw Holding	Heembouw Groep
Bouwplaatsmedewerkers			
Bezetting per 01-01-2017	40	0	40
Bezetting per 31-12-2017	38	0	38
UTA-uitvoerder			
Bezetting per 01-01-2017	29	0	29
Bezetting per 31-12-2017	29	0	29
UTA-kantoomedewerkers / Habeon Architecten			
Bezetting per 01-01-2017	115	54	169
Bezetting per 31-12-2017	125	53	178
Totaal			
Bezetting per 01-01-2017	184	54	238
Bezetting per 31-12-2017	192	53	245
Personeelsverloop in fte %	8,6%	19,1%	10,7%

Alle medewerkers van Heembouw vallen onder de CAO voor de Bouwnijverheid; de medewerkers van Habeon Architecten onder de architecten CAO.

Personeelsbezetting
Aantal medewerkers
2016: 238

245

medewerkers 2017

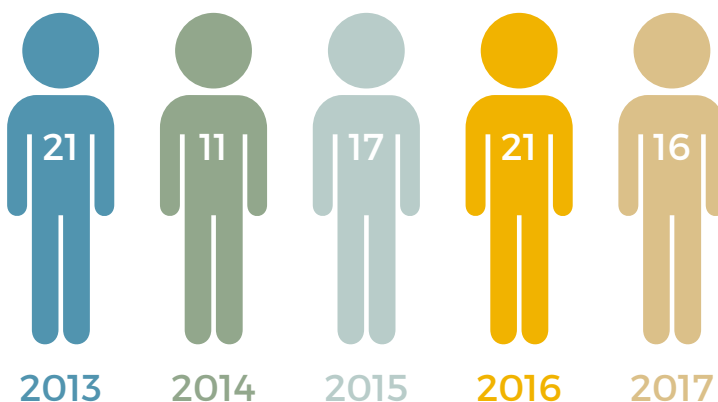


In dienst 2017
Heembouw Groep



Stagiaires

Heembouw wil stagiaires en afstudeerders een waardevolle leerervaring bieden. Het geeft Heembouw ook de kans om nieuwe inzichten te verkrijgen en alvast te investeren in potentiële nieuwe medewerkers. Het aantal stagiaires/afstudeerders is helaas iets verlaagd ten opzichte van 2016. Komend jaar zal hier meer aandacht naar uitgaan.





Jubilea

Zoals gebruikelijk worden jubilea uitgebreid gevierd binnen Heembouw, zo ook weer dit jaar voor een aantal medewerkers.

Werknemer	Functie	Jubileum	Klantgroep/organisatieonderdeel
Maarten Braun	Projectmanager grote/complexen werken	12,5	Wonen
Henk van Duuren	Planontwikkelaar	12,5	Wonen
Milena van Wijk	Plancoördinator C	12,5	Kantoren
Victor Nieboer	Voorman	12,5	Wonen
Patrick van Oudenallen	Uitvoerder	12,5	Wonen
Petra Putker-Van Helden	Administrateur	12,5	Staf
Anneke Verbakel	Financieel administratief medewerker	12,5	Staf
Mark Monster	Uitvoerder	12,5	Kantoren
Bianca van Meurs-Bakker	Secretaresse	12,5	Staf
Fred Verlaan	Sr. Projectleider	25	Wonen
Rolf Verdel	Investor relations manager	12,5	Bedrijfsruimten
Mike Bensdorp	Ass. Uitvoerder	12,5	Wonen
Jeroen van der Veer	Timmerman I	12,5	Wonen
Martijn van Mansom	Hoofd Planontwikkeling	12,5	Bedrijfsruimten
Chafik el Gourari	Timmerman I	12,5	Kantoren

Pensioen

Twee medewerkers zijn in 2017 met pensioen gegaan na hun jarenlange betrokkenheid en inzet.

Werknemer	Pensioendatum	Functie	Klantgroep
Aad de Prie	31-10-2017	Timmerman I	Wonen
Geert van Amerongen	31-10-2017	Timmerman II	Wonen

Verzuim

De verzuimcijfers van de diverse organisatieonderdelen en Heembouw Groep zijn hieronder weergegeven. Ten opzichte van voorgaand jaar is er een daling van 0,3% van het verzuim, naar 3% voor de Heembouw Groep. Zowel bij UTA als bouwplaatspersoneel is het verzuimpercentage gedaald. Positieve ontwikkeling is dat in de bouw een aantal langdurig verzuimers is hersteld of begeleid is naar (vervroegd) pensioen. Het branchegemiddelde in 2016 (bron: EIB) was 4,4%. De cijfers van het branchegemiddelde in 2017 zijn nog niet bekend.

		Klantgroepen	Habeon Architecten Heembouw Holding	Heembouw Groep
2015	Bouw	6,4%		6,4%
	UTA/Habeon Architecten	1,2%	1,1%	1,1%
	Totaal 2015	2,7%	1,1%	2,5%
2016	Bouw	6,5%		6,5%
	UTA/Habeon Architecten	3,0%	1,6%	2,6%
	Totaal 2016	3,7%	1,6%	3,3%
2017	Bouw	5,7%		5,7%
	UTA/Habeon Architecten	2,6%	2,0%	2,4%
	Totaal 2017	3,3%	2,0%	3,0%

Verzuimhistorie Heembouw Groep

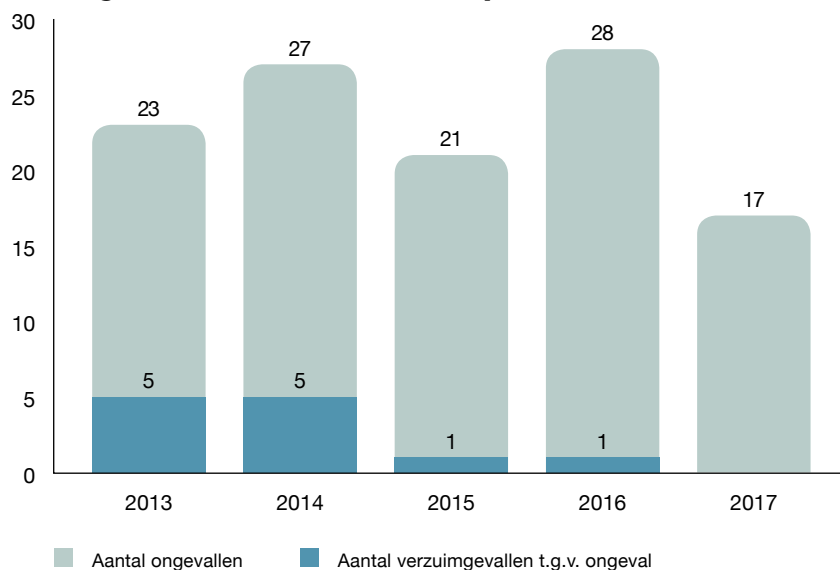
2013: 3,0% | 2014: 3,1%
2015: 2,5% | 2016: 3,3%

3,0%
verzuim 2017

Ongevallen

In 2017 zijn er 17 ongevallen gemeld. Dat is een forse daling ten opzichte van eerdere jaren. Er hebben 3 ongevallen plaatsgevonden waar alleen schade was. Er hebben 14 ongevallen met medewerkers plaatsgevonden, waarvan 2 met Heembouw medewerkers (geen verzuim tot gevolg) en 12 met medewerkers van onze leveranciers of partners. In 2017 is veel aandacht uitgegaan naar veiligheid op de bouwplaats, mede door onze nieuwe KAM-coördinator [zie ook pagina 54].

Ongevallen Heembouw Groep



Heembouw Festival

In de Amsterdamse Thuishaven vond zaterdag 2 september 2017 een bijzonder bedrijfsfeest plaats: Het Heembouw Burning Man festival. Geïnspireerd op het burning man festival dat jaarlijks wordt gehouden in de Black Rock Desert, in Nevada, Amerika.

Een festival voor en door de Heembouw en Habeon medewerkers. Elk bedrijfsonderdeel van Heembouw was verantwoordelijk voor de invulling van een onderdeel van het festival. De aankleding, muziek, artiesten en als klap op de vuurpijl, een burning vuurtoren.

De foto's geven een goede impressie van de sfeer en beleving. Een in alle opzichten geslaagd festival, waar alle collega's met hun partners met plezier op terug kijken.



KAM-coördinator Nico Schilder

Sturen op het veiliger maken van de bouw

Sinds 1 mei is Nico Schilder als KAM-coördinator bij Heembouw actief. No nonsense en praktijkgericht, dat is de aanpak van Nico op het gebied van Kwaliteit, Arbo en Milieu. Jaren geleden is Nico het KAM-werkgebied ingerold. Letterlijk, want na een val van de ladder, kon hij als glazenwasser niet meer aan de slag en ging tijdelijk de KAM-afdeling bij zijn oude werkgever ondersteunen. Om er vervolgens niet meer weg te gaan.

“Na mijn ongeluk lag ik 4 maanden op bed.

Het toenmalige hoofd KAM vroeg mij te helpen met het maken van taakkaarten voor de schoonmakers uit ons bedrijf. Zo kwam ik met het KAM-werk in aanraking, dat vond ik leuk, ben opleidingen gaan volgen en als vaste kracht op de KAM-afdeling komen te werken. Daar richtte ik mij vooral op veiligheid, ik wist immers zelf hoe het niet moest.”

Na 17 jaren met veel plezier en inzet als KAM-coördinator te hebben gewerkt, werd Nico door omstandigheden overtallig en ging op zoek naar een nieuwe werkgever. Dat viel niet mee. Nico: “Er waren best veel vacatures voor veiligheidsdeskundigen en KAM-coördinatoren, maar mijn leeftijd (55) bleek vaak een struikelblok. Toen zag ik de vacature bij Heembouw en had ik een leuk eerste gesprek met Ghislaine (corporate recruiter); daarna ging ik bij een bouwproject langs, sprak met de bouwplaatsmanager daar, om te zien of er een klik was met de bouw. Die was er, een tweede gesprek volgde en hoewel ik inmiddels ook aan de slag kon bij een certificeringsbedrijf, heb ik voor Heembouw gekozen. Zonder een seconde spijt.”

Duidelijk zijn zorgt voor kwaliteit

Voor de komst van Nico waren de taken op het gebied van Kwaliteit, Arbo en Milieu verdeeld, en werden deels gecoördineerd door een externe medewerker. Nico: “Deze functie is nieuw bij Heembouw, dat betekent geen handvatten, en vanwege de verbouwing in het begin ook geen vaste werkplek. Ik heb de eerste maanden door het pand gezworven, dat heeft er wel voor gezorgd dat ik alle mensen heb leren kennen. Als nieuwe medewerker mag je de eerste maanden vooral bezig zijn met het houden van interviews met de collega's; dat vind





ik fantastisch. Veel gesprekken, veel indrukken, ik heb de organisatie goed leren kennen. En ik heb veel gehad aan Ralph en Arnold, collega's die veel met het kwaliteitssysteem doen. Zo heb ik een goed beeld gekregen hoe we het altijd deden."

Nico coördineert de externe audits: ISO 9001 en 14001, VCA en FSC en PEFC en heeft daarnaast de komende periode een aantal belangrijke aandachtspunten. "Als het gaat om kwaliteit voer ik gesprekken met collega's: "Hoe doe jij je werk en waarom doe je het zo? En als dat anders is dan beschreven in de processen, omdat het slimmer of handiger is en een verbetering voor Heembouw, dan moeten we dat aanpassen en tot standaard maken. Je moet duidelijk zijn, dat zorgt voor kwaliteit."

Veiligheid is mijn passie

Veiligheid is de passie van Nico. "Dat komt door mijn eigen ervaring. Ik heb zelf 17 jaar lang als glazenwasser onveilig gewerkt. Er waren wel regeltjes, maar minimaal. Hier merk ik dat het met aandacht voor veiligheid en het veilig handelen binnen Heembouw wel goed zit; dat geldt soms minder voor het personeel dat voor onze leveranciers aan het werk is op de bouw. Daar heb je nogal eens te maken met inhuurders,

die op hun beurt ook weer (vaak anderstaligen) inhuren; en in andere landen gelden ook weer andere veiligheidsregels. Onze uitvoerders doen hun stinkende best om alles op de bouw goed en veilig te laten verlopen. Ik help ze daarbij. Via dashboards zie ik de meldingen van onveilige situaties op de bouwplaats. Naar aanleiding daarvan zoek ik indien nodig contact met de betreffende leverancier. Zij weten dan ook wat er niet goed gaat en kunnen erop gaan sturen dat het beter wordt." Een belangrijk hulpmiddel daarbij is de And Safety-app. Via deze app worden onveilige situaties gemeld, en door Nico verwerkt. "Zo krijg je data waar ik wat mee kan."

Belangrijk speerpunt voor 2018 is extra aandacht voor valgevaar. Nico: "Het is heel hectisch in de bouw, en we mogen blij zijn dat er zo weinig mis gaat. Ik wil beginnen met een overleg met de KAM-coördinatoren bij de 12 leveranciers, waar we het meeste mee werken om de VGM-plannen (veiligheid, gezondheid en milieu) te bespreken en met elkaar na te denken hoe we de veiligheid kunnen verbeteren. We zijn allemaal mensen, maken fouten en door er samen over te praten, te laten zien hoe dingen anders kunnen, kunnen we dingen verbeteren."

"De introductieperiode met de interviews met collega's vind ik fantastisch"

Week van de veiligheid

Afgelopen jaar hebben de brancheorganisaties Bouwend Nederland, Uneto-VNI en de Aannemersfederatie Nederland (AFNL) een landelijke veiligheidsdag in het leven geroepen: **Bewust Veilig**. Directe aanleiding: het stijgend aantal ongevallen in de bouwsector.

Doel van de initiatiefnemers: Minimaal één dag in het jaar moet de bouw volledig in het teken van veilig werken komen staan. Heembouw sluit zich hierbij dit jaar van harte aan, met de Week van de Veiligheid. Nico: "Er moet er op bouwplaatsen elke dag aandacht zijn voor veiligheid, maar het is goed om aan te haken bij de landelijke veiligheidsdag op 16 maart waarop alle partijen die betrokken zijn bij een bouwproject, nog eens een keer extra stilstaan bij de gevaren. Alleen maken wij er een week van, met verschillende activiteiten."

Tijdens de week van de veiligheid bezoekt de directie van elke klantgroep (met hoofd realisatie) alle bouwplaatsen en gaat met de collega's op de bouwplaats (én onze strategische partners en onderaannemers) in gesprek over de veiligheid. Daarnaast nodigen we onze leveranciers, onderaannemers en strategische partners uit voor gesprekken over veiligheid, en de aandacht die daarvoor nodig is.

Verder wordt er op alle locaties een zogenaamde Heembouw Talks georganiseerd over veiligheid in het algemeen en de rol van BHV (bedrijfshulpverlening) in het bijzonder. Nico: "Natuurlijk is veilig werken elke dag aan de orde, maar op deze manier vestigen we nog eens extra aandacht op het belang ervan."

Innoveren om plekken te creëren waar mensen willen zijn



Instagram
Heembouw
2016: 298

630
volgers 2017
+111%

Heembouw creëert plekken waar mensen willen zijn. Dat is onze drijfveer. Samen met onze collega's en leveranciers zetten wij al onze kennis en ervaring in om voor onze klanten een woon- of werkomgeving te creëren en realiseren, waar ze zich thuis voelen. Hiervoor zijn we constant op zoek naar mogelijkheden om onze klanten toegevoegde waarde te bieden en onderscheidend te zijn. Onze "drive" steeds te zoeken naar manieren om onze klanten nog beter van dienst te zijn, zorgt voor een constante stroom aan ideeën en innovaties binnen de organisatie.

Een team van innovatiecoaches is bezig om innovaties en ideeën die binnen Heembouw leven verder te brengen. Samen met de idee aandrager zorgt de innovatiecoach dat een idee verder tot ontwikkeling komt. Elke klantgroep heeft een eigen innovatiecoach, net als Habeon Architecten en de stafafdelingen.

In een zogenaamde "innovatie reactor" worden alle ideeën die er binnen de organisatie zijn, opgenomen. Niet elk idee is even ver ontwikkeld. De innovatie reactor is opgedeeld in fasen: van opkweek tot bloei-fase. Samen met de innovatiecoaches worden ideeën verder door de reactor gebracht, waarbij er vanzelfsprekend wel keuzes worden gemaakt.



Innovatieteam Heembouw



Kennis delen



Het is belangrijk om de innovaties en ideeën die er zijn, te delen met de collega's in de organisatie en hun feedback te vragen. Binnen Heembouw doen we dat op verschillende manieren.

Op ons sociale intranet PLEK wordt wekelijks aandacht besteed aan innovaties binnen Heembouw. Tijdens ons Heembouw café wordt een aantal innovaties kort gepitched aan de collega's, en afgesloten met een hulpvraag hoe de innovatie verder gebracht kan worden. Een laagdrempelige en informele manier om met elkaar kennis en ervaring te delen.

Met een innovatiemarkt tijdens onze jaarlijkse personeelsbijeenkomst hebben alle collega's nader kennis kunnen maken met verschillende innovaties waar we binnen Heembouw mee werken of mee bezig zijn. De enthousiaste reacties maken dat dit zeker een vervolg gaat krijgen.

Een greep uit onze innovaties

De innovaties waar we bij Heembouw mee bezig zijn, variëren van productinnovaties, innovaties op het gebied van IT en sociale innovaties. Hierbij hebben we intern wel eens de dialoog over wat nu een innovatie is. Voor ons als innovatieteam, is het antwoord gemakkelijk: Innovatie betekent vernieuwing. Dat kan een compleet nieuwe uitvinding zijn, maar ook een verbeterd product of proces. Bij innovatie draait het om het toepassen van iets nieuws.

Dat nieuws is er in alle gradaties. Het kan iets nieuws zijn voor de wereld, voor de bedrijfstak, voor het bedrijf, voor de afdeling. En het kan iets zijn dat je zelf hebt bedacht, maar ook iets wat je in de markt of een ander bedrijf hebt gezien. Het gaat erom dat het waarde toevoegt voor Heembouw. Bijvoorbeeld omdat het ervoor zorgt dat een proces sneller verloopt, of met minder kans op fouten,

of gemakkelijker gaat. Zoals ED controls, een IT-innovatie in de vorm van een app die we niet zelf hebben bedacht maar die het opleverproces een stuk efficiënter laat verlopen.

Enkele innovaties waar we binnen Heembouw mee werken, passeren hier de revue.



"Innovatie betekent vernieuwing"





Young Heembouw

Een mooi voorbeeld van een sociale innovatie is Young Heembouw. Een initiatief van enkele jongere collega's binnen Heembouw die een platform willen bieden aan young professionals binnen Heembouw om kennis en ervaringen te delen, en dat mogelijkheden biedt tot verdere ontwikkeling. Met als doel: binden, boeien en talentontwikkeling.

Young professionals vormen een belangrijke groep binnen een organisatie. Ze hebben een eigen, frisse kijk op zaken en brengen hun eigen inzichten en zienswijzen mee. Dit zorgt voor vernieuwing en innovatie. Young professionals zijn de toekomst. Heembouw investeert daar graag in.

Young Heembouw is begin december 2017 gelanceerd; een club van (100) startende professionals die via jaarlijkse evenementen zich richt op het beter leren kennen van (directe) collega's en het verbreden van het netwerk. Verder bieden de evenementen de young professionals de mogelijkheid tot verdere ontwikkeling. De evenementen worden door en voor alle Heembouwers en de collega's van Habeon Architecten tot en met 35 jaar georganiseerd.

Heembouw Quickscan helpt bij verplichte verduurzaming

Vanaf 1 januari 2023 mogen kantoren met een energielabel D of minder niet langer gebruikt worden. De eigenaar mag zo'n pand niet meer verhuren en verliest dus huurinkomsten. Ook mogen huurders niet in het pand blijven zitten en moeten verhuizen naar een ander kantoorpand, dat wel voldoet aan de label-C-verplichting.

Op dit moment voldoet 80% van de kantoren in Nederland niet aan deze verplichting [RVO, september 2017]. Om gebouweigenaren snel een eerste indruk te kunnen geven van de kosten die nodig zijn om een gebouw aan tenminste label C te laten voldoen, ontwikkelde Heembouw een QuickScan die op basis van minimale gebouwinformatie een ruwe, maar realistische kostenindicatie genereert.

Tjeerd van der Ploeg, adviseur verduurzaming kantoren bij Heembouw en ontwikkelaar van deze rekentool: "Om te kunnen bepalen wat er nodig is voor de verduurzaming van een gebouw naar een hoger label, hebben we eigenlijk allerlei technische specificaties nodig. De meeste gebouweigenaren hebben dat allemaal niet paraat. Onze QuickScan beschikt over een goedgevulde database, gebaseerd op ruim 100 van onze praktijkcases. Hierdoor hoeft je nog maar een paar gegevens in te vullen: adres, bouwjaar, aantal vierkante meters en aantal verdiepingen. De QuickScan heeft daaraan voldoende om te kunnen bepalen welke maatregelen nodig zijn om tot energielabel C te komen."

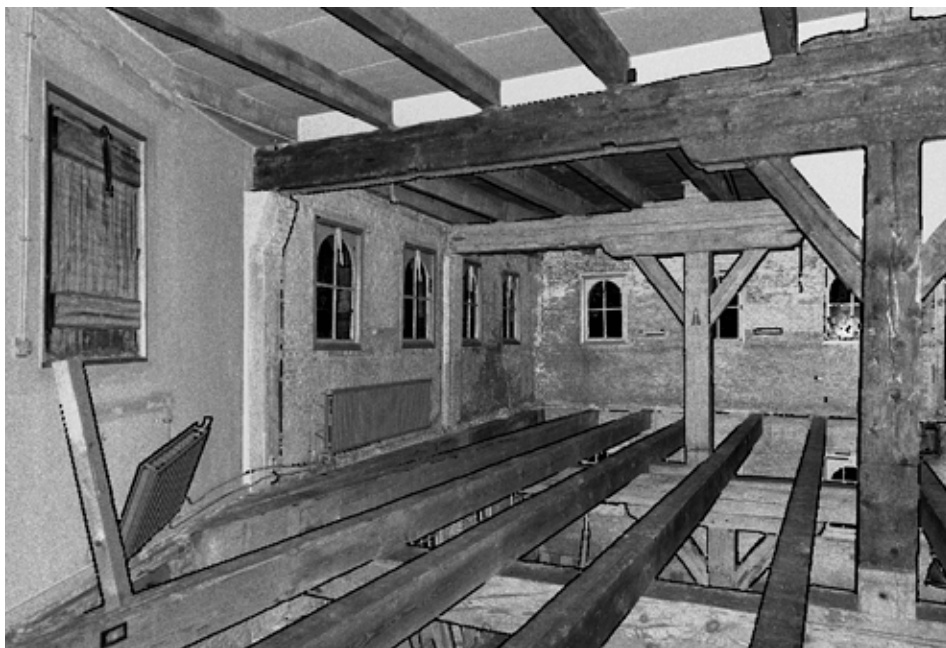
Vooraf het bouwjaar geeft veel informatie.

Tjeerd: "Voor een kantoorgebouw uit de jaren '60 zijn de maatregelen en de bijbehorende investering bijvoorbeeld veel ingrijpender dan voor een gebouw uit de jaren '90. Daardoor kunnen de kosten wel variëren van € 17,- tot € 180,- per vierkante meter. Bij de berekening kiest de tool uit 20 mogelijke maatregelen de totaaloplossing met de beste prijs-kwaliteit verhouding voor het betreffende gebouw."

Op deze manier helpen we gebouweigenaren bij het zetten van een eerste stap op weg naar de verplichte verduurzaming. Wanneer je eenmaal weet, wat er ongeveer nodig is, motiveert dat om ook de volgende stappen te zetten naar energielabel A. Want dat is de verplichting voor 2030.



"Young Heembouw bindt, boeit en bouwt aan ontwikkeling"



3D inmeten bij transformatieprojecten is de nieuwe standaard

Het toepassen van een 3D-laserscan voor het inmeten van een bestaand gebouw of omgeving, werd door de collega's van Heembouw tot Innovatie van het jaar bestempeld. Bij ons transformatieproject De Mouterij in Schiedam werd deze innovatie met succes ingezet.

Het maken van de 3D-scan van de Mouterij nam een kleine ochtend in beslag, wat niet gelukt was op de traditionele manier. Sterker nog, de bestaande vloeren waren niet eens geschikt om traditionele meetapparatuur op te stellen. Vanuit de 3D-scan



wordt een Point Cloud gegenereerd, die ingelezen kan worden in Revit. Hierdoor is Heembouw in staat om te zien of het gemaakte ontwerp overeenkomt met de werkelijkheid en kan men met behulp van de Point Cloud door het gebouw lopen en ruimtes inmeten; elk hoekje, elk detail is inzichtelijk. Met name de combinatie van de Point Cloud met de daarbij gemaakte foto's maakt het pand leesbaar en is het heel duidelijk hoe het gebouw in elkaar zit.

Het pand is meer dan 200 jaar oud, dus hoe de fundering werkelijk in elkaar steekt wisten men pas toen de gehele vloer eruit gehaald was. Dit heeft geleid tot gewicht besparende maatregelen. In verband met de scheefstand van vloeren en gevels zijn alle verdiepingvloeren uitgevlakt, waarop een staalplaatbetonvloer komt te liggen. Op één verdieping zit er zelfs een verschil in van 40 cm; dankzij de 3D-scan wisten we dit reeds vooraf en konden we tevoren al bedenken welke oplossing we hiervoor zouden toepassen.

Het bewijst dat een 3D-scan bij een transformatie project enorm belangrijk is. Vaak zijn verouderde tekeningen niet meer actueel, met name door verzakkingen, scheefstand etc. De 3D-scan is dus noodzakelijk om de kans op foutieve maatvoering te minimaliseren. Al met al een kleine investering met een groot voordeel. Een aanrader dus.

Innovatieprijs 2017

Innovatie is een van de belangrijkste thema's bij Heembouw. Afgelopen jaar zijn we gestart met de uitreiking van de jaarlijkse Innovatieprijs.

Hoofduitvoerder René Lem was vorig jaar de eerste winnaar van de Heembouw Innovatieprijs. Hij introduceerde de app ED Controls, die inmiddels Heembouw breed wordt gebruikt. In 2017 was senior maatvoerder Wilfred van Zanten de winnaar met de toepassing van de 3D-laserscan.

Voor de Innovatieprijs 2017 kwamen maar liefst 13 innovaties en ideeën, die in 2016 tot ontwikkeling zijn gebracht, in aanmerking. Tijdens het "Heembouw GetTogether" event, onze jaarlijkse bijeenkomst met het voltallige personeel, brachten de aanwezige collega's hun stem uit op de innovatie die hen het meest aansprak. Uiteindelijk kwam de 3D-laserscan als winnaar uit de bus. Senior maatvoerder Wilfred van Zanten die de laserscan had aangedragen: "We werken hierin samen met Pelser Hartman en voeren 3D-scans uit met hun apparatuur. Deze 3D-laserscans bieden een schat aan informatie; het gehele gebouw of de gehele omgeving wordt gemeten, niet alleen een paar punten. Dat maakt de meting 100% nauwkeurig en vormt het perfecte startpunt voor de BIM modellen van Habeon Architecten."



De innovatieprijs is een wisseltrofee. Op de bouwplaats van De Oevers overhandigde René Lem, de winnaar van de Innovatieprijs 2016, de prijs aan opvolger Wilfred van Zanten.

HTC Vive zorgt voor klantbeleving

De klantbeleving staat bij Heembouw en Habeon Architecten centraal. Hoe creëren we plekken waar mensen willen zijn? Door het werken met BIM en 3D modellen staat ons een hele nieuwe wereld van technieken te wachten. Zo ook stap 2.0 op het gebied VR (Virtual Reality). Na de kartonnen kokertjes voor je smartphone met daarin een linkje naar een 360 graden render, zijn we nu op het niveau beland dat onze klanten zelf door het ontwerp kunnen wandelen en de te maken ruimte kunnen gaan beleven.

Deze ontwikkeling geeft een nieuwe dimensie aan ontwerpen. Vanaf een kavelstudie kunnen we de HTC Vive inzetten. Deze bril communiceert rechtstreeks met het Revit model van Habeon Architecten. Op deze manier kunnen we ook live onderdelen aanpassen, zoals bijvoorbeeld een ruimte groter of kleiner maken, zodat de klant kan ervaren hoe dit voelt. Of de kleuren van de muren veranderen om op deze manier meer idee te krijgen wat een kleur met de ruimte kan doen. De toepassing kan in elke fase van het ontwerp en hoe verder een ontwerp vordert, hoe beter dit ook weer zichtbaar wordt in de HTC Vive.

Denk hierbij aan het samen ontwerpen aan details. Voor het 3D tijdperk werden de uitvoeringsdetails van gebouwen altijd op 2D niveau gemaakt en moesten onze uitvoerders en timmerlieden dit zelf vertalen naar de 3D werkelijkheid. Daar zijn ze ook echt een kei in, echter dit kost tijd en levert toch nog te veel onduidelijkheden op. Nu gaan de modelleur en werkvoorbereider samen virtueel door het gebouw wandelen en lossen elk knelpunt dat ze tegenkomen op.

Ook onze kopers van woningen kunnen we met de HTC Vive nog veel beter inzicht geven in de grootte van de woning en natuurlijk ook de beleving van kopersopties: 'wat is het verschil van een uitbouw van 1,2 meter of 2,4 meter?'

Voor onze renovatie en restauratieprojecten kun je ook de beleving van voor en na de ingreep meenemen.

De HTC Vive is dus veel meer dan alleen een leuke gimmick. Het is echt een onderdeel van ons ontwerp- en klantproces. De komende periode zullen we ons verder verdiepen in de mogelijkheden die de inzet van de HTC Vive verder biedt.



Nieuw intranet PLEK

Al scrummend is in 2017 in krap 3 maanden tijd ons nieuwe intranet PLEK geïntroduceerd. Het platform om informatie met elkaar te delen, mededelingen te doen, te laten weten waar elke klantgroep mee bezig is, en welk nieuws er over Heembouw in het algemeen te melden is. Het is ook de plek waar standaard documenten en regelingen te vinden zijn, maar vooral ook de plek die zorgt voor verbinding tussen de collega's.



PLEK combineert sociale functies met de 'zend' functies van het traditionele top-down intranet. Elke Heembouw en Habeon collega kan snel en eenvoudig de informatie op PLEK bekijken, op de laptop, pc, tablet of telefoon. Maar ook zelf nieuws posten, en reageren op wat je leest op PLEK en "liken". Het is laagdrempelig, intuïtief en gemakkelijk. PLEK wordt goed gebruikt, door de gehele organisatie heen en voorziet duidelijk in een behoefte meer met elkaar te delen.

Powerwindow zet licht om in elektriciteit

Op het gebied van productinnovatie, zijn er verschillende nieuwe producten en materialen die we testen en toepassen op onze projecten. Dit zijn geen producten die we zelf ontwikkelen, maar producten van onze partners, die we met onze kennis van de markt helpen initiëren of verder tot ontwikkeling te komen. Zoals de powerwindow van start-up PHYSEE. Dit product combineert de transparantie van glas met de energieopwekking van zonnepanelen. Bij Heembouw zijn recent bij ons kantoor in Rotterdam als pilot een tweetal PowerWindows geïnstalleerd.

De PowerWindow werkt als volgt: tussen het glas zijn (plug & play) stroomopwekkende afstandhouders geplaatst. Deze afstandhouders maken gebruik van duurzame zonnecellen met een ideale oriëntatie ten opzichte van de zon, die licht omzetten in direct bruikbare elektriciteit. Dat gaat nu al heel efficiënt, maar wordt straks nog efficiënter door de coating waar PHYSEE aan werkt. Die koppelt namelijk nog meer licht aan de zonnecellen. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk elektriciteit op te wekken, zonder dat dit ten koste gaat van de esthetische waarde van glas.



Zoals gezegd voeren we op dit moment een kleine pilot uit bij Heembouw Rotterdam, om zelf te ervaren hoe het product werkt en klanten te kunnen laten zien wat de mogelijkheden zijn. De toepassing die we nu gebruiken is simpel maar spreekt erg aan: je kan namelijk je smartphone opladen met de ramen. Het zorgt voor veel enthousiasme, met name omdat het geen verschil geeft in uitstraling maar wel gewoon energie opwekt. De innovatie binnen het product zelf staat niet stil, er wordt nu een aantal smart functies aan toegevoegd. Een voorbeeld hiervan is dat de mogelijkheden om een installatie aan te sturen met de data die de PowerWindows genereren. We blijven de ontwikkelingen volgen.

Data- en salesanalist
Djoerd van Velzen

Location Intelligence

"Er is heel veel data; het is de kunst dit om te zetten in inzicht en kennis"

Afgelopen november nam Heembouw deel aan de beurs Logistica. In de stand van Heembouw trok de maptable van data- en salesanalist Djoerd van Velzen veel belangstelling. Ook op kantoor bij Heembouw zien we regelmatig groepjes klanten en collega's om de maptable staan. Djoerd van Velzen vertelt over het hoe en wat.

"De maptable is een soort enorme iPad van 120 kilo, met een computer en een 49 inch touchscreen. Hiermee houden we interactieve sessies met klanten en collega's. Waar je met een powerpointpresentatie meer aan het zenden bent, ben je met de maptable echt samen informatie aan het delen."

Djoerd van Velzen is enthousiast over de mogelijkheden. "In de loop der jaren hebben we heel wat data verzameld, en vooral veel data die betrekking heeft op locaties. Daarmee wordt het geografische data, die we combineren en gebruiken voor onze analyses van locaties. Via de maptable maken we dit zichtbaar." Daarbij komt steeds

meer nieuwe data beschikbaar. Djoerd: "Elke twee dagen wordt er evenveel data gegenereerd als alle beschikbare data die tot 2003 te verkrijgen was."

Dat is niet voor te stellen, en zorgt voor heel veel informatie, mits op de juiste wijze gecombineerd. Djoerd: "Het is de kunst om die berg data om te zetten in kennis en inzicht. Voor we met een klant aan tafel gaan, wil ik weten wat zijn informatie behoefte is; welke vragen leven er? Op basis daarvan kan ik met data aan de slag, kan ik het sorteren, filteren, kennis toevoegen en uiteindelijk de klant inzicht geven wat het antwoord op zijn vraagstelling is zodat hij een goede beslissing kan nemen."

Location Intelligence zorgt voor objectieve keuze

Dit inzicht wordt gedeeld via de maptable. "Klanten zijn in het begin wat afwachtend wanneer ze alles voor het eerst te zien krijgen. Je ziet de meest uiteenlopende kaarten met veel informatie en verschillende visualisaties, maar naarmate je meer inzoomt op hun concrete vraag, komen de kaarten tevoorschijn die de info geven waar ze naar op zoek zijn. Dan ontstaat interactie, komen er meer vragen en steeds meer verdieping. Uiteindelijk gaan klanten zelf aan de slag, en wordt het concreet." Gevraagd of dit een vorm van business intelligence is, zegt Djoerd: "We noemen het Location Intelligence. Dit stelt een klant in staat om een objectieve afweging te maken over locaties op basis van voor hem relevante criteria."





Voor Heembouw maakt het niet uit wat daaruit komt; voor ons gaat het op het juiste pad op de juiste plek. Wij creëren plekken waar mensen willen zijn. Middels data en analyses laten we via de mactable zien, wáár die plek kan zijn. De klant beslist wat de juiste plek is, en wij bieden de kennis om dat besluit te nemen."

Djoerd ziet nog veel meer toepassingsmogelijkheden. "Dit jaar gaan we een dashboard ontwikkelen, waarmee we bijvoorbeeld bedrijventerreinen en woonwijken kunnen vergelijken. Op basis van dynamische statistische gegevens krijgen we nog meer inzicht in de achterliggende gegevens.

De losse kaarten krijgen daarmee een aanvulling, waardoor het voor collega's en klanten laagdrempeliger wordt om de informatie af te lezen en te interpreteren.

Dergelijke informatie maakt de gesprekken die we met klanten voeren veel inhoudelijker; het gaat niet alleen over prijs en techniek, maar leren veel meer over de klant en wat hem bezighoudt. Dat is echt de toegevoegde waarde, die de mactable biedt."

M

"Met data en analyses krijgt de klant inzicht waar de plek is waar hij wil zijn"



Rudolph van den Bergh

Samenwerking strategische partners

Onze partners hebben veel invloed op zowel het ontwerp als de realisatie van onze projecten. Een groot deel van onze omzet wordt met onze partners gerealiseerd; zij vormen een belangrijke schakel in ons proces. In het strategisch plan van Heembouw naar 2020 is de samenwerking met strategische partners benoemd als een van de strategische keuzes om onze missie "In 2020 zijn wij dé onderscheidende bouwonderneming" te realiseren.

"In elkaars keuken kijken is goed voor de onderlinge band, je leert ervan en het leidt tot mooie nieuwe ontwikkelingen"

Alle klantgroepen van Heembouw zijn bezig de samenwerking met strategische partners verder te intensiveren. Algemeen directeur Wonen Rudolph van den Bergh houdt zich binnen Heembouw Wonen hiermee bezig. "De wet- en regelgeving gaat steeds verder, en ook de projecten die we uitvoeren worden complexer. Dat maakt de kennis die gevraagd wordt specifiek. Technische kennis, kennis over normen. Het is een beetje arrogant om als bouwer te denken dat wij alles weten; het is veel beter om de hulp van onze partners in te roepen. Neem bijvoorbeeld de EPC (energie prestatie coëfficiënt) waarde waaraan een woning moet voldoen. Die worden lager, de markt vraagt om NOM (nul op de meter) en BENG (bijna energie neutraal gebouwd) woningen. Het vereist steeds meer kennis van installaties om dit soort vragen goed te kunnen invullen. Kennis die onze ketenpartners in huis hebben. Zij zijn er dagelijks mee bezig."

Belangrijke succesfactor voor deze samenwerking is een open en transparante werkwijze. Rudolph: "We betrekken onze partners al in een vroegstadium bij een project, en vormen al direct bij de start samen met de belangrijkste partners een team. Zo haal je vanaf stap een veel kennis in huis en kom je tot de beste oplossing voor de klantvraag. Daarbij trekken we ook samen op richting klant om tekst en uitleg te geven. Bij onze renovatieprojecten voor corporaties bijvoorbeeld heb je nogal eens te maken met asbestsanering; dan legt de asbestsaneerder zelf uit aan de huurders en corporatie wat er gaat gebeuren. Wij zijn daar dan wel bij, maar we laten de specialist zelf aan het woord."



Dorien Staal, algemeen directeur Voorbij prefab beton en Rudolph van den Bergh op het fabrieksterrein van Voorbij.

Elke twee maanden een partnerbijeenkomst

Deze vorm van partnerschap spreekt aan.

Rudolph: "Deze manier van samenwerken zorgt voor continuïteit bij onze partners; ze weten dat ze regelmatig gevraagd worden voor onze projecten. En voor iemand het argument gebruikt dat dit partners "lui" zou maken; we werken per productgroep samen met tenminste twee ketenpartners, en het mooie is dat we ook zien dat ze van elkaar leren. We houden elke twee maanden een partnerbijeenkomst; dat doen we afwisselend bij Heembouw en op locatie bij een van de partners. Dat doen we trouwens samen met Habeon Architecten; zij zijn onderdeel van ons team en we trekken hierin samen op. Dan zie je hoe de partners werken, en krijg je een kijkje in elkaars keukens. Elke twee maanden een halve dag bij elkaar zitten, vraagt tijd en energie van iedereen, maar dan ontstaat er een band, ga je van elkaar leren en elkaar opzoeken."



"Het is een beetje arrogant om te denken dat wij als bouwer alles weten"

Dat kan tot mooie productontwikkelingen leiden. "Voorbij (prefab beton) en BBS De Hoop (betonbouw) bijvoorbeeld trekken samen op in de ontwikkeling van een verdiepingvloer. En ons nieuwe woningbouwproject Westend wordt een gasloze wijk. Dat betekent nogal wat voor de W- en E- installaties. Dat moet je in een vroegtijdig stadium goed bespreken, en uitvoerig sparren met de installatiepartners voor een goede invulling. We hebben bij Wonen zo'n tien partners voor nieuwbouw, en tien voor renovatie. We willen de samenwerking met deze 20 partners intensiveren, zodat ze echt onderdeel worden van Heembouw. In onze nieuwe werkomgeving zitten de partners ook fysiek met het team in één ruimte tijdens de planontwikkelingsfase, en wordt een project samen ontwikkeld. Door ze al vroegtijdig in het ontwerpproces te betrekken, kom je tot de beste oplossing voor de klantvraag. Bovendien zorgt het voor betrokkenheid en commitment, omdat je open kaart speelt en samen de ontwerp- en budgetverantwoordelijkheid deelt."

Heembouw en haar strategische partners lijken op elkaar, vindt Rudolph. "Je kan alleen zo samenwerken als er een klik is en je een gezamenlijk belang hebt, met het gevoel: "we staan voor dezelfde normen en waarden". Het zijn vaak net als wij familiebedrijven, ademen dezelfde sfeer en cultuur uit. Door elkaar regelmatig te ontmoeten krijgt partnerschap meer verdieping. Onze partners werken graag met Heembouw. Ze ervaren ons als betrouwbaar en goed georganiseerd. En wat heel belangrijk is, onze samenwerking gebeurt op basis van gelijkwaardigheid." Dit geldt Heembouw breed. "Ook de andere klantgroepen werken nauw samen met partners. Wij hebben met meer disciplines te maken, dus ook met meer partners. Maar ook Bedrijfsruimten en Kantoren kiezen voor deze structuur van samenwerken en komen regelmatig met hun partners bij elkaar. Dat is ook van belang voor de toekomst. Het is een belangrijke strategische keuze om volop in te zetten op BIM. In 2020 willen we alle projecten volledig in BIM ontwerpen, voorbereiden en uitvoeren. Dat vraagt commitment van onze strategische partners om ook deze stap naar 100% werken met BIM door te zetten. Daarom organiseren we parallel aan de partnerbijeenkomsten elk kwartaal een BIM bijeenkomst; dan komen de BIM specialisten van ons en die van de partners samen. Belangrijk om op deze manier elkaars kennis te delen."

Strategisch partner Voorbij prefab beton

We

zijn echt samen aan de slag



Dorien Staal, algemeen directeur Voorbij prefab beton, is een van de strategische partners van Heembouw Wonen. Zij is enthousiast over de samenwerking met Heembouw. "Wat ik waardeer in deze samenwerking is dat je echt samen aan de slag bent; dat uit zich bijvoorbeeld in de partnerbijeenkomsten, waarvan er inmiddels ook één in onze fabriek is geweest. Het zorgt voor onderling begrip om er met de andere leveranciers uit de keten rond te lopen. Je leert elkaar kennen en het geeft ons de gelegenheid te vragen wat wij kunnen verbeteren in onze processen, zodat het werk van de partijen die voor of na ons in de keten aan het werk zijn, slimmer uitgevoerd kan worden. Dit is echt een vorm van samenwerking. We leren van elkaar, en dit gebeurt open en transparant. Onze BIM modelleur schuift in een vroeg stadium aan bij projecten; dat zorgt voor optimalisatie van het proces. Zo hebben we bijvoorbeeld al twee technische innovaties in samenwerking met Heembouw doorontwikkeld. Als je dicht tegen elkaar aan opereert, ga je ook samen innoveren. Ik geloof daarin."

Duurzaamheid initiatieven in het kort



Wij nemen onze verantwoordelijkheid voor onze omgeving

16,7% daling
ten opzichte
van onze
CO₂-uitstoot
in 2016

Afvalscheiding

2016: 41%

2017: 45%

(bouwafval wordt
gescheiden afgevoerd)

Wij nemen onze verantwoordelijkheid voor onze omgeving en zetten ons actief voor reductie van onze CO₂-uitstoot en vermindering van de productie van (bouw)afval. Jaarlijks meten we onze voortgang op deze twee aspecten.

Vermindering productie (bouw)afval

Bouw- en sloopafval bestaat vooral uit puin, steen, hout, metalen, kunststoffen, papier en karton. Veel daarvan is geschikt voor hergebruik. Daarvoor moeten de afvalstromen zoveel mogelijk worden gescheiden. Sinds 2010 wordt het bouw- en sloopafval op de Heembouw bouwplaatsen zoveel mogelijk gescheiden. In 2017 is het percentage afval dat onze bouwplaatsen gescheiden verlaat, licht gestegen, van 41% in 2016 naar 45%. Ons doel hadden we in 2010 op 40% gescheiden afval gezet; inmiddels is het onze ambitie dit percentage naar 50% te doen stijgen.

CO₂-uitstoot verder gedaald

In 2012 zijn wij actief gaan meten en sturen op de verlaging van CO₂-uitstoot. Hadden we eerst de doelstelling onze CO₂-uitstoot in 2022 met 25% te verlagen ten opzichte van 2012, inmiddels luidt onze doelstelling al een aantal jaren als volgt: "In 2022 produceren we 50% minder CO₂-uitstoot per miljoen omzet dan in 2012". In 2012 was de CO₂-uitstoot per miljoen omzet 10,53 ton. In 2016 was dit gedaald tot 6,51 ton per miljoen omzet, en ook in 2017 is de daling verder doorgezet. De totale CO₂-uitstoot bedroeg 955,80 ton. Bij een omzet van 176,29 miljoen, inclusief deelnemingen, betekent dit een uitstoot van 5,42 ton per miljoen omzet. Dat is 16,7% lager dan in 2016. Hiermee zitten we al op een daling van 48,5% ten opzichte van de CO₂-uitstoot in 2012.



Bedrijfskleding gerecycled tot bankje

Begin 2017 is een nieuwe bedrijfskledinglijn binnen Heembouw geïntroduceerd. Bij de keuze voor een nieuwe partner voor onze bedrijfskleding is niet alleen gekeken naar de kwaliteit en comfort van de kleding, maar ook naar het innovatief vermogen van de leverancier. Dat deze leverancier onze oude bedrijfskleding heeft gerecycled tot zitbanken, speelde zeker mee in de afweging voor deze partij te kiezen. In de vernieuwde werkomgeving van ons hoofdkantoor staan inmiddels twee van deze banken.

Groen bezig certificaat maakt opdrachtgevers bewust van belang circulair bouwen

Op 2 augustus 2017 was het Earth Overshoot Day. Op deze dag waren alle natuurlijke grondstoffen, die de aarde in een jaar kan produceren, verbruikt. In een ideale wereld zou Earth Overshoot Day op 31 december vallen, maar zover is het nog lang niet. Circulair bouwen helpt een stap in de goede richting te maken. Van eind maart tot eind september 2017 werd het hoofdkantoor van Heembouw in Roelofarendsveen ingrijpend verbouwd. Het gebouw is verduurzaamd naar label A, het comfort ging omhoog en het pand kreeg een geheel nieuwe en moderne look en feel. De collega's van Heembouw Rotterdam en Habeon Architecten voerden de renovatie turnkey uit. Hierbij is een deel van de bestaande materialen herbruikt. Door materialen niet nieuw aan te schaffen (en dus niet te laten produceren) is ruim 74 ton CO₂-uitstoot bespaard. Ofwel 9 rondjes autorijden rond de aarde. De moeite waard hier bij stil te staan. Daarom biedt Heembouw Rotterdam haar opdrachtgevers bij oplevering een "Groen bezig certificaat" waarop staat hoeveel CO₂-uitstoot is bespaard, en met welke maatregelen. Door het te vertalen naar auto-rondjes rond de aarde wordt een abstract cijfer tastbaar en concreet.

Belangrijke rol voor ontwerpende bouwer

Als ontwerpende bouwer kunnen wij een belangrijke rol spelen om bewuster met besparing van CO₂-uitstoot om te gaan. Vooral in de bestaande bouw is op dit vlak veel mogelijk. Veel materialen die in een bestaand pand zijn gebruikt, kunnen opnieuw gebruikt worden of als tweedehands materiaal elders worden ingezet. Tweedehands wordt ten onrechte geassocieerd met mindere kwaliteit, terwijl het vaak hoogwaardige producten zijn en van goede kwaliteit. Maar bovenal scheelt het de CO₂ voor productie van nieuw materiaal. We moeten ons bewust zijn dat grondstoffen opraken. Daarom moeten we onszelf (architect, aannemer en opdrachtgever) bij ieder nieuwbouw- of renovatieproject al in de ontwerpfase een duidelijk duurzaam doel stellen. Dan kunnen we stappen maken en earth overshoot day naar later in het jaar laten opschuiven en hebben we uiteindelijk geen tweede aarde nodig.



"Door materialen niet nieuw aan te schaffen (en dus niet te laten produceren) is ruim 74 ton CO₂-uitstoot bespaard. Ofwel 9 rondjes autorijden rond de aarde"



HEEMBOUW'S
CIRCULAIR
CERTIFICAAT



Hoogste BREEAM- Outstanding score voor New Logic III?

OUTSTANDING
• BREEAM



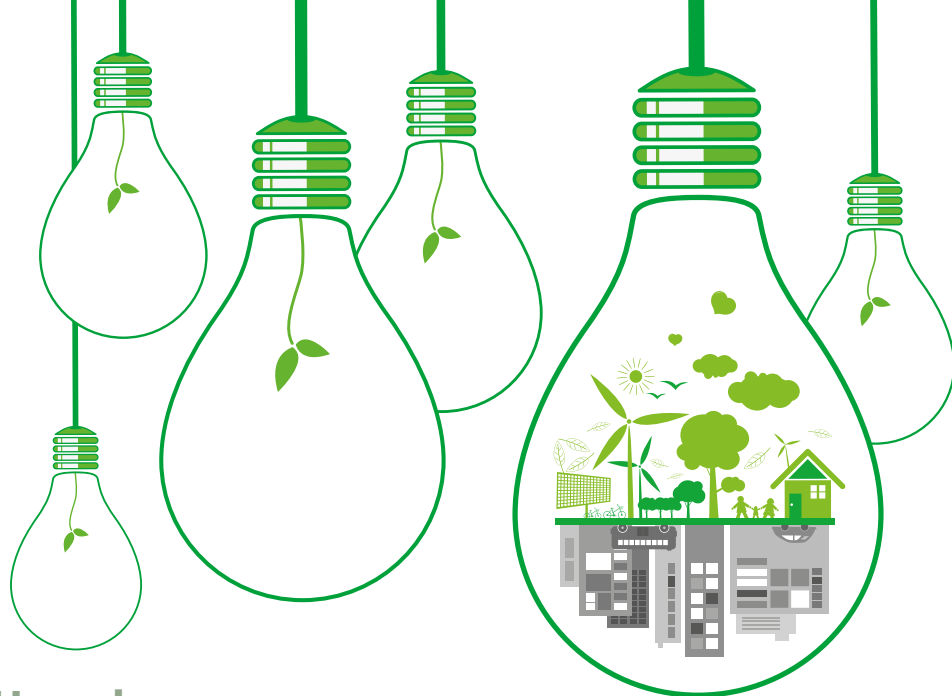
Met BREEAM wordt de duurzaamheid van vastgoed en gebieden meetbaar gemaakt. Klanten vragen steeds vaker naar deze internationaal erkende kwalificatie voor hun pand, omdat een pand met een BREEAM-kwalificatie beter verhuurbaar is, een hogere restwaarde heeft en bijdraagt aan een positief imago. Zowel bij de aannemerstak van Heembouw als het architectenbureau zijn BREEAM-experts werkzaam, die met praktijkervaring een certificeringstraject kunnen starten en succesvol afronden. Met een duurzaamheidsadvies in relatie tot mogelijke subsidies.

In de afgelopen jaren hebben Heembouw en Habeon Architecten meerdere BREEAM-trajecten doorlopen. In samenwerking met opdrachtgever DOK VAST heeft dit onder andere geleid tot de toekenning van BREEAM-Outstanding certificaten voor ontwerp en oplevering van de DC's New Logic I (DB Schenker) en II (Tesla) in Tilburg en New Logic VI (Rhenus Logistics) in Son en Breugel.

Op dit moment is New Logic III in uitvoering, ook voor Rhenus Logistics. Dit distributiecentrum in Tilburg is niet alleen erg spectaculair qua ontwerp, maar wordt ook het meest duurzame DC in Nederland met de ambitie een BREEAM Outstanding score van meer dan 98% te behalen.

"Met 98.48% de
hoogste BREEAM
score ooit voor
DC New Logic III"





Heembouw partner Excess Materials Exchange

In een circulaire economie bestaat geen afval. Maayke Damen en Christian van Maren zijn met hun initiatief van ExcessMaterialsExchange.com (EME) op weg om dit ideaal te verwezenlijken. Heembouw steunt als partner de ontwikkeling van dit platform.

Excess Materials Exchange is een digitaal, beveiligd platform waar bedrijven hun overtollige materialen en producten B2B kunnen uitwisselen. EME zorgt er voor dat bedrijven hun kosten voor het afvoeren van afval om kunnen zetten in een inkomstenstroom. Op dit moment is de markt voor overtollige materialen onvoldoende transparant. Dit zorgt voor verspilling, vervuiling en veel gemiste kansen voor het creëren van toegevoegde waarde in de circulaire economie. EME zorgt voor transparantie tussen ketens, sectoren en landen. Samen met onderzoeksinstituten helpt EME bedrijven inzicht te krijgen in hun eigen waardeketens. Zo worden overtollige materialen gekoppeld aan nieuwe, hoogwaardigere toepassingen, producten en innovaties. Naast een economisch voordeel heeft dit ook een positieve impact op het milieu.

Doel

De Excess Materials Exchange is net gestart, maar in haar korte bestaanstijd heeft zij het volgende bereikt: een internationaal partnership met de USBCSD (United States Business Council for Sustainable Development), WBCSD (World Business Council for Sustainable Development) en

CEF (Connecting Europe Facility). Tezamen is er een beta versie van de software voor de marktplaats gecreëerd die op het WEF (World Economic Forum) in Davos de Digital Disruptor Award heeft gewonnen.

De Nederlandse Overheid heeft in het grondstoffen akkoord als doel gesteld dat de in 2030 50% van alle materialen in de maatschappij secundair (non virgin) moeten zijn. In 2050 zou dit 100% moeten zijn. Daar zijn echter geen instrumenten, tools of inkoopbeleid aan gekoppeld. EME vormt een van de instrumenten waarmee op een schaalbare, efficiënte en economisch voordelige wijze deze ambitie gerealiseerd kan worden.

Op dit moment is EME druk bezig met het sluiten van allerlei samenwerkingsverbanden met onderzoeksinstituten, bedrijven die materialen aan willen bieden of zoeken, en dienstverleners die hier een rol in kunnen spelen (logistiek, verzekeringstechnisch, juridisch etc.). Heembouw heeft zich als partner aan EME verbonden en biedt met haar projecten de mogelijkheid om de werking van het platform te testen en te verbeteren.

"Overtollige materialen worden gekoppeld aan nieuwe hoogwaardigere toepassingen"

"De Heembouw kantoorlocaties in Rotterdam en Roelofarendsveen zijn verbouwd tot duurzame en moderne werkomgevingen"

Labelsprong kantoorgebouw Metropolitan

In 2023 moeten alle kantoren in Nederland minimaal energielabel C hebben, anders mogen deze niet meer worden gebruikt. In februari 2017 lanceerde Heembouw Kantoren de QuickScan voor het verduurzamen van kantoren. Door het beantwoorden van een viertal vragen kreeg de Maatschap Metropolitan een rapportage met een advies voor een energielabel verbetering van een kantoorpand aan de Zuidas. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een voorstel met schetsontwerp om het gebouw niet alleen te verduurzamen maar ook te upgraden. In het ontwerp worden zowel de gevels, als de entree en het dak aangepakt. Het gebouw wordt direct omgebouwd tot een multi tenant omgeving. In november is de samenwerkingsovereenkomst getekend en gaat Heembouw samen met Habeon Architecten aan de slag om het gebouw aantrekkelijk te maken en klaar voor de toekomst!

W

Waar wil jij werken

?





"Turnkey
aanpak met eigen
architectenbureau
sprak ons aan"

Mark Janmaat, Metropolitan (links)
en Vincent van der Endt

Gedateerd kantoorpand Zuidas krijgt nieuwe look and feel

Eind 2018 gaat Heembouw aan de slag met de renovatie en verbouwing van een kantoorpand van 10.000 m² aan de rand van de Amsterdamse Zuidas. Het statige gebouw met zijn grindgevel detoneert nu enigszins in deze hypermoderne omgeving, maar is nadat Heembouw en Habeon Architecten klaar zijn, weer helemaal up to date, zowel energetisch, als qua look and feel.

Het kantoor is in het bezit van maatschap Metropolitan en huisvest meerdere huurders. Gebouwd eind jaren zestig van de vorige eeuw, is het pand toe aan een grondige renovatie. Mark Janmaat, Metropolitan: "Het gebouw staat op een interessante plek, in Buitenveldert, op de grens van de Zuidas. De laatste opknopbeurt was alweer in 1992, en het is de hoogste tijd het pand weer eens flink onder handen te nemen, zodat we weer 15 jaar verder kunnen."

Planontwikkelaar Vincent van der Endt van Heembouw vult aan: "Energetisch en qua comfort kunnen flinke stappen gemaakt worden. Daarnaast is het pand gedateerd, en past niet echt meer bij de omgeving en de daarbij behorende huurderswensen." Mark Janmaat: "Dat was toen het pand gebouwd werd een heel andere situatie, met alleen maar weilanden erom heen. De locatie is inmiddels helemaal 'hot', en het gebouw vraagt om een goede aanpak."



Bestaande versus nieuwe look and feel entree.





Ontwerp Habeon Architecten voor nieuwe entree.



One-stop-shopping

Metropolitan startte ongeveer een jaar geleden met de ideevorming hierover. Mark Janmaat: "In die tijd dat wij aan het nadenken waren hoe we dit zouden gaan doen, las mijn vader in het FD een artikel waarin Heembouw werd genoemd. Hieruit kwam Heembouw naar voren als partij met de nodige ervaring met het verhogen van de energie efficiency van gebouwen; en wat ons aansprak is het one-stop shopping principe dat Heembouw biedt: de turnkey aanpak met het eigen architectenbureau." Dit deed Mark Janmaat besluiten de telefoon te pakken en commercieel directeur Durk van Loon te bellen. "Heembouw was een van de vier partijen die we selecteerden om naar onze opgave te kijken, en kwam uiteindelijk als beste keus naar voren."

Wat aansprak in het voorstel van Heembouw met Habeon Architecten is de realiteitszin. "Het is creatief, maar past ook in het bestemmingsplan. Het is niet wild of over the top, maar een plan waarmee we een heel goed pand krijgen op een uitstekende locatie, waarmee we 15 jaar verder kunnen en dat ook financieel past." Vincent van der Endt: "Voor ons was het de uitdaging om Metropolitan te verrassen, en uit te pakken met een mooi ontwerp en een goed voorstel, passend bij de afgegeven budget indicatie." Mark Janmaat: "Binnen onze maatschap hebben we een aantal mensen uit een aannemersfamilie, die hadden gewaarschuwd niet te veel creativiteit te verwachten van een aannemer. Maar Heembouw en Habeon Architecten hebben ons hierin zeker verrast. Met name hun plan voor de entree, die gemoderniseerd wordt, en deels opengemaakt met een vide, is interessant en verrassend."

Vincent van der Endt: "De buitenkant krijgt een moderne uitstraling. De grindgevelplaat wordt vervangen door een strakker gevelmateriaal en er komt meer glas aan de noordzijde van het pand om er een echte blikvanger van te maken. Op de bovenste laag bouwen we een halve verdieping bij, waardoor penthouse offices ontstaan, wat het pand ook direct meer allure geeft. Verder wordt het pand energetisch verbeterd, en gaat het van energielabel F naar energielabel A! Daarvoor worden de installaties vernieuwd en ge-upgrade, het glas vervangen, en de gevel en het dak geïsoleerd. Het pand wordt qua uitstraling als techniek weer helemaal up-to-date."

Het kantoor is nu nog deels verhuurd. Mark Janmaat: "In 2018 gaat de grootste huurder eruit, en het zou mooi zijn als we eind tweede kwartaal 2019 onze huurders hun nieuwe werkplek kunnen laten betrekken." Vincent van der Endt: "Dat is ook ons streven. We gaan gefaseerd aan de gang. We zijn gewend aan werken in gebruikte toestand, maar zodra de huurders eruit zijn, kunnen we echt snel meters maken zonder overlast te veroorzaken. We gaan het pand multi-tenant gereed maken. Dat betekent dat we het naar casco terugbrengen, vrij indeelbaar voor de huurder. De huurders krijgen voor de mogelijke indelingen een aantal inbouw-pakketten met verschillende opties voorgelegd. Deze worden door Habeon Architecten uitgewerkt. Het wordt een complete make over, en uiteindelijk zal er een top kantoorpand staan op een toplocatie. Echt een plek waar mensen willen werken."



**"Voorstel
Heembouw
en Habeon
Architecten
was verrassend
creatief met
oog voor
realiteit"**

Hoe heeft ons pand in Roelofarendsveen de sprong naar comfortklasse A en energielabel A gemaakt?

Het hoofdkantoor van Heembouw in Roelofarendsveen is ingrijpend verbouwd en getransformeerd tot een duurzame, moderne en innovatieve werkomgeving. Een werkomgeving die de optimale workflow voor de projectorganisatie die Heembouw is, faciliteert. Projectteams kunnen in omvang snel op- en afschalen. Werk je niet in een projectteam, dan kan je kiezen welke werkplek het beste past bij je activiteiten. Op een stilteplek als je je moet concentreren, in een overleghoek als je even met een paar mensen in overleg bent of in een van de nieuwe vergaderruimten. Verder kan je het werkcafé opzoeken en als je behoefte hebt om met je eigen directe collega's te zitten, is er voor elke afdeling een heus clubhuis.

Naast de in het oog springende veranderingen als de vernieuwde entree, het werkcafé, het nieuwe meubilair en de frisse kleuren, is er nog een veel meer gebeurd dat ervoor zorgt dat ons vernieuwde pand nu energielabel A en comfortklasse A heeft.

Hoe is dit gerealiseerd?

Comfortklasse A

Comfortklasse geeft aan hoe gebruikers het pand ervaren en zegt iets over een gezonde werkomgeving en het menselijk comfort. Wat is er gedaan om comfortklasse A te bereiken: In het gehele pand zijn klimaatplafonds aangebracht; de stalen platen worden verwarmd en gekoeld met een slangensysteem over het plafond heen (zoals vloerverwarming). Hierdoor wordt het plafond warm of koud, en straalt het warmte of kou uit. Deze straling zorgt voor een geleidelijke verspreiding van de warmte of kou, wat als veel comfortabeler wordt ervaren dan bijvoorbeeld een stroom koude lucht die uit een airco komt. In het atrium is een nieuwe trap aangebracht met geluidswerende materialen: dit verbetert de akoestiek en zorgt daarmee voor een rustige werkomgeving; ook de andere trap in ons gebouw is van geluidwerend materiaal voorzien. De LED verlichting die in het pand is aangebracht, heeft een lichtsterkte van 500-700 lux en een kleur van 4000 kelvin; dit is tevoren getest door een aantal gebruikers en als meest optimaal ervaren. Er is akoestisch spuitwerk aangebracht en in het atrium akoestisch doek, wat isoleert en tevens zorgt voor demping van het geluid en de nieuwe bureau's worden door akoestische schotten van elkaar gescheiden.

Duurzaamheidsklasse A

In de oude toestand had het pand in Roelofarendsveen energielabel C. In de nieuwe situatie is dit energielabel A. Wat is er gedaan om duurzaamheidsklasse A te bereiken: Er is een WKO bron geboord (warmte koude opslag) voor duurzame koeling en verwarming van het pand. Dit werkt als een soort omgekeerde koelkast; warmte en koude worden in de bodem opgeslagen, tegen de seizoenen in. Met behulp van een warmtewisselaar wordt in de zomer warmte opgeslagen, waarmee het grondwater wordt verwarmd dat in de winter wordt opgepompt en wordt gebruikt om het gebouw te verwarmen. In de winter wordt kou opgeslagen, dat het grondwater koelt, wat in de zomer wordt gebruikt. De nieuwe kozijnen zijn voorzien van triple glas en de buitenschil is aan de binnenzijde aanvullend geïsoleerd met kingspan prefab isolatiepanelen. Verder is alle nieuwe verlichting LED verlichting. De klimaatplafonds (zie hiernaast) zorgen voor een groter verwarmingsoppervlak, waardoor een minder hoge verwarmingstemperatuur nodig is en dus lager energieverbruik.



Leuk om te weten

- Het aantal werkplekken in het pand in Roelofarendsveen is van 115 uitgebreid naar 150.
- De verbouwing is uitgevoerd binnen de contouren van het oorspronkelijke pand; door de galerij op de 2e verdieping bij de werkvloer te betrekken en de keuken in de werkplaats te plaatsen is heel efficiënt een veel ruimtelijker gebouw gecreëerd.
- Er is inmiddels besloten om zonnepanelen te plaatsen. Dit zal het label nog verder doen stijgen naar A+.
- 50% van de materialen uit de oorspronkelijke situatie zijn hergebruikt. Zo zijn de glazen wanden, wandsystemen en plafonddelen opnieuw gebruikt en zijn van de oude traptreden mooie tafels en kasten gemaakt, in verschillende maten en soorten.
- De nieuwe bureau's zijn in hoogte verstelbaar, en maken ook staand werken mogelijk. Verder kan er ook in een aantal vergaderruimtes staand vergaderd worden; dat zorgt voor een meer actieve houding en bekort de vergadertijd aanzienlijk...
- De bron die voor de WKO installatie is geboord is circa 100 meter diep.
- En na de verbouwing stoten we op jaarbasis 55 ton CO₂ minder uit en besparen we minimaal 40% op ons energieverbruik.



Projecten Kantoren in het kort

Productielocatie, kantoor, en "state-of-the-art" cleanroom

Naam project: Ontwerp en realisatie productielocatie
Applied Medical Europe **Omvang:** 27.000 m²
Locatie: Amersfoort **Opdrachtgever:** Applied
Medical Europe **Architect:** Habeon Architecten

In aanwezigheid van alle medewerkers van Applied Medical Europe, de Commissaris van de koning en de burgemeester van Amersfoort, vond 4 oktober 2017 de officiële opening van de eerste productielocatie van Applied Medical in Europa plaats. Voor dit feestelijke moment kwam oprichter en CEO Saïd Hilal uit de Verenigde Staten over.

Op bedrijventerrein De Wieken in Amersfoort realiseerde Heembouw de nieuwe productielocatie met kantoor, vlakbij het bestaande hoofdkantoor van Applied Medical, dat door Heembouw in 2012 werd ontworpen en gerealiseerd. De nieuwe vestiging van Applied Medical bestaat uit 8.700 m² kantoor, een 2.500 grote "state-of-the-art" cleanroom, een productieruimte en magazijn, in totaal 27.000 m² vloeroppervlak. Applied Medical Europe is bij de totstandkoming van dit project geadviseerd door Cushman & Wakefield en Innax Gebouw en Omgeving.

Klantcijfer: 9
NPS score: 10

13 maanden realisatietijd

Applied Medical ontwikkelt en produceert medische instrumenten en kan met deze nieuwbouw de groei in Europa verder realiseren. Het 27.000 m² grote gebouw, naar een ontwerp van Habeon Architecten, werd door Heembouw in minder dan 13 maanden gerealiseerd. Door het toepassen van o.a. BIM, de samenwerking met Habeon Architecten en de strategische partners is het project binnen budget, volgens planning en naar volle tevredenheid van de opdrachtgever opgeleverd. Deze gaf ons het rapportcijfer "9", met de volgende toevoeging: "Heembouw heeft voor ons een pand ontwikkeld dat de nieuwe standaard is voor alle gebouwen van Applied Medical internationaal. Een groter compliment kun je niet krijgen." Maarten Sederel, Applied Medical.



Applied-team Heembouw Kantoren.

Nieuw kantoor DSP Delft

Naam project: Nieuwbouw kantoor DSP Omvang: 2.850 m² **Locatie:** Delft **Opdrachtgever:** DSP Europa **Architect:** Bonnemayer Architecten

Begin november 2017 is de officiële eerste paal voor het nieuwe kantoor en werkplaats van DSM Sinochem Pharmaceuticals (DSP) feestelijk gevierd. Op de DSM site in Delft gaven Frans Vlaar (Vice President DSP Europa/America) en Durk van Loon (commercieel directeur Heembouw Kantoren) het startsein voor de nieuwbouw. De funderingspalen worden geboord in plaats van geheid. Er is gekozen voor deze trillingsarme manier van funderen in verband met de bebouwing in de directe omgeving.



DSP is een joint venture van DSM en Sinochem Group, en gaat op het DSM terrein in Delft een nieuw kantoor realiseren. DSP in Delft is een van 's werelds grootste fabrieken voor werkzame stoffen in duurzame antibiotica. In het nieuwe gebouw wordt echter geen productiefaciliteit gerealiseerd. Het gebouw van 2.850 m² gaat kantoren, een werkplaats en een magazijn bevatten.

Heembouw realiseert het complex naar een ontwerp van Bonnemayer Architecten. Habeon Architecten heeft het ontwerp bouwkundig uitgewerkt. De oplevering is begin mei 2018.

Groei vraagt om verdubbeling gebouwoppervlak

Naam project: Uitbreiding kantoor Applikon Biotechnology Omvang: 2.000 m² **Locatie:** Delft **Opdrachtgever:** Applikon Biotechnology **Architect:** Cepezed

Applikon Biotechnology, wereldleider op het gebied van het ontwikkelen en produceren van geavanceerde bioreactorsystemen, groeit aanzienlijk. Het kantoor dat in 2013 door Heembouw is opgeleverd, voldeed niet meer aan de actuele ruimtebehoefte van Applikon Biotechnology. Daarom heeft Heembouw, in opdracht van Applikon Biotechnology, het gebouwoppervlak verdubbeld, waarbij zowel het kantoor als de bedrijfshal zijn uitgebreid.



"Heembouw heeft voor ons een gebouw ontwikkeld dat de nieuwe standaard is voor alle gebouwen van Applied Medical internationaal"



Upgrade kantoren WTC Schiphol

Naam project: Upgrade kantoren WTC Schiphol
Omvang: 65.000 m² **Locatie:** Schiphol Amsterdam
Opdrachtgever: Schiphol Real Estate

De kantoren in het World Trade Center op Schiphol (WTC Schiphol) zijn continu in beweging. In dit 65.000 m² grote complex zijn vele ambitieuze, internationale georiënteerde bedrijven gevestigd. Heembouw heeft in samenwerking met WTC Schiphol het complex gefaseerd geüpgraded. In 2014 is Heembouw gestart met een 1^e showfloor om de “look and feel” te bepalen. Op basis van deze showfloor heeft Heembouw gefaseerd de werkzaamheden uitgevoerd over de verdiepingen die verdeeld zijn over 8 kantoorstorens.



Klantcijfer: 9
NPS score: 10

De grootste uitdaging in de uitvoering was de operationele omgeving, 95% van de kantoren waren gedurende de werkzaamheden verhuurd. Voor de opdrachtgever was een tevreden huurder cruciaal. Door een goede en intensieve afstemming heeft Heembouw de overlast tot een minimum beperkt. Huurders waren vol lof en uiterst tevreden over de voortgang. Zo konden de werkzaamheden worden uitgevoerd en de huurders aan het werk blijven. Mede hierdoor heeft de opdrachtgever het project beoordeeld met een 9 als rapportcijfer.



Verbouwing kantoor Heembouw Rotterdam

Naam project: Verbouwing Heembouw Rotterdam
Omvang: 1.200 m² **Locatie:** Berkel en Rodenrijs
Opdrachtgever: Heembouw Rotterdam BV
Architect: Habeon Architecten

Afgelopen jaar is het kantoor van Heembouw in Rotterdam verbouwd en ingericht naar het innovatieve werken. Het ontwerp is gemaakt door Habeon Architecten en zorgt voor verbondenheid, openheid en een optimale samenwerking.

Daarnaast heeft het interieur een frisse uitstraling gekregen. Het kantoor is een echt visitekaartje voor onze klanten. Gedurende de werkzaamheden is het kantoor operationeel gebleven.





Transformatie Haagse Berlage kerk

Naam project: Transformatie kerk tot kantoor met parkeerkelder **Locatie:** Den Haag
Opdrachtgever: Particulier **Architect:** Zeeuwse Jongens

In opdracht van een particuliere opdrachtgever, is Heembouw in fasen bezig met de transformatie van de enige kerk van de hand van architect H.P. Berlage tot kantoor met ondergrondse parkeervoorziening. Architectenbureau Zeeuwse Jongens is verantwoordelijk voor het ontwerp. Constructiebureau de Prouw is de betrokken constructeur; Treedelft installatieadvies is als adviseur installaties op het project actief en ir. Ben Kuipers landschapsarchitect is als adviseur tuinontwerp bij het project betrokken.

Het kerkgebouw aan het Andries Bickerlaan in Den Haag is rijksmonumentaal. Dit geldt ook voor het interieur van de hand van Piet Zwart. De Rijksdienst voor het cultureel erfgoed beschouwt de kerk als "Gesamtkunstwerk" van de beide architectonische grootheden Berlage en Zwart. De herbestemming tot kantoorruimte is dan ook een interessante uitdaging, waarbij het niet alleen gaat om kennis van kantoren, maar ook om kennis van de gebouwde monumentale omgeving. Zo wordt het pand voorzien van een parkeerkelder, die tussen de kerk, de residentie van de Zwitserse ambassade en een traforuimte van Stedin wordt gerealiseerd. Verder zal het pand gaan bestaan uit een kerkzaal voor 750 mensen met orgel, en natuurlijk 500 meter kantoorruimte.

De transformatie vindt gefaseerd plaats. Heembouw is medio 2017 gestart met fase 1, die bestaat uit de realisatie van de kelderbak en kantoorverdieping. De totale uitvoeringsfase zal 1 tot 1,5 jaar beslaan.



Energieneutraal gemeentehuis Zuidplas

Naam project: Nieuw gemeentehuis Zuidplas
Omvang: 3.457 m² **Locatie:** Nieuwerkerk aan den IJssel **Opdrachtgever:** Gemeente Zuidplas
Architect: Kraaijvanger Architects

10 oktober 2017, de dag van de duurzaamheid, is het contract getekend voor de realisatie van het nieuwe gemeentehuis Zuidplas aan het Raadhuisplein in Nieuwerkerk aan den IJssel. Dit gebeurde op het kantoor van de Dutch Green Building Council (DGBC) in Rotterdam. Een bijzondere locatie, waarmee extra aandacht werd gegeven aan het duurzame karakter van de nieuwbouw; het nieuwe gemeentehuis wordt namelijk energieneutraal met (na oplevering) een BREAM excellent certificaat.

Het ontwerp is van Kraaijvanger Architects en beslaat 3.457 m², verdeeld over 3 verdiepingen. Het nieuwe gemeentehuis voegt vier locaties samen tot één locatie aan het Raadhuisplein. De gemeente Zuidplas verkocht het voormalige raadhuis van Moordrecht in 2012, is bezig met de herontwikkeling van het oude gemeentehuis in Zevenhuizen en stoot locatie De Saffier in Nieuwerkerk aan den IJssel af na de oplevering van het nieuwe gebouw. Door de centralisatie bevinden zich in de toekomst de raadsactiviteiten, publiekszaken, trouwlocatie en ambtelijke organisatie onder één dak.



Circulair

Het huidige gemeentehuis in Nieuwerkerk aan den IJssel wordt duurzaam gedemonteerd. De 'sloop' wordt circulair aangepakt om de verspilling van grondstoffen tot een minimum te beperken. De nieuwbouw zorgt voor een jaarlijkse besparing van circa € 100.000,- op de totale huisvestingslasten, door vermindering van de energiekosten en de onderhoudskosten. Het project is ook op sociaal gebied bijzonder te noemen. Heembouw Rotterdam en haar strategische partner Lomans Installatietechniek zetten op de realisatie van het project een aantal mensen (o.a. uit de gemeente Zuidplas) in die een afstand hebben tot de arbeidsmarkt en bieden hen hiermee de kans werkervaring op te doen. Een voorbeeld hiervan is de cappuccinobar in de publieke ruimte, die door verstandelijk gehandicapten wordt gerund.

Tijdens de presentatie van het voorontwerp toonde Dirk Jan Postel van Kraaijvanger Architects in zijn eerste sheet een groene kikker, liggend op zijn rug met de handen gevouwen op zijn buik. Deze kikker werd de informele mascotte voor de interne communicatie bij de gemeente. Bij het tekenen van het contract kreeg Daan de Haas uit handen van Durk van Loon een gift voucher voor een "Opkikker-dag" voor twee kinderen, daarmee refererend aan deze mascotte. Het doel is om twee kinderen, die langdurig ziek zijn, in de gemeente Zuidplas een mooie en onbezorgde dag te bezorgen.

Heembouw start voor de zomer van 2018 met het project. Dit heeft o.a. te maken met een kraamverblijf van twee vleermuizen waardoor pas in het tweede kwartaal in 2018 kan worden gedemonteerd. Het project wordt opgeleverd in het tweede kwartaal van 2019.

Duurzaamheidsexpert kantoren
Tjeerd van der Ploeg

Quickscan

Alle ideeën die er binnen Heembouw leven, krijgen een plek in de innovatiereactor. Idealiter schuift een idee steeds een plekje op in de reactor, tot het uiteindelijk een succes is geworden en in de praktijk door Heembouw wordt ingezet. De Quickscan van werkvoorbereider en duurzaamheidsexpert Kantoren Tjeerd van der Ploeg is hier een mooi voorbeeld van. Met aandacht op de voorpagina van het FD en als kers op de taart een opdracht voor de verduurzaming van 10.000 m² kantoor.



Het begon allemaal met het klimaatakkoord van Parijs. Als student Climate en management zag Tjeerd 2 jaar geleden een item in Eenvandaag over de grote verduurzamingsopgave voor kantoren. "Ik heb altijd veel gehad met de bouw, mijn hele familie is in de bouw actief, en ik werkte zelf voor een aannemer in mijn vrije tijd. Dus toen ik dit hoorde, dacht ik 'Hier moet ik wat mee doen'."



Heembouw werd benaderd voor een afstudeerstage, en nadat het oorspronkelijke idee van Tjeerd een app te ontwikkelen, van tafel was 'het was te groot en ingewikkeld om zoiets te maken', ontstond het idee een menukaart te gaan maken. '4 pakketten met maatregelen waaruit een klant die wil verduurzamen, kan kiezen.' Uit gesprekken met verschillende kantooreigenaren bleek echter, dat hun eerste prioriteit was te weten wat de kosten van verduurzaming zouden zijn. En daarmee werd het idee van het Quickscan geboren.

Dat we genoemd werden op voorpagina FD was hartstikke leuk

Tjeerd: "Halverwege mijn stage kwam toen het nieuws dat alle kantoren in Nederland in 2023 verplicht tenminste energielabel C moeten hebben. Dat was een haakje om mee door te gaan en te kijken: Wat doet deze maatregel voor het energielabel van het gebouw? Hier kwam een omvangrijk excel bestand uit, met de maatregelen waarmee een gebouw tot label C, B of A komt, en tegen welke kosten. Voor het maken van de berekeningen van het energielabel heb ik software gebruikt en toegevoegd aan het excel bestand. Samen met de collega's van Planontwikkeling heb ik de kosten bepaald op basis van eerder uitgevoerde projecten en alle kennis die we hebben binnen Heembouw. Dat maakt de Quickscan tot een onderscheidende tool: dit blijft niet bij een advies, maar we kunnen de verduurzaming ook daadwerkelijk uitvoeren, tegen de afgegeven kosten."

Bij het afstuderen in november 2016 presenteerde Tjeerd de Quickscan. "Iedereen was enthousiast, en vond dat ik er commercieel iets mee moest gaan doen." Dus ging Tjeerd aan de slag met het schrijven van een blog. "Die kwam precies op het juiste moment online, in februari 2017." Het FD bleek op zoek naar bronnen om een onderzoek van het EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) naar de kosten voor verduurzaming naar label C te staven dan wel weerleggen. "Het FD belde naar Heembouw en vroeg om een reactie op de bevindingen van het EIB."

"Wij kunnen de verduurzaming ook echt uitvoeren tegen de kosten die uit de Quickscan komen"



Q

"Quickscan berekent wat de maatregelen kosten om een kantoor naar label C of A te brengen"

In hun onderzoek liggen de kosten voor verduurzaming van de kantoorvoorraad lager dan wat wij berekend hebben. Dat de kosten hoger liggen, werd al door meer partijen gezegd, alleen die hadden dat niet onderbouwd met cijfers. Wij wel." En zo werden Heembouw en Tjeerd genoemd in een artikel op de voorpagina van het FD. "Hartstikke leuk natuurlijk en het zorgde voor veel aandacht. Tevens leidde dit tot contact met Metropolitan [zie pagina 72]. Voor hen gaan we een kantoor van 10.000 m² verduurzamen en upgraden naar label A."

Ondertussen was er ook contact met het EIB. "Kort gezegd komt het verschil in de kostenberekening voort uit het verschil tussen theorie versus praktijk. Wij weten bijvoorbeeld uit ervaring dat bij de vervanging van TL-buizen door LED het beter is ook de armatuur te vervangen, omdat anders al snel de omgebouwde TL armatuur kapot gaat. En een maatregel als spouwmuurisolatie komt in de praktijk bij kantoren niet vaak voor en heeft veel nadelen. We hebben bij elkaar gezeten en onze visie gedeeld; dat was goed om te doen."

De Quickscan is een interessante tool gebleken. "We hebben de media opgezocht met een nieuwsbericht, een nieuwsflits gemaakt voor het Vastgoedjournaal en ik heb nog een blog geschreven dat de ambitie eigenlijk moet zijn om direct te verduurzamen naar label A. Dat allemaal zorgt voor spin off, veel ingevulde Quickscans en concrete leads. Met de verduurzaming van ons hoofdkantoor in Roelofarendsveen tot energielabel A en comfortklasse A, hebben we bovendien ook een mooi recent praktijkvoorbeeld."

Als oud-stagiair heeft Tjeerd nu zelf een stagiair onder zijn hoede, en komt er een afstudeerder, die de Quickscan gaat uitbreiden met data over verbetering van comfort. "Dit wordt vaak tegelijkertijd met het verduurzamen van een gebouw opgepakt. Om onze visie: Wij creëren plekken waar mensen willen zijn, echt waar te kunnen maken, dan moet comfort bij duurzaamheidsstrategieën worden meegenomen."

Plekken creëren waar mensen willen zijn

Resto VanHarte

Wij nemen verantwoordelijkheid voor onze omgeving. In ons strategisch plan is dit een van onze strategische keuzes.

Dit uit zich in een actieve inzet op vermindering van onze CO₂-uitstoot. [zie pagina 66] en het vermindering van bouwafval. Maar verantwoordelijkheid nemen voor je omgeving gaat verder dan aandacht besteden aan een beter milieu. Dat betekent ook je maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen voor de samenleving.

Met het KPN mooiste contactfonds als inspiratiebron, hebben we gekeken naar wat het beste bij ons als organisatie en onze mensen past: wat ligt dicht bij ons? Uit een poll die we onder onze collega's hebben uitgezet, en persoonlijke interviews kwam naar voren dat wij graag iets willen betekenen voor mensen en actief willen bijdragen aan een verbetering van hun situatie. Geïnspireerd op onze visie: Wij creëren plekken waar mensen willen zijn, is daaruit als maatschappelijk thema voor Heembouw het volgende gekomen: ***“Wij willen voor mensen, voor wie dat niet vanzelfsprekend is, een plek creëren waar ze graag willen zijn”.***

Ons doel is actief betrokken te zijn bij maatschappelijke initiatieven op divers gebied. Heembouw breed vertaalt zich dit in betrokkenheid bij Resto VanHarte. Resto VanHarte zet zich in voor de bestrijding van eenzaamheid en sociaal isolement in buurten. Dat doen zij met sociale buurtrestaurants, waar een tot twee keer per week een gezonde maaltijd wordt geserveerd, waarvoor de mensen uit de buurt kunnen aanschuiven. Dit gebeurt onder leiding van een professionele kok en met inzet van vrijwilligers. Door met elkaar te koken en samen te eten, komen mensen op een laagdrempelige manier met elkaar in contact en wordt Resto VanHarte een plek waar ze willen zijn.

Heembouw ondersteunt Resto VanHarte op verschillende manieren. Als onderdeel van hun onboarding programma helpen nieuwe collega's mee in de Resto's: mee koken, tafel dekken, bedienen en een stukje entertainment tussen de gangen door. Ook de collega's die al wat langer bij Heembouw zijn, zetten zich op deze manier met hun team in. De avonden bij Resto VanHarte zorgen zonder uitzondering voor mooie ervaringen, maken indruk en geven de collega's een kijkje in het leven van mensen die ze anders niet zo snel zouden tegen komen.



Peter Lammertink, algemeen directeur Heembouw (rechts) en Rob Kars, directeur bestuurder van de Stichting VanHarte





Kerstpakketten voor Resto VanHarte vrijwilligers

Elk jaar ontvangen de collega's, net als de vutters en gepensioneerden, een kerstpakket van Heembouw. Afgelopen jaar konden de collega's hun eigen kerstpakket kiezen, of kiezen voor de optie om het kerstpakket te doneren. Zeker geen verplichting, het thuis uitpakken van je kerstpakket op de laatste werkdag van het jaar blijkt voor velen toch een heel bijzonder en warm moment. De kerstpakketten die

door de collega's zijn gedoneerd zijn eind december bezorgd bij alle vrijwilligers van Resto VanHarte in Leiden (vier vestigingen). Bijzondere en hartelijke medewerkers, die, net als de bezoekers van Resto VanHarte, veelal een moeilijke tijd achter de rug hebben, en zich met ziel en zaligheid inzetten voor "hun Resto". De pakketten werden met veel plezier en verrast ontvangen.

"Verantwoordelijkheid nemen voor je omgeving gaat verder dan aandacht besteden aan een beter milieu"

Nominatie Cobouw Award

Afgelopen jaar is Heembouw voor het eerst in haar geschiedenis genomineerd voor de Cobouw Award voor het best presterende bouwbedrijf van Nederland. In opdracht van Cobouw berekent accountantskantoor PwC jaarlijks de totale performance van de Cobouw50-bedrijven. Daarbij wordt de nettowinst meegewogen, maar bijvoorbeeld ook het rendement op het werkzaam vermogen, de benutte leencapaciteit en de solvabiliteit.



Cobouw50 is het overzicht van de vijftig grootste bouwondernemingen van ons land. Naast Heembouw waren ook HSB, Coen Hagedoorn, De Vries en Verburg en Nijhuis Bouw genomineerd voor de Cobouw Award. HSB uit Volendam bleek uiteindelijk de award te hebben gewonnen.

Certificeringen

Heembouw is, naast ISO 9001: 2015 en VCA** 2008/5.1., ook ISO 14001 gecertificeerd. ISO 14001 is een internationaal geaccepteerde norm die aangeeft waaraan een goed milieu-managementsysteem moet voldoen. Verder zijn alle klantgroepen FSC (Forest Stewardship Council) en PEFC (Programme for Endorsement of Forest Certification) gecertificeerd. Ook in 2017 zijn alle klantgroepen van Heembouw weer met goed gevolg geauditeerd.





Heembouw FD Gazelle

Als een van de snelst groeiende bedrijven in Nederland, ontving Heembouw in 2017 de FD Gazelle award. Ieder jaar reikt Het Financieele Dagblad de FD Gazellen uit aan de snelst groeiende bedrijven van Nederland. Alle ondernemingen die de afgelopen drie boekjaren minstens 20% omzetgroei hebben gehaald, mogen zich FD Gazelle noemen. Heembouw ontving een FD Gazelle award in de categorie "groot" (meer dan € 10 miljoen) in de regio West (Noord-Holland, Flevoland en Zuid-Holland).



Leenfietsen Heembouw

Een sociale innovatie, goed voor milieu en de medemens. Dat zijn de bedrijfsfietsen die sinds juni 2017 bij Heembouw in gebruik zijn, te beginnen in Roelofarendsveen. De fietsen "Majoor" zijn gemaakt door 50|50 Bike. Dit is een van de labels van 50|50, onderdeel van het Leger des Heils. 50|50 biedt mensen die in het gewone leven niet op eigen kracht aan de slag kunnen, beschutte werkplekken.

De Majoor is een trendy en praktische stadsfiets, opgebouwd uit hoogwaardige onderdelen van bestaande merken en volledig door de deelnemers van 50|50 Bike geproduceerd.

De fietsen bij Heembouw kunnen door personeel en klanten geleend worden. Hiermee kunnen collega's of klanten bijvoorbeeld naar de bouwplaats van De Oevers of straks Westend, of even snel naar het dorp voor een boodschap. Veel collega's die werken in Roelofarendsveen komen van buiten de gemeente en omdat we als aannemer actief zijn in de regio groot randstad en daarbuiten, zijn zij vooral op de auto aangewezen. Met de aanschaf van deze fietsen biedt Heembouw haar personeel de mogelijkheid om in beweging te komen en de auto te laten staan. 50|50 is een mooi initiatief, waarmee mensen voor wie het lastig is in een reguliere baan aan het werk te zijn, een zinvolle dagbesteding hebben, wat ook nog eens een prachtig product als deze fiets "Majoor" oplevert. De fietsen zijn een succes en worden veelvuldig gebruikt.

Deze fietsen hebben hun weg ook inmiddels gevonden naar de bouwplaats. Op het project DC A27 Logistics in Nieuwegein, worden een paar 50|50 fietsen gebruikt om de vaak grote afstanden over de bouw snel te kunnen afleggen. De leenfietsen komen ook beschikbaar op de vestigingen Breda en Rotterdam. Duurzaam, gezond en voor het goede doel. Hoe mooi is dat?



"Fiets Majoor
brengt
Heembouw
in beweging"



Duurzaam uitje voor stafafdelingen Heembouw

Op een regenachtige donderdag in december, waren de collega's van de stafafdelingen bijeen voor de jaarlijkse stafmiddag. Plaats van handeling: zorgboerderij De Buytenhof in Rhoon. Na met elkaar eerst te hebben stilgestaan bij de voortgang op de strategische doelen van de verschillende stafafdelingen, was het tijd om de handen uit de mouwen te steken. In het kader van actieve betrokkenheid bij maatschappelijke initiatieven, was er een vijftal mooie klussen bedacht om mee aan de slag te gaan. Wilgen knotten, trottoirbanden stellen, een hellingbaan aanleggen, gaten in de oprijlaan vullen met nieuw repac en een stuk grond uitgraven voor de aanleg van een nieuwe fietsstalling. Leuke klussen waarvoor iedereen vol enthousiasme met elkaar de handen uit de mouwen stak om hiermee De Buytenhof te helpen.

Beste Werkgevers Keurmerk 2017-2018 voor Heembouw



Heembouw mag een jaar lang het Beste Werkgevers Keurmerk 2017-2018 met 3 sterren voeren. Een officieel keurmerk, toegekend door Effectory, een onafhankelijk bureau dat gespecialiseerd is in medewerkers feedback. Heembouw dankt het keurmerk aan haar hoge beste werkgevers score. Met een 7,7, gemeten tijdens ons medewerkeronderzoek van 2017, ligt deze ruim boven het branchegemiddelde van 7,1.

Heembouw laat elk jaar een medewerkersonderzoek uitvoeren door Effectory. De resultaten uit dit onderzoek, dat in het voorjaar van 2017 is gehouden en waarop een respons van bijna 95% kwam, leverde deze hoge beste werkgever score op. Hierdoor mag Heembouw gedurende het hele jaar het Beste Werkgevers Keurmerk, met de maximale score van 3 sterren voeren. Of je als organisatie in aanmerking komt voor het Beste Werkgevers Keurmerk, wordt bepaald door wat je eigen medewerkers over je organisatie zeggen als werkgever. De score is een gemiddelde van de respons op vragen met betrekking tot organisatietrots, support voor de doelstellingen, tevredenheid over de organisatie en het eigen werk, waardering en het benutten van talent.

Dit jaar beloonde Effectory goede werkgevers voor het eerst met het 'Beste Werkgevers Keurmerk'. Volgens Guido Heezen, oprichter van Effectory, is dit een pluim voor alle werkgevers die het beste voor hebben met hun medewerkers: "Wij belonen goed werkgeverschap al 15 jaar, maar sinds dit jaar doen we dat voor het eerst in de vorm van een officieel keurmerk. Eerlijk, en alleen te verdienen door een goede beoordeling van je eigen mensen. Dit maakt leuke werkgevers zichtbaar voor talent." Heembouw is trots en blij met deze waardering van haar medewerkers.



Petje af laat kinderen hun horizon verbreden

Een van de doelen uit ons strategisch plan is actieve betrokkenheid bij verschillende maatschappelijke initiatieven. Heembouw breed doen we dat met Resto VanHarte [zie pagina 82]. Daarnaast heeft bij de klantgroep Kantoren een aantal collega's van Heembouw en Habeon Architecten zich afgelopen jaar ingezet voor Petje af: een weekendschool gericht op beroepsverkenning en talentontwikkeling voor kinderen tussen de 10 en 14 jaar.



V.l.n.r.: Anneke van Tienen, Jeroen van Wijk, Jolien van der Marel en Koen de Bruin.

Petje af is een landelijke organisatie, die zich richt op kinderen die hun horizon willen verbreden. Zij melden zich aan om 7 x 4 zondagen achter elkaar, vakanties uitgezonderd, kennis te maken met verschillende beroepen. Commercieel manager Jeroen van Wijk van Heembouw, hoorde over Petje af en werd enthousiast. "Het leek mij heel leuk om als Heembouw en Habeon Architecten hieraan mee te werken. Ik heb hier intern het balletje opgegooid en dat werd direct opgepakt." Planontwikkelaar Koen de Bruin: "Het idee sprak mij en veel van de collega's erg aan; iedereen wilde wel mee doen. We hebben een programma in elkaar gezet met collega's uit zoveel mogelijk verschillende disciplines, zodat we de kinderen een breed beeld konden geven van de beroepen in de bouw."





Naast Koen de Bruin, Anneke van Tienen en Jeroen van Wijk, vormden Martijn Icke, Vincent van der Endt, Bianca Woutersen, Ilse de Zeeuw, Paul Kuijt, Harmen de Lange en Tjeerd van der Ploeg het team dat namens Heembouw en Habeon Architecten de beide zondagen voor Petje af invulden.

De contacten met Petje af liepen via Jolien van der Marel, locatiemanager Schiedam, Vlaardingen, Maasluis. “Een blok van 4 zondagen bestaat uit een bezoek van het bedrijf bij Petje af om de kinderen kennis te laten maken met het bedrijf en te vertellen wat de rest van het programma is; de 2e zondag is dan het bedrijfsbezoek en de 3e zondag maken de kinderen bij Petje af een presentatie over hetgeen ze hebben geleerd; dat presenteren ze dan aan de ouders, die hier verplicht bij zijn. De laatste zondag besteden we aan een uitje.”

Bestaat je beroep over 5 jaar nog?

Het bezoek aan Petje af vond plaats in de Kroepoekfabriek in Vlaardingen en was een mooie ervaring. Architect Anneke van Tienen van Habeon Architecten: “Verschillende collega’s stonden op het podium om te vertellen over Heembouw en Habeon; wat doen we, welke beroepen zijn er in de bouw en de architectuur, wat doen we precies en wat is er nodig om tot dit beroep te komen.” Koen: “De vragen die gesteld werden, waren het leukste. Die gingen over van alles: ‘Bouwen jullie ook flats? En woonhuizen? Zijn jullie een stelletje (over Anneke en collega architect Paul Kuijt)? En verdienen jullie ook geld als de bouw stil ligt?’.” Anneke: “Iedereen wilde architect worden, maar toen ik vertelde dat je wel gemiddeld 10 jaar nodig hebt om dit beroep te kunnen uitoefenen, waren ze minder enthousiast.” Koen: “Ik heb ze ook wat verteld over de toekomst in de bouw, over innovaties en bijvoorbeeld robotisering; dat sprak wel aan. En leverde ook weer een leuke vraag op: ‘Bestaat je beroep over 5 jaar nog?’.”

Kortom, een geslaagde bijeenkomst. Net als de zondag erna, toen de kinderen op bezoek bij Heembouw Rotterdam kwamen. “De eerste vraag was wat onze WiFi code is,” lacht Jeroen.

Maar daarna werd er serieus gewerkt aan de opdracht, die ze de week ervoor al hadden gekregen: ‘Ontwerp een woonhuis.’ Anneke: “Daarbij hadden we een aantal eisen gesteld: het moest te bouwen zijn, lekker warm en circulair. En daar kwamen leuke dingen uit.”

Beroep van architect spreekt het meest aan

De 3e zondag was de dag van de eindpresentatie. Jolien: “Dat namen ze heel serieus; ‘s ochtends werd alles voorbereid voor de presentatie aan de ouders, die ‘s middags kwamen.” Met de andere collega’s van Heembouw en Habeon Architecten, kijkt Jeroen met plezier terug op de sessies met de kinderen. “Het was heel leuk om te doen, soms ook best lastig, want wat ga je vertellen; gaat dat niet te ver, maar tijdens de presentatie heb je snel

"Verdienen jullie ook geld als de bouw stil ligt?"

genoeg door wat wel werkt en wat niet.” Koen: “De vragen die de kinderen stelden, waren het leukste. Meestal levert een presentatie niet zo veel interactie op, maar dat ging bij de kinderen vanzelf; ze vragen ook echt alles, dat is super leuk.”

Ook de kinderen reageerden enthousiast. Jolien van der Marel: “Als we de kinderen vragen welk beroep hen het meest is bijgebleven, noemen ze vaak het beroep van architect en bezoek aan Heembouw. Het is mooi dat een organisatie als Heembouw hier voor open staat, en dat een groep van 8 tot 9 collega’s hier 2 vrije zondagen aan spendeert.” Anneke: “Het is leuk om zoiets met elkaar op te pakken en het zette mij ook aan het nadenken over mijn eigen beroep: ‘wat doe ik nu eigenlijk en waarom vind ik het zo leuk?’ Al met al een bijzondere ervaring voor ons allemaal.”



De Gemeenschappelijke Ondernemingsraad in 2017

Het jaar 2017 is voor de ondernemingsraad weer een belangrijk jaar geweest waarin vele onderwerpen aan de orde kwamen. 2017 was ook het jaar van de 3-jaarlijkse verkiezingen.

Gedurende 2017 heeft de GOR vijfmaal overleg gevoerd met Peter Lammertink, namens de onderneming. In maart vond dit overleg plaats in aanwezigheid van Marlon Huysmans, als lid van de Raad van Commissarissen. Bij dit overleg is onder andere het financiële jaarverslag besproken. Door de GOR zijn hierbij verschillende vragen gesteld en deze zijn door Roland (van Oostrom) en Peter uitvoerig toegelicht. Door het jaar heen zijn verschillende onderwerpen de revue gepasseerd, daarbij waren onder andere de volgende onderwerpen (in willekeurige volgorde); stimulering elektrificatie wagenpark, pensioenexcedentenregeling, huisvesting (verbouwingen Roelofarendsveen en Rotterdam), transitie ICT. De volgende onderwerpen, die regelmatig op de agenda staan, zijn ook in 2017 gepasseerd: vrije dagen en vakantieregeling 2018, veiligheid zowel op de bouwplaats als op kantoor, integriteit (jaarverslag vertrouwenspersoon) en verder hebben we regelmatig stilgestaan bij onze bedrijfscultuur onder andere in relatie tot de groei van de onderneming.

Medio december hebben we als GOR, in aanwezigheid van Ruud van Berkel, een presentatie gehad over de eigendomsstructuur van de onderneming zoals deze nu is en hoe deze in de toekomst zal zijn. Als GOR hebben we hier, unaniem, positief over geadviseerd.

Eind juni 2017 hebben de 3-jaarlijkse verkiezingen voor GOR plaatsgevonden. Uiterlijk heeft dat

geresulteerd in 5 nieuwe leden in de GOR.

Daarnaast hebben we sinds de verkiezingen ook een zetel gereserveerd voor vertegenwoordiging namens de stafafdelingen. De GOR is nadien ook in de nieuwe samenstelling bijgekomen om algemene en praktische zaken te bespreken. Bij dit overleg waren ook alle OC-leden aanwezig, ook in deze groep was bijna meer dan de helft van leden nieuw. Als groep zijn we blij met alle nieuwe gezichten.

Tijdens de Heembouw GetToGether in mei hebben wij als GOR ons gepresenteerd met een terugblik op onze activiteiten in het voorgaande jaar. Ook hebben enkele GOR- en OC-leden daar aan alle collega's verteld waarom zij lid zijn en welke meerwaarde je als lid aan de onderneming kan bieden. Dit heeft tot gevolg gehad dat er meer kandidaten dan ooit tevoren aan de verkiezingen hebben deelgenomen.

Het jaar 2018, met als centraal thema cultuur, is ook voor een GOR, mede daarom, een mooi jaar om naar uit te kijken. Voor de GOR zal het ook het jaar worden van "Samen verder", met als doel, het team dat na de verkiezingen is ontstaan, verder te laten samensmelten.

Dit allemaal overziend heeft 2018 alles in zich om een prachtig jaar te worden. Als GOR kijken wij uit naar alle mooie momenten die zich gaan voor doen.

Namens de GOR,

Jordy de Jong, voorzitter

René Lem, secretaris

Medezeggenschap Heembouw



De leden van de Gemeenschappelijke Ondernemingsraad, achterste rij v.l.n.r.: René Lem, Jeffry Koek, Roy Vliegenthart, Jordy de Jong, Koos Spitters, Eric Schulte; voorste rij v.l.n.r.: Bart Swart, Ilse de Jong, Anneke Verbakel en Ivan Kennis.

Samenstelling ondernemingsraad 2017-2020

Klantgroep Bedrijfsruimten

Koos Spitters (GOR)
Eric Schulte (GOR)
Ivan Kennis (GOR)
Rolf Verdel (OC)
Angelique Dermois (OC)
Wilfred van Zanten (OC)

Klantgroep Kantoren

Jeffry Jacobs (GOR)
Bart Swart (GOR)
Harmen de Lange (OC)
Ilse de Zeeuw (OC)
Dominique Jongsma (OC)

Klantgroep Wonen

Ilse de Jong (GOR)
René Lem (GOR, secretaris)
Roy Vliegenthart (GOR)
Erik van Doorn (OC)
Rick van der Post (OC)
Deborah Groenewoud (OC)

Habeon Architecten

Jordy de Jong (GOR, voorzitter)
Sander Herremans (OC)
Sander Dekker (OC)

Staf

Anneke Verbakel (GOR)
Björn Bouwmeester (OC)
Petra Putker (OC)

GOR = Gemeenschappelijke Ondernemingsraad

OC = Onderdeelscommissie

GOR-leden maken automatisch deel uit van de OC.





J

Jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2017 (voor resultaatbestemming)

Heembouw Holding B.V. te Roelofarendsveen (Bedragen in €)

<u>Activa</u>		<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Immateriële vaste activa			
Software	1	549.035	456.868
		549.035	456.868
Materiële vaste activa	2		
Aanpassingen bedrijfsgebouwen		2.225.592	563.473
Machines en transportmiddelen		20.412	19.543
Gereedschappen en inventaris		1.093.749	641.131
		3.339.753	1.224.147
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	3	9.033.938	2.711.150
		9.033.938	2.711.150
Voorraden			
Grond		509.269	1.775.269
Gereed product	4	-	1.876.198
Onderhanden werk	5	1.315.082	9.556.840
Grond- en hulpstoffen	6	15.582	16.194
		1.839.933	13.224.501
Vorderingen en vooruitbetaalde kosten			
Debiteuren		21.976.937	17.043.651
Gelieerde maatschappijen	7	5.231.642	3.595.668
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8	460.881	-
Pensioenen		825	165.114
Overige vorderingen en overlopende activa	9	330.372	262.322
		28.000.657	21.066.755
Liquide middelen		21.621.694	15.569.672
		64.385.010	54.253.093

Passiva**31-12-2017****31-12-2016****Eigen vermogen**

Aandelenkapitaal

441.000

441.000

Agioreserve

4.779.670

4.779.670

Wettelijke reserve

3.159.687

2.708.123

Algemene reserve

10.985.514

8.977.016

Resultaat lopend boekjaar

5.774.686

4.920.062

25.140.557**21.825.871****Voorzieningen**

10

249.110

240.731

Schulden op korte termijn

Onderhanden projecten

11

13.459.055

7.151.277

Crediteuren

15.229.583

16.713.491

Gelieerde maatschappijen

653

9.665

Belastingen en premies sociale verzekeringen

12

8.061.912

6.367.343

Pensioenen

31.896

-

Overige schulden en overlopende passiva

13

2.212.244

1.944.715

38.995.343**32.186.491****64.385.010****54.253.093**

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2017

Heembouw Holding B.V. te Roelofarendsveen (Bedragen in €)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Netto omzet	14	166.564.262	157.720.211
Wijziging in voorraad onderhanden werk en gereed product		-/- 2.077.335	-/- 304.382
Geactiveerde productie voor het eigen bedrijf		1.931.417	113.589
Som der bedrijfsopbrengsten		166.418.344	157.529.418
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten		137.458.109	129.368.642
Lonen en salarissen	15	14.245.110	13.887.751
Sociale lasten (incl. pensioenlasten)		3.582.739	3.390.317
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa		673.904	619.597
Overige bedrijfskosten	16	5.364.251	4.999.242
Som der bedrijfslasten		161.324.113	152.265.549
Bedrijfsresultaat		5.094.231	5.263.869
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17	102.543	195.094
Rentelasten en soortgelijke lasten	18	-/- 19.849	-/- 5.817
		82.694	189.277
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		5.176.925	5.453.146
Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	19	1.281.474	1.572.838
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen		1.879.235	1.039.754
Resultaat na belastingen		5.774.686	4.920.062

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(Bedragen in €)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Netto-liquiditeiten per 1 januari		15.569.672	6.144.523
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Bedrijfsresultaat		5.094.231	5.263.869
Aanpassingen voor:			
Afschrijvingen	1, 2	673.904	619.597
Mutaties van voorzieningen	10	7.674	8.120
Mutatie (niet) gerealiseerde waardeveranderingen		-/- 74.227	-/- 36.976
		607.351	590.741
Veranderingen in werkkapitaal:			
Mutatie handelsvorderingen		-/- 4.933.286	-/- 341.639
Mutatie overlopende activa	7, 9	-/- 3.733.028	2.145.203
Mutatie voorraden en onderhanden projecten	4, 5, 6, 11	16.919.833	-/- 2.306.516
Mutatie handelsschulden		-/- 1.483.908	3.795.363
Mutatie schuld belastingen en sociale premies	8, 12	1.714.913	1.864.083
Mutatie overlopende passiva	13	290.414	543.131
		8.774.938	5.699.625
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		14.476.520	11.554.235
Ontvangen interest	9, 17	102.543	195.093
Ontvangen dividend	3	2.102.313	495.581
Betaalde interest	13, 18	-/- 19.849	-/- 5.817
Betaalde winstbelasting	12, 19	-/- 1.762.697	-/- 1.728.830
		422.310	-/- 1.043.973
Kasstroom uit operationele activiteiten		14.898.830	10.510.262
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Consolideren/verwerving niet-groepsmaatschappijen		-/- 50	-/- 714
Leningen aan gelieerde maatschappijen		2.267.519	172.159
Investerings in immateriële vaste activa	1	-/- 253.980	-/- 232.097
Investerings in materiële vaste activa	2	-/- 2.627.697	-/- 541.461
Investerings in financiële vaste activa	3	-/- 5.772.600	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-/- 6.386.808	-/- 602.113
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Betaald dividend aan aandeelhouders		-/- 2.460.000	-/- 483.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-/- 2.460.000	-/- 483.000
Netto kasstroom		6.052.022	9.425.149
Netto-liquiditeiten per 31 december		21.621.694	15.569.672

Grondslagen voor de consolidatie, de waardering en de bepaling van het resultaat

De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening zijn opgemaakt volgens de voorschriften van Titel 9 Boek 2 BW. De jaarrekening is opgesteld in euro's. Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de nominale waarde. De jaarrekening is opgemaakt op 20 maart 2018.

Algemeen

Heembouw Holding B.V. (zetel in Roelofarendsveen, Kamer van Koophandelnummer 28062709) vormt als hoofd van Heembouw Groep samen met haar groeps- en werkmaatschappijen Heembouw Groep. Het doel van Heembouw Groep is het ontwikkelen, ontwerpen, aannemen en uitvoeren van bouwkundige werken. Heembouw Holding B.V. is een 100% deelneming van Heembouw Beheer B.V. Tot Heembouw Groep behoren de volgende vennootschappen:

Naam van de vennootschap	Zetel	Kapitaalbelang
Heembouw Roelofarendsveen B.V.	Roelofarendsveen	100%
Heembouw Rotterdam B.V.	Roelofarendsveen	100%
Heembouw Amersfoort B.V.	Roelofarendsveen	100%
Heembouw Wonen B.V.	Roelofarendsveen	100%
Heembouw Breda B.V.	Roelofarendsveen	100%
Heembouw Ontwikkeling Wonen B.V.	Roelofarendsveen	100%
Heembouw Ontwikkeling Bedrijfsruimten B.V.	Roelofarendsveen	100%
Habeon Architecten B.V.	Roelofarendsveen	100%
Heegro 3 B.V.	Roelofarendsveen	100%
West-End B.V.	Roelofarendsveen	100%
Heembouw Deelnemingen B.V.	Roelofarendsveen	100%
Heembouw Centrumplan B.V.	Roelofarendsveen	100%
Hepark B.V.	Roelofarendsveen	100%
Verhulstplein B.V.	Roelofarendsveen	100%
HWO Deelnemingen B.V.	Roelofarendsveen	100%
Beheer West-End B.V.	Roelofarendsveen	66,5% (1)
West-End C.V.	Roelofarendsveen	65,2% (2)
Tripolis Amersfoort B.V.	Harderwijk	50% (3)
Centrumplan Roelofarendsveen V.O.F.	Roelofarendsveen	50% (4)
Conradstaete I B.V.	Roelofarendsveen	49% (5)
DH Projecten B.V.	Utrecht	50% (6)

- (1) Heembouw Deelnemingen B.V. heeft een belang van 66,5% in genoemde B.V. en een aandeel in het resultaat van 66,5%; zeggenschap is 50%.
- (2) West-End B.V. heeft een belang van 65,2% in genoemde C.V. en een aandeel in het resultaat van 65,2%; zeggenschap is 50%.
- (3) Heembouw Ontwikkeling Bedrijfsruimten B.V. heeft een belang van 50% in genoemde B.V. en een aandeel in het resultaat van 50%.
- (4) Heembouw Centrumplan B.V. heeft een belang van 50% in genoemde V.O.F. en een aandeel in het resultaat van 50%.
- (5) Verhulstplein B.V. heeft een belang van 49% in genoemde B.V. en een aandeel in het resultaat van 50%.
- (6) HWO Deelnemingen B.V. heeft een belang van 50% in genoemde B.V. en een aandeel in het resultaat van 50%.

In 2017 is Cityblob Zuid Oost B.V. opgegeven.

Ten behoeve van bovenstaande groepsmaatschappijen (de 100% belangen), met uitzondering van Heembouw Deelnemingen B.V., Heembouw Centrumplan B.V., Verhulstplein B.V., HWO Deelnemingen B.V. en Hepark B.V. zijn aansprakelijkheidsverklaringen als bedoeld in artikel 403 lid 1 sub f Boek 2 BW bij het Handelsregister van de betreffende Kamers van Koophandel gedeponeerd.

Consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van de vennootschap en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar.

Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend. Deelnemingen in samenwerkingsverbanden waarin de aandeelhouders gezamenlijke zeggenschap hebben, worden niet proportioneel geconsolideerd. Voor het boekjaar 2017 betekent dit dat alleen de deelnemingen met 100% belang zijn geconsolideerd. In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd evenals de binnen Heembouw Groep gemaakte winsten.

De vennootschappelijke jaarrekening is overeenkomstig artikel 402 Titel 9 Boek 2 BW opgesteld.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; *en*
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Belangrijkste schattingen en beoordelingen in de jaarrekening

Schattingen en beoordelingen worden voortdurend geëvalueerd en zijn gebaseerd op in het verleden opgedane ervaring en andere factoren, waaronder verwachtingen ten aanzien van toekomstige gebeurtenissen die zich gelet op de omstandigheden redelijkerwijs kunnen voordoen. Heembouw maakt schattingen en doet veronderstellingen ten aanzien van de toekomst.

De werkelijkheid kan afwijken van de gemaakte schattingen.

Onderhanden-projectresultaat

Projectopbrengsten en -kosten worden naar rato van de voortgang van de projecten verantwoord voor zover deze op een verantwoorde wijze kunnen worden vastgesteld. Verliesvoorzieningen op projecten worden genomen op het moment dat duidelijk is dat de kosten de opbrengsten van een project overstijgen.

Per project wordt dit periodiek beoordeeld door de projectverantwoordelijke en het management van de betreffende werkmaatschappij.

Deze beoordeling gebeurt met name op basis van de projectadministratie en kennis en ervaring van betrokkenen. Inherent aan dit proces is dat inschattingen worden gemaakt.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Heembouw Groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is, dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten.

De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Waardering

Algemeen

Voor zover niet anders vermeld, worden de op de balans voorkomende posten gewaardeerd tegen de nominale waarde.

(Im)materiële vaste activa

Aanpassingen bedrijfsgebouwen worden gewaardeerd tegen de aanschaffingsprijs c.q. de vervaardigingsprijs verminderd met lineaire afschrijvingen. De afschrijvingen zijn gebaseerd op de verwachte economische levensduur.

De overige (im)materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen oorspronkelijke aanschaffingswaarde verminderd met lineaire afschrijvingen die gebaseerd zijn op de verwachte levensduur en berekend zijn over de aanschaffingswaarde. Op investeringen die in de loop van het boekjaar zijn gedaan, wordt tijdsevenredig afgeschreven.

De afschrijvingstermijn ligt voor:

- software op 5 jaar
- aanpassingen bedrijfsgebouwen tussen 5 jaar en 25 jaar
- machines en transportmiddelen tussen 5 en 10 jaar
- gereedschappen en inventaris op 5 jaar

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin de vennootschap invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig deze methode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de vennootschap in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen van Heembouw Groep.

In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van de vennootschap in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen. Voor deelnemingen met een negatief eigen vermogen wordt, indien nodig en daarvoor aansprakelijkheid bestaat, een voorziening getroffen.

Voorraden

Grond

De waardering van de voorraad grond geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde en vindt plaats op basis van marktaanbod en transactiedata.

Gereed product

De waardering van de voorraad gereed product geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Eind 2017 zijn er geen voorraad gereed product posities.

Onderhanden werk

Dit betreft werken voor eigen risico. De post onderhanden werk is gewaardeerd tegen bestede materiaalkosten, kosten van werk door derden en manuren.

Grond- en hulpstoffen

De waardering van de voorraden grond- en hulpstoffen geschiedt tegen historische inkooprijzen of lagere marktwaarde.

Onderhanden projecten

Dit betreft onderhanden projecten in opdracht van derden. De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen bestede materiaalkosten, kosten van werk door derden en manuren, vermeerderd met het resultaat naar rato van de voortgang van het project.

Winst wordt genomen vanaf start bouw voor zover projecten of delen hiervan zijn verkocht en voor zover de winst met voldoende mate van zekerheid bepaalbaar is. Voor projecten die naar verwachting zullen worden afgesloten met een negatief resultaat wordt een voorziening getroffen. Op de post onderhanden projecten zijn de gefactureerde termijnen in mindering gebracht.

Vorderingen en vooruitbetaalde kosten

Bij de initiële verwerking van vorderingen en vooruitbetaalde kosten worden deze opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. Deze bedragen hebben betrekking op een periode korter dan één jaar. Alle transacties worden opgenomen op het moment waarop Heembouw Groep de bindende overeenkomst aangaat.

De vorderingen worden na de initiële verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt zodra deze aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces. Heembouw Groep beoordeelt op elke balansdatum of een vordering een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Het verlies wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Heembouw Groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd. De liquide middelen staan, met uitzondering van de G-rekening, vrij ter beschikking van Heembouw Groep.

Schulden op korte termijn

Bij de initiële opname van schulden op korte termijn worden deze opgenomen tegen reële waarde vermindert met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De schulden op korte termijn worden na de initiële waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode.

Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voorzieningen

Een garantieverplichting die voortkomt uit een gebeurtenis in het verleden wordt (geheel of gedeeltelijk) niet voorzien omdat het bedrag ervan niet met voldoende betrouwbaarheid kan worden vastgesteld (en voor het deel dat wel betrouwbaar kan worden vastgesteld is een bedrag onder de overige schulden opgenomen).

Voorziening voor jubileumuitkering

Betreft een voorziening gevormd voor uitkeringen bij jubilea. De voorziening is in 2015 (actueel) herrekend. In 2017 is een indexatie conform de richtlijnen toegepast.

Resultaatbepaling

Algemeen

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Netto omzet

De netto omzet vormt het saldo van de productie van enig jaar tegen opbrengstwaarde, inclusief aan werken in uitvoering toegerekende winsten, naar rato van de voortgang van de verrichte prestatie, en/of getroffen verliesvoorzieningen.

Kosten

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen van waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Pensioenen

De vennootschap heeft een pensioenregeling bij het Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid. In het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, heeft de vennootschap geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van toekomstige premies. Evenmin kunnen de groepsmaatschappijen rechten doen gelden op eventuele overschotten in de fondsen.

Het voorgaande is ook van toepassing op de bij de verzekeringsmaatschappij ondergebrachte pensioenregeling.

Op basis van bovenstaande karakteristieken is het uitgangspunt dat in de verslagperiode de te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds respectievelijk verzekeringsmaatschappij verschuldigde pensioenpremie. De geschatte dekkingsgraad van het Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid per 31 december 2017 bedraagt 117,9% (31-12-16: 110,3%).

Leasing

Heembouw Groep heeft enkel contracten die kwalificeren als operationele lease en daarom worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Renteopbrengsten

Renteopbrengsten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Belastingen

De verantwoorde belastingen zijn gebaseerd op het geldende tarief rekening houdend met fiscale faciliteiten en verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van activa en passiva.

Voor 2017 is een tarief van 25,0% gehanteerd over het fiscaal resultaat 2017.

Toelichting geconsolideerde balans

(Bedragen in €)

Activazijde

31-12-2017

31-12-2016

Immateriële vaste activa (1)

	Boekwaarde per 1 januari	Investerings	Afschrijvingen	Boekwaarde	Boekwaarde
Software	456.868	253.980	161.813	549.035	456.868
	Cumulatieve aanschaffings- prijs 31-12-2016	Cumulatieve afschrijvingen 31-12-2016	Cumulatieve aanschaffings- prijs 31-12-2017	Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2017	
Software	939.556	482.688	1.070.654	521.618	

Materiële vaste activa (2)

	Boekwaarde per 1 januari	Investerings	Afschrijvingen	Boekwaarde	Boekwaarde
Aanpassingen bedrijfsgebouwen	563.473	1.923.063	260.944	2.225.592	563.473
Machines en transportmiddelen	19.543	8.715	7.846	20.412	19.543
Gereedschappen en inventaris	641.131	695.919	243.301	1.093.749	641.131
	1.224.147	2.627.697	512.091	3.339.753	1.224.147
	Cumulatieve aanschaffings- prijs 31-12-2016	Cumulatieve afschrijvingen 31-12-2016	Cumulatieve aanschaffings- prijs 31-12-2017	Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2017	
Aanpassingen bedrijfsgebouwen	2.591.721	2.028.248	3.966.444	1.740.852	
Machines en transportmiddelen	89.520	69.977	96.102	75.690	
Gereedschappen en inventaris	2.026.960	1.385.829	2.455.280	1.361.531	
	4.708.201	3.484.054	6.517.826	3.178.073	

Financiële vaste activa

Deelnemingen in overige verbonden maatschappijen (3)

Netto-vermogenswaarde per 1 januari	2.711.150	2.035.158
Uitkering dividend	-/- 2.102.313	-/- 495.581
	608.837	1.539.577
Inbreng kapitaal	5.772.600	-
Toevoeging aan consolidatie	50	714
	6.381.487	1.540.291
Resultaat deelnemingen	2.651.746	1.039.754
Mutatie voorziening in verband met negatief eigen vermogen	705	131.105
Netto-vermogenswaarde per 31 december	9.033.938	2.711.150

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Vorraden		
Gereed product ⁽⁴⁾		
Betreft de aanwezige onverkochte voorraad van reeds opgeleverde projecten.	-	1.876.198
Onderhanden werk ⁽⁵⁾		
Bestede kosten minus voorziening	1.315.082	9.556.840
Grond- en hulpstoffen ⁽⁶⁾		
Betreft de per 31 december aanwezige voorraad hout, plaatmateriaal, hang- en sluitwerk, metalen platen en profielen.	15.582	16.194
Vorderingen en vooruitbetaalde kosten		
Gelieerde maatschappijen ⁽⁷⁾		
Dit betreft met name de financiering van samenwerkingsverbanden en deze vorderingen hebben een kortlopend karakter.	5.231.642	3.595.668
Belastingen en premies sociale verzekeringen ⁽⁸⁾		
Vennootschapsbelasting	460.881	-
Overige vorderingen en overlopende activa ⁽⁹⁾		
Licenties/onderhoudscontracten software	93.741	116.294
Inkoopbonussen	100.192	67.608
Verzekeringen	4.409	8.643
Leasebedragen	-	574
Diverse transitorische posten	132.030	69.203
	330.372	262.322
Liquide middelen		
Vrije rekeningen	20.884.963	15.534.706
Geblokkeerde rekeningen	736.731	34.966
Totaalsaldo	21.621.694	15.569.672

Passivazijde

31-12-2017

31-12-2016

Eigen Vermogen

De specificatie en het verloopoverzicht van het eigen vermogen zijn, rekening houdend met RJ 265, opgenomen in de toelichting op de vennootschappelijke balans.

Voorzieningen (10)

Voorziening voor jubileumuitkeringen

Saldo per 1 januari	109.626	101.506
Dotatie/vrijval lopend boekjaar	7.674	8.120
Saldo per 31 december	117.300	109.626

De voorziening wordt om de vijf jaar actuariel berekend. In 2015 is dit weer gedaan.

De overige jaren wordt er een indexatie toegepast, waarbij ook rekening gehouden wordt met de groei van het aantal personeelsleden.

In 2017 is een dotatie van 7% aan de voorziening toegevoegd.

Voorziening voor negatieve waarde deelnemingen

Saldo per 1 januari	131.105	-
Toevoegingen	705	131.105
Vermogensstortingen	-	-
Saldo per 31 december	131.810	131.105
Totaal voorzieningen	249.110	240.731

Schulden op korte termijn

Onderhanden projecten (11)

Bestede kosten, geactiveerde marge minus voorziening	-/- 82.845.864	-/- 102.106.344
Gefactureerd op onderhanden projecten	96.304.919	109.257.621
	13.459.055	7.151.277

In de onderhanden projecten per 31 december 2017 is € 12.884 aan rente geactiveerd (2016: € 0).

De positie Onderhanden projecten per 31 december 2017 bestaat uit projecten met een debetstand van € 1.147.897 (2016: € 335.313) en projecten met een creditstand van € 14.606.952 (2016: € 7.486.590).

Het totaal van de ontvangen voorschotten bedraagt nihil. Het totaal van de bedragen die door opdrachtgevers zijn ingehouden op de termijnfacturen indien sprake is van formele ingebrekenstelling bedraagt nihil. Het bedrag inzake geactiveerde uitgaven voor nog niet verrichte prestaties, indien en voor zover deze worden gepresenteerd als onderdeel van de onderhanden projecten, bedraagt nihil.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen (12)		
Omzetbelasting	7.809.461	5.407.994
Loonbelasting en premieheffing	242.090	928.745
Vennootschapsbelasting	-	20.342
Sociale verzekeringen	10.361	10.262
	8.061.912	6.367.343
Overige schulden en overlopende passiva (13)		
Reservering personeelsgerelateerde kosten	1.448.335	1.180.610
Reservering kosten klachten	133.143	262.800
Accountants- en advieskosten	50.000	95.280
Verzekeringen	69.283	85.420
Rente	13.517	-
Diverse transitorische posten	497.966	320.605
	2.212.244	1.944.71

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Verstrekte bankgaranties	9.439.412	10.670.832
Verstrekte concerngaranties	5.751.581	5.956.538
Leaseverplichtingen voor wagenpark en printers		
Leaseverplichting voor komend boekjaar	1.160.869	1.104.875
Leaseverplichting over 2e tot en met 5e jaar na balansdatum	1.295.100	1.587.374
Huurverplichtingen voor huisvesting		
Huurverplichting voor komend boekjaar	759.291	747.927
Huurverplichting over 2e tot en met 5e jaar na balansdatum	837.057	144.412
Licenties voor programmatuur		
De verplichting tbv licenties voor komend boekjaar bedraagt	93.741	116.294

- De vennootschap is hoofdelijk aansprakelijk voor de afdracht van vennootschapsbelasting van Heembouw Roelofarendsveen B.V., Heembouw Amersfoort B.V., Heembouw Breda B.V., Heembouw Wonen B.V., Hepark B.V., Heembouw Rotterdam B.V., Heembouw Ontwikkeling Wonen B.V., Heembouw Ontwikkeling Bedrijfsruimten B.V., Heegro 3 B.V., West-End B.V., Heembouw Deelnemingen B.V., Heembouw Centrumplan B.V. en Habeon Architecten B.V.
- De vennootschap is hoofdelijk aansprakelijk voor de afdracht van omzetbelasting van Heembouw Roelofarendsveen B.V., Heembouw Amersfoort B.V., Heembouw Breda B.V., Heembouw Wonen B.V., Hepark B.V., Heembouw Rotterdam B.V., Heembouw Ontwikkeling Wonen B.V., Heembouw Ontwikkeling Bedrijfsruimten B.V., Heegro 3 B.V., West-End B.V. en Habeon Architecten B.V.
- De vennootschap is hoofdelijk aansprakelijk voor schulden van Heembouw Roelofarendsveen B.V., Heembouw Amersfoort B.V., Heembouw Breda B.V., Heembouw Wonen B.V., Heembouw Rotterdam B.V., Heembouw Ontwikkeling Wonen B.V., Heembouw Ontwikkeling Bedrijfsruimten B.V., Heegro 3 B.V., West-End B.V. en Habeon Architecten B.V. In het kader van deze 403-verklaringen zijn deze B.V.'s vrijgesteld van het opmaken van een eigen jaarrekening.
- Heembouw Centrumplan B.V. is hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van Centrumplan Roelofarendsveen V.O.F.
- De kredietfaciliteit is in een gecommiteerde rekening-courant krediet met ongewijzigde limiet. Voor deze kredietfaciliteit zijn de volgende zekerheden gesteld: verpanding bedrijfsactiva en vorderingen uit aannemingsovereenkomsten.
- Heembouw Groep is betrokken bij enkele procedures die worden betwist. Er wordt niet verwacht dat hier substantiële bedragen uit voortkomen.

Risicobeheer en financiële instrumenten

Algemeen

De primaire financiële instrumenten van Heembouw Groep dienen ter financiering van de operationele activiteiten van Heembouw Groep of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Het beleid van Heembouw Groep is niet te handelen in financiële instrumenten. Heembouw Groep heeft geen valutarisico en een minimaal renterisico. De relevante risico's betreffen het marktrisico en het kredietrisico.

Marktrisico

De financiële prestaties van Heembouw Groep zijn mede afhankelijk van de conjuncturele omstandigheden. De afhankelijkheid van deze omstandigheden wordt beperkt door de verschillende soorten bouwsegmenten waar de vennootschap opereert zoals bedrijfsruimten, kantoren, woningcorporaties en zorginstellingen en woningen.

Kredietrisico

Kredietrisico is het risico van financieel verlies indien een afnemer de aangepane contractuele verplichting niet nakomt. Kredietrisico's vloeien met name voort uit vorderingen op klanten. Heembouw Groep heeft stringente procedures opgesteld om de kredietwaardigheid van haar relaties te bepalen.

Tevens heeft Heembouw Groep richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Bovendien bewaakt Heembouw Groep voortdurend haar vorderingen en hanteert Heembouw Groep een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen en contractuele regelingen is het kredietrisico voor Heembouw Groep beheersbaar. Ter beheersing van dit risico wordt gebruik gemaakt van informatie van erkende instellingen die zich op het leveren van kredietinformatie hebben toegelegd. Continue bewaking van het kredietrisico vormt onderdeel van het debiteurenbeheer.

Gelieerde maatschappijen

Met de gelieerde maatschappijen partijen Heembouw Beheer B.V., Heevas B.V., Heembouw Visie B.V., Centrumplan Roelofarendsveen V.O.F., Conradstaete I B.V. en West-End C.V. hebben in het boekjaar transacties plaatsgevonden. Dit bestaat uit levering diensten en levering goederen. De transacties zijn gebaseerd op cost-plus methode met uitzondering van de doorbelasting kosten. Deze worden tegen werkelijke kosten doorbelast.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Door gelieerde maatschappijen aan Heembouw Groep:		
Levering diensten	3.029.924	949.413
Door Heembouw Groep aan gelieerde maatschappijen:		
Levering diensten	389.529	1.199.451
Levering goederen	9.848.006	1.662.240

Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening

(Bedragen in €)

Netto omzet* (14)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bedrijfsruimten	87.059.000	86.248.000
Kantoren	22.496.000	28.168.000
Woningcorporaties en zorginstellingen	9.287.000	17.653.000
Woningen	45.880.000	25.008.000
Overig	1.842.000	643.000
Totaal netto omzet	166.564.000	157.720.000

De omzet is geheel in Nederland gerealiseerd.

* afgerond op duizenden euro's

Som der bedrijfslasten

Lonen en sociale lasten (15)

Lonen en salarissen	14.245.110	13.887.751
Sociale lasten	2.154.747	2.029.645
Pensioenlasten	1.427.992	1.360.672
	17.827.849	17.278.068

De personeelsbezetting uitgedrukt in FTE's
bedroeg gemiddeld in 2017: **227** (2016: 215)

De samenstelling was als volgt:

Bouwplaatsmedewerkers, inclusief uitvoerders
Kantoormedewerkers

68	69
159	146
227	215

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Overige bedrijfskosten (16)		
Huisvestings-/kantoorkosten*	2.379.908	2.136.195
Autokosten**	694.592	646.423
Overige personeelskosten	1.731.530	1.138.193
Overige kosten	558.221	1.078.431
	5.364.251	4.999.242

*in de kantoorkosten is in 2017 een bedrag van € 79.000 (2016: € 87.447) aan accountantskosten voor onderzoek van de jaarrekening opgenomen, € 0 (2016: € 20.318) aan kosten voor adviesdiensten op fiscaal gebied uitgevoerd door de accountantsorganisatie en € 0 (2016: € 13.650) aan kosten voor overige niet-controlediensten uitgevoerd door de accountantsorganisatie.

** in de periode verwerkte leasetermijnen bedragen € 1.293.260 (2016: € 1.284.984). Een deel van de autokosten zijn rechtstreeks toegerekend aan werken.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (17)

Debiteuren	5.826	21.614
Rente op vordering op gelieerde maatschappij	79.607	148.978
Belastingdienst	4.226	-
Overig	12.884	24.502
	102.543	195.094

Rentelasten en soortgelijke lasten (18)

Bankrente	-/- 19.849	-/- 5.616
Overig	-	-/- 201
	-/- 19.849	-/- 5.817

Bezoldiging Bestuurders en Commissarissen

In het verslagjaar bedragen de vergoedingen aan bestuurders in totaal € 724.962 (2016: € 733.119) en aan commissarissen in totaal € 83.575 (in 2016 € 94.783).

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
Belastingdruk (19)	in €	in %	in €	in %
Nominale belastingdruk	1.348.293	24,8	1.551.113	24,8
Effect fiscaal niet-afrekbare kosten	11.622	0,2	21.726	0,3
Overige effecten	78.441	-1,4	-	0,0
	1.281.474	23,6	1.572.838	25,2

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.

Vennootschappelijke balans per 31 december 2017 (voor resultaatbestemming)

Heembouw Holding B.V. te Roelofarendsveen (Bedragen in €)

<u>Activa</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Immateriële vaste activa		
Software	470.300	407.376
	470.300	407.376
Materiële vaste activa		
Aanpassingen bedrijfsgebouwen	1.869.159	348.703
Machines en transportmiddelen	2.349	-
Gereedschappen en inventaris	931.334	497.230
	2.802.842	845.933
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	1 7.218.161	5.090.032
	7.218.161	5.090.032
Vorderingen en vooruitbetaalde kosten		
Debiteuren	-	378
Groepsmaatschappijen	1.846.824	5.843.245
Gelieerde maatschappijen	3.000.000	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	660.132	126.103
Overige vorderingen en overlopende activa	272.879	219.658
	5.779.835	6.189.384
Liquide middelen	10.759.896	10.131.778
	27.031.034	22.664.503

Passiva

Eigen vermogen

Aandelenkapitaal
Agioreserve
Wettelijke reserve
Algemene reserve
Resultaat lopend boekjaar

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
2	441.000	441.000
3	4.779.670	4.779.670
4	3.159.687	2.708.123
5	10.985.514	8.977.016
	5.774.686	4.920.062
	25.140.557	21.825.871

Voorzieningen

Jubileumuitkeringen
Negatieve waarde deelnemingen

	117.300	109.626
6	90.784	70.941
	208.084	180.567

Schulden op korte termijn

Onderhanden projecten
Crediteuren
Groepsmaatschappijen
Gelieerde maatschappijen
Belastingen en premies sociale verzekeringen
Overige schulden en overlopende passiva

	1.017.633	171.996
	224.851	85.344
	108.121	127.037
	18.953	55.388
	140.808	32.656
	172.027	185.644
	1.682.393	658.065
	27.031.034	22.664.503

Vennootschappelijke winst- en verliesrekening 2017

Heembouw Holding B.V. te Roelofarendsveen (Bedragen in €)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	6.136.864	4.801.091
Overige baten en lasten na belastingen	-/- 362.178	118.971
Resultaat na belasting	5.774.686	4.920.062

Toelichting vennootschappelijke balans

(Bedragen in €)

De vennootschappelijke waarderingsgrondslagen zijn gelijk aan de geconsolideerde waarderingsgrondslagen. Voor de toelichting op de vennootschappelijke balans en winst- en verliesrekening wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening. Aanvullend volgen hier nog enkele specificaties.

Activazijde

Financiële vaste activa

Deelnemingen in overige verbonden maatschappijen (1)

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Netto-vermogenswaarde per 1 januari	5.090.032	2.144.609
Uitkering dividend	-/- 4.801.091	-/- 1.596.171
	288.941	548.438
Resultaat deelnemingen	6.136.864	4.801.091
Aanpassing voor groepsresultaat	772.513	-
Mutatie voorziening in verband met negatief eigen vermogen	19.843	-/- 259.497
Netto-vermogenswaarde per 31 december	7.218.161	5.090.032

Passivazijde

31-12-2017

31-12-2016

Eigen Vermogen

Aandelenkapitaal (2)

Maatschappelijk kapitaal
waarvan niet geplaatst

2.000.000

2.000.000

-/- 1.559.000

-/- 1.559.000

Het geplaatste kapitaal bestaat uit 882 gewone aandelen à € 500.

441.000

441.000

Agioreserve (3)

Saldo per 31 december

Betreft het boven de nominale waarde gestorte bedrag op het aandelenkapitaal.

4.779.670

4.779.670

Wettelijke reserve (4)

Saldo per 1 januari
Resultaat deelnemingen
Uitgekeerd dividend

2.708.123

2.017.158

1.051.564

1.186.547

-/- 600.000

495.582

Saldo per 31 december

3.159.687

2.708.123

De wettelijke reserve heeft betrekking op de onverdeelde winst van de deelnemingen waar Heembouw geen meerderheidsbelang in heeft en daardoor niet zonder beperkingen uitkeringen van dit vermogen kan bewerkstelligen.

Algemene reserve (5)

Saldo per 1 januari
Uitkering slotdividend vorig boekjaar
Mutatie wettelijke reserve ingehouden winst deelnemingen
Toevoeging winst vorig boekjaar

8.977.016

8.539.683

-/- 2.460.000

-/- 483.000

-/- 451.564

-/- 690.965

4.920.062

1.611.298

Saldo per 31 december

10.985.514

8.977.016

Resultaatbestemming

Het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 5.774.686 staat overeenkomstig de bepalingen van de statuten ter beschikking van de algemene vergadering. De directie stelt voor om het resultaat boekjaar van € 5.774.686 toe te voegen aan de algemene reserve. Tevens stelt de directie voor om een dividend uit te keren van € 2.310.000.

Voorzieningen

Voorziening negatieve waarde deelnemingen (6)

Saldo per 1 januari
Toevoegingen
Vermogensstortingen

70.941

330.438

90.784

70.941

-/- 70.941

-/- 330.438

Saldo per 31 december

90.784

70.941

De voorziening negatieve waarde deelnemingen heeft betrekking op de negatieve netto vermogenswaarde van deelnemingen voor zover de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk is voor de schulden van de betreffende deelnemingen.

De vennootschap heeft geen werknemers in dienst.

Overige gegevens

Statutaire bepaling omtrent winstbestemming

Artikel 38.1 van de statuten vermeldt:

De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald, alsmede tot vaststelling van uitkeringen uit de winst of de reserves voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Roelofarendsveen, 20 maart 2018

Directie:

P.J. Lammertink

R.P.M. van Oostrom

Raad van Commissarissen::

J.G. Blokhuis

M.A.P. Huysmans

G.A. Witzel

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders en de Raad van Commissarissen van Heembouw Holding B.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Heembouw Holding B.V. te Roelofarendsveen gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Heembouw Holding B.V. op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Heembouw Holding B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag; en
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de directie en de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Alphen aan den Rijn, 20 maart 2018

BDO Audit & Assurance B.V.

Namens deze,

drs. M. Wijnans RA MFSME w.g.

GRI-G3 index toepassingsniveau C

Visie en strategie

1.1: Visie en strategie	6-15
1.2: Verklaring van de Holding Directie	6-15

Profiel

2.1: Naam van de organisatie	96
2.2: Producten en diensten	96
2.3: Operationele structuur	96
2.4: Locatie van het hoofdkantoor van de organisatie	15, 96
2.5: Landen van vestiging	96, 106
2.6: Eigendomsstructuur en rechtsvorm	96
2.7: Markten	6-15, 96, 106
2.8: Omvang van de organisatie	29, 50
2.9: Significante veranderingen tijdens de verslagperiode wat betreft omvang, structuur of eigendom	n.v.t.
2.10: Onderscheidingen die tijdens de verslagperiode werden toegekend	83-85

Reikwijdte van het verslag

3.1: Verslagperiode	114-115
3.2: Datum van het meest recente verslag	15, 33, 114
3.3: Verslaggevingscyclus	114
3.4: Contactgegevens voor verdere informatie	omslag
3.5: Proces inhoud verslag	114-115
3.6: Afbakening van het verslag	114-115
3.7: Afbakening beperkingen	92-111
3.8: Basis voor verslaglegging over samenwerkingsverbanden	96-97, 104-105
3.11: Beïnvloedende factoren voor de vergelijkbaarheid tussen verslagperiodes	n.v.t.
3.12: Management disclosure	n.v.t.

Bestuur, verplichtingen en betrokkenheid

4.1: Bestuursstructuur	30-31,33
4.2: Voorzitter van het hoogste bestuurslichaam	30-31
4.3: Onafhankelijke leden van de Raad van Commissarissen	31
4.4: Mechanismen voor aandeelhouders en medewerkers om aanbevelingen te doen aan het hoogste bestuurslichaam	33, 88-89
4.8: Intern ontwikkelde missie- of beginselverklaringen, gedragscodes en uitgangspunten die van belang zijn voor de economische, milieugerelateerde en sociale prestaties, met vermelding van de mate van uitvoering ervan	6-15, 66-69
4.14-4.16: Belanghebbenden	6-15

pagina

Economische indicatoren

pagina

EC1: Directe economische waarden die zijn gegenereerd en gedistribueerd waaronder omzet, inkomsten, operationele kosten en maatschappelijke investeringen	29, 92-113
EC3: Dekking van de verplichtingen in verband met het vastgestelde uitkeringsplan van de organisatie	92-113
EC7: Procedures voor lokale personeelswerving	47, 49-50

Milieu indicatoren

EN7: Initiatieven ter verlaging van het indirecte energieverbruik	66-69, 75
EN18: Initiatieven en realisatie emissie van broeikasgassen	66-69

Arbeidsomstandigheden en indicatoren

voor volwaardig werk

LA1: Totale personeelsbestand naar type werk, arbeidsovereenkomst en regio	49-50
LA4: Percentage medewerkers dat onder een collectieve arbeidsovereenkomst valt	49
LA7: Letsel-, beroepsziekte-, uitvaldagen- en verzuimcijfers	52
LA11: Programma's voor competentie management en levenslang leren	46-47

