

W



“Van
aankoop
tot bouw:
het is één
groot
feestje”

O



4 experts
laten hun licht
schijnen over
de stelling

#DATA
hetniewegoud



Project de Nieuwe Loet in Castricum

Transformatie voormalig
mannenpaviljoen Parnassia in
12 herenhuizen en 5 appartementen
plus nieuwbouw 5 vrijstaande villa's 24



Familie De Haan, toekomstige eigenaar
vrijstaande villa

4 experts laten hun licht schijnen over de stelling 'data, het nieuwe goud'

4 x een sterke mening

13



Hoe aantrekkelijk
is een wijk voor
bewoners?

Het Leefbaarheid
Canvas geeft
antwoord.

Column
Guido Voermans

25

En verder ...

Bewoner aan het woord #renovatie
"Heembouw heeft perfect gewerkt" 4

Communicatie
**Hoe zorgen wij voor de juiste
informatieverstrekking?** 5

Een plek waar mensen willen wonen
Transformatie Rachmaninoffplantsoen 6

Architect aan het woord
"Ik ontwerp altijd van binnenuit" 12

Mijlpalen
Vieren wat er te vieren valt 22

Uitgelicht
Projecten 26

Colofon

Teksten: Annemieke de Man en Heembouw
Vormgeving en realisatie: Windkracht-10.nl
Fotografie: Windkracht-10.nl, Sanneke Fisser,
Heembouw en Dimmy Olijerhoek fotografie

Data, wat doen we ermee?

Bij Heembouw investeren we al heel wat jaren in het verzamelen en toepassen van data, met name de visualisatie daarvan. Dat doen we niet voor niets. Wij zijn er stellig van overtuigd dat wanneer je informatie met andere informatie verrijkt je nieuwe inzichten krijgt. Omgang met data is daarentegen niet altijd makkelijk. Laatst hoorde ik een voorbeeld van een gemeentewerf, waar een goed initiatief door het gebruik van data een stille dood is gestorven.

De gemeentewerf wilde iets extra's voor haar minder valide burgers doen. Via data hadden medewerkers achterhaald waar deze mensen wonen, zodat juist daar de stoep kon worden opgehoogd en aangeheeld. Hoe goed het idee ook was, tot uitvoering is het nooit gekomen vanwege de privacy wetgeving. De gemeentewerf mocht de adresgegevens van deze mensen simpelweg niet uitwisselen.

Gelukkig zijn er ook tal van voorbeelden waar data van gemeente, corporaties en andere stakeholders wel kunnen worden uitgewisseld om de woon-, werk-, en leefomgeving van mensen een stuk aantrekkelijker te maken. Daarnaast stellen data ons in staat eerder te anticiperen op vraagstukken zoals doorstroming in de woningmarkt, de juiste woonproducten op de juiste plaats en dergelijke. In dit magazine staat big data centraal. Niet omdat dit nú in de picture staat, maar omdat we onszelf binnen Heembouw blijven uitdagen in onze ambitie om plekken te creëren waar mensen graag willen zijn. En wij zijn ervan overtuigd dat data ons daarbij kunnen helpen. Zoals u zult lezen, durven we hierin outside the box te denken en samen met onze opdrachtgevers en strategische partners te innoveren.



“Wij zijn er stellig van overtuigd dat het gebruik van data nieuwe inzichten oplevert”



V.l.n.r. Ilse en Djoerd

*Wij wensen u veel leesplezier en inspiratie!
Namens de collega's van Heembouw Wonen.*

*Commercieel directeur
Guido Voermans*

wonen mijn plekkie #renovatie



“Ik voel me ook veiliger: ik heb nieuwe raam- en deurvergrendelingen gekregen en een prachtige nieuwe groene voordeur”

“Heembouw heeft perfect gewerkt”

Project: Van Duivenvoordelaan

Wassenaar: verduurzaming

213 appartementen

Opdrachtgever: Woningbouwvereniging

St. Willibrordus

Bewoonster: mevrouw Terlouw

Mevrouw Terlouw zag een beetje tegen de renovatie op, maar heeft zich naar eigen zeggen voor niets zorgen gemaakt: ze is blij en tevreden met het resultaat én met Heembouw.

“Ik ben blij met de verbouwing, vooral met de glas- en muurisolatie en de nieuwe warmwatervoorziening. Met douchen heb ik direct heerlijk, warm water, dat was voorheen met die oude geiser wel anders. Mijn huis is behaaglijker geworden, ik weet zeker dat ik 's winters geen last meer heb van tocht. Ik voel me ook veiliger: ik heb nieuwe raam- en deurvergrendelingen gekregen en een prachtige nieuwe groene voordeur.

Perfect werk

Heembouw? Die heeft perfect werk geleverd. Ik heb werkelijk geen enkele klacht. De Heembouw-mensen zijn aardig en behulpzaam. Vooraf kreeg ik een mooi voorlichtingsboek, dat ze bij mij thuis uitgebreid met me doorgenomen hebben: ik kon alles vragen. Ook tijdens de verbouwing hebben ze me altijd geholpen, ze hingen zelfs op het einde van de dag mijn rolgordijntjes weer op. Geloof me, hier zit een blij en tevreden mens!”



Hoe zorgen wij voor de juiste informatieverstrekking?

Virtueel bouwen én opleveren

Met virtueel bouwen kunnen we de klantvraag nog beter invullen. Enerzijds omdat het ons helpt om makkelijker en concreter samen te werken. Anderzijds zorgt virtueel bouwen ervoor dat de verschillende belangen goed op elkaar afgestemd worden. Dat alles levert uiteindelijk een hoge klanttevredenheid op en een voor iedereen beter resultaat.



Door het project ook in Virtual Reality (VR) op te leveren aan de opdrachtgever komen aandachtspunten naar voren die we voor de realisatie al kunnen oplossen. Daarnaast zorgt het virtueel opleveren voor nog meer vertrouwen en enthousiasme, bij de opdrachtgever én toekomstige bewoners.



HomeDNA

Wat is HomeDNA? HomeDNA is een online woondossier voor huurders en kopers.

Een goede communicatie met bewoners is essentieel. HomeDNA draagt daar in belangrijke mate aan bij. Alle informatie die voor een bewoner belangrijk is, de opties die hij gekozen heeft en de communicatie van ons naar de bewoner toe, is op één plek opgeslagen. Dat zorgt voor rust en overzicht voor onze kopers en huurders. Daarnaast is het zeer efficiënt in de communicatie tussen kopers en/of huurders en ons. Waar we eerder verschillende tools en programma's gebruikten om informatie voor onze bewoners vast te leggen, is dit voor alle betrokkenen nu overzichtelijk op één plek terug te vinden. Deze manier van communiceren met kopers en bewoners zorgt ook nog eens voor een hoge klanttevredenheid.

Woningconfigurator

Wie kan er nog zonder online winkelen? Online een auto configureren bij de autodealer kan al enige tijd, dus waarom niet uw woning online samenstellen?

Bij ons nieuwbouwproject Westend kunnen kopers en belangstellenden hun droomwoning lekker thuis op de bank, met een laptop of tablet, samenstellen. Zo zien ze direct wat het effect is van hun keuze en wat de kosten zijn. Ze kunnen zelfs hun woning virtueel inrichten met meubels. De kopersopties worden direct in het 3D-model verwerkt.



Nieuwsgierig hoe het samenstellen online werkt? Neem dan een kijkje op de website www.woneninwestend.nl en stel uw eigen droomwoning samen!

Even voorstellen



Daniëlle de Haan, wooncoördinator bij Heembouw

"Als wooncoördinator ben ik onder andere verantwoordelijk voor de verkoop van woningen van projecten die wij zelf ontwikkelen. Ik zit al vroeg aan tafel met de ontwikkelaar om de visie van de markt te vertalen naar de woningen: sluiten deze aan bij de wensen en behoeften van de consument? Daarnaast zorg ik voor alle verkoopdocumentatie en de communicatie met (potentiële) kopers. Het is belangrijk om regelmatig contact met hen te hebben, van het eerste contactmoment tot en met de oplevering van de woning. Dit doen wij door digitaal contact af te wisselen met persoonlijke contactmomenten. Zo sturen wij met regelmaat een nieuwsbrief en organiseren wij informatieavonden, een start- en opleverfeestje en kijkmomenten op de bouw. Het kopen van een (nieuwbouw) woning wordt vaak als een spannend en intensief proces ervaren, waarbij ik ervoor wil zorgen dat bewoners het juist ook heel leuk vinden!"

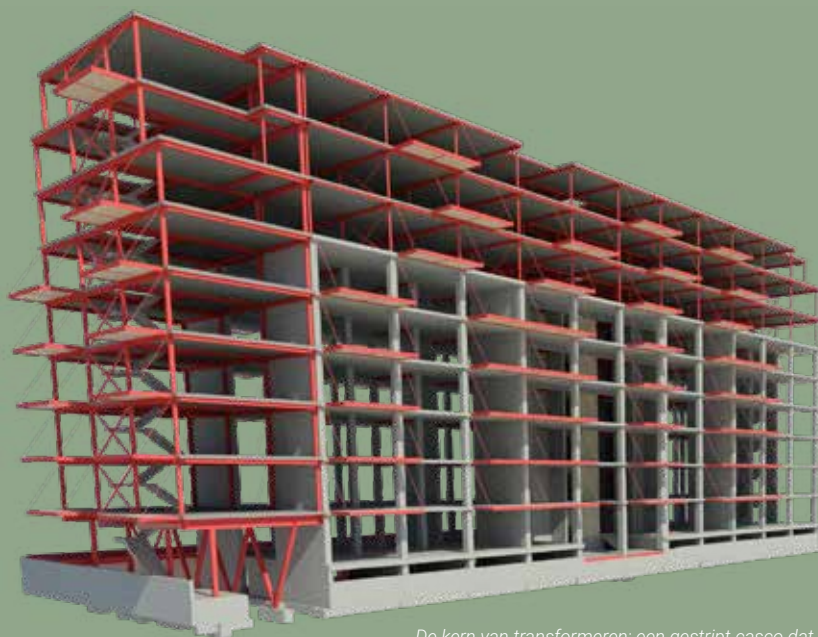
wonen
transformatie #heembouw

tra
nsfo

rm

“Transformeren
is balanceren”

wonen transformatie #heembouw



De kern van transformeren: een gestript casco dat opnieuw wordt opgebouwd met gevels, nieuwe installaties en aansluitend opnieuw ingedeeld.

Project: Rachmaninoff Utrecht

Ontwikkelaar: Egeria Real Estate Development

Opdrachtgever: Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V.

Omschrijving build & design project:

Transformatie voormalig stadskantoor naar 132 appartementen

Aan het woord: Pim Peters, constructeur en directeur van IMd Raadgevende Ingenieurs

“De kostprijs van transformeren is doorgaans vergelijkbaar met nieuwbouw, maar de winst is altijd voor ons milieu, dankzij het hergebruik van materialen. Om rendabel te transformeren is het noodzakelijk om extra vierkante meters te creëren.”

“Dat lukt het beste als er geen dragende gevels en wanden zijn, er voldoende verdiepingshoogte is en de gebouw-draagkracht overcapaciteit heeft. Kantoorgebouwen uit de jaren zestig voldoen daar goed aan. In het geval van het Rachmaninoff-gebouw, dat ook uit die periode stamt, stonden we voor twee uitdagingen. De funderingspalen waren niet ruim genoeg en er waren geen constructiedata bekend. Daarom hebben een onderzoek gedaan naar de materiaalkwaliteit en betonwapening.

Zoektocht

Op basis daarvan zijn we op zoek gegaan naar de beste, betaalbare en verantwoorde manier om extra vierkante meters te creëren. Door het verwijderen van een zware betonnen dakvloer en door de belasting in de kelder via een vijzelconstructie op nieuwe funderingspalen af te dragen, is deze extra ruimte gecreëerd aan de bovenkant en aan de zijkant van het gebouw.”



Op de oorspronkelijke hellingbaan wordt een schil, lees: extra ruimte, tegen het bestaande gebouw gemaakt. De zware betonnen vloer van de oorspronkelijke dakverdieping wordt vervangen door een lichtere vloer. Hierdoor kunnen er drie verdiepingen teruggebouwd worden, ergo twee extra verdiepingen gecreëerd worden.

transformatie

Transformatie voormalig stadskantoor naar appartementen

Het voormalig stadskantoor aan het Rachmaninoffplantsoen in Utrecht wordt door Heembouw Wonen getransformeerd naar 132 huurappartementen. Het pand ligt in Welgelegen, een wijk die in transitie is van kantorenwijk naar woonwijk. De directe aansluiting op de levendige woonwijk Oog in Al en de goede bereikbaarheid maken dit een aantrekkelijke locatie om te wonen. Mede door het fraaie ontwerp van Klunder Architecten wordt dit echt een plek waar je wilt zijn. Naar verwachting wordt in maart 2020 het nieuwe woongebouw, inclusief buitenruimte, opgeleverd.

Bij dit transformatieproject zijn drie partijen intensief betrokken, elk vanuit hun eigen rol. Ontwikkelaar Egeria Real Estate Development (Egeria), Institutioneel belegger Bouwinvest en Heembouw. Het is het eerste transformatieproject waarin deze partijen samenwerken.

Jasper Mandigers van Egeria, Willem Helsloot van Bouwinvest en Chris van Reeden van Heembouw vertellen waarom de vonk tussen deze drie partijen oversprong en wat samenwerken met elkaar zo leuk en effectief maakt.

Als oorspronkelijke eigenaar van het oude stadskantoor is Egeria Real Estate Development de initiator van dit project. Jasper, Egeria: "Wij hadden het pand en het plan en zijn op zoek gegaan naar de juiste partners om de bouw mee te realiseren en de appartementen af te nemen. Dat bleken Heembouw en Bouwinvest te zijn."

Vertrouwen in aanpak Heembouw

Chris, Heembouw: "Dit project sprak ons als Heembouw erg aan: het paste qua omvang en planning goed. We wilden het graag maken en we hebben dit intern met onze collega's uiterst serieus opgepakt. We zijn er vol voor gegaan om het hele project goed te doorgronden, slimme dingen te verzinnen en Egeria te verrassen met onze voorstellen." Jasper, Egeria: "Dat is gelukt, de aanpak van Heembouw gaf ons vertrouwen."



wonen
transformatie #heembouw

“We halen hier een verouderd kantoor van de markt en brengen er een mooi wooncomplex voor terug met middenhuurwoningen waar zoveel behoefte aan is”



Jasper Mandigers, Egeria en Willem Helsloot, Bouwinvest (2e en 3e van links) met het team van Heembouw.

wonen transformatie #heembouw

Willem, Bouwinvest: "Voor ons als Bouwinvest was Heembouw eerlijk gezegd een onbekende op woningbouwgebied. Maar we waren positief verrast door de aanvliegroute van Heembouw. Jullie wisten al op detailniveau waar je mee bezig was, hadden je al helemaal "ingevreten" in de opdracht. Met name de projectleider van Heembouw, Chris, maakte een hele sterke indruk en doet dat nog steeds. Als belegger hebben wij enkele specifieke wensen over onder andere de technische afwerking, en daar hebben we veel intensieve gesprekken over gevoerd. Maar we waren er snel uit. En er is een goede klik tussen alle drie de partijen." Transformeren van een kantoorpand naar woningen, met behoud van het casco, is geen eenvoudige opgave. Maar het team van Heembouw voelt zich als een vis in het water. Chris: "Dit is een prachtige opgave. Je moet outside the box denken, creatief zijn en nadenken over slimme oplossingen. Daar spelen onze strategische partners ook een belangrijke rol in."



Aandacht in de voorbereiding, controle in de uitvoering

De aandacht die Heembouw in het voortraject aan projecten geeft, maakt indruk. Willem, Bouwinvest: "Dit vertaalt zich in de uitvoering; ik zie dat Heembouw in control is. Je kan merken dat Heembouw ook in de crisis zuinig is geweest op haar organisatie." Chris, Heembouw: "En op onze partners. We geloven in samenwerking met vaste partners, die betrekken we al vroegtijdig bij onze projecten, zoals hier. Alleen dan kom je tot goede afspraken, maak je gebruik van elkaars kennis en kun je slimme oplossingen bedenken." Jasper, Egeria: "Dat hebben wij ook gemerkt. Heembouw gaat niet voor opportunistische keuzes. Kiezen voor continuïteit, ook in mindere tijden, dat is ook voor ons als Egeria Real Estate Development belangrijk."

Slimme oplossingen in de praktijk

Het Rachmaninoff-project zit inmiddels volop in de uitvoeringsfase. Chris laat aan de hand van voorbeelden enthousiast zien hoe Heembouw in de praktijk samen met strategische partners tot slimme, passende oplossingen komt. Chris: "Om rendabel te kunnen transformeren is er in het ontwerp extra ruimte gecreëerd (zijkant en twee bovenlagen). We moesten op voorhand echter



"We zijn er vol voor gegaan om het hele project goed te doorgronden, slimme dingen te verzinnen en Egeria te verrassen met onze voorstellen"

wonen transformatie #heembouw

twee uitdagingen oplossen om die extra ruimte goed en veilig te kunnen bouwen. De funderingspalen waren niet ruim genoeg en er waren geen constructiedata bekend. Daarom heeft onze constructeur Pim Peters van Imd Raadgevende Ingenieurs een onderzoek gedaan naar de materiaalkwaliteit en beton-wapening. Op basis van dat onderzoek hebben we een andere vloeropbouw voorgesteld. We konden Bouwinvest overtuigen van de noodzaak van dat nieuwe plan, mede omdat het ook een bouwwinst opleverde.”

3D scan, 4D planning

Een tweede voorbeeld van slimme, moderne technieken die Heembouw toepast in de realisatie van dit transformatieproject, is het gebruik van 3D- en 4D-plantechieken. Chris: “Dat is prima uitgepakt, we durven nu al te zeggen dat dit veel tijdswinst in de bouw oplevert en faalkosten voorkomt.” Hoe Heembouw hierin precies te werk is gegaan, vertellen Ruben van Duijn, BIM-engineer en Wilfred van Zanten, senior maatvoerder, beiden werkzaam bij Heembouw.

Ruben: “De architect had zijn ontwerp gebaseerd op de oorspronkelijke tekening van het gebouw. In de praktijk blijkt echter dat tekeningen niet altijd overeenkomen met de werkelijkheid. Daarom hebben we het gebouw met behulp van een 3D-laserscanner ingemeten. We hebben eerst een samengestelde scan gemaakt van het leegstaande gebouw. Omdat we ook wilden zien hoe de vloerranden er precies uitzagen, hebben we ook nog een samengestelde scan gemaakt van alleen de bestaande constructie.” Door deze 3D-scans in een BIM-omgeving met de modellen te vergelijken, werden de verschillen tussen de theorie en de daadwerkelijke praktijk zichtbaar, zoals vloerhoogtes en posities van vloerranden. Deze verschillen konden vervolgens voor de start van de bouw opgelost worden. Ruben: “Als we het gebouw niet ingemeten hadden, dan waren deze problemen pas tijdens de bouw opgemerkt en hadden we ter plekke oplossingen moeten bedenken. Met alle nadelige gevolgen van dien, zoals tijd- en kwaliteitsverlies.”

2500 sparingen met één druk op de knop ingetekend

Nadat alle betrokken partijen in de BIM-omgeving hun eigen werkzaamheden



Ruben van Duijn en Wilfred van Zanten

“Zo werken we met onze strategische partners hard aan de kwalitatief beste invulling van het project Rachmaninoff”

ingebracht hadden, bleek dat er voor het leidingwerk maar liefst 2500 sparingen nodig waren. Het intekenen en inmeten van zoveel sparingen is een tijdrovende klus, zeker wanneer dat voor een groot deel handmatig moet gebeuren. Wilfred: “Dat laatste wilden we voorkomen, dus hebben we met behulp van automatische technieken de benodigde sparingen ingelezen in mijn 3D-modellen en meetapparatuur. Zo werden alle sparingen bij wijze van spreken met één druk op de knop zichtbaar tijdens het inmeten: op de millimeter nauwkeurig. We hebben hiermee zeker vijf werkdagen bespaard.” Ruben: “We konden dit automatiseren omdat we in een OpenBIM-omgeving werken en we van tevoren afspraken met elkaar gemaakt hebben.”

Werken via het OpenBIM principe houdt in dat bouw informatie (oftewel het modellenwerk) uitgewisseld wordt via bestandsformaten die niet aan een specifieke softwareleverancier gebonden zijn. Hierdoor kunnen partners en leveranciers de programma's gebruiken waar hun voorkeur naar uitgaat en onderling toch goed digitaal communiceren. Daarnaast

gebruikt Heembouw in dit project een online platform genaamd BIMcollab om de afwijkingen in de modellen te communiceren en beheren. Ruben: “In dit systeem worden alle openstaande engineering actiepunten digitaal vastgelegd en gemonitord. Als dan een openstaande afwijking in het model van een installateur wordt opgelost en afgevinkt, wordt dat ook direct aangegeven in onze omgeving.”

Een analysetool voorafgaande aan de bouw

Ruben vervolgt: “Wat ook noemenswaardig is, is dat we als pilot een 4D BIM-planning hebben gemaakt. Dit is een animatie die tot stand komt door het 3D-model te combineren met de planning, waardoor de bouwvolgorde en -timing voor iedereen visueel zichtbaar wordt.” Dit pilotfilmje bleek in de praktijk te fungeren als een analysetool voorafgaande aan de bouw. Ruben: “Het leverde de nodige gespreksstof op met onze strategische partners en, waar nodig, zelfs tot aanscherpingen in de planning.” Chris besluit: “Zo werken we met onze strategische partners hard aan de kwalitatief beste invulling van het project Rachmaninoff.”

“Ik ontwerp altijd van binnenuit”

Aan het woord: Hugo Stevens, architect bij Heembouw Architecten, klantgroep Wonen

Hugo Stevens zit helemaal op zijn plek bij Heembouw Architecten. Als woningbouwarchitect kan hij zijn interesse in hoe mensen (willen) wonen én zijn eigen woonervaringen uitstekend kwijt.

“Heembouw creëert plekken waar mensen willen zijn. In die visie kan ik me helemaal vinden. Ik ontwerp altijd van binnenuit en verplaats me in de woonbehoeften van toekomstige bewoners. Welke ruimtes hebben ze nodig en hoe verhouden die zich tot elkaar? Het ontwerp en de uitwerking van de buitenzijde volgen daarna, afgestemd op onder andere de omgeving. Zelf heb ik in allerlei soorten woningen gewoond: van een studentenkamer en appartement tot een eengezinswoning en dijkwoning. Hoe ik en andere mensen wonen, intrigeert mij. Al die woonervaringen zijn voor mij een bron van inspiratie en ontwikkeling.”

Een hele fijne werkomgeving

Bij Heembouw zit ik helemaal goed. Zoals we in projecten klanten en toekomstige bewoners centraal stellen, besteedt Heembouw intern veel aandacht aan de ontwikkeling van medewerkers. Die menselijke maat maakt mijn werk leuk en inspirerend. En mijn fysieke werkplek? Die is ook dik in orde. We hebben een prettig en modern kantoor met veel flexplekken. Ik zit altijd naast collega's die vanuit hun eigen discipline aan dezelfde projecten werken (ontwerp, voorbereiding en realisatie). Zo versterken we elkaar.”

“Heembouw creëert plekken waar mensen willen zijn. In die visie kan ik me helemaal vinden”

wonen
stelling #datahetnieuwegoud

st
e
!!
-
in
g



4 experts
laten hun licht
schijnen over
de stelling

#DATA

het nieuwe goud



“Data zijn onontbeerlijk om te komen tot een gedeeld vertrekpunt en gedragen oplossingen”

wonen stelling #datahetnieuwegoud

Sandy van Marrewijk, Regisseur Sociaal Wonen, Vidomes

“Laten we ons niet te veel achter de AVG verschuilen”

In de opgaven waar woningcorporaties voor staan, is samenwerking met andere partijen een must. Daarin zijn data volgens Sandy van Marrewijk het nieuwe goud, mits ze gedeeld worden en omgezet in informatie.

Sandy: “Ook binnen de kaders van de AGV is data-uitwisseling mogelijk: daar doen we nog te weinig mee.”

“Vidomes beheert en verhuurt 18.000 woningen in regio Haaglanden. In onze performance willen we, naast zorgdragen voor voldoende geschikte woningen, het verschil maken in de leefbaarheid van onze complexen, wijken en buurten. Dat betekent dat we extra aandacht en innovatiekracht besteden aan het vinden van de goede match tussen pand en klant en aan veilig en prettig wonen. Deze ambities zijn vertaald in meetbare doelen. Om maatschappelijk het verschil te maken is mijn functie, Regisseur Sociaal Wonen, zo'n vijf jaar geleden gecreëerd naast die

van Assetmanager. De Assetmanager stuurt op financiële resultaten en het vastgoed, ik op maatschappelijke prestaties. Zo maken we integrale afwegingen rondom vastgoed, leefbaarheid en financiën.

Eigen data-onderzoek

Om die integrale afwegingen te kunnen maken, ergo de juiste kwaliteitsinvesteringen te kunnen doen voor onze huurders, hebben we data nodig. We verzamelen die data via woonbelevingsonderzoeken, waar kan in samenwerking met andere corporaties. Ook zijn er data beschikbaar over woningzoekende, wachttijden en dergelijke via de SVH, het samenwerkingsverband van vijftien woningcorporaties in Haaglanden. Al deze gegevens leggen we naast de data uit gemeentelijke onderzoeken en naast onze financiële en vastgoeddata. Om tot haalbare integrale programma's te komen is er altijd een confrontatie op inhoud nodig. Alleen dan kunnen we de juiste prioriteiten stellen en vooruitgang boeken waar dat het hardste nodig is.

Samenwerken loont – de AVG biedt mogelijkheden

De oplossingen die nodig zijn om wijken en complexen te verbeteren, raken echter ook het sociaal domein. Door onder andere vergrijzing en stelselwijzigingen in de zorg verandert onze huurderspopulatie. Het aantal kwetsbare huurders wordt groter en plaatst ons voor vraagstukken die we alleen met gemeenten, welzijn- en zorgorganisaties en andere

corporaties op kunnen lossen. We vullen elkaar aan in expertises, maar ook in kennis. Data zijn in die samenwerking onontbeerlijk. Ze helpen bij het vinden van een gedeeld vertrekpunt en gedragen oplossingen. Wat betreft data-uitwisseling staan we echter nog maar aan het begin. Het kost tijd om datastromen op elkaar aan te sluiten: datadefinities kunnen verschillen, evenals de uitgangspunten waarbinnen ze verzameld zijn. Daarnaast ervaar ik dat de AVG afschrikt, wat volgens mij niet nodig is. Ook binnen de kaders van de AVG is het mogelijk om data te delen, mits het doel duidelijk is en de afspraken erover vastgelegd worden in een convenant. Ik vind dan ook dat we ons niet te veel achter de AVG moeten verschuilen.

“Hoe goud data ook zijn, ze beslissen niet, dat blijft altijd mensenwerk”

Data zijn het nieuwe goud

Of data het nieuwe goud zijn? Ja, dat vind ik wel, zelfs als het om 'zachte data' gaat, die sneller aan verandering onderhevig zijn, zoals de woonbeleving van mensen. Ik ben nieuwsgierig naar wat het ons oplevert als we bijvoorbeeld de leefbaarheid en woonbeleving continu zouden kunnen monitoren. Of als we big data, verzameld door partijen zoals het CBS en externe dataspecialisten, aan onze eigen data toe zouden voegen. Zover zijn we nu nog niet, maar we werken daar wel stapsgewijs naar toe. Zo gaan data steeds meer bijdragen aan het formuleren van oplossingen en scenario's waaruit gekozen kan worden. Want hoe goud data ook zijn, ze beslissen niet, dat blijft altijd mensenwerk.”

Sandy van Marrewijk

Sandy van Marrewijk studeerde bedrijfskunde aan de Erasmus Universiteit Rotterdam. Aansluitend werkte zij ruim negen jaar als consultant en manager bij onder andere Twynstra Gudde. In die periode werkte zij aan opdrachten voor woningcorporaties en hun samenwerkingspartners. In 2011 maakte Sandy de overstap naar Vidomes als senior-adviseur Strategie en Beleid, in 2014 werd ze benoemd tot Regisseur Sociaal Wonen. In die functie stuurt zij op de maatschappelijke prestaties op buurt en complexniveau. Ze is onder andere opdrachtgever voor de leefbaarheidsprogramma's van Vidomes en samen met de Assetmanager voor vastgoedprojecten. Daarnaast is Sandy aanjager van de ontwikkeling van nieuwe woonvormen (tussen thuis en tehuis) voor senioren en andere kwetsbare doelgroepen. Hiervoor werkt zij nauw samen met onder andere gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties.

Djoerd van Velzen, data- en salesanalist Heembouw

“Een data gestuurde organisatie? Ga onbevungen aan de slag!”

Djoerd van Velzen laat er geen twijfel over bestaan. Ja, data zijn het nieuwe goud. En ja, organisaties zouden al hun beslissingen op dat nieuwe goud moeten baseren. Aan wie daar nog niet klaar voor is, adviseert Djoerd om er snel en onbevungen mee aan de slag te gaan.

Van ervaring gestuurd naar data gestuurd

“Nog geen vijf jaar geleden deden we binnen Heembouw nagenoeg niks met data: besluiten werden op basis van ervaring en onderbuikgevoel genomen. Nu vragen mijn collega's bij belangrijke beslissingen en bij het creëren van klantoplossingen om data-analyses. We hebben grote stappen gezet in de ontwikkeling naar een data gestuurde organisatie. Het begon met de wens om bouwlocaties objectief te kunnen beoordelen, zonder daarin afhankelijk te zijn van derden. Met die doelen voor ogen zijn we gestart met het verzamelen, structureren, analyseren en interpreteren van data. Data an sich vormen nog geen informatie en informatie is nog geen kennis. Het aanbod aan data verdubbelt zich wereldwijd om de paar dagen, dus ‘in the blind’ data verzamelen heeft geen enkele zin. Je hebt een helder doel nodig, een goed data-analysesysteem en creativiteit om de juiste data te vinden, te verrijken en ontsluiten.

Weerbaarder in een snel ontwikkelende markt

Binnen Heembouw brengen we nu continu in kaart hoe de vastgoedmarkt zich ontwikkelt en hoe wij daar met én voor onze opdrachtgevers slim op in kunnen spelen. Wij ervaren dat we met geanalyseerde data beter in staat zijn om een heldere koers uit te zetten, op operationeel, tactisch en strategisch niveau. Daarnaast helpt het ons om betere, gefundeerde antwoorden

te vinden op klantvragen en om efficiënter te werken. Dat alles heeft onze positie in de markt, die volop in ontwikkeling is, verstevigd. Bedrijven die data negeren, gaan de boot missen.

Van data engineering en -analyse naar data science

Idealiter heb je zowel een data-engineer in huis als een -analist en -scientist, maar je moet ergens beginnen. We hebben ons binnen Heembouw op dit vlak organisch ontwikkeld, wat ons een voorsprong in de branche opgeleverd heeft. We worden steeds volwassener en werken meer gestructureerd. Tegelijkertijd moeten we onze oren en ogen openhouden. We blijven zoeken naar nieuwe inzichten, datasets, analysemethoden en

“Data an sich vormen nog geen informatie en informatie is nog geen kennis”

toepassingsmogelijkheden. Immers, wat we nu doen, is over vijf jaar achterhaald. We moeten onszelf steeds opnieuw uitvinden om ons te kunnen blijven onderscheiden. Om nieuwe kennis en kunde aan onze praktijk te koppelen, zou ik daarom graag samenwerken met startups en onderwijsinstellingen. Zoals ASML en de TU Eindhoven dat doen of de verschillende partijen op het Bio Science Park in Leiden.

Ga aan de slag

Wie data heeft, heeft de toekomst? Dat is net zoets als de vraag stellen of de paus katholiek is. Ja, dus. Toegegeven, business en location intelligence is mijn vak. Maar onbekend, maakt onbemind. Ik weet dat er nog genoeg organisaties zijn die niet goed weten hoe ze hun bedrijfsvoering in moeten richten om succesvol met data te kunnen ondernemen. Durf er toch maar voor te gaan, zou ik zeggen. Ga vooral onbevungen te werk en wacht niet totdat alle randvoorwaarden helemaal ingevuld zijn. Ik heb geleerd dat een organisatie die durft te investeren in data en niet bang is om fouten te maken en daarvan te leren, weerbaarder wordt en relevanter in de markt.”

Djoerd van Velzen

Djoerd van Velzen is sinds 2015 werkzaam bij Heembouw als data- en salesanalist. Na zijn studie Planologie aan de Radboud Universiteit in Nijmegen deed hij zijn eerste ervaringen met data-analyses op bij gemeente Zoetermeer, VKZ en ERA Contour. In dienst bij Heembouw heeft hij GIS (Geographical Information System & Science) intern ontwikkeld tot een algeheel geaccepteerde informatievoorziening binnen de bouw- en projectontwikkeling. Geschikte bouwlocaties worden hierin proactief gespot en objectief geanalyseerd. In 2017 is Djoerd in de avonduren gestart met de UNIGIS studie aan de Vrije Universiteit Amsterdam.



**“Een organisatie die
durft te investeren in
data wordt weerbaarder
en aantrekkelijker
voor klanten”**



**“Als we alles door
een databril bekijken,
wordt dat de dood in
de pot voor creativiteit
en betrokkenheid”**

Henk Twisk, Stedelijk Programmamanager Gebiedsontwikkeling, gemeente Delft

“Data zijn een goede aanvulling op kennis, ervaring en gevoel”

Henk Twisk gelooft dat data bijzonder waardevol gaan worden voor organisaties, maar voorspelt ook dat kennis, ervaring en gevoel minstens net zo belangrijk blijven. “Onze wereld is te complex om alleen te vatten in cijfers, data en algoritmen.”

“Een van onze gemeentelijke taken is dat we blijvend werken aan een toekomstbestendige en leefbare stad. Dat is een grote, uitdagende opgave, waarbij we de hulp van partners (publieke en private sector) hard nodig hebben. In onze gemeente pakken we dit gebiedsgericht op, per wijk. We brengen de behoeften, problemen en oplossingen per wijk in kaart en prioriteren die. Gebiedsontwikkeling is net een 3D-schaakspel. Elke zet heeft, in verschillende dimensies, invloed op het spelverloop, ergo op de ontwikkeling van een gebied. Er is veel informatie beschikbaar die ons in dit spel kan helpen, maar tot op heden gebruiken we daar nog maar een fractie van.

Onbewust, onbekwaam en onvoldoende urgentie

Dat komt omdat we ons nog onvoldoende bewust zijn van de waarde en toepassingsmogelijkheden van data. We voelen wel dat data ons verder kunnen helpen, maar kunnen niet hard maken wat ze exact opleveren als we erin investeren. Bovendien gaat er niets aantoonbaars mis als data ontbreken of onvoldoende meegewogen worden: zeker als de uitwerking van een beslissing pas jaren later merkbaar wordt. De data-urgentie ontbreekt nog. Een logisch gevolg daarvan is dat veel

“We kunnen de wereld niet alleen vatten in cijfers, data en algoritmen”

bedrijven en overheden nog niet goed weten hoe ze data toe kunnen passen in de bedrijfsvoering.

Stap voor stap

De gemeente Delft heeft de behoefte om beleidsvoornemens in de toekomst beter te kunnen onderbouwen met data. We pakken dat stap voor stap op met concrete en praktijkgerichte vragen. Zo werken onze informatiedeskundigen en beleidsmedewerkers sinds kort op basis van de scrummethode projectgewijs samen. De een brengt de

praktijkvragen in, de ander de data en analysetools die daarop antwoord moeten geven. Daarnaast zijn we via een Europees project op zoek naar startups, die ons kunnen helpen met innovatieve toepassingen voor de inzet van data. De ontwikkelingen gaan snel: wij hoeven niet alle data zelf te verzamelen, structureren, analyseren en ontsluiten.

Data is goud dat nog wel moet gaan blinken

Ik ben ervan overtuigd dat data, mits goed toegepast, bijzonder waardevol gaan worden voor ons en voor andere organisaties. In dat opzicht zijn data het nieuwe goud, maar het moet nog wel gaan blinken. Toch geloof ik niet dat we in de toekomst onze beslissingen alleen nog maar zullen baseren op data. Kennis, kunde, ervaring en gevoel blijven net zo belangrijk. De wereld kan niet alleen gevat worden in cijfers, data en algoritmen: daar is ze te complex en te divers voor. Een stad of wijk houdt je bijvoorbeeld alleen levendig en vitaal samen met alle betrokkenen. De beste ideeën en initiatieven komen vaak bottom-up tot stand, vanuit bewoners, bedrijven en verenigingen. Als we die initiatieven alleen door een databril gaan bekijken, weet ik zeker dat dat de dood in de pot wordt voor creativiteit en de betrokkenheid van mensen.”

Henk Twisk

Henk Twisk is Stedelijk Programmamanager Gebiedsontwikkeling bij de gemeente Delft, waar hij sinds 2000 werkzaam is. Daarvoor studeerde hij af aan de Wageningen Universiteit en werkte hij ruim zeven jaar in het bedrijfsleven. In zijn huidige functie werkt Henk op inhoud samen met bedrijven, burgers, kennisinstellingen en overheden aan de toekomstgerichte ontwikkeling van wijken in Delft. Henk is daarnaast medeoprichter en voormalig bestuurslid van de Vereniging Projectmanagement Nederlandse Gemeenten. Op het gebied van datagebruik in organisaties wisselt hij kennis uit met onder andere Heembouw.

wonen stelling #datahetnieuwegoud

Fleur Elderhorst, strategisch adviseur, APPM Management Consultants

“Data tekenen voor een nieuwe industrialisatie”

Fleur Elderhorst ziet een parallel tussen datagebruik en de industrialisatie: het is onontkoombaar en onomkeerbaar. Data kunnen inzichten verrijken en processen versnellen, maar niet zonder het gebruik van gezond verstand. Fleur: “Machines worden ook nog steeds ontwikkeld en aangestuurd door het menselijk brein, zo gaat dat ook met data.”

“Ons werkgebied is de fysieke leefomgeving in de breedste zin van het woord: van water, energie en mobiliteit tot infrastructuur en gebiedsontwikkeling. We helpen organisaties bij het zo optimaal en toekomstbestendig inrichten daarvan. Onze drijfveer is Nederland mooier maken. Dat doen we via strategie- en beleidsvorming, het begeleiden van processen en via de uitvoering van projecten. De vraagstukken waarmee wij ons bezighouden zijn integraal, hebben effect op meerdere partijen en roepen om verandering. De antwoorden op die vraagstukken hebben altijd invloed op menselijk gedrag en op de aansturing van en processen in organisaties.

De toegevoegde waarde van data is groot

In ons werk zijn data belangrijk. Hoe complexer vraagstukken zijn, hoe groter de toegevoegde waarde van data is. Wij gebruiken data om vraagstukken concreet te krijgen en om (onderbouwing voor) antwoorden te vinden. We hebben een eigen datadivisie die op basis van ontwikkelingen in ons werkveld of klantvragen data analyseert en visualiseert. Zo hebben we bijvoorbeeld in MaaS (Mobility as a Service) de huidige en toekomstige mobiliteitsontwikkelingen in kaart gebracht. Ons werkgebied is echter zo breed dat we er niet naar streven om op ieder deelgebied een

dataexpert te worden. We maken daarom gebruik van data van klanten, open data en werken samen met partijen die dataoplossingen bieden en/of zelf data verzamelen en verrijken, zoals Heembouw dat doet voor de vastgoedsector.

Intuïtie en gezond verstand versus data

Het aanbod aan data groeit, waardoor het gebruik en de waarde ervan toenemen. Toch zie ik data niet als het nieuwe goud, eerder als doublé, een laagje in het besluitvormingsproces. Data zijn een extra hulpmiddel, maar intuïtie en gezond verstand blijven voor mij doorslaggevend. De mens moet uiteindelijk altijd zelf de knoop doorhakken. Het is ook te klinisch om alleen op data te varen. Wie dat doet, verliest het menselijke en het goede gesprek uit het oog en kan daardoor verkeerde beslissingen nemen. Bovendien is het de vraag of het haalbaar is om voor ieder vraagstuk data-onderzoek te doen. Het kost veel tijd om uit alle aangeboden data de juiste informatie te filteren. Dat loont alleen als de datatoepassing schaalbaar en herhaalbaar is, oftewel op meerdere plaatsen of bij vergelijkbare vraagstukken ingezet kan worden. Zo kunnen data die het verloop van een wijk analyseren en de basis zijn onder interventies, ook ingezet worden als monitoringinstrument op basis waarvan

proactief gehandeld of bijgestuurd kan worden. Dezelfde systematiek kan in andere wijken of gemeenten eveneens worden toegepast.

Data kunnen ook subjectief zijn

Het gebruik van data kan overigens ook contraproductief werken. Mensen kunnen zich achter data of het vermeende gebrek eraan verschuilen. Dit kan leiden tot eindeloze onderzoeken en besluitvormingsprocessen. Ook de zeggingskracht en compleetheid van data worden beïnvloed door menselijk handelen: hoeveel data worden er gepresenteerd, welke data worden weggelaten of zijn nog onbekend en welke datadefinities zijn gebruikt? Als daar geen helderheid over is, kunnen data, hoe feitelijk ook, subjectief zijn. Data tekenen als het ware voor een nieuwe industrialisatie. Ze brengen vooruitgang en vergroten onze effectiviteit, maar worden net als machines door het menselijk brein ontwikkeld en gestuurd.”

Fleur Elderhorst

Fleur Elderhorst is sinds 2016 als strategisch adviseur Energie, Financiën en Gebiedsontwikkeling werkzaam bij APPM Management Consultants. Daarvoor werkte zij achttien jaar als financieer en adviseur bij BNG Bank. Voor APPM werkt Fleur aan projecten waarin haar kennis van gebiedsontwikkeling en financiën en haar ervaring met markt- en overheidspartijen het verschil kunnen maken. In 2019 werkt zij onder andere aan duurzaamheidsvraagstukken, aan de uitvoering van de woonvisie van de gemeente Delft en aan de totstandkoming van een verstedelijkingsakkoord tussen acht gemeenten, de provincie Zuid-Holland en het ministerie BZK voor de bouw van 170.000 binnenstedelijke woningen.

“De zeggingskracht en compleetheid van data worden beïnvloed door menselijk handelen”



“Data-onderzoek loont als de toepassing schaalbaar en herhaalbaar is”

wonen

mijlpalen #vierenwatertevierenvalt

september 2019

Heembouw Architecten

Heembouw-dochter Habeon Architecten heet voortaan Heembouw Architecten.



september 2019

Samenwerking met Onbeperkt aan de slag

Via dit platform kunnen werkgevers en werkzoekenden met een arbeidsbeperking elkaar rechtstreeks vinden, en daarmee een match maken voor relevante vacatures.

december 2019

Oplevering De Loet voor Parnassia Groep Castricum

Transformatie van voormalig mannenpaviljoen tot 12 herenhuizen en 5 appartementen en nieuwbouw van 5 vrijstaande villa's.



f

e



oktober 2019

Ondertekening aannemings- overeenkomst Reigerlaan Capelle aan den IJssel

Verduurzaming 174 appartementen voor woningcorporatie Havensteder.

juni 2019

Oplevering 'Eigen Hendrik' bij ROC Mondriaan Den Haag

Modelwoning uit het nieuwbouwproject Jonathanstraat voor woningcorporatie Haag Wonen.



s



september 2019

Projectbezoek De Nieuwe Loet Castricum

Kennis delen met onze collega's op de bouwplaats.

e

november 2019

Ondertekening samenwerkings- overeenkomst met MN Services Let's go West Schiedam

Nieuwbouw van 119 huurappartementen
en 30 koopappartementen.



juni 2019

Start bouw Van Duivenvoordelaan Wassenaar

Verduurzaming 213 appartementen voor
woningbouwvereniging St. Willibrordus.



juni 2019

Realisatie- overeenkomst Boekweitkamp Den Haag

Start bouw 1 oktober. Sloop/nieuwbouw
van 36 beneden bovenwoningen voor
woningcorporatie Haag Wonen.

september 2019

Start bouw fase 1 nieuwbouwproject Westend Roelofarendsveen

Realisatie van 34 grondgebonden koopwoningen



t



“Van aankoop tot bouw: het is één groot feestje”

Project: de Nieuwe Loet in Castricum, transformatie voormalig mannenpaviljoen Parnassia in 12 herenhuizen en 5 appartementen in combinatie met nieuwbouw van 5 vrijstaande villa's

Projectontwikkelaar/aannemer: NU Projectontwikkeling en Heembouw Wonen

Koper: familie De Haan, toekomstige bewoners vrijstaande villa

Eduard en Arina de Haan vielen als een blok voor de ligging en de wijk- en woningontwerpen van de Nieuwe Loet en kunnen niet wachten om ernaartoe te verhuizen.

“Deze plek is uniek: groen, relaxt, dicht bij het strand en het centrum en maar twintig minuten van Amsterdam. De vrijstaande woningen zijn mooi ontworpen en passen prachtig bij de herenhuizen in het voormalige mannenpaviljoen. De wijk is historisch én eigentijds tegelijk. We waren helemaal om toen bleek dat ons nieuwe huis groot genoeg wordt om ook onze uitgevlogen kinderen nog een thuisplek te geven.

Alle lof voor Heembouw

De bouw en de samenwerking met Heembouw verlopen super. Onze contactpersonen zijn altijd benaderbaar en denken mee met onze meerwerkwenen. Omdat het voormalige mannenpaviljoen een monument is, is niet alles toegestaan, maar Heembouw vindt overal een goede oplossing voor. Op de open dag werden we persoonlijk ontvangen door de bouwvakkers: ze waren merkbaar trots en net zo blij als wij. Dit project is voor ons allemaal één groot feestje!”



Arina de Haan met haar zonen Julius en Marnix de Haan



Hoe aantrekkelijk is een wijk voor bewoners? Het Leefbaarheid Canvas geeft antwoord.

28 maart 2019

Plekken creëren waar mensen willen zijn; dat is onze visie. En omdat elke wijk of buurt uniek is, vraagt dat om een specifieke aanpak per locatie. Een maatwerk aanpak die een toekomstbestendig plan oplevert waarmee corporaties en hun stakeholders langere tijd vooruit kunnen.

Het zijn niet alleen de woningen die een wijk leefbaar maken

Laten we bij het begin beginnen. Een plek waar mensen willen zijn, is een plek waar het fijn wonen en leven is. En dat gaat per definitie over meer dan alleen stenen (woningen): woonplezier, veiligheid en saamhorigheid (sociale samenhang) zijn hier net zo bepalend voor. Wij vinden het dan ook logisch om voorafgaande aan het besluit over verduurzaming of vernieuwing ook de leefbaarheid in kaart te brengen. En om over de resultaten daarvan in gesprek te gaan met de verschillende 'eigenaren en gebruikers' van de buurt (huurders, woningcorporatie, gemeente en dergelijke). Immers, hoe eenduidiger het beeld over hoe de woningen en de wijk ervoor staan, hoe meer begrip en draagvlak er ontstaat voor de stappen/investeringen die nodig zijn om de wijk of buurt (weer) toekomstbestendig te maken en te houden.

Concretiseren van leefbaarheid met veldonderzoek

Maar hoe doe je dat, een abstract en subjectief begrip als leefbaarheid eenduidig en concreet inzichtelijk maken? Op basis van onderleggers uit ons big data onderzoek wordt in het leefbaarheid canvas de leefbaarheid van een buurt of wijk beschreven aan de hand van drie factoren die nauw met elkaar samenhangen: fysieke woonomgeving, sociale samenhang en sociale veiligheid.



Lees verder op de website door onderstaande QR-code te scannen.



column

wonen
projecten #uitgelicht
in voorbereiding



St. Eloystraat

Schoonhoven

Sloop-/nieuwbouw van 65 woningen voor woningcorporatie QuaWonen.



Petuniatuin

Zoetermeer

Energetisch verbeteronderhoud 152 appartementen voor woningcorporatie Vidomes.

Meesterstraat

Schiedam

Verbeteronderhoud 43 appartementen voor woningcorporatie Woonplus.



Jolandaflat

Zoetermeer

Verduurzamen 90 appartementen voor woningcorporatie Vidomes.



Prinsessenbuurt

Leiden

Verduurzaming 249 woningen voor woningcorporatie De Sleutels.



Let's Go West

Schiedam

Nieuwbouw 119 huur- en 30 koopappartementen, MN Services en Heembouw Ontwikkeling Wonen.



Fase 2 Westend

Roclofarendsveen

Nieuwbouw 38 woningen, eigen ontwikkeling.

in verkoop

wonen
projecten #uitgelicht

in uitvoering



Europa- kwartier

IJsselstein

Verbeteronderhoud van
105 portiekwoningen voor
woningcorporatie Provides.

Fase 1 Westend

Roelofarendsveen

Nieuwbouw
240 woningen,
eigen ontwikkeling.



Meidoornrode en Bloemenschans

Voorhout

Verduurzaming 56 woningen voor
woningcorporatie Stek.

De Nieuwe Loet

Castricum

Transformatie van voormalig mannenpaviljoen tot
12 herenhuizen en 5 appartementen en nieuwbouw
van 5 vrijstaande villa's.



Dalstaete

Zeist

Transformatie van kantoor naar
12 luxe koopappartementen.



De President

Den Haag

Sloop/nieuwbouw van 133 vrije
sector huurappartementen
en 24 koopappartementen,
inclusief tweelaagse
ondergrondse parkeergarage.

opgeleverd



Dit magazine wordt u aangeboden door Heembouw Wonen.

 **Heembouw**
creëert plekken waar mensen willen zijn

Dit Heembouw Magazine is gedrukt op FSC® papier

