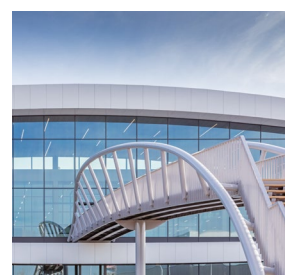


Partnerevent 25 januari 2024
Heembouw Bedrijfsruimten

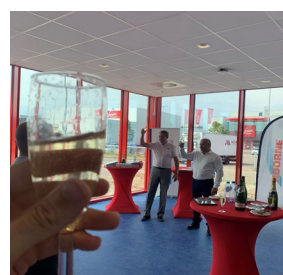
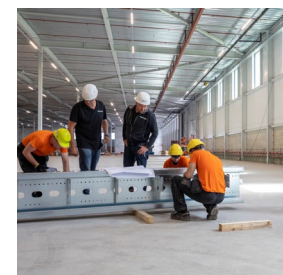
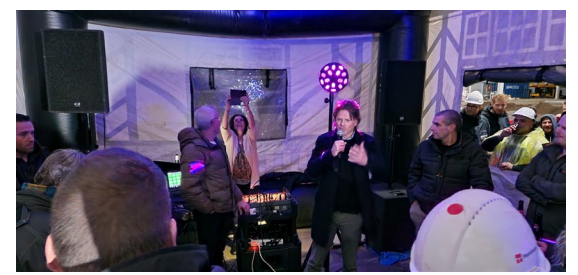






Partners





Klanttevredenheid

8,6

Gebruikerstevredenheid

8,2



“Kundige prettige vakmensen
waardoor processen soepel
verlopen.”

Ard Nabuurs

“Voor mij is Heembouw de
champions league onder de
bouwers.”

Joop Driessen, CROP

“Wij kennen geen andere partijen in
de markt die het samen bouwen zo
heeft opgezet zoals Heembouw dat
doet. Met vaste partners ben je
gegarandeerd van een hoogwaardige
kwaliteit en een duurzame
samenwerking.”

Dokvast



Nieuw strategisch plan



Onze visie

“Wij creëren plekken waar mensen willen zijn”

Wij creëren:

We maken niet alleen, maar we bedenken, ontwerpen en realiseren.
En dat doen we samen, met alle collega's en onze partners.

Plekken waar mensen willen zijn:

Een plek is meer dan een gebouw, het is een omgeving die mensen beleven, waar ze zich thuis voelen en met plezier wonen, werken en ondernemen; kortom, waar ze willen zijn.



Missie doelen Bedrijfsruimten

Klanten



Klant
tevredenheids
onderzoek

≥ 8,5



NPS
score

+60



Gebruikers
tevredenheids
onderzoek

≥ 8,0



Missie doelen Bedrijfsruimten

Omgeving



Milieu
Prestatie
Gebouwen

> 60% Logistiek
> 30% Maakindustrie



Restroom
plastic afval
op de bouwplaats

50%
circulair



Plastic afval
op de
bouwplaats

↓30%

(peil 2023)



CO₂
op, van en naar
de bouwplaats

↓25%

(peil 2023)



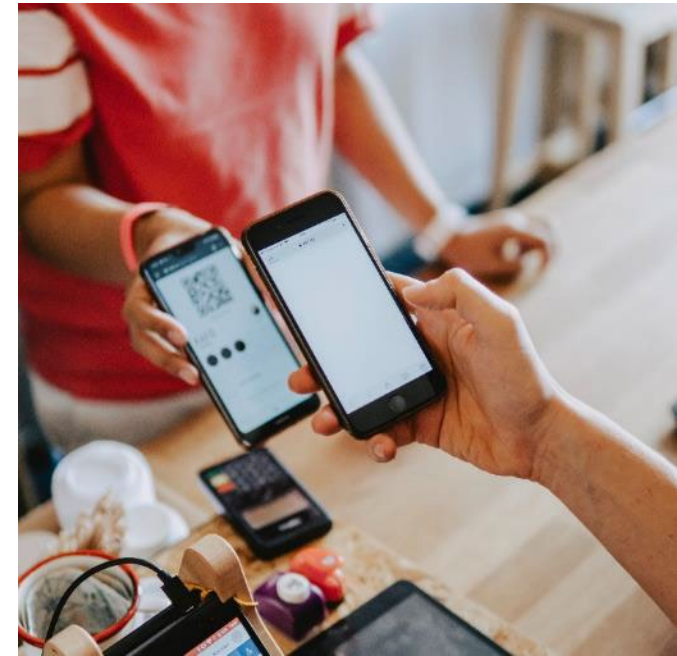
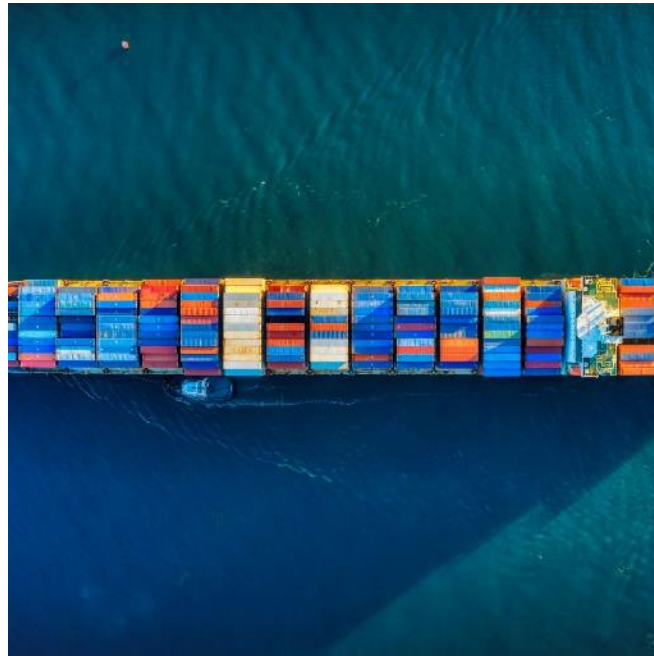
Natuurinclusief
ontwerpen
en bouwen

100%
ontwerpde
bouwer projecten



Markt in beweging

- Geopolitieke spanningen
- Veranderingen in de supply chain
- Consumentenbestedingen
- Netcongestie
- Etc.



Maakindustrie & Logistiek

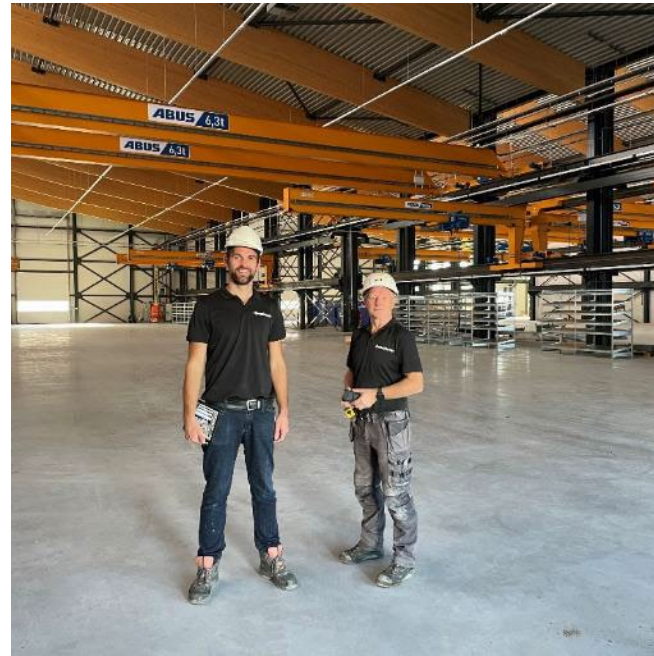
Maakindustrie

- Food, Machinebouw en Energiemarkt gerelateerde bedrijven
- Kennisintensieve projecten



Logistiek

- (Stadsdistributie) & Groothandel





Mensen

Samen zijn we Heembouw

- **Samenwerken en persoonlijke groei**
- **Meer eigen vaklieden op de bouwplaats**
- **Focus en ruimte** naast projecten





Technologie & Innovatie

Technologisch verbeteren en vernieuwen van en voor iedereen maken

- **BIM – modelkwaliteit verhogen** (intern en partners)
 - Standaardiseren van modellen en componenten in bibliotheek vergroten
 - Rolduidelijkheid in coördinatie
- Toepassen **parametrisch ontwerpen** in de projecten
- **BIM op de bouwplaats** – Prostream
- **Data** centraal beheren
- Experimenteren met **AI**



Duurzaamheid met impact

Naar ontwerpen en bouwen met een positieve footprint

- **Duurzame samenwerking met Partners**

Meer dan 80% kopen we in

- Duurzame materialen (MPG)
- Reductie emissie CO2 en stikstof
- Reductie plastic afval en circulair plastic toepassen

- Met meerdere partners in gesprek om elkaar te inspireren

- Digitale data van onze partners ontsluiten
 - CSRD



Duurzaamheid met impact

Naar ontwerpen en bouwen met een positieve footprint

- **Carbon based design** – ontwerpkeuzes meetbaar maken
 - Co2 neutraal - ontwerp en bouwen
 - Komende 2 jaar leren van onze keuzes
- **Installatieconcepten** – beschikbaarheid stroom op energienet en laag energieverbruik
- **Natuurinclusief**
 - Vergroten biodiversiteit en klimaat adaptatie
 - Green Label - pilot



Natuur-
inclusief



Parametrisch
ontwerpen



LEAN



“We zijn ons bewust van de impact van ons handelen op de planeet, én zijn oprecht gedreven het beter te doen.”

Onze duurzaamheidsvisie is ons kompas. Als ontwerpende bouwer zijn we van ontwikkeling en ontwerp tot en met realisatie en onderhoud “in the lead”.



Grondstoffen | Natuur | Klimaat

De pijlers van onze
duurzaamheidsstrategie:

- **Natuurinclusief ontwerpen en bouwen:** versterken van de lokale biodiversiteit, klimaatadaptief ontwerpen en verhogen van de belevingswaarde
- **Reduce, reuse, recycle:** verlaging van de MPG (MilieuPrestatieGebouwen)
- **Emissiearm bouwproces:** verlagen van de CO2 uitstoot op, van en naar onze bouwplaatsen
- **Afval:** Reductie van plastic afval op de bouwplaats



100% ontwerpende bouwer projecten

Alle projecten die door ons als ontwerpende bouwer worden ontworpen en gerealiseerd zijn vanaf 2024 natuurinclusief.

Het ontwerp versterkt de lokale biodiversiteit, draagt bij aan klimaat adaptatie en verhoogt de belevingswaarde



Natuurinclusief ontwerpen en bouwen



Natuurinclusief als dragend thema

In steeds meer van onze projecten is natuurinclusief natuurlijk al een dragend thema, zoals bijvoorbeeld bij Virgo Aalsmeer én hier bij Ara Almelo.

In samenwerking met landschapsarchitecten en ecologen, integreren we natuurlijke elementen in, aan en bij onze gebouwen, om bij te dragen aan meer biodiversiteit, en de beleving en welzijn van de gebruikers.



Kennis & ervaring opdoen

Ontwerpen met de natuur in gedachten, betekent ook inspelen op het klimaat, oftewel klimaat adaptief ontwikkelen, ontwerpen en bouwen. Dit doen we natuurlijk niet alleen.

De afgelopen jaren hebben we veel kennis opgedaan in verschillende trajecten. We blijven leren én samenwerken met partijen die al 'groene vingers' hebben.

We staan ook altijd open voor initiatieven, ideeën en concrete voorstellen van onze bestaande partners die kunnen bijdragen aan onze missie op het gebied van natuurinclusief ontwerpen en bouwen.



Waarom natuurinclusief ontwerpen?

De vergaande **optimalisatie** en **standaardisatie** in de logistiek zorgt vaak voor een grote (vaak grijze) 'doos' in het landschap.

Hoe **vergroenen** we deze gebouwen waardoor ze beter in het landschap passen waar ze onderdeel van zijn?



De verdozing van het landschap

De snelle toename van (X)XL vastgoed leidt tot zorgen. Het huidige vraaggericht ontwikkelen gaat gepaard met een gebrek aan regie en er is te weinig zicht op de **impact** die de (X)XL trend heeft op **landschap**, stad en infrastructuur.

Het moet **minder, compacter, geconcentreerder** en **multifunctioneler**, zo concludeert het College van Rijksadviseurs in zijn advies over (X)XL verdozing.





Virgo
Aalsmeer

Afname van biodiversiteit

Door toedoen van de mens verkeert de biodiversiteit in een crisis. Door ontbossing, nieuwbouw, landbouw, visserij en jacht nemen planten- en diersoorten in rap tempo af.

Het **integreren van natuur** in onze projecten is daarom de standaard en sluit perfect aan bij onze missie.



Hydra Utrecht



Landschappelijke inpassing

Een betere en **bewustere inpassing** van grootschalige werkgebouwen draagt bij aan een gedegen en goed ontworpen landschapsontwikkeling. Door kritisch te kijken naar verhardingen, gebouwhoogtes en gevelopbouw kan al veel worden bereikt.





ELAN BUSINESS
LOGISTICS



Garb

Ara Almelo

Klimaatadaptieve maatregelen

Een betere en **bewustere inpassing** van grootschalige werkgebouwen draagt bij aan een gedegen en goed ontworpen landschapsontwikkeling. Door kritisch te kijken naar verhardingen, gebouwhoogtes en gevelopbouw kan veel worden bereikt.



Vega Amsterdam



De waarde van groen

De 'businesscase' van groen zal zich niet manifesteren in kosten, maar in (maatschappelijke) *waarde*. Dat vraagt om een andere blik. Ook waardeontwikkeling en **maatschappelijke voordelen** als schone lucht en **gezondheidswinst** tellen mee.



De waarde van groen

- Herstel biodiversiteit
- Plaagonderdrukking
- Opslagmogelijkheden CO2
- Waterberging & buffering
- Tegengaan hittestress
- Voorkomen van droogte en verzakking
- Gezonde leefomgeving
- Schonere luchtkwaliteit
- Lokale voedselproductie
- Demping van geluid en wind
- Verhoging sociale binding
- Verhoging esthetiek en vastgoedwaarde
- Uitnodigende buitenruimte en toename gezondheid



Omdenken

Een maatschappelijke uitdaging:

Piek in hitte en regenval

Gevolgen voor gebruikers:

Natte rug en/of voeten

Hoe lossen we dat nu op?

Voornamelijk technisch: waterkratten en een (nog) grotere koelinstallatie

Hoe kan het natuurinclusief?

Een intensief groen dak / gevel en een wadi met enkele grote bomen kunnen zorgen voor minder opwarming van het gebouw, voldoende waterbuffering én verkoeling van het terrein.

Wat levert dat op?

Een 10-15° graden koelere omgeving, een beter isolerend dak, schaduwplekken, biodiversiteit, groene werkplekken, adaptief terrein, etc. etc.



Omdenken

Een maatschappelijke uitdaging:

Slechtere luchtkwaliteit, ongezond leven

Gevolgen voor gebruikers:

Gezondheidsklachten

Hoe lossen we dat nu op?

Sensoren, luchtfilters, ventilatiesystemen, zichtlijnen, gym, stimuleren traplopen

Hoe kan het natuurinclusief?

Zoveel mogelijk groen toevoegen levert luchtzuivering op, buitenruimte inrichten om te bewegen en een boomgaard om te parkeren

Wat levert dat op?

10-40 kilo aan CO₂ en 5-10% fijnstof per volwassen boom, 10% minder ziekte-dagen, biodiversiteit, maatschappelijke waarde



De business case van groen:
low tech, high impact

A photograph of a lush, dense field of green plants. The plants are a mix of tall, thin grasses and shorter, leafy vegetation. The colors range from vibrant green to some yellowish-green, suggesting a natural, uncultivated area. The text is overlaid in the upper portion of the image.

Wat betekent dit?

opdrachtgever	Bepaal de uitdaging van het gebouw en gebied: op welke manier kan natuur-inclusief bijdragen aan de waarde ervan?	Over welke kwaliteit moet het gebouw en het gebied beschikken?
architect	Beleving en natuur-inclusieve uitdagingen centraal stellen in het ontwerp	Effect in ontwerp
bouwer en installateur	Vervangen van high tech installaties door low tech groen	Effect in bouwkosten en exploitatiekosten
eigenaar en/of belegger	De vastgoedwaarde mee te nemen in je businesscase	Effect in vastgoedwaardering
eigenaar en/of belegger	De besparing op energiekosten en verzekeringsrisico's als verzakking en overstroming mee te nemen	Effect in exploitatielasten
eigenaar en/of belegger	De herbouwwaarde en afschrijving van je gebouw anders te waarderen gegeven de locatiekeuze en -kwaliteit	Effect in waarderingsmodel
Ontwikkelaar/ /eigenaar en gemeente	De waarde van groen voor het gebied in plaats van het gebouw als uitgangspunt te nemen, hier partners bij te betrekken	Effect in exploitatielasten en maatschappelijke uitgaven (riolering, openbare ruimte, waterzuivering etc)
Baathebbende (eigenaar, gebruiker en overheden)	De besparing op maatschappelijke gezondheidskosten	Effect in publieke uitgaven (zorgkosten: obesitas, ouderenzorg, GGZ etc)



Parametrisch ontwerpen



LEAN



Alles parametrisch

'Installatie data tijdens schets ontwerp'



Gert-Jan van Lubeek
Procesleider R&D
Heembouw



Ytse van Lent
Developer
Heembouw



Max Vesseur
Projectengineer
Vink



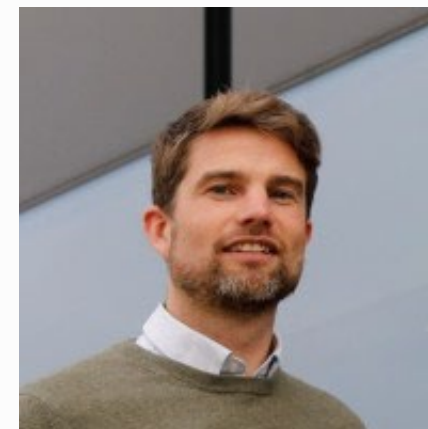
TODAY'S
TAKE AWAY

Wat is **Parametrisch Ontwerpen**?

Welke **toepassing** zien we?

Wat is onze **leerervaring** in samenwerking?

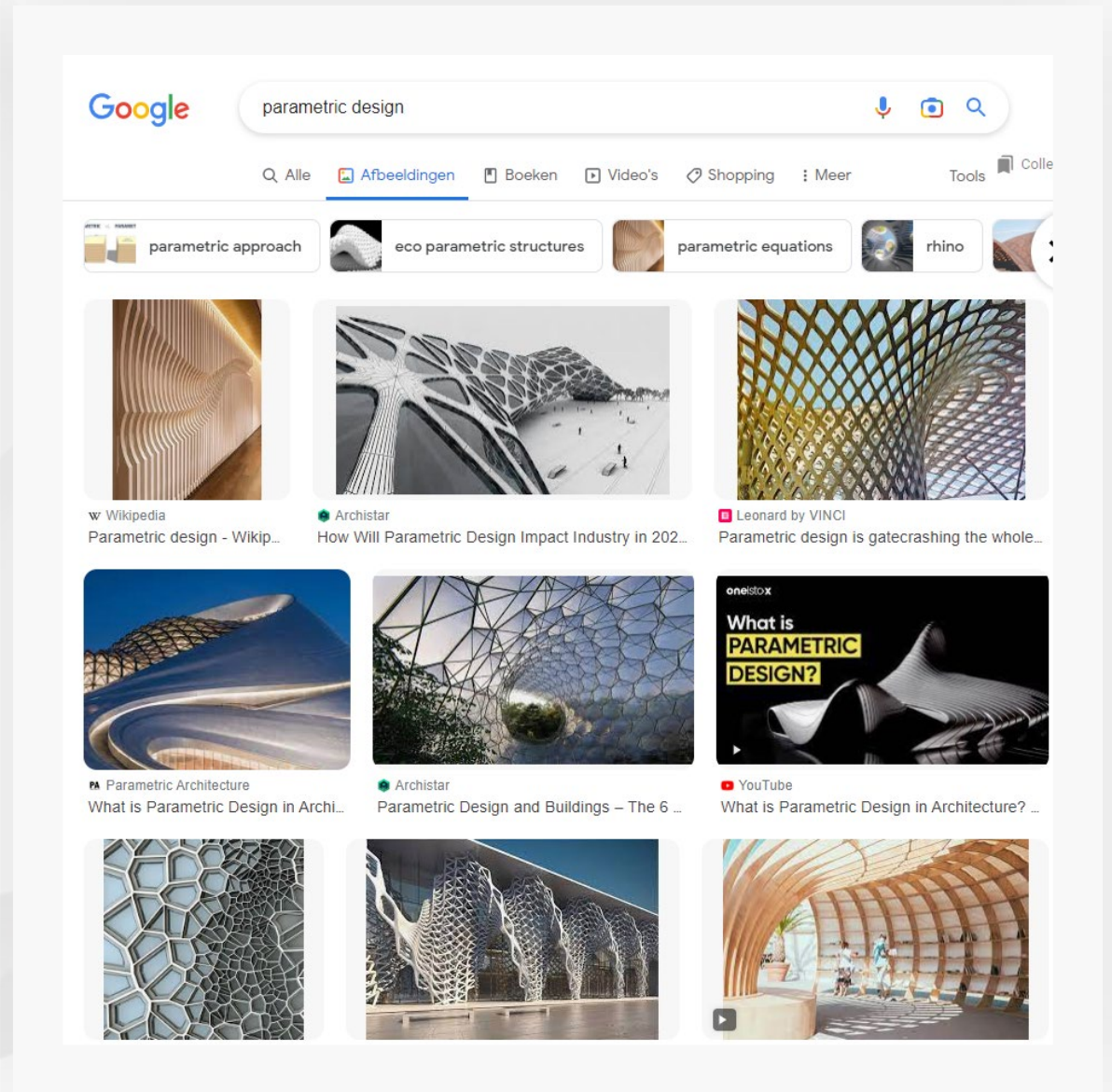
Hoe zien we de **toekomst**!



TEAM HEEMBOUW

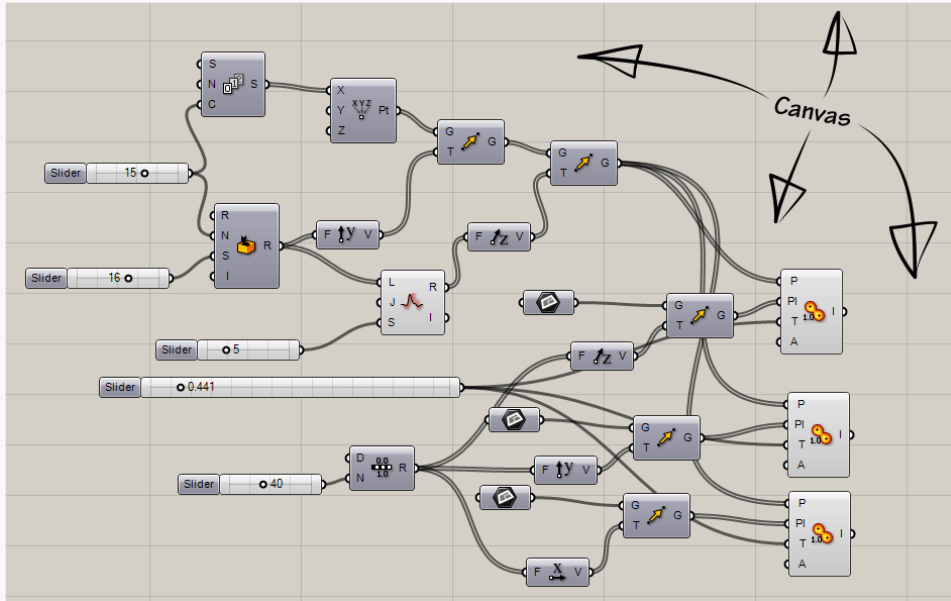


WAT IS PARAMETRISCH ONTWERPEN?



WAT IS PARAMETRISCH ONTWERPEN?





```

31 def
32 self.file = None
33 self.fingerprints = set()
34 self.logdups = True
35 self.debug = debug
36 self.logger = logging.getLogger(__name__)
37 if path:
38     self.file = open(os.path.join(path, "results.txt"),
39                     self.file.seek(0)
40                     self.fingerprints.update(e.request) for e in self.requests)
41
42 @classmethod
43 def from_settings(cls, settings):
44     debug = settings.getbool("DEBUG_LOGGING")
45     return cls(job_dir(settings), debug)
46
47 def request_seen(self, request):
48     fp = self.request_fingerprint(request)
49     if fp in self.fingerprints:
50         return True
51     self.fingerprints.add(fp)
52     if self.file:
53         self.file.write(fp + os.linesep)
54
55 def request_fingerprint(self, request):
56     return request_fingerprint(request)

```

WAT IS PARAMETRISCH ONTWERPEN?

$$x = \frac{-b \pm \sqrt{b^2 - 4ac}}{2a}$$

HOE WERKT HET EN WAAROM DOEN WE HET?

Een proces waarbij...

...eigenschappen worden
uitgedrukt in **parameters**

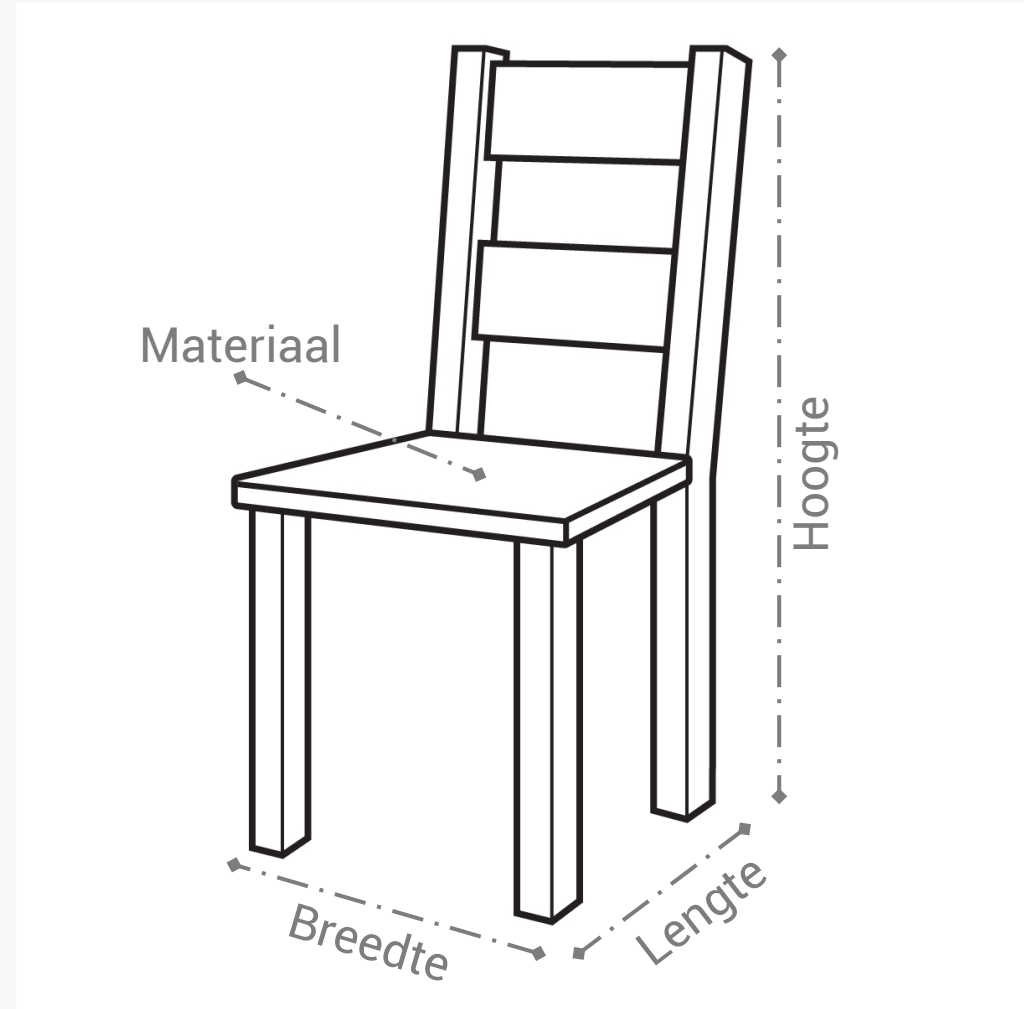
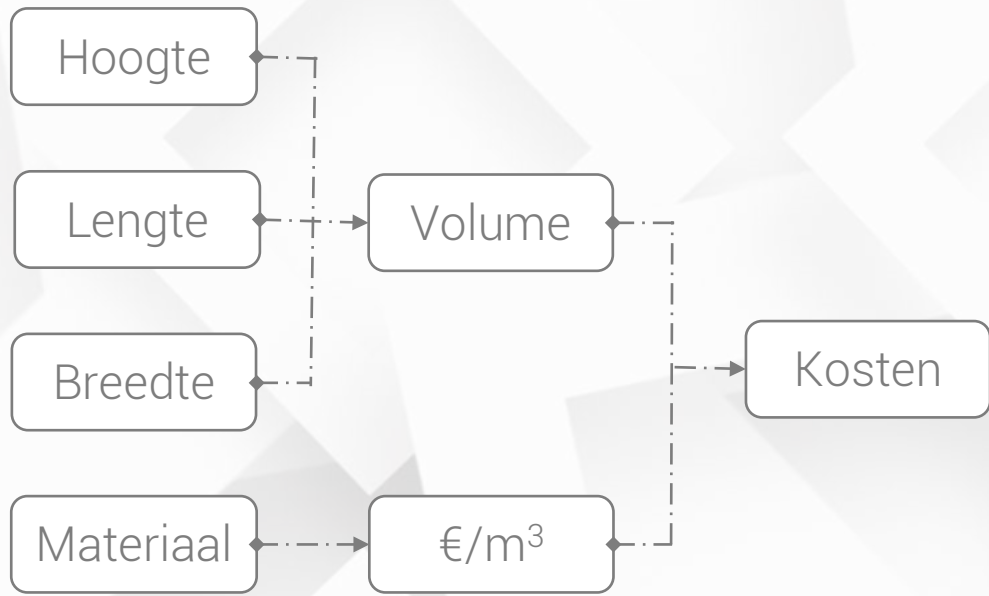
...ontwerpregels worden
vastgelegd in een
programma

...het ontwerp te **sturen** is
door de parameters te
wijzigen

...uitkomsten direct
inzichtelijk zijn

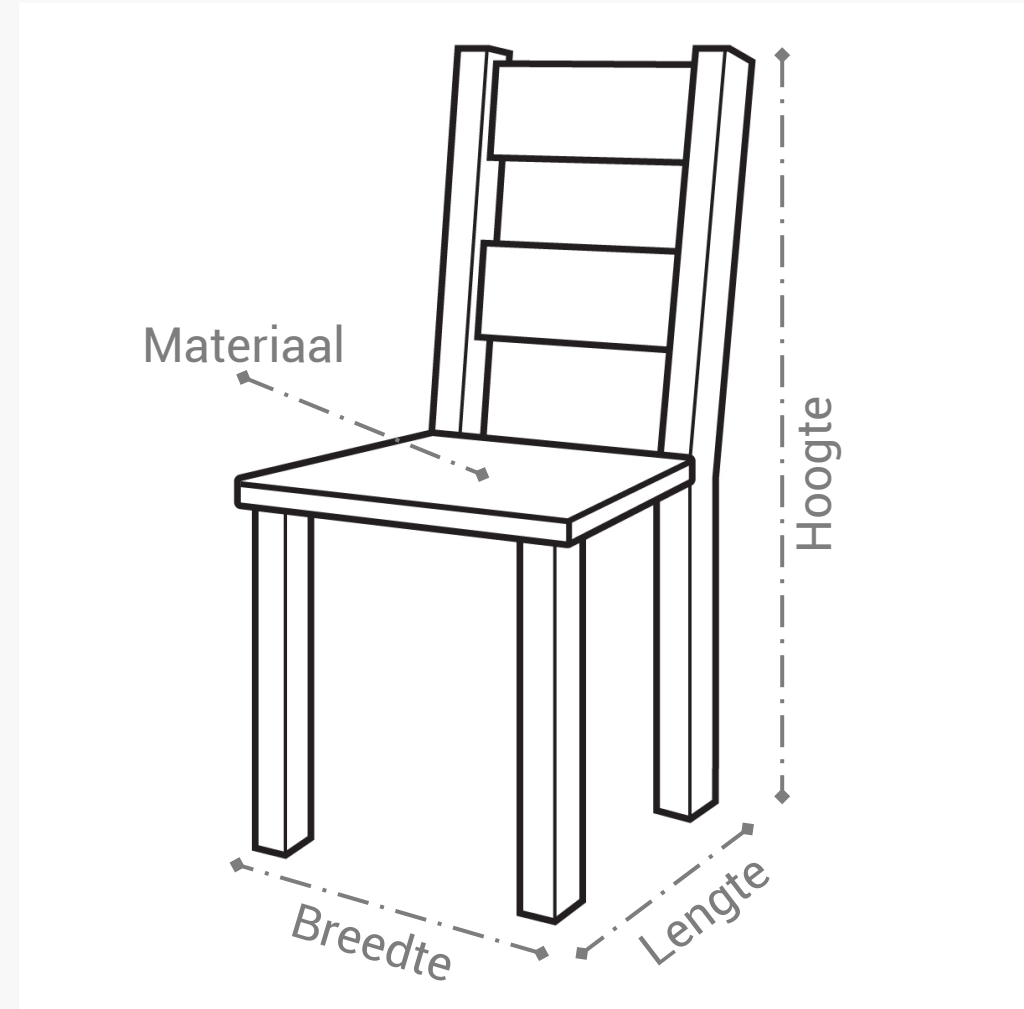
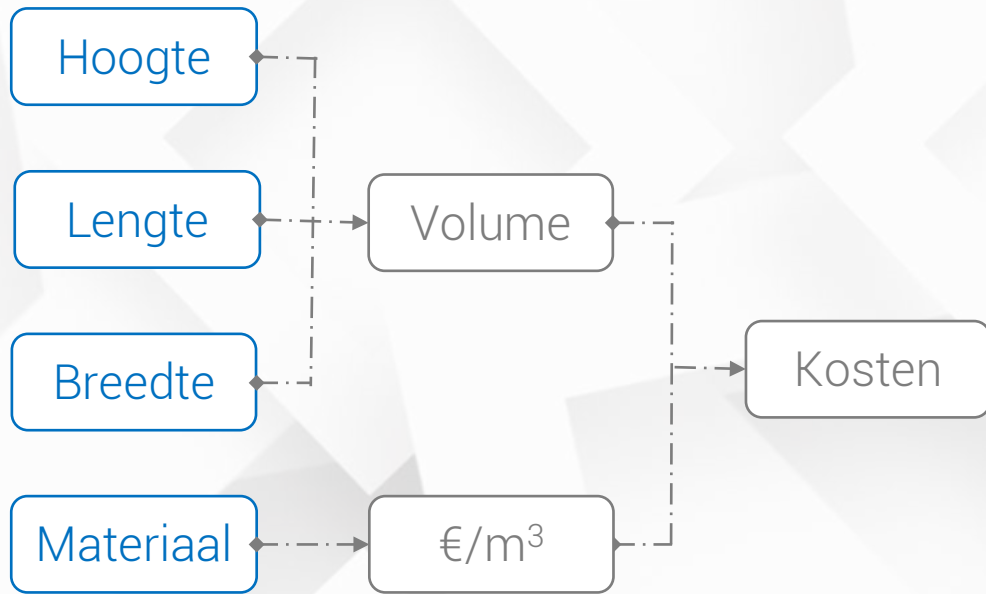
...**evalueren** van meerdere
varianten mogelijk is

MAAR WAT IS
HET NOU ECHT?



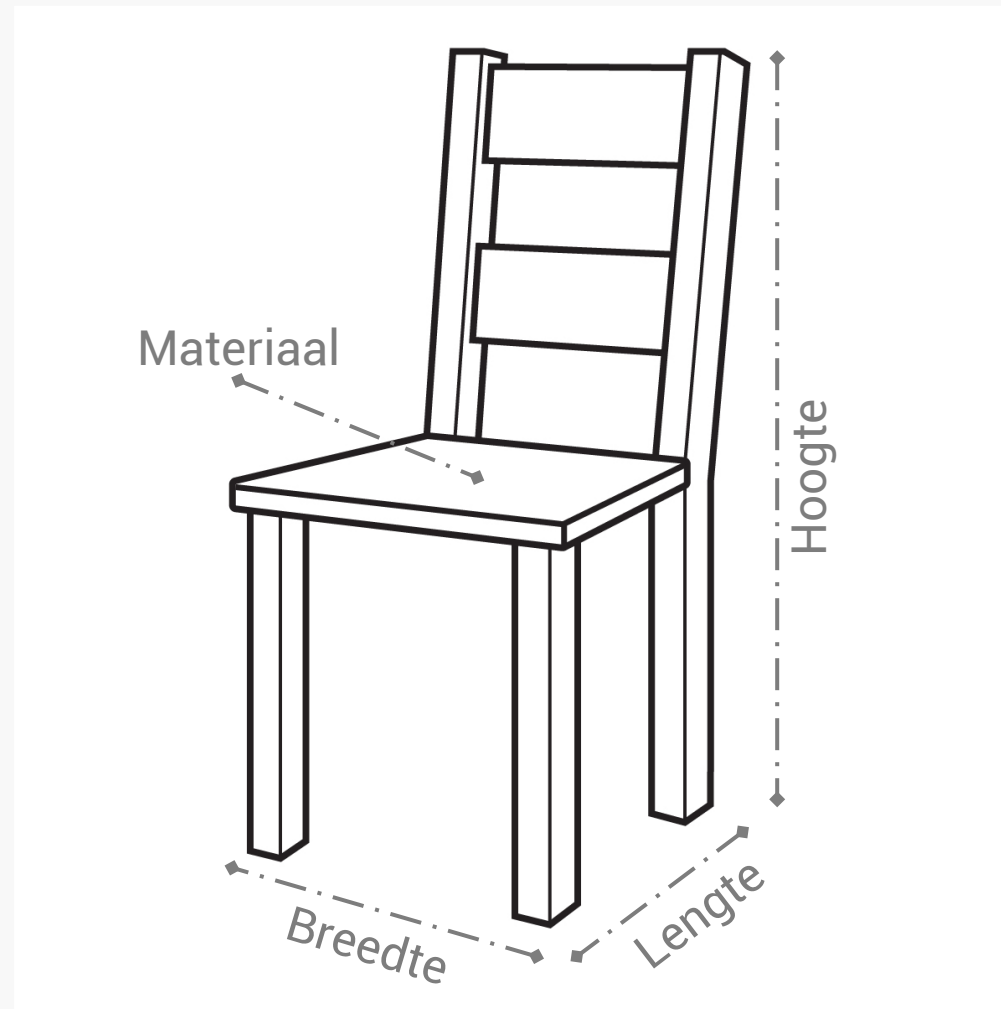
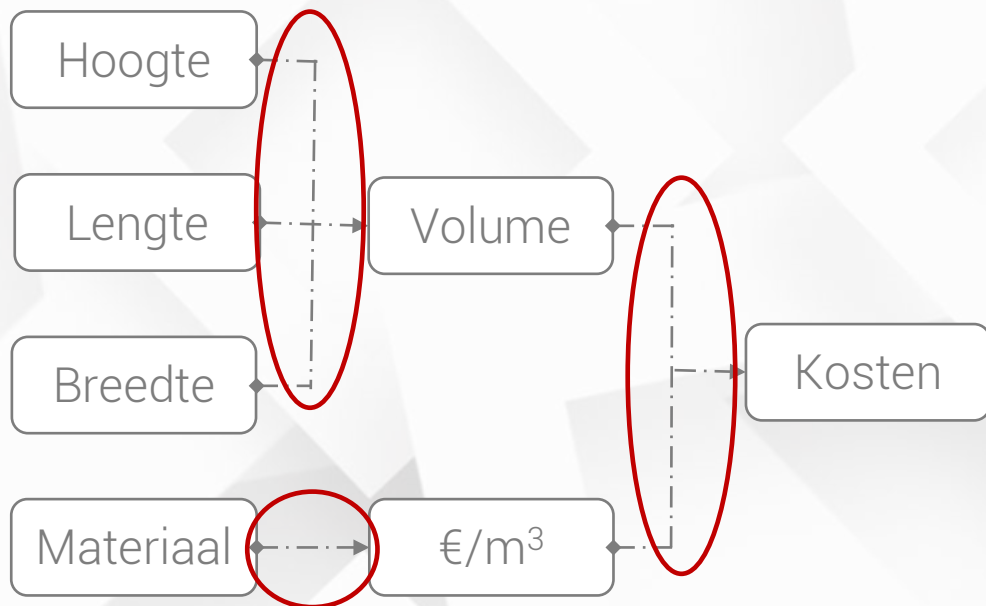
HOE WERKT HET
EN WAAROM
DOEN WE HET?

Eigenschappen worden uitgedrukt in **parameters**



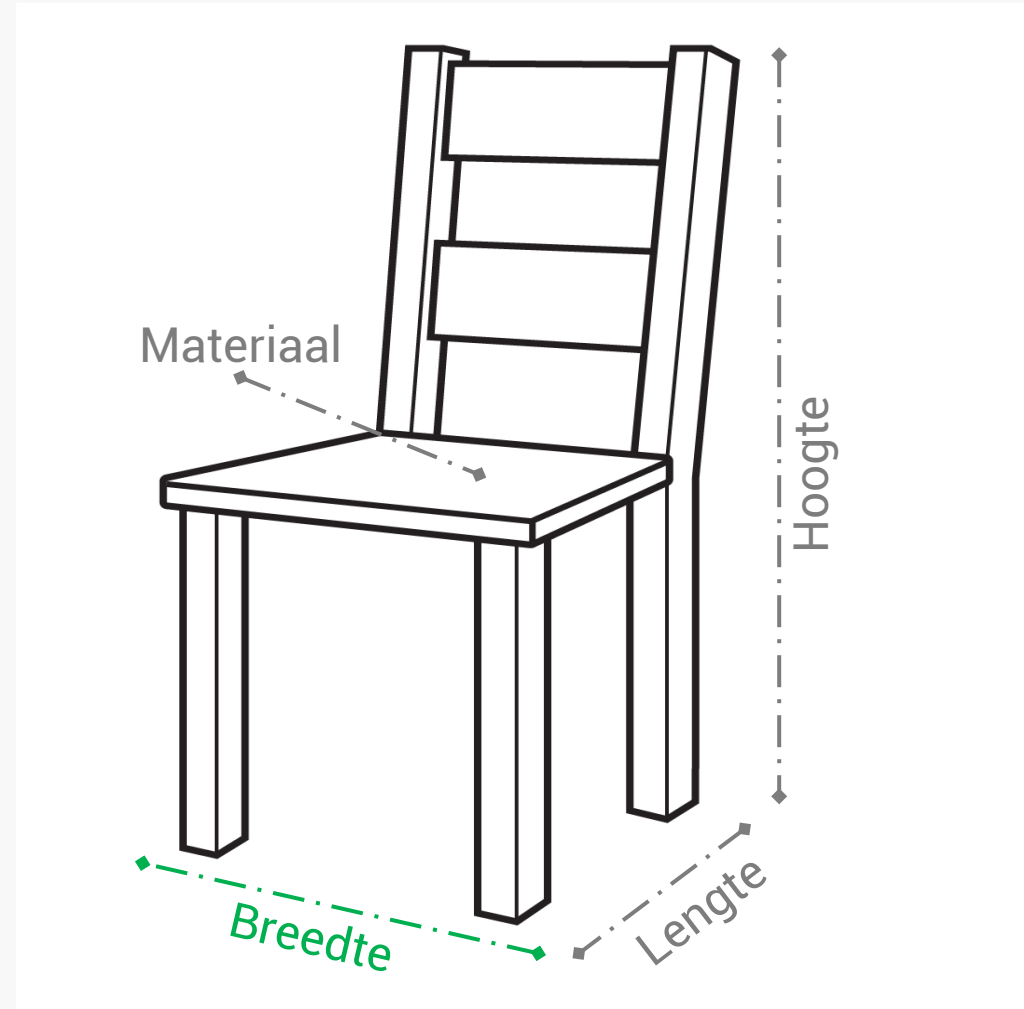
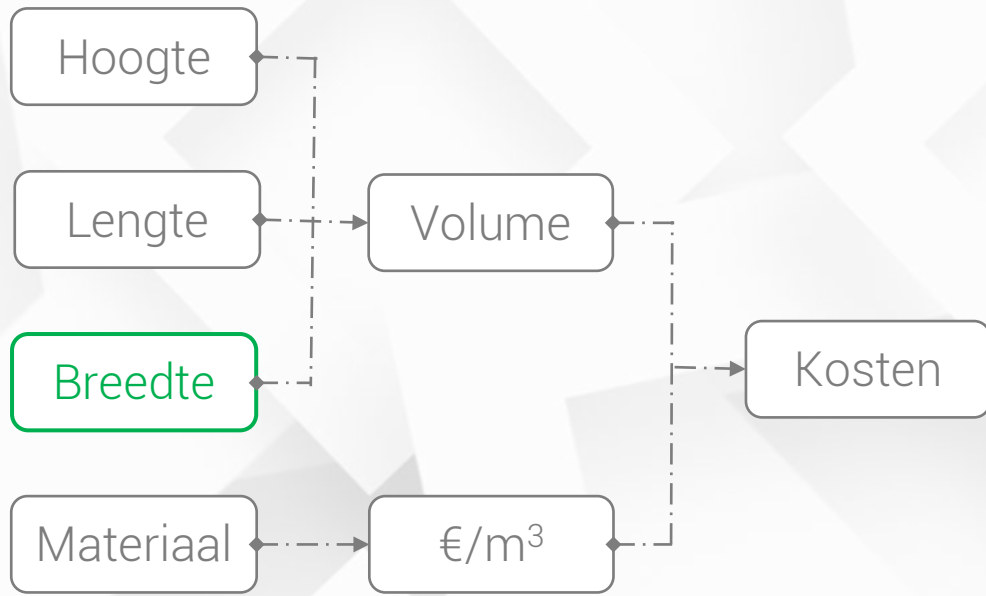
HOE WERKT HET
EN WAAROM
DOEN WE HET?

Ontwerpregels/Relaties worden vastgelegd in een **programma**



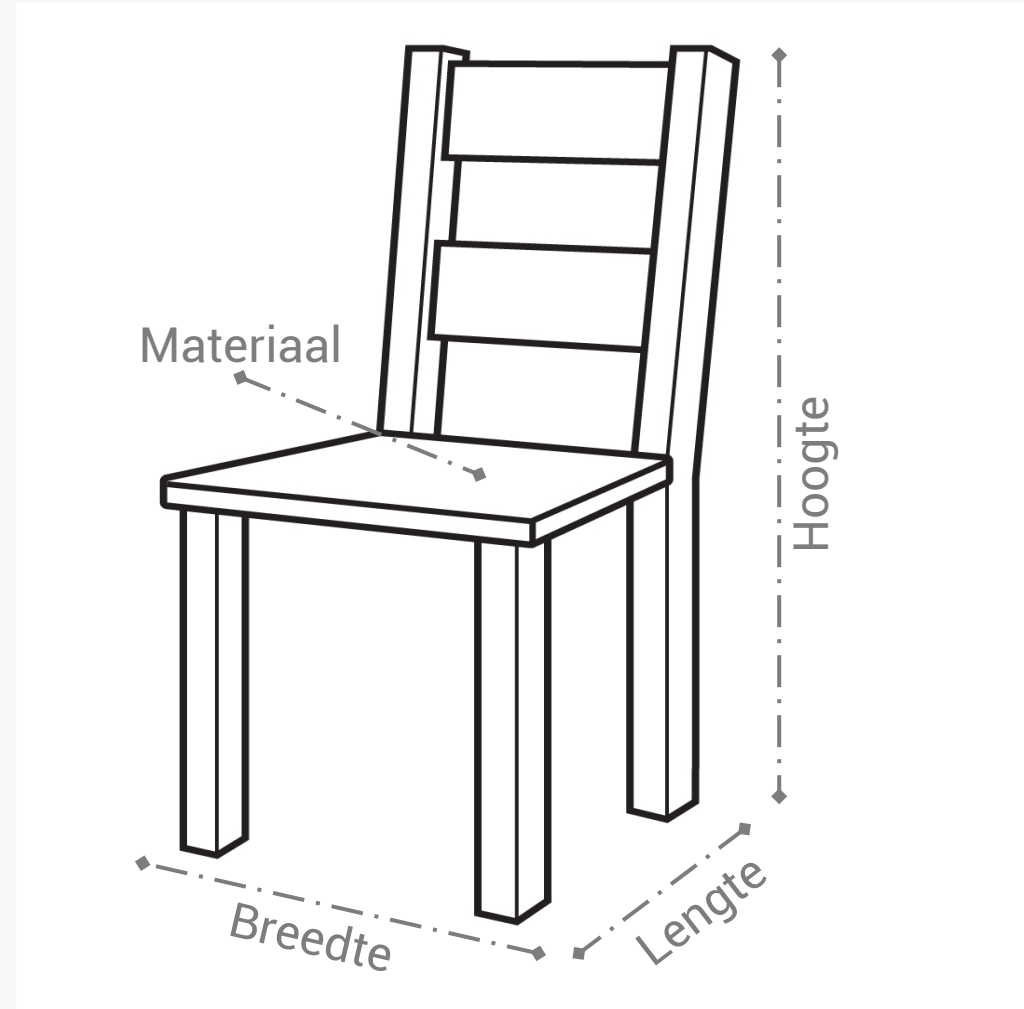
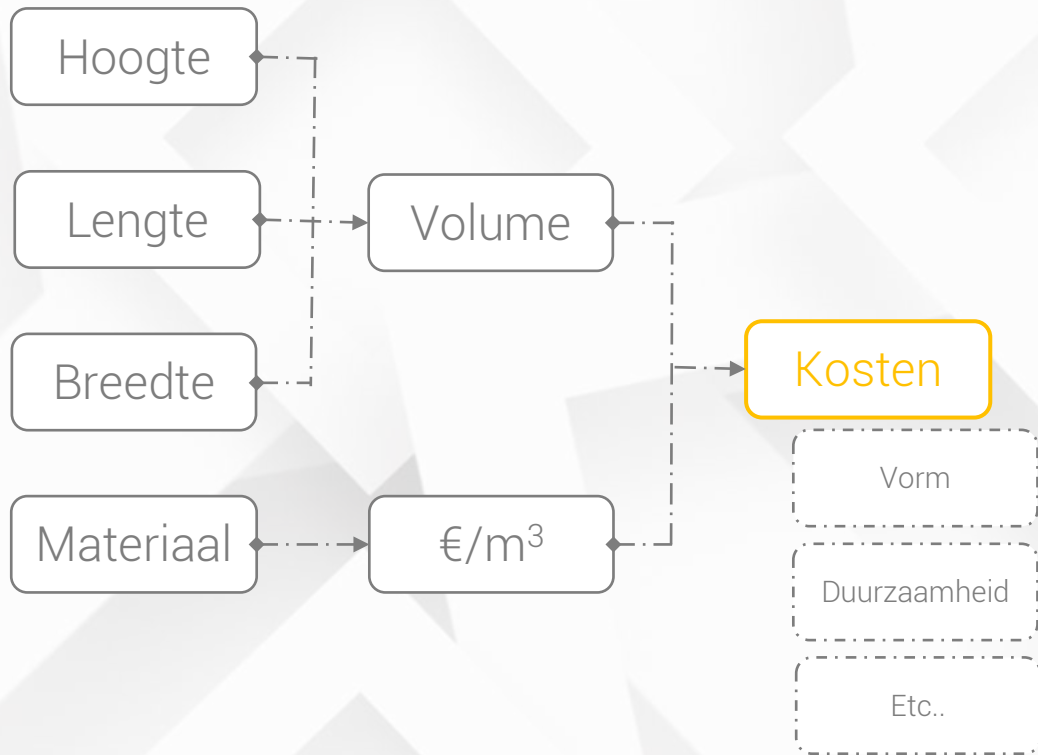
HOE WERKT HET
EN WAAROM
DOEN WE HET?

Ontwerp wordt **gestuurd** door wijzigen van parameters



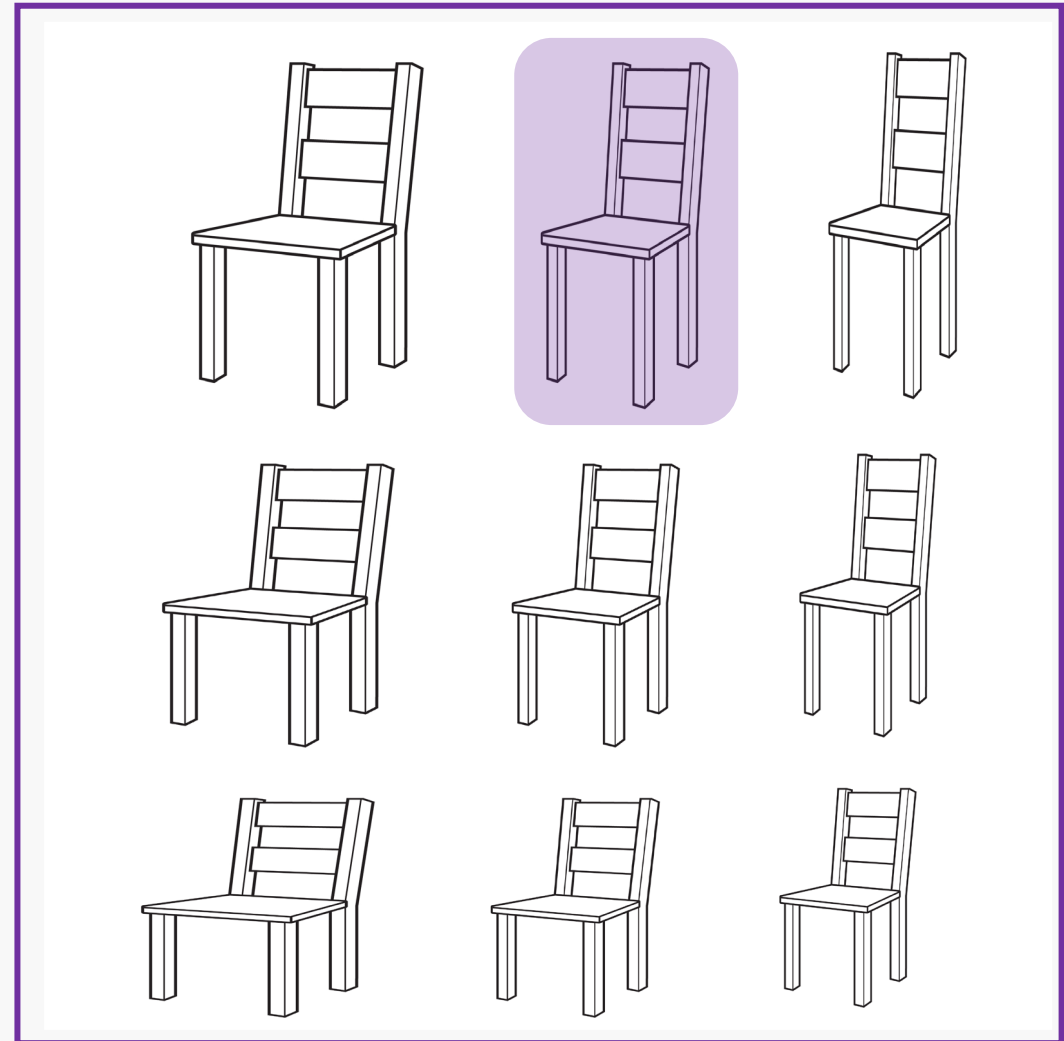
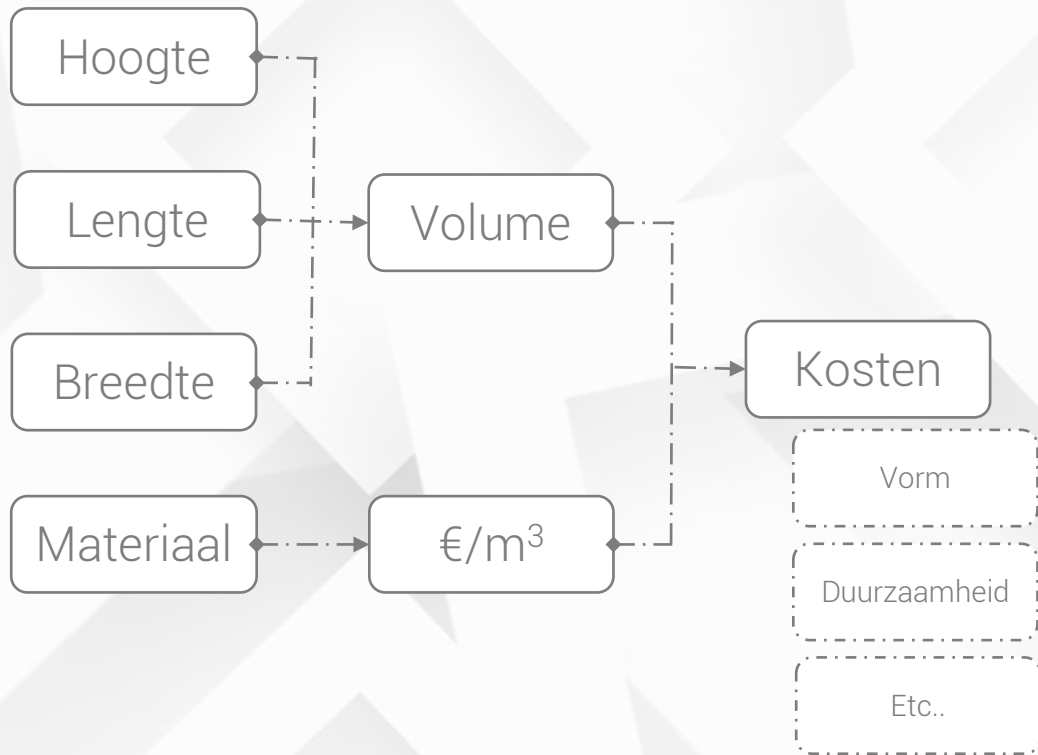
HOE WERKT HET
EN WAAROM
DOEN WE HET?

Direct **inzicht** in uitkomsten

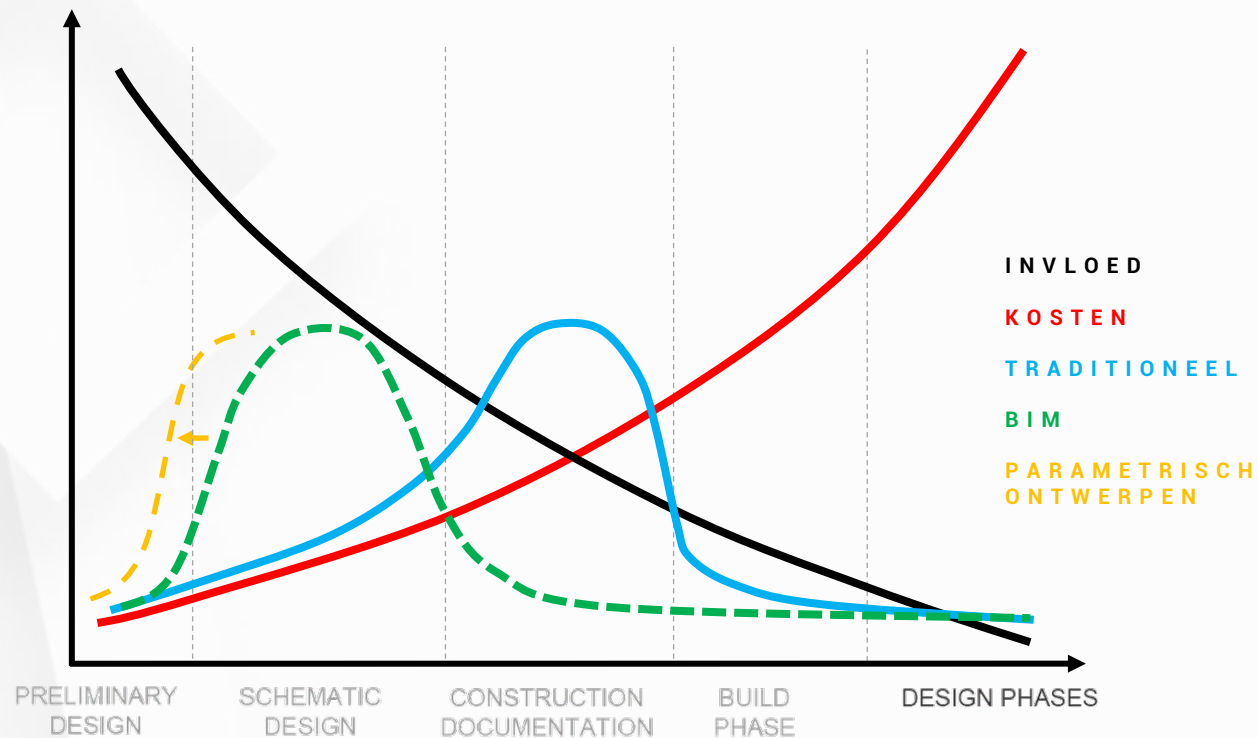
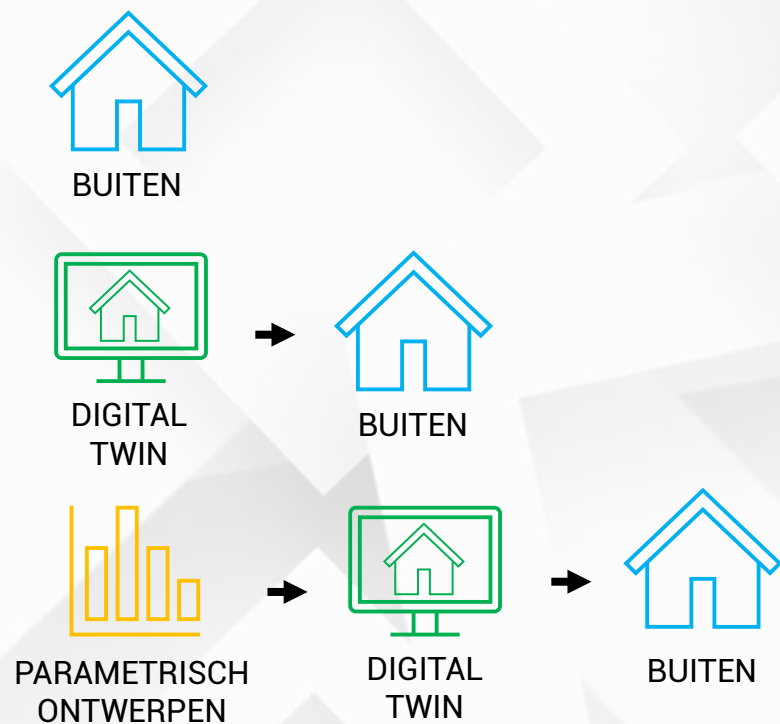


HOE WERKT HET
EN WAAROM
DOEN WE HET?

Meerdere varianten **evalueren**



HOE WERKT HET
EN WAAROM
DOEN WE HET?



INTEGRALE AANPAK

Integrale aanpak met onze partners.

Eerder in het proces de juiste **uitgangspunten**.

BIM EN PARAMETRISCH ONTWERPEN

Welke voordelen brengt het?



Samenwerking partners



Automatisering



Eigen software



Cloud-based platform



SAMENWERKING
MET VINK



TERUG IN DE TIJD

DE HOOGTEPUNTEN



Piet Vink start een gereedschapsmederij op voor de tuinbouw.

De nieuwbouw van de winkel/woningen aan het Zuideinde.



Buiten tuinbouwgereedschap worden er ook huishoudelijke artikelen, speelgoed en witgoed verkocht in de winkel. Ook viert Vink dit jaar haar 50-jarige jubileum!

Peter Bakker, zoon van Siem neemt het installatiebedrijf over. Onder zijn leiding groeit Vink verder.



Vink verhuist van het oude centrum Roelofarendsveen naar het nieuwe industrieterrein Veenderveld in Roelofarendsveen.

Vink neemt ook de elektrotechnische installateur Van der Meer Electro over. Ook het dienstenpakket wordt uitgebreid met data, beveiliging, meet-, regel- en elektrotechniek.



Siem Vink, de zoon van Piet wordt opgenomen in het bedrijf. Ook treedt in 1952 Siem Bakker, de schoonzoon van Piet binnen het bedrijf.

Vink groeit en de vraag van veel grotere bedrijven ook. Zo laat de Verenigde Bloemenveilingen Aalsmeer (VBA) een nieuw complex bouwen. Via bloemenpionier Maus van Staaveren legt VBA contact met Vink.



Siem Vink trekt zich terug. Vink focust meer op het installeren van CV- en gasinstallaties.

Er wordt een start gemaakt met een nieuwe discipline: sanitaire installaties.



Vink neemt het Installatiebedrijf Kalis uit Woerden over.

Vink bestaat 100 jaar! Met ruim 180 (per 2022 ruim 200) medewerkers!





NICO GUIJT
TECHNISCH DIRECTEUR

ARKAN TAKY
PROJECT ENGINEER



SANDER NALES
PROJECT ENGINEER

MAX VESSEUR
PROJECT ENGINEER



TEAM VINK

ONTDEKKINGEN SAMENWERKING

- Uiteenlopende verwachtingen
- Wat kunnen wij elkaar bieden
- Gewaagde stap



EERSTE VERKENNING
Q2-2022

ONTDEKKINGEN SAMENWERKING

- Aannemens in de berekeningen
- Waardes die ontbreken
- Berekeningen moeten een beeld kunnen geven
- Output sluit precies aan op het werkproces van Vink.



WARMTEVERLIESBEREKENING APP
Q4-2022

ONTDEKKINGEN SAMENWERKING

- Van dynamisch naar statisch
- Onderschatting van gevelopeningen
- Vink gemotiveerd om naar hun werkproces te gaan kijken.



KOELLASTBEREKENING APP
Q2-2023

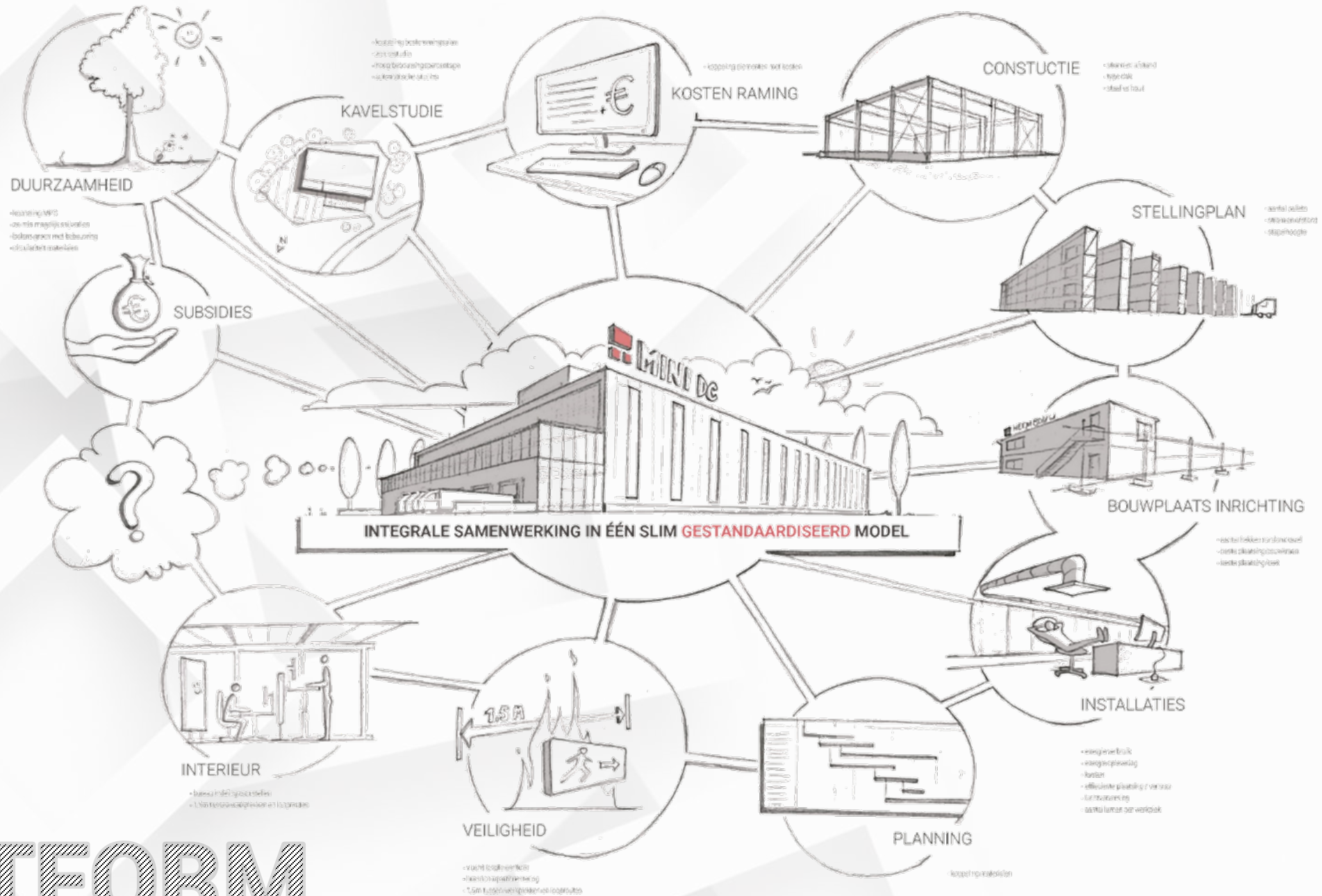


PARIS PROOF APP
Q4-2023

ONTDEKKINGEN SAMENWERKING

- Samenwerking
- Snelheid ontwikkeling App
- Begrip vanuit beide partijen
- Waarden creatie

PLATFORM





Gert-Jan van Lubeek
Procesleider R&D
Heembouw



Ytse van Lent
Developer
Heembouw



Max Vesseur
Projectengineer
Vink

VFRAGEN?

LEAN

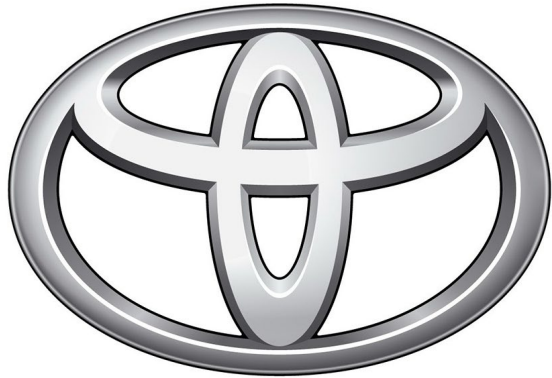


lean



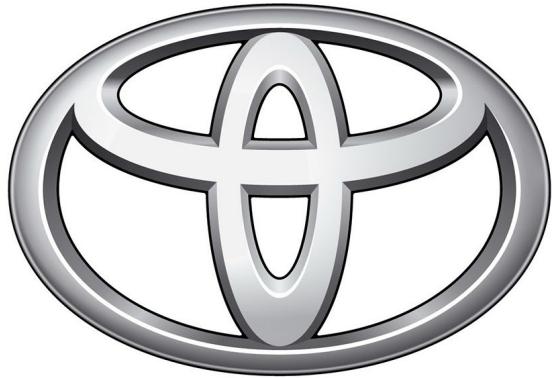
volgens Heembouw

lean: Continu streven naar maximale klantwaarde en elimineren van verspilling

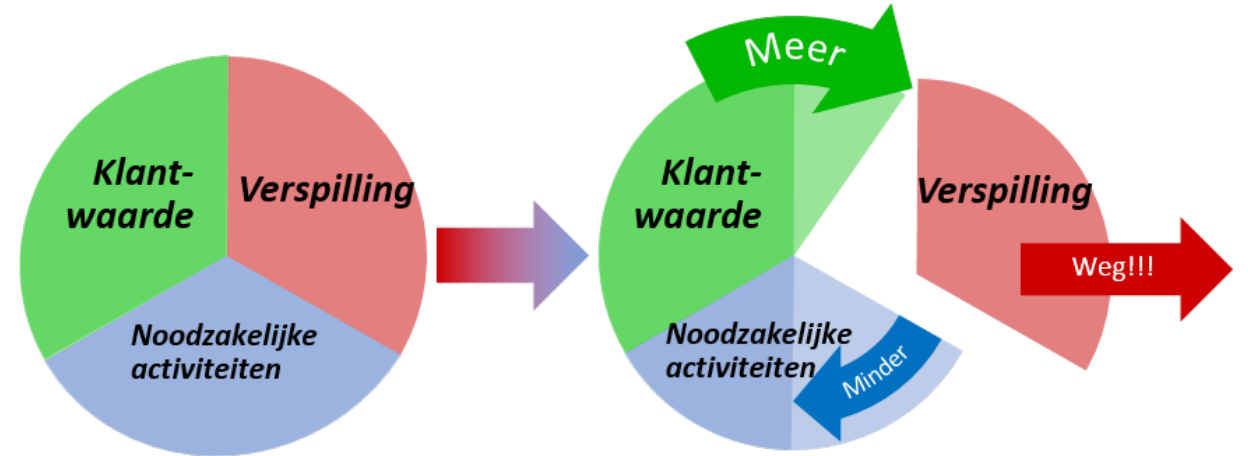


TOYOTA

lean: Continu streven naar maximale klantwaarde en elimineren van verspilling



TOYOTA

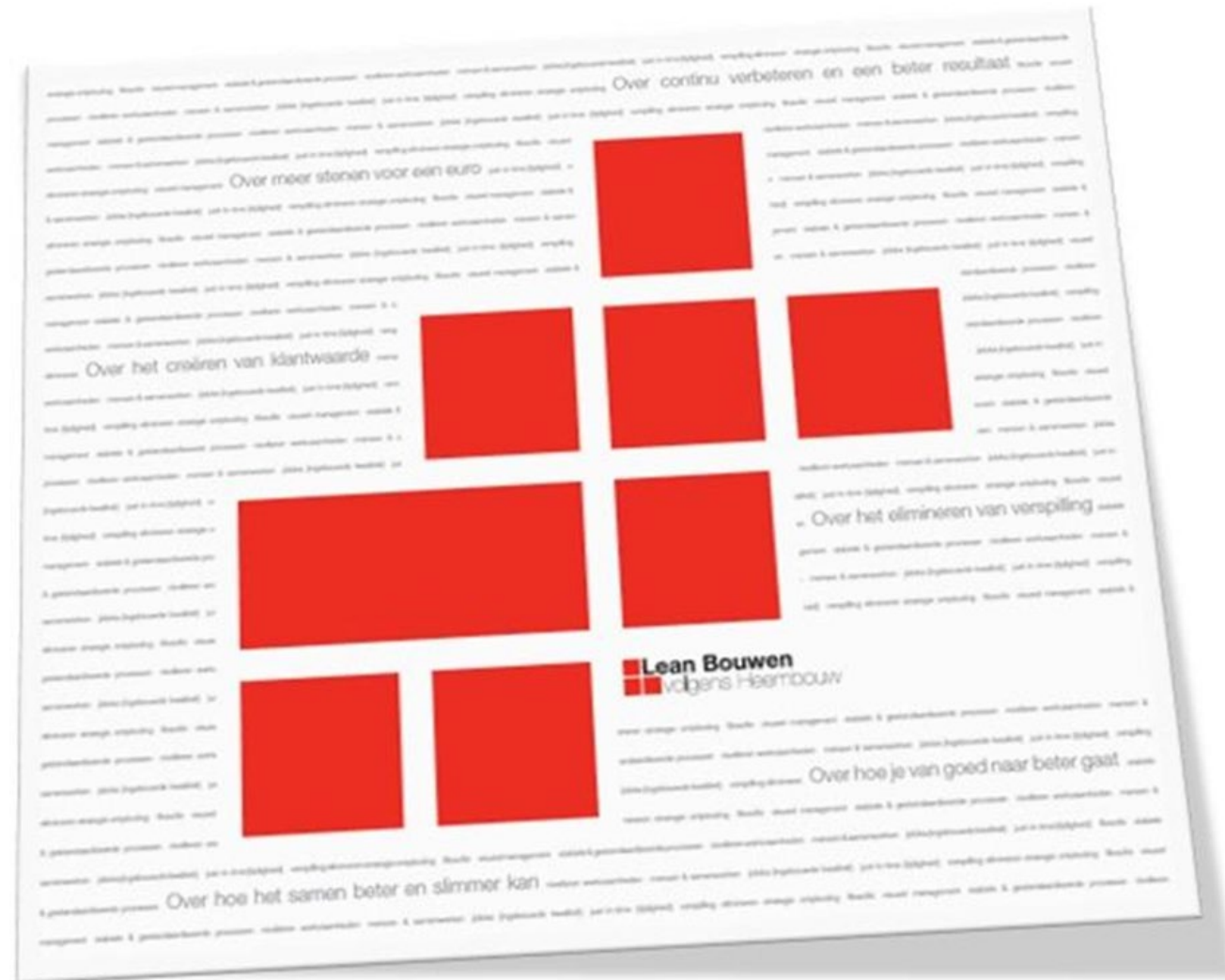


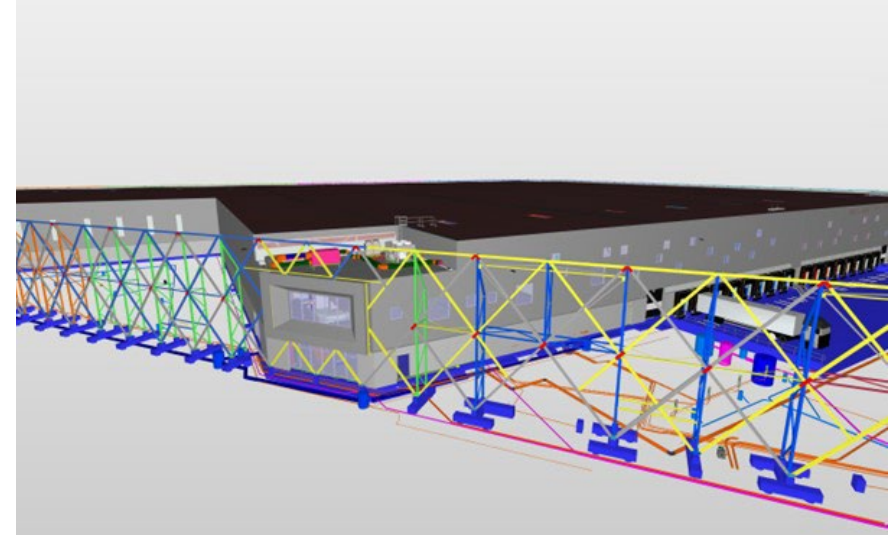


Vragen	Knelpunten
<ul style="list-style-type: none"> - DRAINS onder de balken / Poort - TBV Draagbalk - Wie levert de prefab docks (voor?) Markes! - Noodoverstorten 50mm hoog i.p.v. 30mm. - taanderen detailboei je 70 - As 8-A hoek dak laatste punt (standleiding en 1 noodoverstort - wie verzorgt daktoetreding - veiligheid (versie) - AP04 grondonderzoeken? 	<ul style="list-style-type: none"> - plaatsing condensors - KRAAK Ruitdorpel, L. zijvel (Maquidax) - welke material wordt op het dak opgeslagen? (Binnendoor) - Levertijden steenwol! - bij smeten standdak gaten in ontgote hieronder plaats vinden!



lean bouwen volgens Heembouw







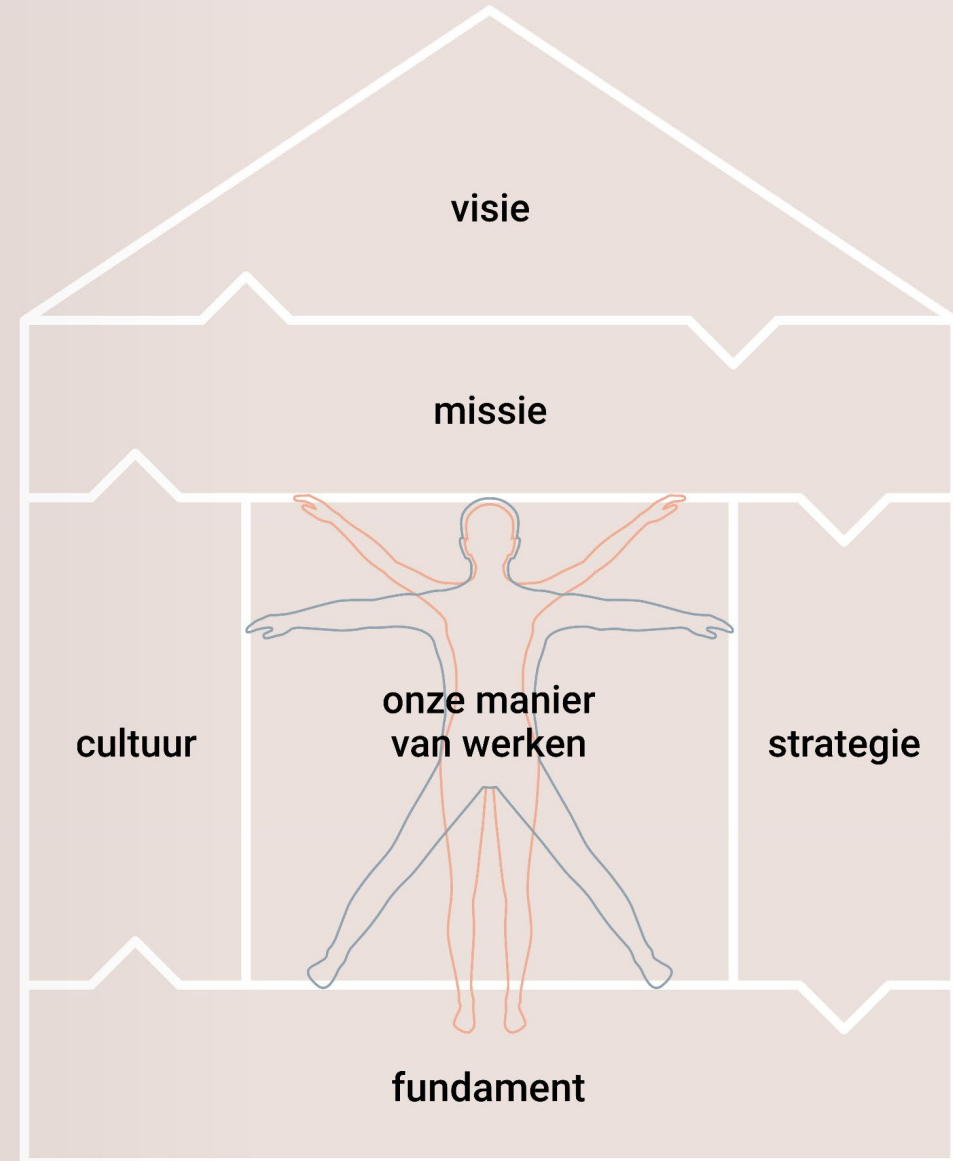
Gemiddelde
klanttevredenheid



lean

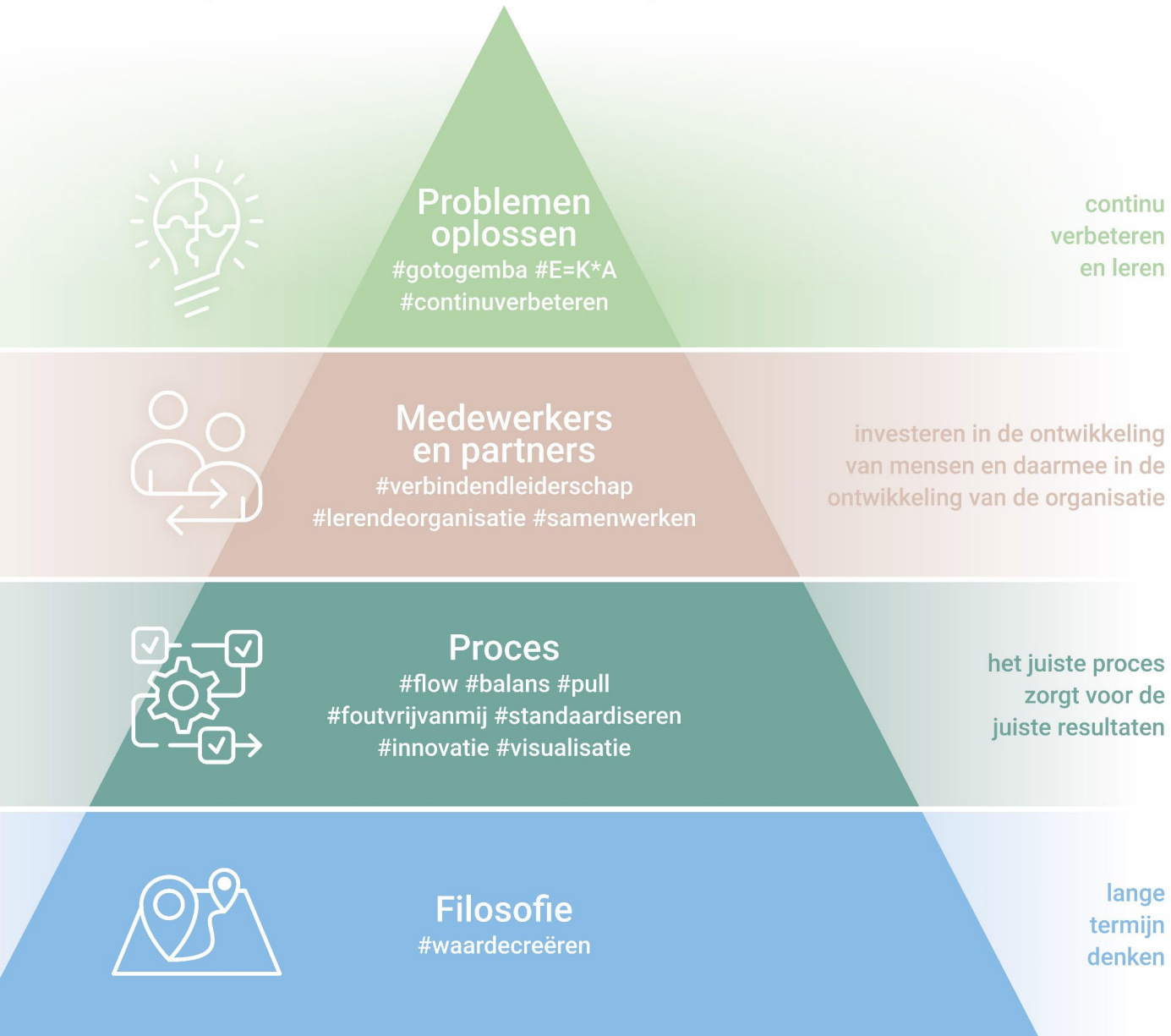


volgens Heembouw



Het Heembouw huis

lean volgens Heembouw samengevat



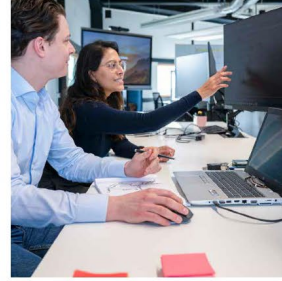
Principes

Filosofie

Lange termijn denken

waardecreëren



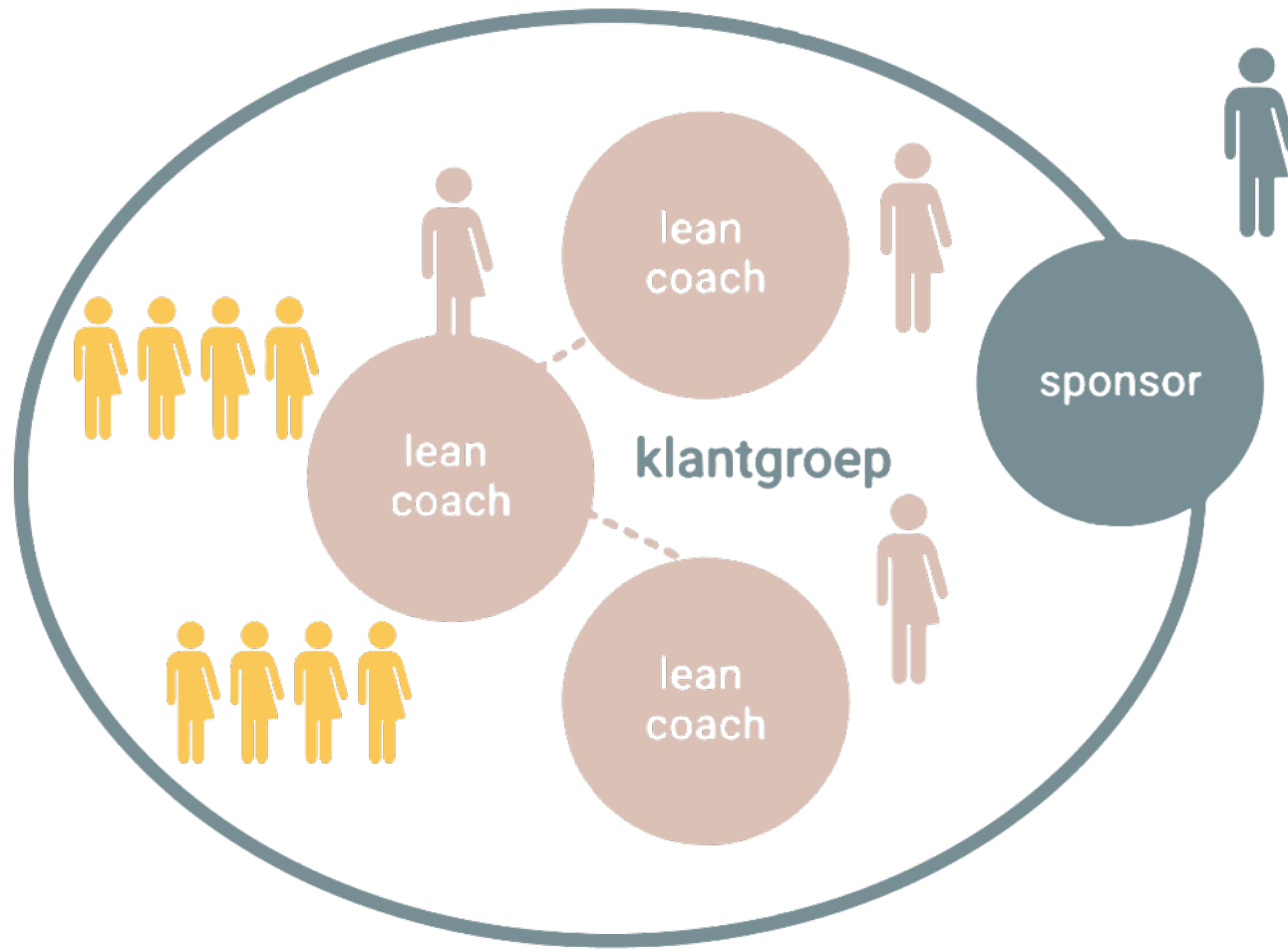


SUGGESTIES AAN HEEMBOW

42 Coördinatie installaties Al
Gewenste Basis kwaliteit
Toepassing alternatieve
Opstart werk

Bouwen aan bestendige relaties met onze partners

samenwerken



Sponsor = beleidsmatig

- Zorgt dat er aandacht blijft voor lean, ondersteunt coaches en verbeterinitiatieven



Lean coach: operationeel

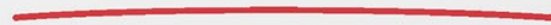
- Zoekt verbetermogelijkheden en begeleidt verbeterinitiatieven die in de klantgroep opgestart worden



Elke Heembouw medewerker

- Lean principes zo veel als mogelijk toepassen, verbetermogelijkheden aandragen en meedoen met verbeterinitiatieven

lean



volgens Heembouw



Michelle & Yvonne



Eric



Stefan

Partnerevent 25 januari 2024
Heembouw Bedrijfsruimten

