

HEIJMANS BOUWT AAN DE GEZONDE LEEFOMGEVING

Wat is de bijdrage van commercieel vastgoed aan het creëren van een omgeving waarin mensen graag wonen, werken en winkelen? Heijmans directeur Wouter Orth, die zich richt op ontwikkeling van commercieel vastgoed, heeft daar een uitgesproken mening over. Een gesprek over het belang van multifunctionele gebouwen in een gezonde leefomgeving, waarin de gebruiker centraal staat en wat het betekent voor de ontwikkeling van commercieel vastgoed. ‘Werknemers boeien en binden is essentieel in onze kenniseconomie.’

In de crisistijd, die inmiddels alweer enige tijd achter ons ligt, was de vraag naar nieuwe kantoorgebouwen niet groot. Heijmans wist in die periode toch kansen te benutten door op allerlei terreinen aan kennisontwikkeling en ketenverlenging te doen. Toonaangevende integrale projecten als Timmerhuis in Rotterdam en Nationaal Militair Museum in Soesterberg werden binnengehaald. Voor de klant is hier een maatpak ontwikkeld en gerealiseerd, wordt het langjarig onderhoud, de exploitatie en het onderhoud verzorgd en wordt gestuurd op gebouwprestaties en klanttevredenheid. ‘Die onderscheidende expertise brengen we nu in bij nieuwe vastgoedontwikkelingen’, geeft Wouter aan. Naast het creëren van een uniek gebouw staan gezondheid, duurzaamheid en leefbaarheid centraal. Als ontwikkelaar van commercieel vastgoed heeft Heijmans een mooi track-record. ‘Het “nieuwe” team voor commerciële vastgoed ontwikkeling is flink op stoom. Voor nieuwe opgaven bundelen wij kennis en kunde van Heijmans en brengen dit integraal samen in het team van commercieel vastgoed. Daardoor kunnen wij inventieve oplossingen bedenken die onze klanten - huurders en beleggers - grote voordelen biedt.’

WELKE EISEN STELT DE KENNISECONOMIE VAN VANDAAG EN MORGEN AAN DE WERKOMGEVING? _ ‘Goed personeel is schaars en er werken nu drie verschillende generaties op de werkvloer. De werkomgeving speelt dus een belangrijke rol om mensen te boeien en te binden. Daar speelt Heijmans actief op in: wij bouwen aan een gezonde leefomgeving. Dat vertalen wij door in de kwaliteit van de kantoren en de omgeving waaraan we mogen werken. Kwaliteit in de zin van kostenefficiënt vanuit de life-cycle-cost benadering en hoge klanttevredenheid. Mijn collega’s uit de X-, Y- en Z-generatie kijken allemaal op hun eigen manier naar de eisen waaraan een goede werkomgeving moet voldoen. Vanuit deze diversiteit gaan we in gesprek met de klant. Licht, lucht en ruimte zijn daarbij nog steeds belangrijke basisprincipes bij de vastgoedontwikkeling, maar technologische mogelijkheden komen daar nu nadrukkelijk bij: om gebouwen voor gebruikers gezonder en comfortabeler en voor de eigenaar nog kostenefficiënter te maken. Binnen Heijmans hebben we BeSense ontwikkeld. Het is een slim sensorsysteem dat anoniem data verzamelt over de bezetting, benutting en comfortwaarden van werkomgevingen.



Wijnhavenkwartier, Den Haag



Timmerhuis, Rotterdam



Nationaal Militair Museum, Soest



Wijnhavenkwartier, Den Haag



Fenixloodsen I, Rotterdam

Met deze data zorgen wij ervoor dat er slimmer ingespeeld kan worden op beheer, benutting en comfort van gebouwen. Dit alles erop gericht om een gezonde, comfortabele en inspirerende werkplek te maken.'

HEEFT DEZE AANPAK OOK BETEKENIS VOOR DE VERDUURZAMING VAN BESTAANDE GEBOUWEN?

— 'Juist ook in de bestaande gebouwvoorraad kunnen we met onze sensortechnologie een kwaliteitsslag realiseren. Van vastgoedbeleggers én gebouwgebruikers horen wij dat zij willen bijdragen aan verduurzaming. Dat is een belangrijke maatschappelijke opgave om op in te spelen. Veel gebouwen voldoen nog niet aan het in 2023 verplichte label C. Met de Heijmans Label Scan kunnen we snel aangeven hoe het gebouw technisch naar label C en zelfs naar label A – verplicht in 2030 – kan komen. Door met eigenaar en gebruiker gezamenlijk te inventariseren welke kwalitatieve verbeteringen verder nog kunnen worden doorgevoerd, verduurzamen en veraangenamen wij de werkomgeving. In dit proces van "co-creatie" spelen ook de zachte elementen een belangrijke rol. Hoe ervaren mensen een ruimte? Waardoor wordt de werkomgeving comfortabeler? En hoe kunnen we de prettige inrichtingselementen – afkomstig uit de wereld van het wonen – daarin een plek geven. Uiteindelijk ontstaat dan een "win-win" situatie. Tevreden personeel is van belang voor de werkgever. Minder ziekteverzuim en een productievere werkomgeving. En tevreden huurders blijven "zitten", wat weer van groot belang is voor de belegger.'

HOE KIJKEN JULLIE TEGEN DE GEBIEDSDIMENSIE VAN COMMERCIEEL VASTGOED AAN?

— 'We zien dat monofunctionaliteit uit is en multifunctionaliteit de nieuwe standaard is geworden. Een gebouw moet bijdragen aan een prettige en gezonde leefomgeving. Een leefomgeving waarin wordt gewerkt,

gewoond, gewinkeld en gerecreëerd en ontspannen. Dat vraagt om het zo goed mogelijk programmeren van al deze functies en haar gebruikers. Maar naast het programmeren van de gebouwde omgeving moet je als ontwikkelaar ook anticiperen op sociaal-maatschappelijke processen die om het project heen plaatsvinden. En dan heb ik het niet alleen over placemaking met events om een gebied al op de kaart te zetten, maar bijvoorbeeld ook over het organiseren van wijkevents die de leefbaarheid verbeteren. De kennis en decennialange ervaring van Heijmans op het vlak van gebiedsontwikkeling zetten wij nadrukkelijk ook in bij onze commerciële ontwikkelingen.'

JULLIE HEBBEN ZELF AL VEEL KENNIS IN HUIS, WAAR ZOEKEN JULLIE DE SAMENWERKING MET ANDEREN?

— 'Bij circulair ontwikkelen en bouwen is dat bijvoorbeeld met New Horizon, waarbij Heijmans 'sloop' materiaal aanlevert en te gebruiken materialen uitneemt voor nieuwe ontwikkelingen. Wat



Wouter Orth

betreft mobiliteit hebben we een pilot met PostNL in Amsterdam gedaan, waarbij we bouwmaterialen slimmer naar projectlocaties brachten. Producten en materialen die we nodig hadden bij verschillende projectlocaties werden aan de rand van de stad afgeleverd bij een overslagpunt en vervolgens overgeladen op elektrische voertuigen van PostNL die ze met bezorgondes aan ons leverde. Hierdoor hebben we veel CO₂-uitstoot en fijnstofproductie verminderd en overlast voor de omgeving beperkt. Dit gaat navolging krijgen. Ook daarmee dragen we bij aan het maken van een gezonde leefomgeving. Woon- en werkgebieden laten wij beter achter dan dat we ze aangetroffen.'

Hoe ziet de werkende stad van de toekomst eruit, volgens u?

'De werkende stad is feitelijk niet anders dan een verzameling van buurten, waarbij je een buurt kan opvatten als een dorp. Dit betekent dat op lokaal niveau allerlei voorzieningen moet zijn. Dit op gebied van wonen, onderwijs, winkels voor de dagelijkse behoeften, sociaal maatschappelijke voorzieningen en werken. Vanuit bedrijfseconomische 'triggers' zullen de winkelvoorzieningen en kantoren wat meer worden geclusterd in grotere gebouwen. Maar ook deze grotere gebouwen worden wel omwille van de leefbaarheid in een multifunctionele setting geplaatst.'

Naar welke stad kijken jullie specifiek? Wat is de grootste uitdaging voor steden als het gaat om werken in combinatie met wonen en bereikbaarheid?

'We zijn onder meer actief in de gehele Randstad en Brabantsteden. Een van de grote uitdagingen voor de komende tijd is het verdichten van de steden om zo niet alleen meer woningen te creëren maar ook om de bebouwde omgeving te verduurzamen. Deze transitie biedt tevens de mogelijkheid om monofunctionaliteit van wijken op te lossen. Dit door woningen te maken voor meerdere doelgroepen en door het mixen van wonen, werken en winkelen.'

Wat is het grote voorbeeld, de benchmark als het gaat om kantoren/werklocaties.

'Central Business District Singapore omdat hier kantoren, winkelcentra, ziekenhuizen, hotels en wonen zijn gerealiseerd in multifunctionele gebouwen, die niet alleen onderling maar ook met de omliggende woonwijken of de luchthaven zijn verbonden via een hoogwaardig ondergronds metronetwerk. Om de leefbaarheid te versterken zijn deze gebouwen zowel binnen als buiten voorzien van het nodige groen.'

Van welke kantoorlocaties/projecten/ worden jullie enthousiast en waarom?

'Wijnhavenkwartier in Den Haag. Heijmans heeft in de crisistijd in Den Haag een van de grootste binnenstedelijke kantoortransformaties in Nederland gerealiseerd. In twee jaar tijd veranderde Heijmans het wat saaie gebouw van deels het voormalige ministerie van Justitie & Veiligheid en deels Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties met hoogwaardiger architectuur en inrichting van het openbare gebied tot een aantrekkelijk woon-, werk- en studiecomplex op een bijzonder gewilde locatie midden in de stad. In 2017 won het Wijnhavenkwartier een publieksprijs voor het beste gerealiseerde woningbouwproject in Den Haag.'