



**Creëert plekken
waar mensen
willen zijn**



Jaarverslag 2020
Maatschappelijke en
financiële verslaglegging

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



Inhoud

Project in beeld: Schaffenburg	04
Over dit verslag	07
Bestuursverslag 2020	08
Bedrijfsruimten	
Project in beeld: Hordijk	20
Vijf op een rij	22
<i>#TypischHeembouw</i>	25
Natuurinclusief ontwerpen en bouwen: "Steeds belangrijkere rol voor biodiversiteit en landschappelijke inpassingen"	26
Kengetallen	33
Personalia Bestuur van de Organisatie	34
Personalia Raad van Commissarissen	35
Bericht Raad van Commissarissen	37

Menselijk kapitaal

HR strategie: "We willen ook zelf een plek zijn, waar mensen graag komen"	40
<i>#TypischHeembouw</i>	43
Personeelsbezetting, instroom en verloop	46
Verzuim	46
Ongevallen	48
Stagiaires	49
Jubilea & pensioen	49
<i>#TypischHeembouw</i>	49

Verslag Gemeenschappelijke Ondernemingsraad in 2020

Kantoren

Lomans: "We verstaan elkaar mede omdat we beide een familiebedrijf zijn"	52
Project in beeld: Heembouw Kantoren	56

Duurzaam en circulair

Project in beeld: Houten Slimm woningen	58
"Voor ieder project de juiste mix"	60
Duurzaamheid in feiten en cijfers	62
<i>#TypischHeembouw</i>	63

Wonen

Project in beeld: Rachmaninoff	64
Haag Wonen: "We doen het echt samen"	66
Project in beeld: Van Duivenvoordenlaan de Sleutels: "We gaan voor hetzelfde doel: een tevreden klant en goede kwaliteit"	68
	70

Parametrisch ontwerpen: "Op deze manier haal je het maximale uit elke opgave"

Staalprijs 2020 voor New Logic III	76
Jaarrekening	78
Overige gegevens	101
Controleverklaring	102
GRI-G3 index toepassingsniveau C	104



Schaffenburg
OFFICE FURNITURE
FAMILY OWNED

Schaffenburg
OFFICE FURNITURE
FAMILY OWNED





“Trots op onze fantastische mensen, die vaak in lastige omstandigheden, een absolute topprestatie hebben geleverd”

Trots

**Het is een veelgehoorde uitspraak:
“in het jaar 2020 was alles anders”.
Waarbij wij daar graag aan toevoegen:
“en niets was onmogelijk”.**

Heembouw heeft in dit complexe jaar aangetoond waar een familiebedrijf, dat meer dan 80 jaar bouwt aan een krachtige cultuur en een ijzersterk team, toe in staat is. Het is een jaar geworden dat in vele opzichten succesvol genoemd kan worden. Ondanks alle beperkingen is onze klanttevredenheid gestegen, is de betrokkenheid van onze mensen hoger dan ooit en leidt dat alles ook tot een meer dan uitstekend financieel resultaat.

Na mijn eerste jaar als algemeen directeur kijk ik dan ook persoonlijk met een gevoel van trots terug. Trots op onze fantastische mensen, die vaak in lastige omstandigheden, een absolute topprestatie hebben geleverd. We hebben onze koers vast gehouden en zijn plekken blijven creëren waar mensen graag willen zijn. Deze pandemie maakt ons nog bewuster van de impact van ons handelen op de planeet. Wij zijn oprecht gedreven om het beter te doen.

Dat is waar we de komende jaren voor staan. We hebben daarvoor een goede uitgangspositie. En kijken met vertrouwen vooruit.

Namens de Holdingdirectie,
Léon Heddes

De waarde van een sterke cultuur



I Bestuursverslag 2020

2020 is voor ons allemaal een jaar geweest dat we niet snel zullen vergeten. Corona heeft de wereld op zijn kop gezet. Wij prijzen ons gelukkig dat in de bouwbranche, met de nodige aanpassingen en spelregels, het werk heeft kunnen doorgaan. Dankzij de enorme inzet van onze collega's, leveranciers en klanten, en met de nodige veerkracht en flexibiliteit, zijn er weer prachtige prestaties geleverd en heeft corona nagenoeg geen vat gehad op de financiële prestaties van de onderneming. Onze sterke cultuur, waarin elementen als zorgzaamheid, betrokkenheid en samenwerking belangrijke factoren zijn, heeft juist in deze tijd haar grote waarde bewezen.

Het resultaat voor belasting is met ruim 14,5% gestegen, naar een uiteindelijk rendement van 9,7%. De omzet is uitgekomen op 206,4 miljoen, een lichte daling van 5,3% ten opzichte van 2019. Minstens zo belangrijk is de waardering van onze klanten en medewerkers. Onze klanten hebben, als het gaat om de samenwerking met Heembouw, weinig tot geen hinder ondervonden van de lastige omstandigheden waaronder nu gewerkt wordt, en geven ons gemiddeld een 8,6 als klantcijfer. Onze NPS ("hoe waarschijnlijk is het dat u ons aanbeveelt aan anderen?") is gestegen van +40 naar +62. Hele mooie prestaties, die we alleen hebben kunnen realiseren met onze hoog betrokken en bevlogen medewerkers.

I Heembouw in 2020

Ondanks alles, kijken we bij Heembouw dus met een positief gevoel terug op 2020. In het jaar waarin onze cultuur centraal stond, heeft Covid ons veel geleerd

en inzicht gegeven in de waarde van onze sterke bedrijfscultuur. We hebben ons snel aangepast aan de veranderde situatie, nieuwe manieren gezocht om met elkaar samen te werken en direct de noodzakelijke maatregelen getroffen om het werk zoveel als mogelijk, op een veilige en gezonde manier, door te laten gaan. Op het gebied van digitalisering zijn grote stappen gemaakt. Kort voor de eerste intelligente lock-down was afgekondigd, hebben we besloten om zoveel mogelijk vanuit huis te gaan werken. Na een dag "proefdraaien" is gebleken dat onze systemen ook vanuit huis goed functioneren. Op de bouwplaatsen zijn de noodzakelijke voorzieningen getroffen om het werk veilig en gezond te kunnen blijven uitvoeren. Met ons strikte beleid om de RIVM-richtlijnen te volgen, en zoveel mogelijk thuis te werken, bijeenkomsten en opleidingen digitaal te houden en geen bewegingen tussen de vestigingen toe te staan, zijn geen corona-uitbraken binnen Heembouw ontstaan.

In deze bijzondere tijd, is het vasthouden van onze sterke bedrijfscultuur belangrijker dan ooit. Het directieteam heeft meerdere malen een actieve 'bel-ronde' gedaan, om een grote groep collega's te vragen hoe het met hen gaat en hoe zij (nog) beter ondersteund kunnen worden. Er zijn andere manieren gezocht en gevonden om onze rituelen door te laten gaan. Met live streams werden bijvoorbeeld toch jubilea gevierd, diverse informele momenten georganiseerd en op een mooie manier collectief afscheid genomen van collega's. Voor een cultuur, die zo sterk leunt op persoonlijk contact, verbinding en samenwerken, blijft het schakelen en we hebben weer bevestigd gekregen dat je zoveel mogelijk vast moet houden aan je rituelen. Daarnaast hebben we geleerd, dat er digitaal en virtueel ook heel veel mogelijk is.

I Ontwerpde bouwer

Wij creëren plekken waar mensen willen zijn. Dat is onze visie en onze drijfveer. Voor Heembouw is creëren de optelsom van bedenken, ontwikkelen, samenwerken en realiseren. Steeds meer klanten kiezen voor onze unieke aanpak als ontwerpde bouwer om klantopgaven samen aan te pakken, als één team van ontwerpers en bouwers. In 2020 werd het overgrote deel van onze projecten, samen met Heembouw Architecten uitgevoerd. In aanloop naar het jaar waarin Heembouw Architecten 25 jaar bestaat, verscheen de eerste editie van ons boek als Ontwerpde Bouwer. Een mooi portfolio van recente projecten die wij als ontwerpde bouwer voor en met onze klanten hebben ontworpen en gerealiseerd. Met een doorkijkje naar de toekomst. Dit boek is de eerste van een reeks die iedere twee jaar zal verschijnen en wordt verspreid onder klanten en relaties van Heembouw.

I Strategie

Ons strategisch plan tot 2022, dat in 2019 is vastgesteld, is gemaakt tegen de achtergrond van een mogelijk afkoelende economie. Met meer nadruk op consolidatie, in plaats van doorzetten van de grote groei van afgelopen jaren. Met focus op klanten, mensen en innovatie. Daarnaast veel inzet op de verbetering van de efficiency van onze processen en de interne samenwerking, waarmee we ook goed gesteld staan voor de toekomst en tevens eventuele neerwaartse bewegingen in de markt het hoofd kunnen bieden. Achteraf gezien, een bijna profetische keuze, waarop we blijven inzetten. In het eerste jaar van de uitvoering van ons strategisch plan, zijn de eerste stappen gezet richting realisatie van onze missiedoelen op het gebied van Klanten, Mensen, Continuïteit en Omgeving.

I Bestuurswissel

Met ingang van 1 april is Peter Lammertink teruggetreden uit het statutair bestuur, na 22 jaar de functie van algemeen directeur succesvol vervuld te hebben. Léon Heddes is hem als algemeen directeur opgevolgd en is eveneens benoemd tot statutair directeur. Hij vormt samen met financieel directeur Roland van Oostrom het statutair bestuur van Heembouw. Peter Lammertink is met ingang van 1 april 2020 toegetreden tot de Raad van Commissarissen van Heembouw.

I Klantgroepen

Alle klantgroepen hebben op positieve wijze bijgedragen aan omzet en resultaat. Op de projecten is het werk, met inachtneming van de noodzakelijke maatregelen, zoveel als mogelijk door gegaan. Enkele vertragingen in de levering van materialen ten spijt, zijn vrijwel alle projecten op tijd en volgens planning opgeleverd.

Bedrijfsruimten in 2020

De klantgroep Bedrijfsruimten heeft zeer consistent en goed gepresteerd. De klantgroep bestaat uit twee locaties: Bedrijfsruimten Zuid in Breda en Bedrijfsruimten West in Roelofarendsveen. Bedrijfsruimten Zuid heeft zich verder ontwikkeld tot de gelijkwaardige evenknie van Bedrijfsruimten West. Vanwege de groei van de organisatie, heeft Bedrijfsruimten Zuid halverwege het jaar de bestaande verouderde locatie aan de Rudonk verlaten, en is verhuisd naar kantoorgebouw 'De Rithmeester' langs de A16, op bedrijventerrein Rithmeesterpark in Breda. Een nieuwe, frisse en innovatieve werkomgeving, die door de beperkingen nog niet veel gebruikt is, maar straks dé plek is, waar onze mensen met plezier zullen zijn.

Bedrijfsruimten heeft snel mee bewogen met de veranderingen in de markt onder invloed van de pandemie. De ongekende groei van het online shoppen, zorgt voor extra dynamiek in de logistiek, een sector waarin Heembouw al jarenlang een sterke positie heeft. De klantgroep heeft hier snel op geacteerd, in toenemende mate ook als ontwikkelaar. Net voor de jaarwisseling zijn drie nieuw te bouwen projecten (distributiecentra) verworven door **Union Investment Real Estate GmbH**. Heembouw ontwikkelt deze samen met een partner en tekent tevens voor het ontwerp en de realisatie. Biodiversiteit en landschappelijke inpassing spelen een belangrijke rol in de ontwikkeling en ontwerp van deze distributiecentra, waarbij wordt samengewerkt met ecologen en landschapsarchitecten. Zie ook pagina 26. Het concept van natuurinclusief ontwerpen en bouwen speelde voor Union Investment een belangrijke rol bij de verwerving.

Deze overeenkomst betekent een voortzetting van de samenwerking met Union Investment. In opdracht van Union werd in een klein jaar tijd, een duurzaam en door Heembouw Architecten spectaculair vormgegeven distributiecentrum voor gebruiker **LKQ Fource** gerealiseerd. Op Oudeland, hetzelfde bedrijventerrein waar LKQ Fource nu gevestigd is, is in de loop van 2020 de bouw gestart van nog eens vier andere projecten voor **ZonImpex, Aviva, Yari en Suez**. Meer over de "big five" op Oudeland op pagina 22.

In Den Bosch werd **DC Den Bosch** afgerond, een nieuw modern distributiecentrum, gerealiseerd in opdracht van **WDP**; een klant waarmee Heembouw al meermaals heeft samengewerkt. Drie huurders: **Sanitairwinkel.nl, Spierings Smart Logistics en ID Logistics** namen hun deel van het DC in het derde kwartaal van 2020 in gebruik.

Op businesspark Midden Limburg wordt DC Echt-Susteren samen met **DOKVAST** ontwikkeld. Dit distributiecentrum van 98.000 m² wordt na oplevering opgenomen in de portefeuille van de investeerder en vermogensbeheerder **P3 Logistics Park**.

Kantoren in 2020

De impact van de coronacrisis is bij de klantgroep Kantoren het meest voelbaar geweest. Een aantal projecten is door klanten uitgesteld. Hier is de vraag "wat gaat de markt doen" het meest urgent. Wat betekent de grootschalige kennismaking met thuiswerken voor de kantoorhuisvesting, voor de locatie keuze, voor de inrichting? Vragen waarop géén standaard antwoord mogelijk is, maar die om maatwerk vragen. Voor een ontwerpde bouwer zijn dit de opgaven, waar we graag onze tanden inzetten. De combinatie van kennis van onze data

analisten met de creativiteit van onze architecten en de inzichten in de markt van onze commercieel managers, stelt ons in staat nieuwe werkconcepten te ontwikkelen voor het nieuwe werken en een passende oplossing voor iedere klant.

De renovatie van het kantoor van **Allseas** in Delft, is een van de projecten die door de omstandigheden later is gestart dan gepland. Drie bestaande gebouwen worden ingrijpend gerenoveerd en met elkaar verbonden. Voor brancheorganisatie **NVM U.A.** op Papendorp in Utrecht zijn we onlangs gestart met de realisatie van hun nieuwe hoofdkantoor. In het ontwerp van Heembouw Architecten is veel ruimte voor werken, ontmoeten en leren. Het afgelopen jaar is intensief met de medewerkers en de leden van NVM samengewerkt om te komen tot een duurzaam en gezond kantoor, waarin al hun wensen terugkomen.



“Steeds meer klanten kiezen voor onze unieke aanpak als ontwerpde bouwer”

Klanten

Gemiddeld klantcijfer
8,6

NPS score
+62

Mensen

Medewerkers-betrokkenheid
8,9

Medewerkers-bevlogenheid
8,1

Continuïteit

Resultaat voor belasting
9,7%

Current ratio
1,6

Omgeving

Rendement op eigen vermogen
47,3%

CO₂-uitstoot
-24%
t.o.v. 2019

De ontwikkeling van ons eigen duurzame en circulaire kantoor, dat begin 2020 is opgeleverd, was een goede test- en showcase voor verschillende duurzame en circulaire oplossingen. Deze kennis en ervaring wordt volop ingezet bij nieuwe projecten. Voor **Lomans Totaal Installaties** in Capelle aan den IJssel, hebben we circulair beton toegepast. In 2019 was Heembouw Kantoren de eerste die dit "freement" toepaste in de fundering van de eigen huisvesting. Bij de circulaire verbouwing van de loods **C-Bèta** in Hoofddorp voor opdrachtgever **SADC** (Schiphol Area Development Company), zijn geogoste materialen uit andere projecten toegepast. Onder andere afkomstig uit **Centre Court** in Den Haag. In dit iconische kantoorpand is 8.200 m² kantoorruimte gerenoveerd. Hier zijn we trouwens gaande dit project door

opdrachtgever **Bouwinvest** geselecteerd voor de aanvullende opdracht een "optopping" te realiseren.

Wonen in 2020

De klantgroep Wonen heeft zich verder doorontwikkeld tot een onderscheidende woningbouwer. Klanten van Wonen (h)erkennen steeds vaker de toegevoegde waarde van onze werkwijze als ontwerpende bouwer en kiezen voor een integrale projectaanpak. De klantgroep is zowel op het gebied van renovatie en onderhoud, als ook nieuwbouw en transformatie verder gegroeid. Wonen zet hierbij breed in op duurzaamheid en productinnovaties.

Goed voorbeeld zijn de stappen, die zijn gezet op het gebied van houtbouw. Heembouw gelooft in de toekomst van bouwen in hout. Het concept van de Slimm woning, een compacte, volwaardige

maatwerkwooning voor kleine huishoudens, is volledig in hout (cross laminated timber) ontworpen en uitgewerkt. Het is een woonconcept, dat zich met name richt op verdichting met compacte en kwalitatief goede woningen in de binnenstedelijke opgaven. In de loop van 2021 start de realisatie van **22 houten Slimm woningen** in Roelofarendsveen. Zie ook pagina 63.

Westend is een nieuwe woonwijk, die Heembouw in Roelofarendsveen (mede)ontwikkelt en realiseert. Bijna een derde van de 240 woningen, die hier worden gebouwd, betreft NOM-woningen (nul-op-de-meter). Alle woningen zijn door Heembouw Architecten geëngineerd, wat zorgt voor een schat aan kennis en ervaring van het NOM-concept. Van een deel van de woningen maakte Heembouw Architecten ook het ontwerp. Zie ook pagina 61. De nieuwe woonwijk nadert de voltooiing. Alle woningen zijn verkocht, en de realisatie van de laatste fase woningen start in maart 2021.

In 2020 zijn twee mooie transformatieprojecten afgerond. In Castricum werden in april de laatste woningen van de **Nieuwe Loet** opgeleverd. In anderhalf jaar tijd is hier een oud mannenpaviljoen

getransformeerd tot fraaie woningen en zijn er vijf nieuwe villa's gerealiseerd. In Utrecht werd **Rachmaninoff** aan opdrachtgever **Bouwinvest** opgeleverd. Een mooi woongebouw met 132 huurappartementen, gerealiseerd in een voormalig stadskantoor. Zie ook pagina 64. Onze renovatie en groot onderhoudprojecten, worden steeds vaker in ketensamenwerking uitgevoerd. Deze manier van project overschrijdende samenwerking, op basis van kwaliteit en wederzijds vertrouwen, zorgt voor optimalisatie van de processen, een soepele uitvoering, en een beter product. Met meerdere woningcorporaties werken we op deze manier langdurig samen, in de meeste gevallen ook met Heembouw Architecten. Dit betreft veelal verduurzamingsopgaven, gecombineerd met groot onderhoud. Omdat de werkzaamheden vaak in bewoonde situatie worden uitgevoerd, werken we sinds begin 2020 volgens een uitgebreid corona-protocol. Dit kan rekenen op veel waardering van de corporaties én de bewoners.

Als één van de vier duurzaamheidspartners van **corporatie Havensteder** werden in Capelle aan den IJssel 174 appartementen verduurzaamd. Voor **woningbouwvereniging St. Willibrordus** zijn

213 appartementen aan de Van Duivenvoordenlaan in Wassenaar energetisch verbeterd en voor **Vidomes** wordt gewerkt aan de verduurzaming van 152 seniorenappartementen aan de Petuniatuin in Zoetermeer. In Leiden zijn we voor corporatie **De Sleutels** volop bezig met de verduurzaming van 248 woningen in de Prinsessenbuurt. Aan deze woningen wordt ook op uitgebreide schaal groot onderhoud uitgevoerd. Zie ook pagina 70.

I Heembouw Architecten

Heembouw Architecten is het eigen architectenbureau van Heembouw. Vanuit onze filosofie om als één team te werken aan één doel (hoogst mogelijke klantwaarde), werken de architecten en modellers intensief samen met de klantgroepen. Vanuit onze gezamenlijke focus op dat ene doel, een plek creëren waar mensen willen zijn, wordt ieders kennis en expertise samengebracht om oplossingen te bedenken, waarin toonaangevende architectuur, techniek en budget elkaar versterken. Waarmee we onze klanten weten te verrassen. Zoals de technisch directeur van **Hordijk Verpakkingsindustrie Zaandam**, waarvoor we een nieuwe productielocatie met kantoor realiseerden, het verwoordde: "We vroegen om een praktisch

pand zonder al te veel poespas, we kregen een praktisch én een aansprekend pand, voor hetzelfde geld." Zie ook pagina 20. Steeds meer klanten kiezen voor onze integrale aanpak als ontwerpende bouwer.

Afgelopen jaar heeft Heembouw Architecten haar klantteam-structuur verder ontwikkeld. Binnen elke klantgroep zijn er vaste, compacte klantteams ingericht. In deze teams zijn alle disciplines van het architectenbureau vertegenwoordigd, waardoor elke klantopgave direct, met een vast team kan worden opgepakt. Dit zorgt voor meer slagvaardigheid, efficiency en effectiviteit. En tegelijkertijd meer ruimte voor de ontwikkeling van vernieuwende concepten.

Ook interieur en de leefomgeving maken deel uit van de ontwerpen van Heembouw Architecten. Interieurarchitectuur is het creëren van verbinding tussen architectuur en de eindgebruiker. Waarbij het ontwerp vanaf de eerste schets in het interieur wordt geïntegreerd. Zo ontwerpen we niet alleen van buiten naar binnen, maar ook van binnen naar buiten.

"Binnen elke opgave bekijken we wat er mogelijk is op het gebied van natuurinclusief ontwerpen"



“Met onze integrale aanpak kunnen we tempo maken. In deze tijd, waarin onze klanten snel moeten schakelen, een enorme kracht”



Hierbij werkt onze interieurafdeling indien gewenst samen met een aantal vaste partners op het gebied van interieur ontwerp. Binnen elke opgave bekijken we ook wat er mogelijk is op het gebied van natuurinclusief ontwerpen. Hier wordt de samenwerking gezocht met toonaangevende landschapsarchitecten en ecologen.

I Innovatie

Innoveren is essentieel om ons als organisatie duurzaam te ontwikkelen en voor onze talenten een aantrekkelijke werkgever te zijn. Bovendien is innovatie onmisbaar om onze klanten te blijven verrassen. Om vernieuwende ideeën, die er binnen de organisatie leven te structureren en verder tot ontwikkeling te brengen, werken we sinds 2014 met een structuur van innovatiecoaches, die onderdeel zijn van het team dat de dagelijkse business uitvoert. Zij ondersteunen de ideehouders bij de verdere

ontwikkeling van ideeën. Afgelopen jaar hebben we stappen gezet op het gebied van houtbouw. Een enthousiast team, met vertegenwoordigers van alle klantgroepen en Heembouw Architecten, heeft de markt verkend en de mogelijkheden onderzocht voor het toepassen van constructief hout in onze ontwerpen, zowel in de woningbouw als de utiliteitsbouw. Hieruit is onder andere het concept van de houten Slimm woning ontstaan. Zie ook pagina 63.

I Heembouw Next

Voor het opschalen van grote innovaties, start dit jaar het Heembouw Next programma. Een bewuste keuze om nog steviger te investeren in kennis, om nog meer in de huid van onze klant te kunnen kruipen en onze dienstverlening aan de voorkant verder te versterken. Voorbeelden van grote innovaties, die via dit programma verder ontwikkeld worden, zijn houtbouw en parametrisch ontwerpen.

Parametrisch ontwerpen is een ontwerpproces waarbij op basis van data en relaties tussen delen van een bouwwerk een (deel)ontwerp kan worden gegenereerd. Voordelen van parametrisch ontwerpen voor onze klanten zijn onder andere dat we in een vroeg stadium sneller doeltreffend advies kunnen geven, dat we verschillende varianten en opties makkelijk naast elkaar kunnen zetten en dat we prestatiegericht kunnen ontwerpen. Zie ook pagina 74.

Binnen dit Heembouw Next programma wordt in een team, vanuit de business, één tot twee jaar gewerkt aan de verdere ontwikkeling van een innovatie. Indien noodzakelijk worden ook mensen van buiten aangetrokken om specifieke kennis in te brengen. Daarnaast is er budget om te investeren in bijvoorbeeld software, onderzoek of extern advies.

I Duurzaamheid en circulariteit

“We zijn ons bewust van de impact van ons handelen op de planeet en zijn oprecht gedreven om het beter te doen”. Uitputting van de aarde vraagt om extra inspanningen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. In de geest van onze duurzaamheidsvisie kunnen en moeten wij hier een bijdrage aan leveren. Circulair ontwerpen en bouwen is specifiek gericht op het sluiten van de kringloop van materiaalstromen. Wij zien dit als een belangrijk en concreet middel om de impact op het milieu te verbeteren. Dat kan door te werken met hergebruikte materialen, of natuurlijke (biobased) materialen, maar ook door het toepassen van nieuwe producten, die in de toekomst weer kunnen worden gerepareerd. Als ontwerpende bouwer kunnen wij snel schakelen tussen ontwerp, realisatie en hergebruik. Circulariteit is bij ons maatwerk, afgestemd op de specifieke klantvraag. Heembouw Architecten ontwikkelde

hiervoor de ‘circulaire ontwerpmatrix’. Met deze ontwerptool maken we circulariteit voor elke klantvraag concreet.

I Natuurinclusief ontwerpen

Wij creëren plekken waar mensen willen zijn. En we willen een positieve impact hebben op onze leefomgeving. Het integreren van de natuur in onze projecten sluit daar bij aan. Ruimte geven aan de natuur is goed voor de lokale biodiversiteit. Denk aan groene gevels, een planrijke invulling van het terrein en het toepassen van diervriendelijke buitenverlichting en nestkasten. We werken hierbij samen met landschapsarchitecten en ecologen. Ontwerpen met de natuur in gedachten, betekent ook inspelen op het klimaat, oftewel klimaatadaptief bouwen. Zo hebben groene daken een waterbergend effect en hebben ze de functie van natuurlijke hittedekken. Met natuurinclusief ontwerpen en bouwen slaan

we drie vliegen in één klap: we ondersteunen biodiversiteit, bouwen klimaatadaptief én we creëren omgevingen die goed zijn voor het welzijn van mens en dier. Zie ook pagina 26.

I Financieel beleid en risicobeheer

Covid-19

Bij het schrijven van dit jaarverslag houdt Covid-19 Nederland nog volledig in haar greep. Het is de vraag, welke uiteindelijke gevolgen de coronacrisis gaat hebben voor de Nederlandse economie, de bouwsector als geheel en specifiek voor Heembouw. Alhoewel het zich nog niet heeft voortgedaan en het ook niet wordt verwacht, is een volledige (langdurige) “lock-down” van al onze bouwprojecten nog steeds een scenario. Het zijn dan ook nog steeds ongekende en wat onzekere tijden.

Risicoparagraaf

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

Met de uitbraak van Covid-19 zijn er zowel bij opdrachtgevers als bij Heembouw vragen opgekomen met betrekking tot de voortgang van de uitvoering van de lopende bouwprojecten en de mogelijke risico's van het aangaan van nieuwe contracten. De mogelijk gevolgen van Covid-19 op start bouw, voortgang en oplevering van het werk waren in beginsel onzeker voor enkele nieuw geacquireerde werken. Heembouw is juist in deze periode de dialoog aangegaan met haar opdrachtgevers om de mogelijke effecten, zoals eventuele vertragingen, aanpassingen in het proces, etc. als gevolg van Covid-19 met elkaar te bespreken. Dit zijn zeer constructieve gesprekken geweest, met onze klanten, met als uitkomst dat uiteindelijk alle voorziene werken, met startdatum in 2020, al dan niet met vertraging, zijn opgestart. De impact van Covid-19 is dan ook voor Heembouw te overzien gebleven.

Er bestaat nog altijd onzekerheid omtrent het stikstof dossier; een mogelijk risico voor de langere termijn. Sinds de uitspraak van de Raad van State in mei 2019, die een streep zette door het Programma Aanpak Stikstof (PAS), is voor iedere activiteit waarbij stikstofneerslag op Natura 2000 gebieden veroorzaakt kan worden, niet alleen meer een bouwvergunning nodig, maar ook een vergunning op basis van de Wet Natuurbescherming. Het wetsvoorstel 'Stikstofreductie en natuur-verbetering', waarin de vrijstelling voor de aanlegfase van bouwprojecten wordt geregeld, is nog niet behandeld. Hoewel tot nu toe de gevolgen van de stikstof-problematiek voor onze projecten beperkt zijn gebleven, moeten we de risico's voor de langere termijn niet onderschatten.

Heembouw biedt steeds vaker complexe geïntegreerde totaaloplossingen aan de klant. Dit brengt voor Heembouw niet alleen bouwtechnische risico's met zich mee, maar ook andere soorten (financiële) risico's. Goede en verantwoorde contract- en projectbeheersing blijft dan ook van belang, waarbij met een vast (project)team in consensus de juiste afwegingen moeten worden gemaakt, welke (nieuwe) werken worden aangenomen en onder welke voorwaarden. Dit is van groot belang voor Heembouw. 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.

Heembouw wordt steeds meer een data gedreven onderneming en de huidige tijdgeest wordt ook wel het "informatietijdperk" genoemd. Het is van belang, dat afspraken rondom het (commercieel) gebruik



van data tijdens maar ook met name na beëindiging van de contractperiode goed moet worden vastgelegd met onze data leveranciers en onze klanten. Ook informatiebeveiliging blijft een continue proces, waarbij het essentieel is, de betrouwbaarheid en beschikbaarheid van onze (informatie)systemen te kunnen blijven garanderen. Deze zijn wezenlijk voor de voortgang van onze gehele procesgang. Onze risicobereidheid in dit risico wordt als laag ingeschat. Het huidige risicoprofiel sluit aan bij het gewenste risicoprofiel.

Prijsfluctuaties op de inkoop blijft een regulier bedrijfsrisico voor Heembouw. Onze leveranciers/partners van Heembouw (blijven) een belangrijke rol spelen in de verkoop- en realisatiefase van onze projecten. Heembouw heeft meerdere raamovereenkomsten met verschillende strategische partners, waarin alle project overstijgende afspraken zijn vastgelegd,

waaronder het ondervangen van eventuele grote prijsstijgingen. Door optimaal samen te werken met onze strategische partners, is Heembouw beter in staat om onderscheidend te zijn. In 2020 hebben zich geen (noemenswaardige) bijzonderheden voorgedaan met betrekking tot dit risico. 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 stringente procedures om de kredietwaardigheid van haar (mogelijke) opdrachtgevers en leveranciers te bepalen, waarbij deze procedures jaarlijks worden beoordeeld en waar nodig herijkt. Ter beheersing van dit kredietrisico wordt (mede) gebruik gemaakt van erkende (financiële) instellingen, die zich op het leveren van kredietinformatie hebben toegelegd. Daarnaast voert Heembouw ook zelf uitgebreide kredietwaardigheidschecks uit om

mogelijke (financiële) risico's te mitigeren. Onze risicobereidheid in dit risico wordt als medium ingeschat. Het huidige risicoprofiel sluit in ieder geval aan bij het gewenste risicoprofiel.

Heembouw heeft eind 2020 een grondpositie aangekocht. Desondanks heeft Heembouw momenteel nog steeds een laag risicoprofiel op grondposities, wat ook eveneens geldt voor de voorraad gereed product. Heembouw beschikt niet over voorraden gereed product, zoals de geconsolideerde balans over 2020 ook uitwijst. Bij de waardering van grondposities en voorraden gereed product is er desalniettemin altijd een reële risico aanwezig, dat deze waardering onverhoeds lager uitvalt. De financiële impact op dit risico is en blijft overzichtelijk en goed beheersbaar. Onze risicobereidheid in dit risico wordt als mijdend ingeschat en het huidige risicoprofiel sluit daarop aan.

I Human resources

Om voor onze klanten plekken te creëren waar zij graag willen zijn, moeten we allereerst zelf een plek zijn, waar mensen graag komen. Onze medewerkerstevredenheid meten wij jaarlijks. We zijn trots op de mooie resultaten uit het onderzoek van afgelopen juni. De medewerkersbevlogenheid steeg van 7,9 naar 8,1. De betrokkenheid van 8,3 naar maar liefst 8,9. Ook in deze bijzondere tijden, waarin alles anders gaat, zijn we erin geslaagd om goed te blijven samenwerken en hebben we op andere manieren de verbinding weten te vinden. Voor een cultuur, die zo sterk leunt op persoonlijk en face-to-face contact, blijft het schakelen en we hebben geleerd dat digitaal en virtueel heel veel mogelijk is. Veel aandacht is besteed aan de communicatie met de collega's, op verschillende manieren. Onder andere door de twee wekelijkse videoboodschappen, die wij als directie hebben gemaakt. Hierin hebben we meermalen ons

Heembouw heeft in dit kader dan ook meerdere (liquiditeits)scenario's (zowel op korte als lange termijn) uitgevoerd, om inzicht te verkrijgen in de mogelijke negatieve impact van een eventuele volledige en langdurige "lock-down" op onze organisatie en financiële huishouding.

Ondanks deze onzekerheden, is het bouwen in Nederland onverminderd doorgegaan. Heembouw staat er financieel zeer goed voor. Onze rentabiliteitspositie, liquiditeitspositie en solvabiliteitspositie zijn (nog) verder verstevigd ten opzichte van 2019. Onze liquiditeit en solvabiliteit zijn onverminderd hoog. Ondanks deze goede financiële resultaten, hebben deze coronacrisis en de verschillende (liquiditeits)scenario's, die als gevolg hiervan zijn opgesteld, ons mede de bevestiging gegeven, dat het hebben van een goede "fallback" van belang is. Heembouw heeft in 2020 dan ook blijvende aandacht gegeven aan het adequaat managen van het werkkapitaal en het verder optimaliseren van de kredietstructuur.

Financieel beleid en risicobeheer

Het financieel beleid van Heembouw is er (onveranderd) op gericht, met een verantwoord risico, een goed rendement op onze projecten te realiseren.

De essentie van risicomangement binnen Heembouw is tweeledig. Enerzijds moeten vermijdbare onnodige risico's worden voorkomen door betere structuren aan te brengen en anderzijds door een constante dialoog met elkaar te voeren, zodat weloverwogen keuzes gemaakt kunnen worden.

Verantwoord risicobeheer blijft dan ook zeer belangrijk als het gaat om de realisatie van onze operationele en financiële doelstellingen.

Onze interne risicobeheersings- en (ISO) kwaliteitssystemen worden blijvend getoetst en verder geoptimaliseerd als onderdeel van onze bedrijfsbrede projectaudits. De beheersing van projectrisico's, tijdens het gehele proces, blijft hierin een zeer belangrijk uitgangspunt. Wij houden vast aan het uitgangspunt bij 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.

vertrouwen uitgesproken in onze collega's en ruimte gegeven om werk en privé goed te combineren. Uit de reacties op deze video's spreekt veel waardering hiervoor.

Verder is op HR gebied veel "gewoon" door gegaan. We hebben 20 nieuwe collega's mogen verwelkomen. Ondanks het werken op afstand zijn we blijven investeren in de ontwikkeling van mensen. Er zijn diverse trainingen georganiseerd en ook op individueel niveau hebben mensen een persoonlijk traject kunnen volgen. Het talent ontwikkelprogramma is in 2020 verder vormgegeven. Dit is een intensief persoonlijk leertraject van 1,5 jaar, met een scherpe focus op de ambities van Heembouw. Zie ook pagina 49.

I Integriteit

Integriteit staat permanent op de agenda. De regels en afspraken die we met elkaar hebben gemaakt omtrent integer handelen, zijn vastgelegd in onze 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) en 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. Het thema integriteit en gedragsnormen en de manier waarop Heembouw hiermee omgaat, is standaard onderdeel van ons introductieprogramma, in de vorm van een aantal

vragen uit ons cultuurspel. Dit spel spelen we met alle nieuwe collega's en laat op een speelse manier zien, wat onze waarden binnen onze cultuur zijn. Naast het introductieprogramma wordt het spel ook nog regelmatig gespeeld met diverse collega's. Verder is cultuur een vast agendapunt in het overleg met de Gemeenschappelijke Ondernemingsraad. Wanneer er aanleiding voor is, wordt integriteit bij dit agendapunt besproken. Afgelopen jaar zijn er geen overtredingen in relatie tot de gedragscode geconstateerd, dan wel meldingen gedaan van overtredingen.

I Toekomst

Corona is nog niet voorbij. Hoewel met de start van het vaccinatieproces 'het begin van het einde' in zicht is, is het voorlopig nog niet duidelijk wat de blijvende gevolgen van deze pandemie zullen zijn. Desondanks

heeft Heembouw vertrouwen in de toekomst. Het bedrijf beschikt over een gezonde financiële basis. We hebben een sterk team, een sterk netwerk en een sterke visie. De orderportefeuille voor 2021 is goed gevuld. We verwachten een lichte stijging in omzet en ook het rendement zal naar verwachting weer op een mooi niveau uitkomen.

Ons strategisch plan tot 2022 is en blijft ons kompas. We blijven investeren in de relatie met de klant, in onze mensen en innovatie. Als ontwerpende bouwer leveren we toegevoegde waarde en zijn we onderscheidend. Onze integrale aanpak van huisvestingsvraagstukken, zorgt ervoor dat we tempo kunnen maken. In een tijd waarin alles beweegt en onze klanten snel moeten schakelen, is dit een enorme kracht.

2021 is voor Heembouw het jaar van de strategie. Afgelopen jaar heeft ons, net als de rest van de wereld, versneld kennis laten maken met andere manieren van samenwerken. Dit betekent iets voor ons als organisatie en ook voor onze klanten, hun processen en hun business. Vanuit onze sterke klantgerichte cultuur, gaan we komende jaren nog meer doen op het gebied van innovatie en kennisontwikkeling. Hiervoor starten wij in 2021 het reeds genoemde Heembouw Next programma.

I Waarde van een sterke cultuur

In een jaar dat alles anders was, is één ding onverminderd overeind gebleven. En dat is de fantastische inzet van onze betrokken en bevlogen medewerkers. Onze krachtige cultuur heeft meer

dan ooit haar waarde bewezen. Samen met onze klanten en leveranciers, zijn, met alle beperkingen en aanpassingen, weer veel plekken gecreëerd waar mensen willen zijn. Dat verdient een groot compliment. Hier past meer dan ooit, een groot woord van dank aan onze klanten. Ook op hun aanpassingsvermogen is een beroep gedaan. Wij bedanken hen voor hun vertrouwen in ons bedrijf en onze collega's.

Roelofarendsveen, 3 maart 2021

*Holdingdirectie Heembouw
Léon Heddes
Roland van Oostrom*

“Één ding bleef dit jaar onveranderd: de fantastische inzet van onze betrokken en bevlogen medewerkers”



Hordijk
Verpakkingen

bedrijfsruimten

bedrijfsruimten

20

21

“Onze ervaring met Heembouw is goed. Het meedenken tijdens het hele bouwproces (ontzorgen), gaat verder dan alleen het bouwen, bijvoorbeeld bij het vergunningstraject en het oplossingsgericht samenwerken met installateurs”
Fons Groenen, technisch directeur Hordijk Beheer BV

Hordijk



productielocatie met kantoor | Zaandam
| Heembouw Architecten



LKQ Fource: The bridge als verbinding tussen mens en techniek

In een klein jaar tijd, realiseerde Heembouw in opdracht van Union Investment een duurzaam en modern centraal distributiecentrum (CDC) voor LKQ Fource. Fource is de one-stop-shop voor automaterialen grossiers en autobedrijven. Naast automaterialen, gereedschap, olie, banden en werkplaatsbenodigdheden, levert LKQ Fource ook diverse diensten als opleidingen, technische data en marketing ondersteuning.

Rinus Verhey: "Hier komt onze toegevoegde waarde als ontwerpende bouwer op veel manieren naar voren. Het meest in het oog springt natuurlijk het ontwerp van Heembouw Architecten. Met als eyecatcher de voetgangersbrug die het maaiveld over het logistieke terrein met een centraal entreeplein op de eerste verdieping verbindt. Op dit verhoogde niveau bevinden zich de kantoren en ondersteunende faciliteiten zoals kleedruimten, het bedrijfsrestaurant en trainingsruimten. De bijnaam van het project 'The Bridge' verwijst niet alleen naar deze fysieke brug, maar staat ook voor de verbinding tussen mens en techniek."

In het centrale distributiecentrum van ruim 50.000 m² met kantoor, worden de activiteiten van vier verschillende locaties van LKQ Fource samengebracht. De eerste verkenning voor een passende locatie voor het nieuwe CDC, startte al in 2015. Rinus Verhey: "We hebben de verschillende vestigingen van LKQ Fource in beeld gebracht, de woonplaats van de medewerkers onderzocht en gekeken waar de meeste vervoersbewegingen zaten. Op basis van reistijd, inclusief filedata, is een uitgebreid advies uitgebracht voor potentiële nieuwe locaties, waarmee we in de grondtabel hebben gezocht naar de locatie die het beste aansloot. En natuurlijk aan alle vestigingswensen van LKQ Fource voldeed. Dit bleek uiteindelijk een kavel in Berkel en Rodenrijs

te zijn. Centraal gelegen, met voldoende ruimte, goed bereikbaar en met een reistijd voor de medewerkers die niet te veel afweek van de oude situatie."

LKQ Fource maakt voor het orderpicken gebruik van een volledige geautomatiseerd shuttle systeem van TGW Systems. Deze nieuwste technologie op het gebied van mechanisatie wordt gecombineerd met traditionele magazijnen. Aan het einde van dit jaar neemt LKQ Fource het shuttle systeem en die nieuwe software daadwerkelijk in gebruik. Vanaf dan worden de activiteiten in de huidige distributiecentra geleidelijk overgedragen naar het CDC. Naar verwachting is het CDC in 2023 volledig operationeel.

"Advies voor potentiële nieuwe locaties op basis van onder andere reistijd, vervoersbewegingen en filedata"

Vijf op een rij

Bij de klantgroep Bedrijfsruimten werd afgelopen jaar gekscherend gesproken over de big five. Vijf projecten, allemaal ontworpen door Heembouw Architecten en tegelijkertijd in uitvoering op bedrijventerrein Oudeland. En bijna allemaal gestart met een zoektocht naar de juiste locatie, met behulp van de grondtabel en de inzet van data.

I Oudeland in Berkel en Rodenrijs

Bedrijventerrein Oudeland in Berkel en Rodenrijs bleek uiteindelijk dé juiste locatie voor LKQ Fource, Zon Impex, Yari, Suez en Fox Global Logistics.

Directeur Bedrijfsruimten Rinus Verhey: "Oudeland heeft een gunstige ligging, dichtbij Rotterdam The Hague Airport en met een goede ontsluiting naar de Rotterdamse haven. Bovendien is de uitbreiding van de A16 in 2025 gereed, waardoor de bereikbaarheid nog beter wordt. In de omgeving zijn er bovendien maar weinig kavels beschikbaar voor kleinere ontwikkelingen. De samenwerking met de gemeente Lansingerland is prettig en constructief. In goed overleg hebben we hier de wensen van onze klanten samen kunnen brengen met de wensen van omwonenden en bedrijven, de gemeente en de stedenbouwkundige visie in het beeld en kwaliteitsplan voor Oudeland. Hier komt ook de grote meerwaarde van een integrale aanpak als ontwerpende bouwer duidelijk naar voren."



Zon Impex kan verder groeien op de nieuwe locatie

Zon Impex Trading is een groothandel en trading bedrijf voor de horeca en supermarkten in de Benelux. Dankzij de groei van de afgelopen jaren is Zon Impex letterlijk uit het huidige pand in Rijswijk gegroeid. Eind oktober is Heembouw gestart met de realisatie van een nieuwe bedrijfshal, met een representatieve kantoor- en demoruimte, die alle ruimte biedt om verder te groeien.

Heembouw Architecten heeft een ontwerp gemaakt, waarbij het gebouw bestaat uit twee, in hoogte verschillende volumes, die in elkaar geschoven zijn. Het logistieke warehouse vormt het hoogste volume met een hoogte van ca. 11 meter, en hier omheen vouwt zich een tweede en lager gelegen volume. Het ontwerp kenmerkt zich door het doorlopende lijnenspel van de sterk opvallende gevelband. Ter plaatse van de hoofdentree van het kantoor op de begane grond zijn de gevels teruggelegd, wat zorgt in een overstek van de



bovenliggende verdieping en een natuurlijke zonwering. De grote glazen puien geeft het kantoor een open en transparant karakter.

Om en voor het pand is veel ruimte voor groen. Met groenstroken, beukenhagen en bomen voor een groene erfafscheiding en een bedrijfstuin voor het kantoor. De parkeerplaatsen voor het kantoorpersoneel worden uitgevoerd in grastegels.

Rinus Verhey: "Ruim twee jaar geleden zijn we gestart met de eerste gesprekken. Dat Zon Impex een familiebedrijf is, net als Heembouw, zorgde direct voor een klik. We hebben intensief samengewerkt, ook met de gemeente en de stedenbouwkundige om hier een plan te kunnen vormgeven, waarin de klantwensen helemaal terugkomen, passend binnen alle randvoorwaarden. En daar zijn we uitstekend in geslaagd."



Een pand dat trots uitstraalt voor Yari

Het Nederlandse familiebedrijf Yari Hair & Cosmetics is een groothandel in parfums en cosmetica en biedt de markt verschillende unieke samengestelde haar- en cosmetische producten. Door de grote groei die het bedrijf doormaakt, is de huidige locatie in de Rotterdamse Waalhaven niet meer toereikend. In november is de bouw gestart van bijna 9.200 m² bedrijfsruimte, met inpandig kantoor in twee bouwlagen (ca. 700 m²). Met het nieuwe pand wil Yari uitstralen wie en wat zij zijn, namelijk een ambitieuze en professionele organisatie met eigen productiefaciliteiten. Een pand dat trots uitstraalt.

Heembouw Architecten. Met prachtige zichtlijnen over het weidse landschap. Het kantoorgedeelte is vormgegeven als architectonisch accent. Door het 'naar binnen drukken' van de gevel ontstaat een afwisseling van rechte en schuine (gevel)vlakken. De set back die hierbij ontstaat wordt door middel van afwijkende materialen in kleur en materiaal benadrukt. Zo worden het terras en de luifel voorzien van NEOLIFE gevelbekleding, een biobased houtcompositiet.

Rinus Verhey: "Ook hier was het de uitdaging om het plan goed passend op deze plek te krijgen. De hoogte en de zichtzijde aan een doorgaande weg, zorgden voor het nodige puzzelwerk. Maar ook hier is het gelukt en zetten we een architectonisch hoogstandje neer."

"Vernieuwde grondatabank Heembouw biedt data-advies op maat"

De Heembouw grondatabank is vernieuwd. Onveranderd is gebleven, dat de ruim 35.000 jaarlijkse bezoekers op www.grondatabank.nl hier nog steeds zoeken naar beschikbare kavels. Greendfields, herontwikkellocaties én brownfields. Voor hun nieuwe bedrijfspand of kantoor, en binnenkort ook voor woonontwikkelingen. Nieuw in de grondatabank is het data advies op maat. Jaap Brandjes, verantwoordelijk voor de Heembouw grondatabank: "Belangrijk in de keuze voor een locatie is hoe het zit met de meer strategische parameters. Hoe staat het bijvoorbeeld met de file congestie van en naar een bepaalde locatie, is het gewenste personeel in de buurt beschikbaar, hoe zit het met de concurrentie in de buurt? Onze data en salesanalisten geven met behulp van data een advies op maat, waarmee onze klant beter in staat is de juiste strategische keuze te maken. Onze kavelrecords worden dagelijks geactualiseerd. Met deze nieuwe versie van de grondatabank kunnen we onze klanten nog meer toegevoegde waarde bieden."

DC Oudeland verwelkomt huurder Fox Global Logistics

Begin september is Heembouw in opdracht van Aviva Investors gestart met de realisatie van een distributiecentrum met een totale oppervlakte van circa 20.300 m². Het DC is bedoeld voor de verhuur.

Rinus Verhey: "Inmiddels is de huurder bekend. Logistiek dienstverlener Fox Global Logistics zal het totale DC in gebruik nemen."

BREEAM
Very Good
★ ★ ★



Heembouw Architecten tekende ook voor het ontwerp van dit distributiecentrum. Rinus Verhey: "Een functioneel distributiecentrum, met veel daglichttoetreding en met aandacht voor duurzaamheid. Bijzonder is dat het DC op een talud ligt; op de rand van het terrein heb je met een hoogte verschil te maken. Om dat mooi in te passen was een uitdaging, maar het is goed gelukt."

SUEZ Recycling & Recovery Netherlands vindt ook zijn plek op Oudeland

SUEZ Recycling & Recovery Netherlands zamelt met 2.000 collega's het afval in van ruim 80.000 bedrijven en instellingen en een groot aantal huishoudens. Door het verminderen van afval, hergebruik en het recyclen van afval tot nieuwe producten zet SUEZ, samen met klanten en partners, stappen op weg naar Zero Waste. Zo werkt SUEZ aan het behoud van natuur, milieu en klimaat. Als onderdeel van een grotere herinrichting, was Suez op zoek naar een vervanging voor de locatie in Delft. De Heembouw grondatabank bood ook hier uitkomst.

Rinus Verhey: "De bestaande locatie van SUEZ in Delft, wordt ontwikkeld tot woningbouwlocatie."

Om een vervangende locatie voor SUEZ te vinden, hebben we een aantal verkenningen uitgevoerd. De uitdaging om een goede locatie te vinden, zit in de hoge milieuklasse. Uiteindelijk zijn we, met de nodige aanpassingen en voorzieningen, hier op Oudeland uitgekomen."

De nieuwe op- en overslaglocatie voor SUEZ bestaat uit een hal van ca. 3.300 m², een buitenopslag van ca. 620 m² en een kantoor van ca. 340 m². Leuk detail in het ontwerp van Heembouw Architecten, is de gevel. Die is voorzien van materialen met aardse tinten en gerecycled hout, als een knipoog naar de activiteiten van SUEZ.



#typisch
Heembouw

"Onze generatie moet kijken hoe het anders kan"

Met de door hen geformuleerde 3 L-en: Leren, Laten zien en Leuk als leidraad, zijn de initiatiefnemers van Young Heembouw nu ruim 3 jaar verder. "Young Heembouw moet het gevoel geven van 'daar moet je bij zijn', en dat hebben we bereikt", aldus de enthousiaste oprichters. Ondanks de beperkingen zorgden zij ook nu weer voor een verrassende bijeenkomst. Uiteraard niet met alle 90 Youngsters bij elkaar, maar met een livestream met een duidelijke boodschap over de circulaire economie: "Het is pure noodzaak dat onze generatie gaat kijken hoe het anders kan en hoe we in actie kunnen komen."

Thijs Lammers, een van de organisatoren van Young Heembouw vertelt. Met het thema 'Circulariteit' hebben we de Youngsters geïnformeerd en geïnspireerd over wereldwijde uitdagingen, tot aan de impact die Heembouw heeft op onze aarde. Omdat circulariteit dé oplossing is om het doel duurzaamheid te behalen. Met meerdere gastsprekers hebben we aandacht gegeven aan de filosofie "reduce, reuse, recycle". We doen al veel goed, maar er liggen nog veel meer kansen. Na de lezingen kwam de interactie, door met elkaar de "plasticvrije bouwplaats" challenge aan te gaan. Het bruisde van de mooie ideeën, die we nu verder gaan uitwerken. Wat we met dit soort bijeenkomsten willen bereiken, is dat jonge medewerkers ervaren dat zij werken bij de meest aantrekkelijke werkgever in de bouw. We benutten de aanwezigheid van hun talent en nieuwsgierigheid. Door kennis te delen, maar ook vakbekwaamheid bij deze groep te halen. Succes behaal je namelijk samen. Door het enthousiasme en de interesse van de Youngsters, weten we nu al dat we met dit onderwerp tijdens de volgende bijeenkomst verder willen gaan. Hopelijk dan wél met een vette gezamenlijke afsluiter, want ondanks de digitale bingo hebben we het echte samenzijn dit jaar wel gemist."

Ter bevordering van de grote saamhorigheid en werkplezier onder de medewerkers van Yari, heeft een ruim opgezette kantine op de eerste verdieping een prominente plek gekregen in het ontwerp van

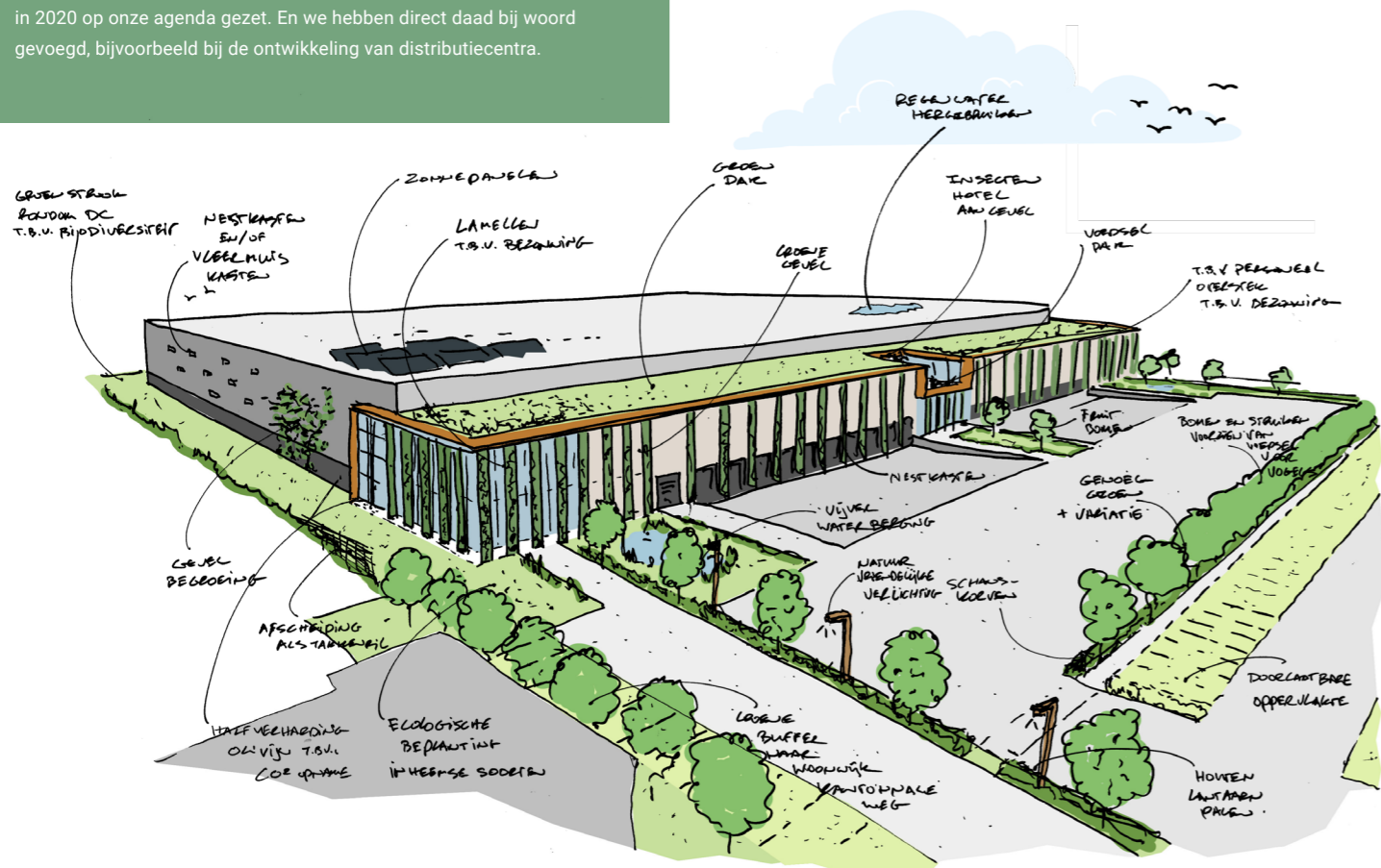
Natuurinclusief ontwerpen en bouwen

Wij creëren plekken waar mensen willen zijn. En we willen een positieve impact hebben op onze leefomgeving. Het integreren van de natuur in onze projecten sluit daar perfect bij aan. Ruimte geven aan de natuur is goed voor de lokale biodiversiteit. Denk aan groene gevels, een planrijke invulling van het terrein en het toepassen van diervriendelijke buitenverlichting en nestkasten. We werken samen met landschapsarchitecten en ecologen om er zeker van te zijn dat de ingrepen ook echt aansluiten op de lokale flora en fauna. Ontwerpen met de natuur betekent ook inspelen op het klimaat, oftewel klimaatadaptief bouwen. Zo hebben groene daken een waterbergend effect en zijn het natuurlijke hiteschilden. Tenslotte levert de natuur een inspiratiebron voor het creëren van gezonde woon- en werkomgevingen. Hierbij kan je bijvoorbeeld denken aan het leggen van relaties tussen het interieur en een groene buitenruimte, het plaatsen van noorderlichtkappen voor optimale daglichtvoorziening en het toepassen van maatverhoudingen die in de natuur veel voorkomen en een bewezen positief effect hebben op de beleving van de ruimte.

Met natuurinclusief bouwen slaan we drie vliegen in één klap: we ondersteunen biodiversiteit, we bouwen klimaatadaptief én we creëren omgevingen die goed zijn voor het welzijn van mens en dier. We zijn er van overtuigd dat dit op alle gebieden waarde toevoegt aan de gebouwen die we maken. Daarom hebben we natuurinclusief ontwerpen en bouwen in 2020 op onze agenda gezet. En we hebben direct daad bij woord gevoegd, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van distributiecentra.

“Natuurinclusief bouwen heeft een zeer positief effect op het welzijn van mensen en het draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit en klimaat adaptieve oplossingen. Typische aspecten waar onze klanten steeds meer waarde aan hechten!”

Rogier Kant, senior architect Heembouw Architecten



Nieuwbouw, ook voor insect, zoogdier en vogel

Natuurinclusief ontwerpen betekent dat al op de tekentafel rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de natuur. Dat natuur niet hoeft te wijken voor nieuwbouw, maar wordt ingepast, is voor Heembouw Architecten na het natuurinclusief ontwerpen van drie distributiecentra inmiddels een feit. En dat enthousiasmeert natuurdeskundigen. “Er moet niet alleen gekeken worden naar de kosten in euro's, maar ook naar de baten voor de natuur. En dat is wat Heembouw Architecten doet, aldus Matthijs Bokje van De Groene Ruimte, bureau voor ecologisch onderzoek en beheerplanning.

Bokje, die als ecooloog Heembouw Architecten adviseert, is groot voorstander van de manier waarop Heembouw plekken creëert waar niet alleen mensen, maar ook dieren willen zijn. “We zijn betrokken bij de ontwikkeling van drie distributiecentra. We leggen uit wat er gebeurt als je een enorm gebouw neerzet en wat er vervolgens nodig is om de natuur te vriend te houden. Het uitdenken van de functie van de klimop bijvoorbeeld. Een plant die je makkelijk tegen een gevel aan kan laten groeien, en voor de architect een mooie groene oplossing is. Maar hoe je dat doet, is cruciaal. Om te beginnen voor een goede groei van de klimop, daarnaast voor de goede omstandigheden voor huismus en vleermuizen. Dat spel dat we samen spelen, tussen wat nodig is voor de natuur en wat het ontwerp niet ontkracht, dat typeert onze samenwerking. Heembouw Architecten ziet het belang, dat geeft een enorme boost.”

Ecosystemen creëren

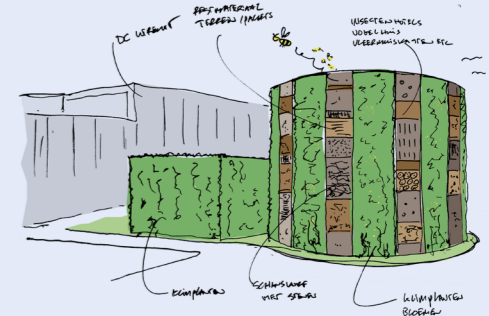
Vanuit het oog van de ecooloog gezien, wordt het landschap door de enorme vraag aan de realisatie van bedrijfsgebouwen steeds kaler. Juist nu steeds

duidelijker wordt hoe belangrijk de natuur is voor mensen. “Natuurinclusief ontwerpen is vanuit twee kanten te benaderen; een oplossing voor dieren om voor hen een leefgebied te maken. Maar ook voor de mens biedt het toegevoegde waarde. Neem het voorbeeld van de bij die door zijn rol als bestuiver verantwoordelijk is voor ruim 40 procent van de opbrengst van appels, en die eten we maar al te graag. Uit steeds meer onderzoeken blijkt ook dat het onszelf goed doet om buiten te zijn.

Door ecosystemen te creëren, zoals natuurlijke eilandjes tussen de gebouwen, kunnen daar dieren landen. En ontstaat er voor mensen een plek om tijdens het werken even een frisse neus te halen.”

Van sprinklertank naar uithangbord

Zijn ecologisch advies vertaalt Bokje niet alleen als een beleidsstuk, maar tevens met een concreet advies: als je iets voor de natuur doet, moet het effectief en uitvoerbaar zijn. “Het is niet een kwestie van een nestkastje ophangen. De inpassingen die we in samenwerking met de landschapsarchitect voorstellen, moeten ecologisch zinvol zijn én aansluiten bij het ontwerp van de architect. En dat is soms een hele puzzel. Als voorbeeld, bij een distributiecentrum moet altijd nagedacht worden over de plek van een sprinklertank, een enorme cilinder dat het waterbassin vormt voor als er brand is. We besloten de sprinklertank midden op het terrein te laten staan, heel aanwezig, en maakten er een enorm insectenhotel van door alle expertises die daar voor nodig zijn samen te brengen; de architect bedacht het frame van de tank, de soorten planten zijn gekozen door de landschapsarchitect en hoe en wat de beste route is voor het plaatsen



van deze flora zodat deze functioneel is voor fauna komt bij mij vandaan. Nu wordt die minder mooie sprinklertank het uithangbord van dit natuurinclusieve gebouw. Daar zijn we trots op.”

Ook de vleermuis, een belangrijke soortgroep in de natuur, profiteert van de ontworpen gebouwen. “Door de ambitie van een steeds beter energielabel worden spouwmuren steeds vaker opgevuld en dat betekent voor de vleermuis steeds minder verblijfsmogelijkheden. In Aalsmeer hebben we daar speciale kasten voor gemaakt, waar de vleermuizen in kunnen klimmen. De kasten zijn nauwelijks te zien. Het zijn een soort omgekeerde brievenbussen van opgeruwd hout, die netjes in de gevel zijn verwerkt. Weer een mooi voorbeeld van onze samenwerking.”

Omdenken

Bokje vertelt dat het toepassen van natuurinclusief ontwerpen in de bouwsector vaak ook weerstand oplevert. “Het wordt gezien als iets dat moet. Heembouw daarentegen ziet de voordelen en ook de manieren om negatieve effecten te voorkomen en is niet bang dat de natuur haar gebouw opeet. Ze hebben het lef om te omdenken. Ze zijn oprecht geïnteresseerd, mijn kennis wordt door hun nieuwsgierigheid benut tot het uiterste. Voor mij zijn de ontwikkelingen van de distributiecentra in Aalsmeer en Utrecht de meest inspirerende projecten die ik in lange tijd heb gedaan.”



Samen ontwerpen met de natuur

De vraag naar groen in de stedelijke omgeving neemt nog steeds toe. Heembouw werkt samen met haar eigen architecten, landschapsarchitecten en ecologen om aan de vraag van opdrachtgevers én van de maatschappij te voldoen. Met als doel de kwaliteit van het gezamenlijk product te verhogen. Of het werkt? “Over drie jaar gaan we monitoren, maar de manier van samenwerken is absoluut bijzonder.” Aan het woord Joost Emmerik, landschapsarchitect en adviseur voor Heembouw Architecten.

“We ontwerpen samen mét de natuur, legt Emmerik uit. Voor mij als landschapsarchitect is het logisch dat ik nadenk over hoe de omgeving er uit ziet. Heembouw Architecten heeft de behoefte om niet alleen voor de mens te ontwerpen, maar maakt ook aandacht voor de omgeving. Deze manier van ontwerpen is als een integraal onderdeel, dat is waarmee je je als architect nú onderscheidt en stráks heel normaal is in het bouwproces. Er worden door hen ecologen en landschapsarchitecten ingezet om samen verder te werken aan een optimaal ontwerp. Van een mooi architectonisch ontwerp naar bodemvoorbereiding, tot de keuze van de soorten flora en de manier van positioneren; we streven allen naar het beste resultaat en relateren het ontwerp allemaal aan de omgeving. Het mede ontwerpen van de omgeving rondom distributiecentra is voor mij een compleet andere opgave. De grote oppervlaktes waar nauwelijks mensen komen bieden kansen voor flora en fauna. De lange paden bijvoorbeeld langs de hallen, waar we een bloemrijk grasland hebben gecreëerd en de enorme oppervlaktes op het dak waardoor we een daktuin hebben gemaakt. Over alles is nagedacht.”

Paradox

We kunnen niet meer om natuurinclusief ontwerpen heen, duidt Emmerik. “Het is niet meer van deze tijd om alleen aan de mens te denken, de natuur krijgt een steeds groter belang. Dat merk je al aan de nieuwe generatie, die denken daar nu al veel meer over na. Niet om zweverig te zijn. Maar we hebben gewoon ook een aangeboren band die de mensheid bindt met de aarde, we hebben de natuur nodig. Ik merk dat er meer begrip in het proces ontstaat, je ziet steeds meer ruige natuur langs de snelweg of in plantenbakken. Toch, het blijft een fascinerende paradox. We willen allemaal nóg sneller die nieuwe iPhone in huis hebben. En vervolgens rijden we met de auto langs een grote kavel met nieuwgebouwde hallen en halen dan onmiddellijk die discussie over de verdozing aan. Zonde.”

Kapitaliseren door uitstraling

Natuurinclusieve architectuur levert meerwaarde aan de samenleving. Op de vraag wat dit betekent voor de opdrachtgever is Emmerik heel open. “Om te beginnen: natuurinclusief bouwen hoeft niet duur te zijn. Daarnaast versterkt een dergelijk ontwerp op verschillende manieren je ondernemerschap. Niet alleen door ruimte te maken voor het ethische belang. Bedrijven kunnen kapitaliseren doordat gebruikers bewust kiezen om met hen samen te werken. Iets voor de natuur doen geeft een bepaalde uitstraling. ‘Doing good’ en positief nieuws draagt bij aan een goede reputatie. En daar heeft de natuur profijt van.”

Emmerik is ervan overtuigd dat deze manier van ontwerpen werkt. “We gaan monitoren door over drie jaar de volledige flora en fauna te inventariseren rondom de distributiecentra die we nu hebben ontworpen. Los van die uitslagen merken we nu al dat kwaliteitsteams, die oordelen over de ontwerpen enthousiast zijn, we krijgen veel complimenten. Omdat Heembouw Architecten al jaren met zoveel ervaring en kennis dc’s ontwerpt, zie ik ook de mogelijkheid om het stukje natuurinclusief daarin te standaardiseren. En per opdracht het ontwerp af te stemmen op de omgeving. Dan zien we ook niet meer overal dezelfde hallen staan.”

“Natuurinclusief ontwerpen als integraal onderdeel: dat is waarmee je je als architect nú onderscheidt en stráks in het bouwproces heel normaal is”

In ontwikkeling

Union Investment Real Estate GmbH heeft vlak voor het nieuwe jaar een overeenkomst gesloten met Stellar Development voor het verwerven van drie nieuw te bouwen distributiecentra, in Aalsmeer, Nijmegen en Utrecht. Heembouw verzorgt de bouw van deze projecten, die verspreid over 2021 zullen aanvangen. Heembouw Architecten heeft de drie warehouses ontworpen.



biodiverse daktuin een daktuin van bijna 2000 m² vormt een groene biodiverse oase voor vogels en insecten. Een juiste mix van beplanting & nestelvoorzieningen zorgen voor een afgewogen habitat.

meerstammige bomen de toepaste meerstammige bomen in de daktuin zullen voedsel en ruimte geven aan de verschillende gesignaleerde vogelsoorten uit de omgeving.

glastuinbouw in het daktuin ontwerp wordt een hergebruikte kasstructuur geplaatst als referentie naar het gebied waar het pand is gebouwd. Deze zal naar verloop van tijd ook begroeid raken met klimplanten.

plantvakken de plantvakken in de daktuin refereren zoals gezegd aan het waterrijke landschap van de Westeinderplassen. Ieder vak wordt beplant met een diversiteit aan heesters, planten en grassen.

nest voorzieningen in de noord-oost en noord- westelijke gevel zullen diverse nestel voorzieningen worden opgenomen voor zowel vogels als vleermuizen.

natuurinclusieve groene schakel een 10 meter diepe groenstrook aan de achterzijde van het pand wordt ingericht met fruitbomen in een bloemenweide als groene schakel naar de directe omgeving.

onderhoud rondom het pand zal een pad in half-verharding worden aangelegd ten behoeve van vluchtwegen en onderhoud.

zonne-energie met een dakoppervlakte van bijna 20.000 m² kunnen bijna 1.000 huishoudens van stroom worden voorzien.

gevarieerd gevelbeeld in de gehele gevel worden herkenbare banden opgenomen welke zijn voorzien van ramen en nestelvoorzieningen.

gescheiden verkeersstromen de gehele kavel zal ten behoeve van de veiligheid worden ingericht met gescheiden parkeergelegenheden en logistiek terrein. Tevens geldt op het gehele terrein één rij-richting en wordt de kavel aan de Hollandweg ontsloten met een uitgang.

natuurlijke tint de brons/aarde kleur van de gevel zal gedurende de seizoenen als achtergrond dienen van het gevarieerde groen op de gevel en het terrein.

sprinklertank voorzien van scherm met beplanting en insectenhotel t.b.v. verhogen biodiversiteit.



bloemenmix het inzaaien van een juiste mix van bloemen en grassen in combinatie met enkele insectenhôtels leidt tot een biodiverse strook achter het distributiecentrum

geïntegreerde nestelkasten in de noord-oost en noord-west gevels worden nestelvoorzieningen opgenomen in de gevel.

een groen fundament een drie meter hoge betonplint fungeert als basis van het logistieke pand. De gehele plint zal rondom het hele pland worden voorzien van klimplantgeleiders en uiteindelijk volledig begroeid zijn.

daglicht ter plaatse van de gangpaden in het magazijn zorgen 'wall lights' (semi-transparant) voor toetreding van daglicht in het distributiecentrum.

parkeren in een boomgaard het parkeerterrein wordt ingericht als boomgaard, een biodiverse voedselplek voor vogels en volledig half-verhard voor meer dan voldoende afwatering.

verlichting het pand zal rondom zo min mogelijk verlicht worden. Indien wettelijk benodigd zal amberkleurige diervriendelijke verlichting worden toegepast.



Kengetallen

	2020	2019	2018	2017
Omzet (x € 1 miljoen)				
Netto omzet	206,4	217,9	181,4	166,6
Resultaat (x € 1.000)				
Resultaat voor belasting	20.015	17.450	9.444	7.591
Resultaat na belasting	15.010	13.035	7.261	5.775
Resultaat in percentage van de omzet				
Resultaat voor belasting	9,7%	8,0%	5,2%	4,6%
Balansverhoudingen				
Current ratio	1,6	1,5	1,4	1,3
Solvabiliteit	42,5%	42,5%	43,0%	39,0%
Rendement eigen vermogen (na bel.)	47,3%	43,9%	27,3%	24,6%
Personeel				
Aantal personeelsleden per 31/12	275	277	272	245
Aantal personeelsleden in FTE's per 31/12	258	261	256	233
Ziekteverzuim	3,6%	2,9%	4,0%	3,0%
Personeelsverloop	11,3%	9,3%	9,7%	10,7%
Productiviteit (x € 1.000)				
Omzet per gem. aantal FTE	791	842	729	734

Transformatieproject 'De Nieuwe Loet' in Castricum.



Roland Van Oostrom (links) en Léon Heddes (rechts).



V.l.n.r.: Jaap Blokhuis, Gerrit Witzel (voorzitter), Marlon Huysmans en Peter Lammertink.

Bestuur van de organisatie

L.J. (Léon) Heddes (1964), voorzitter
Algemeen directeur Heembouw Holding
Nederlandse nationaliteit

Benoemd tot lid van de Holdingdirectie in 2020.
 Werkzaam bij Heembouw Groep sinds 2018.
 Heeft het algemeen beleid, marketing, sales, strategie, projectontwikkeling, Heembouw Architecten als specifieke aandachtspunten.

Belangrijkste nevenfuncties:

Lid Raad van Commissarissen Zorggroep De Laren.
 Lid Raad van Commissarissen Futura Zorg.
 Penningmeester Raad van Toezicht Stichting Archis.

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

Benoemd tot lid van de Holdingdirectie in 2013.
 Werkzaam bij Heembouw Groep sinds 2009.
 Heeft Finance & Control, Human Resources, IT, Legal, Lean en virtueel bouwen en Facilities als specifieke aandachtspunten.

Belangrijkste nevenfunctie:

Bestuurder Stichting Administratiekantoor Mahegro.

Raad van Commissarissen

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 Advies G. Wijma & Zn NV Kampen.
 Bestuurslid Robert F.W. Bruinsma stichting.
 Voormalig voorzitter Raad van Bestuur Heijmans NV.
 Lid RvC Heijmans NV.

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

Real Estate Consultant (voormalig CEO Multi Corporation).

Benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Heembouw Holding in 2013.

Belangrijkste nevenfuncties:

Voorzitter Raad van Commissarissen Vesteda.
 Advisor Egeria Real Estate Development.
 Lid van Raad van Commissarissen Vastned.

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

Adviseur/projectmanager bij Fabuleux Destin.
 Benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Heembouw Holding in 2015.

Belangrijkste nevenfuncties:

Lid Raad van Toezicht Stichting Meander-Prokino.
 Voorzitter Stichting Made Up North.

Ing. P.J. (Peter) Lammertink (1954)
Nederlandse nationaliteit

Benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Heembouw Holding in 2020.

Belangrijkste nevenfuncties:

Bestuurder Heembouw Beheer.
 Bestuurder Stichting Administratiekantoor Mahegro.
 Voormalig Algemeen directeur Heembouw Holding B.V. (1 januari 1997 - 1 januari 2020).

Bericht namens de Raad van Commissarissen over 2020

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2020 van Heembouw Holding BV aan. De jaarrekening is opgesteld door de directie, gecontroleerd door BDO accountants en door hen voorzien van een goedkeurende verklaring.

De Raad van Commissarissen (RvC) adviseert de aandeelhouders de jaarrekening vast te stellen conform de huidige opstelling en adviseert tevens het dividend voorstel over te nemen. Daarnaast adviseren wij de aandeelhouders om décharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde beleid en aan de RvC voor het gehouden toezicht gedurende het boekjaar 2020.

Verslag over 2020

In ons bericht over 2019 spraken wij de verwachting uit, "dat 2020 hetzelfde niveau qua omzet en resultaat zal laten zien als 2019". Aan het einde van het eerste kwartaal van 2020 leken dit, door de uitbraak van corona en de daarmee gepaard gaande overheidsmaatregelen, opeens onhaalbare doelen. Echter de Heembouw organisatie paste zich snel aan de nieuwe werkomstandigheden aan, waardoor gaandeweg de doelen in de loop van het afgelopen jaar niet alleen weer in zicht kwamen, maar wat betreft resultaat zelfs overtroffen zijn. Uit het jaarlijkse medewerkersonderzoek is weer gebleken hoe hoog de betrokkenheid is en juist nu in deze coronacrisis, heeft deze hoge betrokkenheid van het personeel geholpen om nog intenser de samenwerking met onze klanten en leveranciers op te zoeken, waardoor de continuïteit van de projecten geborgd bleef. De Raad spreekt hierbij haar diepe bewondering, respect en dank uit aan alle medewerkers en de directie. Zij hebben onder alle beperkingen, en vaak onder moeilijke persoonlijke omstandigheden, een topprestatie neergezet! Wederom droegen alle klantgroepen hieraan bij, waarbij de klantgroep bedrijfsruimten ruim aan kop ging.

De Raad heeft in 2020 acht maal vergaderd, veelal via de Teams faciliteit. In de loop van het eerste kwartaal vroeg de corona uitbraak intensief aandacht van directie en de Raad. Veel aandacht ging daarbij uit naar de beschermingsmaatregelen voor het personeel, het faciliteren van thuiswerken, financiële scenario analyse, en uiteraard de wijze van voortgang van de productie. Daarnaast is er een afzonderlijke strategie sessie met de directie geweest. Hierin is uitgebreid gesproken over de mogelijke tweede golf, de verschillende scenario's qua impact op de markten, waarop Heembouw opereert, en de mogelijke consequenties daarvan voor de organisatie en de financiering. Door corona heeft helaas geen RvC vergadering in combinatie met een projectbezoek plaatsgevonden.

De Raad is, zoals vorig jaar in ons bericht gemeld, versterkt met de benoeming van de heer Lammertink tot lid van de Raad van Commissarissen per 1 april 2020.

De RvC heeft voorts besloten met ingang van 2021 een Remuneratie- en Nominatiecommissie in te stellen. De leden van deze commissie zijn mevrouw Huysmans en de heer Lammertink (voorzitter).

Ondanks het feit dat onze wereld nog volop in de corona perikelen zit, heeft de directie een, onder deze omstandigheden ambitieus budget voor 2021 opgesteld, als onderdeel van het strategisch plan 2020-2022. Dit in het vertrouwen, dat 2020 bewezen heeft, dat de medewerkers van Heembouw ook onder dit soort omstandigheden excelleren. Wij wensen alle medewerkers van Heembouw en haar directie veel succes met de uitvoering van dit plan en hopen dat dit onder veilige en gezonde omstandigheden behaald kan worden, met nogmaals grote complimenten en dank voor de prestatie van alle Heembouwers in 2020.

Roelofarendsveen, 3 maart 2021

*Jaap Blokhuis
Marlon Huysmans
Peter Lammertink
Gerrit Witzel (voorzitter)*





#doorbouwers



#Heembouw2020



“We willen ook zelf een plek zijn, waar mensen graag komen”

2020 is een jaar dat de boeken ingaat als bijzonder. Ook voor Heembouw is het een jaar geweest waarin veel “anders dan anders” is geweest. Zowel in het werk, als in de privé situatie zijn we voor behoorlijke uitdagingen gesteld. Gelukkig hebben we ons hier met elkaar goed doorheen kunnen slaan. De kracht van Heembouw is de onderlinge verbinding met elkaar en de drive om het goed te doen. We zijn enorm trots op alle Heembouwers!

We hebben ondanks alles, gelukkig nog veel kunnen doen op HR gebied in 2020. De ontwikkeling van onze mensen is altijd ‘top of mind’ en we hebben daarnaast ook weer een mooi aantal nieuwe mensen kunnen aantrekken. Om voor onze klanten plekken te creëren waar zij graag willen zijn, moeten we allereerst zelf een plek zijn waar mensen graag willen werken. Zelfs als dit niet altijd een fysieke plek is gezien de coronamaatregelen, willen we mensen zich toch thuis laten voelen. Onze betrokken en verbindende cultuur heeft hier zeker een grote bijdrage aan geleverd.

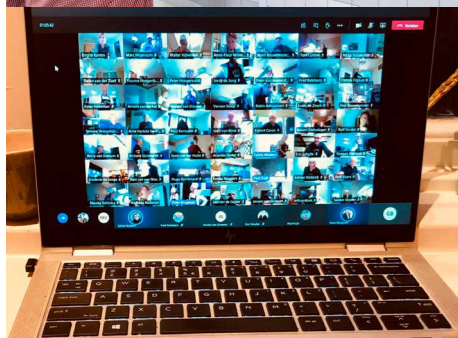
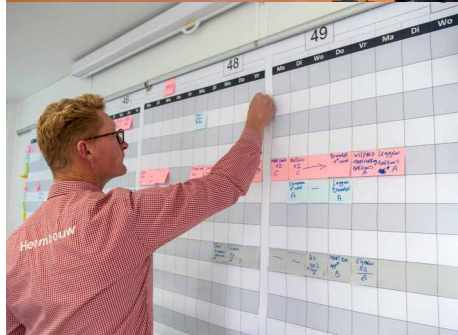
I Omgaan met corona

We kunnen er niet omheen: de impact van corona. Begin maart hebben we gelijk geschakeld en is iedereen, na een ‘testdag’ nog voor de eerste lockdown, thuis gaan werken. Onze collega’s op de bouwplaatsen konden gelukkig doorwerken, daar hebben we uiteraard direct gezorgd voor een

ook voor hen veilige omgeving. De gezondheid van onze collega’s staat altijd voorop. Op de bouwplaatsen hebben we maatregelen genomen voor het garanderen van de 1,5 meter afstand, de hygiëne en later ook de uitbreiding van de toolkit met mondkapjes. De collega’s van kantoor hebben we zo snel mogelijk gefaciliteerd met bureaustoelen, 2^e beeldschermen en digitale middelen zodat het werken thuis goed kon worden verricht. Later in het jaar konden we weer deels naar kantoor (maximaal 40% bezetting), weliswaar nog steeds volgens de overheidsrichtlijnen. Het was fijn om elkaar in ieder geval af en toe weer fysiek te ontmoeten, zij het op afstand. Helaas is dat sinds de tweede lockdown weer veranderd in volledig thuiswerken.

Aan interne communicatie hebben we veel aandacht besteed. In onzekere tijden is de behoefte aan informatie, duidelijkheid en leiderschap nog essentiëler. Ook is er door de directie met regelmaat

#Heembouw2020



het vertrouwen uitgesproken in onze collega's en ruimte gegeven om werk en privé goed te combineren, zeker in de periodes dat thuisonderwijs aan kinderen moest worden gegeven. Onder andere de 2-wekelijkse videoboodschap van algemeen directeur Léon Heddes werd zeer gewaardeerd. Verder heeft het directieteam actieve 'bel-rondes' gedaan om een grote groep collega's te vragen hoe het met hen gaat en hoe zij (nog) beter ondersteund konden worden.

Door verschillende (online) activiteiten en bijeenkomsten te organiseren, hebben we gezorgd voor het vasthouden van de betrokkenheid en onderlinge verbinding. De digitale manier van werken heeft ervoor gezorgd dat de projecten door konden blijven gaan. Via Teams hebben we goed met elkaar kunnen overleggen, vanuit huis of de bouwplaats. In korte tijd hebben we daarin veel geleerd. Wel hebben we gemerkt dat we een mensenbedrijf zijn waarin het 'echte' face-to-face contact heel belangrijk is, dat wordt ook veelal gemist door vele collega's.

In december zijn we gestart met het Winterfit programma. Daarin worden mogelijkheden geboden om bijvoorbeeld yoga, meditatie of een fysieke workout te volgen. Laatstgenoemde wordt gegeven door één van de collega's. We maken gebruik van de wandelapp 'Ommetje' (van de Hersenstichting) om ook het maken van een energieke wandeling tussendoor, verder te stimuleren. Dit programma loopt in ieder geval door in de eerste maanden van 2021. Daarbij geven we ook veel aandacht aan de ondersteuning van het behouden en/of vergroten van de mentale veerkracht. We merken dat daar een grote behoefte ligt bij de collega's.

I Trots op de betrokkenheid

Het jaarlijkse medewerkersonderzoek hebben we in juni gedaan. De respons op het onderzoek was weer erg hoog (94%), waardoor ook daadwerkelijk bijna iedereen zijn mening heeft laten horen; dat is enorm waardevol. De uitkomsten in 2020 laten een heel mooi beeld zien: een 8,1 voor bevoegenheid (vorig jaar een 7,9) en maar liefst een 8,9 voor betrokkenheid (vorig jaar een 8,3). 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. Bevoegen medewerkers vinden hun eigen werk supergaaf, zij halen voldoening uit hun werkzaamheden. De uitkomsten geven een enorm trots gevoel en is een compliment aan iedereen, want alleen samen kunnen we deze bevoegenheid en betrokkenheid creëren.

I Cultuur

Om het jaar hebben we een cultuurjaar. Daarin reflecteren we actief op onze cultuur en ondernemen we acties om onze cultuur weer verder te versterken. 2020 was ons cultuurjaar. Door alle omstandigheden zijn de eerder gemaakte plannen niet uitgevoerd, maar kunnen we toch spreken van een 'echt' jaar van de cultuur. In dit jaar zou je kunnen zeggen, dat onze cultuur 'op de proef is gesteld' door het op afstand werken. Ondanks dat het anders ging dan gepland, hebben we juist gemerkt dat de onderlinge verbinding sterk is gebleven. Dat er een enorme betrokkenheid was/is om het werk voor klanten door te laten gaan. Iedereen heeft het beste van zichzelf gegeven. De ambitie die in Heembouw zit, is ook in dit jaar onverminderd getoond. In 2020 hebben we vastgehouden aan bepaalde rituelen. Juist om het belang van onze cultuur en de onderlinge verbinding te versterken. Zoals volken rituelen hebben,

hebben organisaties die ook. Rituelen die helpen om een cultuur in stand te houden, om belangrijke momenten te koesteren, of (nieuwe) rituelen om een verandering aan te geven. Die belangrijke rituelen binnen Heembouw zijn we blijven doen. Denk aan het organiseren van een (digitale) Get2Gether. Ook ons introductieprogramma hebben we door laten gaan met het cultuurspel op digitale manier. Het goed afscheid nemen van collega's die met pensioen gaan of vertrekken bleef belangrijk. Een ander ritueel zijn (creatieve) attenties die mensen thuis hebben ontvangen, dat hebben we in deze tijd regelmatig gedaan. Ook zijn er nieuwe rituelen ontstaan, zoals de eerder genoemde video van Léon, online (creatieve) bijeenkomsten of het via eigen gemaakte video's delen van de voortgang van de bouw. Het belang van verhalen vertellen en met elkaar delen is alleen maar groter geworden.

I Nieuwe collega's

Gelukkig hebben we ook nieuwe collega's mogen verwelkomen in 2020. Ons selectieproces hebben we moeten aanpassen naar veel digitale gesprekken, maar één 'live' gesprek (uiteraard rekening houdend met de maatregelen) bleef een onderdeel van de procedure. Elkaar in de ogen kijken is voor beide partijen belangrijk, voordat je met elkaar in zee gaat. Voor nieuwe mensen is het uiteraard ook prettig om het kantoor te zien waar ze gaan werken. In ons recruitmentproces kijken we naar de persoon en zijn we echt op zoek naar de match. Om de juiste mensen aan te trekken, zijn we kritisch in de selectie. Ter ondersteuning van het proces maken we gebruik van een persoonlijkheidsvragenlijst die we in het eerste gesprek bespreken. Op die manier krijgen we een beter beeld bij de drijfveren en kwaliteiten van

iemand. In het selectieproces zijn altijd meerdere mensen betrokken; de leidinggevende, collega's de recruiter. Op die manier leert de organisatie goed kennen en wij de kandidaat.

Om mensen een vliegende start te bieden, doorloopt iedere nieuwe medewerker een uitgebreid introductieprogramma. Hierin leert de nieuwe Heembouwer de organisatie goed kennen door onder andere interviews te doen met diverse collega's, een online 'welkom@Heembouw' te volgen en diverse introductiewerkshops te volgen. Dat zijn we blijven doen in digitale vorm. Voor nieuwe mensen was het best lastig om te starten in een tijd waarin je vooral thuis werkt. De collega's en leidinggevenden hebben veel tijd en aandacht gegeven om ook hen een warme en goede landing te geven. Na zo'n twee maanden vragen we de nieuwe collega om een presentatie te geven wat er is opgevallen aan Heembouw en welke ideeën voor verbetering er zijn, dit zijn we ook blijven doen. Al met al was het een gekke tijd om te starten voor nieuwe mensen, maar we hebben er alles aan gedaan om hen ook thuis te laten voelen.

I Ontwikkelen van talenten

We vinden het belangrijk dat iedereen zijn talenten verder kan ontwikkelen. Door blijvend te investeren in ontwikkeling en vaardigheden, halen we tenslotte het beste uit onszelf en kunnen we als organisatie één ieders potentieel benutten en ons blijven verbeteren.

"Ik heb veel meer inzicht gekregen in wie ik zelf ben; waar ik goed in ben en waarin minder goed. Het programma motiveert me echt om beter te worden"

Mark de Jong, ontwikkelmanager



In memoriam Quirien van Berkel

12 juni 2020 ontvingen wij het trieste bericht dat onze collega Quirien van Berkel was overleden. Hij was al geruime tijd ernstig ziek en er was geen uitzicht meer op herstel. Ondanks alles heeft hij de afgelopen jaren met zijn wilskracht en positieve kijk op het leven nog veel kunnen genieten van zijn familie, vrienden en ook van zijn werk, hetgeen voor hem een fijne afleiding was. Het afscheid was door de coronamaatregelen ook anders. We hebben een erehaag gevormd

met een grote groep collega's, langs de weg waar de rouwstoet voorbij reed. Een indrukwekkend moment waarin we met diep respect onze gewaardeerde collega hebben geëerd.

We hebben een op en top Heembouwer verloren. Quirien was iemand met positiviteit, vriendelijkheid en doorzettingsvermogen. Als uitvoerder een ambassadeur voor Heembouw richting onze klanten, een betrouwbare en vriendelijke man voor de bewoners, een organisator voor alle betrokkenen op het project en een leermeester voor zijn collega's. Zijn werk was zijn passie en hij heeft dit zo lang als mogelijk was volgehouden. We missen hem, maar gaan hem nooit vergeten.



"Starten in coronatijd was voor mij de beste manier om Heembouw te leren kennen"

#typisch Heembouw

De start voor nieuwe medewerkers is in tijden van corona anders dan normaal. Richard Weij, IT Manager, startte in februari als ad interim en viel met zijn neus in de boter. In snelreijnvaart voerde hij samen met zijn team een urgente, stevige technologische innovatie uit. Vanaf 13 maart moesten alle medewerkers thuis aan het werk kunnen. "Van feitelijk niets naar ruim 250 eindgebruikers die via Microsoft Teams gingen samenwerken en overleggen. Misschien was het starten in coronatijd voor mij wel de beste manier om Heembouw te leren kennen."

Een interessante start. "Voor iedereen was dit nieuw. Het voelde als pionieren op hoog niveau. Ik heb ervaren dat Heembouw een groot adoptievermogen heeft. Collega's hadden geen angst om over te stappen op een nieuwe manier van werken. Natuurlijk kregen we bij IT de nodige vragen, maar doordat de organisatie goed samenwerkt en communiceert, was het vertrouwen groot. Na de opstartfase van het thuiswerken en het versneld moderniseren en verstevigen van ons technisch netwerk, zijn we verder gegaan met het intensief en veilig gebruik van Teams. De start was turbulent, maar ik word blij van de kansen en ontwikkelingen, die daardoor ontstaan. Ik kon gelijk aan de slag zonder de gebruikelijke en geprezen introductieperiode. Toch heeft 2020 er voor mij toe geleid, dat ik in dienst ben gekomen bij Heembouw. De combinatie van een hoog ambitieniveau en een professionele en gezellige cultuur, is voor mij de perfecte mix. Dat heeft mij, na 14 jaar als zelfstandige te hebben gewerkt, doen besluiten om mij volledig te verbinden aan deze mooie organisatie."

Zo hebben we diverse trainingen op het gebied van coaching, communicatie en inhoudelijke thema's. Ook hebben we teamontwikkeling voor (project)teams om de verbinding te zoeken met onze collega's, leveranciers, onze omgeving en onze klanten.

Ondanks het werken op afstand hebben we weer veel geïnvesteerd in de ontwikkeling van mensen. We hebben diverse trainingen georganiseerd en ook op persoonlijk niveau hebben we veel mensen een traject kunnen aanbieden. Zo'n 10% van de Heembouwers heeft ook een concrete loopbaantrap gemaakt in 2020. Het blijven bieden van kansen om je te ontwikkelen, blijft een belangrijk onderdeel van ons HR beleid; of dat nu in de breedte, diepte of hoogte is.

In 2020 hebben we ook een nieuwe vorm van commerciële trainingen en workshops aan medewerkers gegeven met als doel om onze klanten nog beter de meerwaarde van Heembouw (als ontwerpende bouwer) te kunnen vertellen. Dit wordt, gezien het succes, vervolgd in 2021.

Het talent ontwikkelprogramma is een intensief persoonlijk leertraject. Met het programma, dat in 2020 verder is vormgegeven, doet Heembouw een appèl op deelnemers om zich als cultuurdrager van Heembouw en op leiderschap verder te ontwikkelen. Het is een traject van 1,5 jaar waarin deelnemers zich verder ontwikkelen op gebied van (persoonlijk en verbindend) leiderschap, cultuur, visie en strategie. Door het stellen van leerdoelen, volgen van trainingen, reflectiemomenten met elkaar en coaches, ontwikkelen ze zich sterk.

“Het gaat heel erg om bewustwording van je persoonlijk leiderschap. Welke invloed jijzelf hebt om de organisatie te verbeteren”

Daan Fredriks, senior projectleider

Het achterliggende doel van het programma is dat we een groot deel van de sleutelposities, voor nu en de toekomst, graag willen invullen vanuit de doorstroom van eigen mensen. Met het programma werken de deelnemers zowel aan hun eigen ontwikkeling als aan de ontwikkeling van Heembouw.

I Samenwerkingen

Om nieuwe bronnen voor talent te vinden en om onze actieve betrokkenheid bij maatschappelijke initiatieven concreet in te vullen, werken wij samen met diverse (maatschappelijke) organisaties.

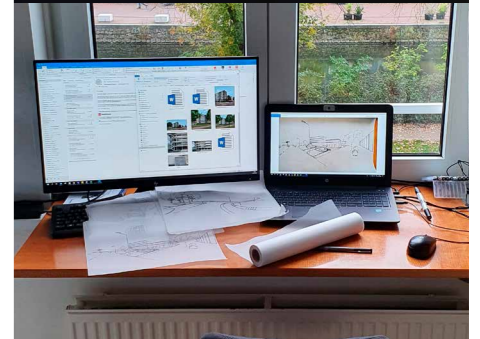
In 2020 is een samenwerkingsovereenkomst met UAF getekend. Het UAF ondersteunt vluchtelingen bij studie en werk. Onderdeel hiervan is het bieden van (een) leerplek(ken). Afgelopen jaar hebben we een

deelnemer een werk/leertraject kunnen aanbieden, en dat heeft voor hem uiteindelijk geresulteerd in een contract bij Heembouw. De samenwerking met UAF zal worden voortgezet in 2021.

Onbepakt aan de Slag is een initiatief van werkgevers om de arbeidsmarkt voor werkzoekenden met een arbeidsbeperking toegankelijk en transparant te maken. Deze samenwerking heeft nog niet geresulteerd in een indiensttreding, maar wel in activiteiten voor de doelgroep (zoals een LinkedIn workshop).

Daarnaast werken we met Greenfox, een sociale onderneming die bemiddelt tussen werkzoekenden met een afstand tot de arbeidsmarkt en organisaties. Op diverse bouwplaatsen wordt met Greenfox samengewerkt.

#Heembouw2020



Personeelsbezetting, instroom en verloop

Eind 2020 waren er 275 medewerkers bij Heembouw in dienst. In dit jaar zijn er 20 nieuwe medewerkers (in vaste dienst) gestart, daarnaast is er via zogenaamde deta/vast constructies een verbintenis aangegaan met nieuwe medewerkers (met als doel dat zij een contract krijgen bij Heembouw). De uitstroom is ten opzichte van vorig jaar met 2% gestegen naar 11,3%. De redenen van uitdiensttreding waren divers (pensioen, terug naar school, loopbaanstap elders, gestuurde uitstroom). In totaal hebben 35 medewerkers onze organisatie verlaten.

Aantallen	Klantgroepen	Heembouw Architecten Heembouw Holding	Heembouw Groep
Bouwplaatsmedewerkers			
Bezetting per 01-01-2020	38	0	38
Bezetting per 31-12-2020	40	0	40
UTA-uitvoerder			
Bezetting per 01-01-2020	36	0	36
Bezetting per 31-12-2020	33	0	33
UTA-kantoomedewerkers / Heembouw Architecten			
Bezetting per 01-01-2020	140	67	207
Bezetting per 31-12-2020	143	59	202
Totaal: UTA- en Bouwplaatsmedewerkers			
Bezetting per 01-01-2020	214	67	281
Bezetting per 31-12-2020	216	59	275
46 Personeelsverloop in fte %	8,3%	22,5%	11,3%

Medewerkers van Heembouw vallen onder de CAO Bouw & Infra.
Medewerkers van Heembouw Architecten vallen onder de CAO voor Architectenbureaus.

I In dienst 2020 Heembouw Groep



Heembouw Bedrijfsruimten



Heembouw Wonen



Heembouw Kantoren



Heembouw Architecten



Holding/Staf

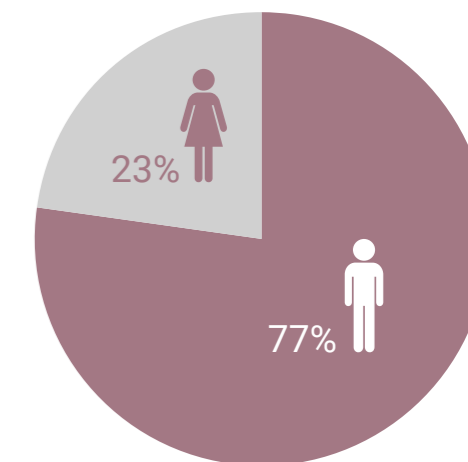
20 nieuwe Heembouwers

Personeelsbezetting
Aantal medewerkers
2019: 277
2020: 275

I Man/vrouw verhouding

De balans in man/ vrouw verhouding is met 77 / 23% min of meer gelijk met voorgaand jaar. Dit blijft in de bouwbranche een relatief hoog percentage vrouwen. Voldoende diversiteit (op verschillende aspecten) in de organisatie is voor Heembouw een belangrijk uitgangspunt.

De twee leden van het Holdingbestuur zijn beide man. De Raad van Commissarissen bestaat uit vier leden, waarvan één vrouw en drie mannen.



Onderdeel	Man	Vrouw	Totaal
Bedrijfsruimten	67	11	78
Wonen	70	16	86
Kantoren	41	11	52
Architecten	23	8	31
Holding/Staf	12	16	28
Totaal	213	62	275

I Verzuim

De verzuimcijfers van de verschillende organisatieonderdelen en Heembouw Groep in totaliteit zijn hiernaast weergegeven. Het totale verzuim in 2020 komt uit op 3,6%.

Belangrijkste redenen voor de (lichte) stijging van dit percentage, zijn de coronapandemie en een groot aantal langdurig verzuimers (om diverse redenen). Er is veel aandacht voor, en betrokkenheid bij, de zieke medewerkers geweest. Bij langduriger verzuim wordt altijd intensief contact onderhouden. Het verzuimpercentage van 2020 is een stijging van 0,7% ten opzichte van 2019. De landelijke cijfers, ter benchmark, zijn nog niet bekend.

Verzuimhistorie
Heembouw Groep
2017: 3,3% | 2018: 4,0%
2019: 2,9% | 2020: 3,6%

		Heembouw Groep
2017	Bouw	5,7%
	UTA/Heembouw Architecten	2,6%
	Totaal 2017	3,3%
2018	Bouw	10,9%
	UTA/Heembouw Architecten	2,4%
	Totaal 2018	4,0%
2019	Bouw	4,6%
	UTA/Heembouw Architecten	2,7%
	Totaal 2019	2,9%
2020	Bouw	8,9%
	UTA/Heembouw Architecten	2,7%
	Totaal 2020	3,6%

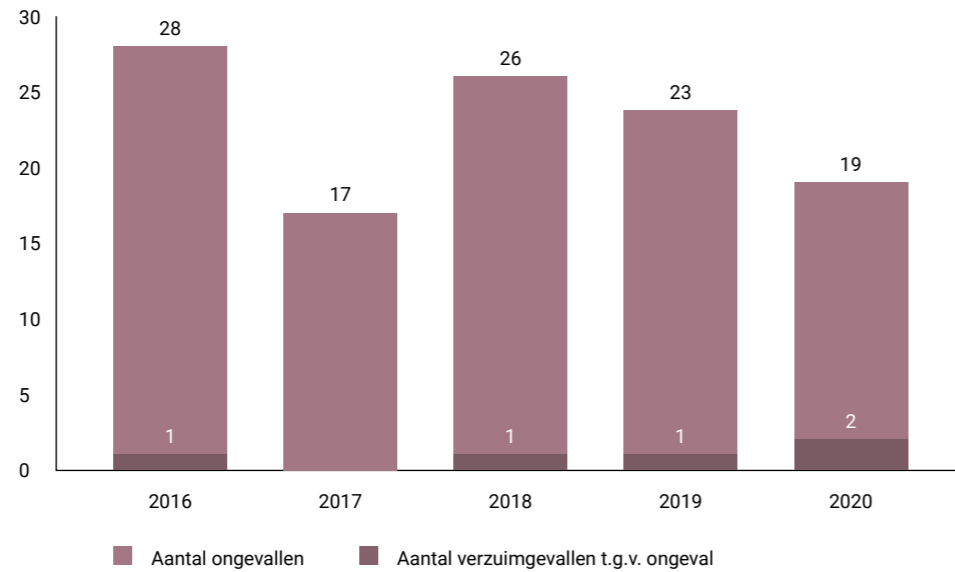
I Ongevallen

In 2020 zijn er totaal negentien VGM-incidenten gemeld, ondanks alle inspanningen om deze VGM-incidenten te voorkomen. Het ging om elf ongevallen met (licht) lichamelijk letsel, vier ongevallen met materiele schade, één milieu-incident en drie bijna-ongevallen.

Bij eigen Heembouw medewerkers was er bij één VGM-incident sprake van lichamelijk letsel, met in totaal één werkdag verzuim als gevolg. Bij partners ging het, zover bekend, ook om één VGM-incident met in totaal twee werkdagen verzuim.

Onze doelstelling blijft, dat wij geen enkel incident willen. Om dit te kunnen realiseren zal de focus voor komend jaar liggen op het vergroten van het veiligheidsbewustzijn bij onze medewerkers, partners en leveranciers. We zullen tevens blijven stimuleren om de meldingsbereidheid te vergroten van onveilige situaties en -handelingen, om zo meer te leren van elkaar en daarmee de kans van optreden van een incident te verkleinen.

Ongevallen Heembouw Groep



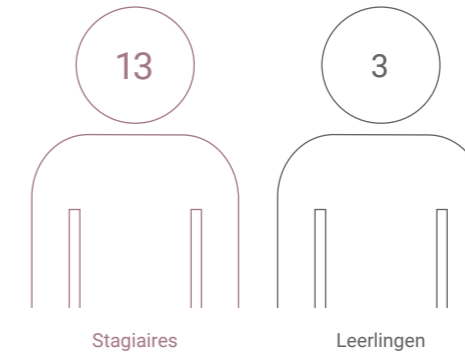
Afscheid algemeen directeur Peter Lammertink (links) via live stream. Rechts Léon Heddes.



I Stagiaires

Ondanks het op afstand werken hebben we wel 13 stagiaires kunnen verwelkomen. Werken met stagiaires blijft voor ons belangrijk, mede als bijdrage aan de branche. Daarnaast is het ook een belangrijke bron om jong talent aan te trekken.

We zijn blij te vermelden dat er ook weer drie leerling timmermannen zijn gestart.



I Jubilea

Met veel plezier hebben we onze jubilarissen, iets anders dan anders, in het zonnetje gezet voor hun jarenlange betrokkenheid bij Heembouw. Die waardering hebben we laten blijken. Alle namen verschijnen ook weer op ons unieke jubilarisbord!

Medewerker

Stef Kuipers
Rinus Verhey
Femke Neggers
Richard Günthardt
Eric Schulte
Monique Vissers
Jeffry Jacobs
Peter van Amsterdam
Ramses Blanken
Wilfred Hulst
Bianca Woutersen

Functie

Werkvoorbereider C
Directeur Bedrijfsruimten
Afdelingsassistent
BIM Engineer
Technisch Planontwikkelaar
Directiesecretaresse Bedrijfsruimten
Projectleider
Uitvoerder
Projectleider
Senior BIM Engineer
Werkvoorbereider C

Jubileum

25 jaar
25 jaar
12,5 jaar
12,5 jaar
12,5 jaar
12,5 jaar
12,5 jaar
40 jaar
12,5 jaar
25 jaar
12,5 jaar

I Pensioen

Vier collega's zijn met pensioen gegaan na hun jarenlange inzet en betrokkenheid. Het afscheidsfeestje was helaas minder uitbundig dan we zouden willen, maar er is hoe dan ook aandacht besteed aan hun welverdiende pensioen.

Medewerker

John van Beek
Ton van der Veer
Joke van Iterson-Kraan
Peter Lammertink

Functie

Timmerman I
Timmerman I
Telefonist(e)/Receptionist(e)
Algemeen Directeur Holding

Pensioendatum

31-03-2020
31-07-2020
01-12-2020
31-12-2020



“Projectteams en mensen nog meer in hun kracht zetten, om meer met elkaar te bereiken”. Zo omschrijft Daan Fredriks, senior projectleider Heembouw Kantoren, zijn belangrijkste inzicht, opgedaan tijdens het talent ontwikkelprogramma. Het programma is een intensief persoonlijk leertraject met een scherpe focus op de ambities van Heembouw. Met het programma doet Heembouw een appèl op deelnemers zich als cultuurdrager te ontwikkelen. Met als achterliggende doel dat op sleutelposities voor nu en de toekomst ‘echte’ Heembouwers zitten.

“Er komt een moment in je carrière dat je getriggerd moet worden om jezelf verder te ontplooiën. Met het talent ontwikkelprogramma ben ik min of meer wakker geschud, en heb ik ervaren dat je soms anders naar de dingen moet kijken. Het gaat heel erg om bewustwording van je persoonlijke leiderschap. Welke invloed jijzelf hebt om de organisatie te verbeteren. Ik merk dat we binnen Heembouw inhoudelijk gedreven zijn, dat was ik ook. Ik leer nu veel meer hoe je een team vormt, en hoe je mensen meekrijgt. Als je echt teams kunt creëren, waarin het veilig is en je alles kunt bespreken, en dan bedoel ik ook ‘onder de waterlijn’, dan maak je stappen met elkaar. Ik heb in de loop der jaren ingezien, dat je jezelf constant moet pushen om uit je comfortzone te treden, en nieuwsgierig te zijn wat er op je afkomt, helemaal als het niet direct in je straatje past. Het talent ontwikkelprogramma heeft dat nog meer getriggerd. Het gaat over jou als persoon, je wordt je heel bewust van je eigen doen en laten. Daardoor ben ik gegroeid tot iemand, die veel meer mét het project(team) bezig is, dan in het project. Dat geeft mij veel rust in mijn hoofd om te kunnen focussen op de strategische zaken én plezier in mijn werk.”

De Gemeenschappelijke Ondernemingsraad in 2020

De ondernemingsraad begon in 2020, net als nagenoeg heel Heembouw, vol goede moed aan een prachtig jaar. Het werd een periode om nooit te vergeten, met mooie resultaten, maar op een heleboel andere vlakken gekenmerkt door noodzakelijke veranderingen en aanpassingen, vooral als gevolg van het coronavirus.

De verkiezingen stonden gepland in het late voorjaar, met de aanstelling van de nieuwe raad na de zomervakantie. Door het virus hebben we dit, in overleg met de bestuurders, uitgesteld tot het najaar. De ondernemingsraad is in de nieuwe samenstelling aangetreden per 1 januari 2021.

Buiten de virus-perikelen om, waren er naast de gebruikelijke onderwerpen geen bijzondere gelegenheden waardoor de raad bijeengeroepen diende te worden.

In 2020 is de GOR verscheidene malen zowel online, middels beeldbellen als "live" samengekomen, met na elke bijeenkomst aansluitend een overleg met de bestuurder(s). De bijeenkomst waarbij het financieel jaarverslag over 2019 werd besproken

was bijzonder te noemen, mede doordat onze oud-bestuurder Peter Lammertink afscheid nam van de ondernemingsraad en tevens toetrad als lid van de Raad van Commissarissen. Voor een nadere toelichting op de vragen van de leden van de onderneming naar aanleiding van het financieel jaarverslag 2019, was namens de bestuurders ook Roland van Oostrom aanwezig.

Inhoudelijk kenmerkte het jaar 2020 zich, zoals reeds aangegeven, voornamelijk door uitvoerige toelichting op de corona-maatregelen en de gevolgen voor de onderneming en de werknemers. Veilig werken op de bouwplaatsen van onze projecten en de nodige aanpassingen op de verschillende kantoorlocaties hadden daarbij uiteraard een grote rol. De ondernemingsraad hecht er waarde aan

hierbij nogmaals de organisatie te complimenteren met de daadkracht, waarmee al deze werkplekken, zowel binnen als buiten, zijn voorzien van de juiste aanpassingen om de gezondheid van de mensen, zowel eigen werknemers, bouwpartners en klanten, te waarborgen.

Daarnaast zijn uiteraard ook de verschillende vaste onderwerpen dit jaar de revue gepasseerd. Zoals integriteit (jaarverslag vertrouwenspersoon), veiligheid zowel op de bouwplaats als op kantoor en veiligheid op het gebied van ICT (Cybersecurity).

Met dit verslag neem ik, Jordy de Jong, ook afscheid van de ondernemingsraad. Sinds medio 2007 heb ik mij met veel plezier ingezet voor de belangen van de onderneming en de werknemers.

Ik kan niets anders zeggen, dan dat de vele overleggen, bijeenkomsten, belletjes en gesprekken, mij altijd een tevreden gevoel hebben gegeven. Onze bestuurders staan voor een open wijze van samenwerken en communiceren, geheel in lijn met onze Heembouw-cultuur. Met vertrouwen geef ik dan ook het stokje van voorzitter van de gemeenschappelijke ondernemingsraad door aan mijn opvolger(s).

De GOR blikt, ondanks alle corona-perikelen, met een tevreden gevoel terug op het jaar 2020 en kijkt met nog meer verwachtingen uit naar 2021!

Namens de GOR,
Jordy de Jong, voorzitter
René Lem, secretaris



De leden van de Gemeenschappelijke Ondernemingsraad, achterste rij v.l.n.r.: René Lem, Jeffry Jacobs, Harmen de Lange, middelste rij v.l.n.r.: Jordy de Jong, Eric Schulte, Koos Spitters en Ivan Kennis, voorste rij v.l.n.r.: Roy Vliegthart en Ilse Meeuwenoord.

Medezeggenschap Heembouw

Samenstelling ondernemingsraad 2017-2020

Klantgroep Bedrijfsruimten

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

Klantgroep Kantoren

Jeffry Jacobs (GOR)
Harmen de Lange (OC)
Dominique den Hertog (OC)

Klantgroep Wonen

Ilse Meeuwenoord (GOR)
René Lem (GOR, secretaris)
Roy Vliegthart (GOR)
Erik van Doorn (OC)
Rick van der Post (OC)
Deborah Groenewoud (OC)

Heembouw Architecten

Jordy de Jong (GOR, voorzitter)
Iris Kersaan (OC)
Sander Dekker (OC)

Staf

Björn Bouwmeester (OC)
Petra van Helden (OC)

GOR = Gemeenschappelijke Ondernemingsraad
OC = Onderdeelscommissie

GOR-leden maken automatisch deel uit van de OC.

I Geen discussie voor Lomans over samenwerking met Heembouw

“We verstaan elkaar, mede omdat we beide een familiebedrijf zijn”

Lomans Totaalinstallateur is strategisch partner én sinds 2020 ook klant van Heembouw. Het 100-jarige familiebedrijf gaf Heembouw de opdracht om de realisatie van het nieuwe Lomans-kantoor in Capelle aan den IJssel integraal op zich te nemen: van de selectie van een grondpositie tot en met de bouw. Joost den Otter, algemeen directeur, Hugo Overakker, bedrijfsleider Lomans Capelle en Patrick Burgers, klantteammanager grootbouw vertellen waarom zij voor Heembouw kozen, hoe het proces verliep en wat dat Lomans uiteindelijk opgeleverd heeft.



I Geen discussie

"Het is voor ons nooit een discussie geweest of we Heembouw de opdracht voor de realisatie van ons nieuwe kantoor zouden gunnen." vertelt Joost. "Niet omdat Heembouw een van onze partners is, maar omdat we in alle projecten, waarin we samenwerken, ervaren dat Heembouw kwalitatief van hoog niveau is, de mens centraal stelt en open communiceert. We verstaan elkaar daarin, mede omdat we beide van oorsprong een familiebedrijf zijn." "Bovendien heeft Heembouw alles in huis wat we bij de realisatie nodig hadden", vult Patrick Hugo aan. "Van kennis van grondposities tot architecten en een uitvoeringsorganisatie. Met hulp van data uit de eigen grondbank heeft Heembouw voor ons een reistijdenonderzoek gedaan en een voorselectie gemaakt van mogelijke bouwlocaties, uiteraard gebaseerd op onze wensen."

I Centrale zichtlocatie

Lomans wilde graag een zichtlocatie dicht bij een openbaarvervoerknooppunt en dicht bij de uitvalswegen naar de snelweg. De begeleiding bij het maken van een keuze uit de geselecteerde locaties ging op 'zijn Heembouws'. Hugo: "We hebben met twaalf medewerkers, een dwarsdoorsnede van ons bedrijf, onder leiding van Durk van Loon van Heembouw Kantoren de kansrijke locaties bekeken. Zo konden we zelf zien en ervaren of de locaties ons zouden passen. Heembouw gaf ons daarnaast globaal inzicht in de ontwerp- en indelingsmogelijkheden van de verschillende kavels. Zo kregen we gedragenheid voor de locatie waarop uiteindelijk onze keuze viel."

I Ontwerpen voor de toekomst

Ook in de ontwerp- en engineeringfase die volgde, nam Heembouw op een goede manier het voortouw. Hugo: "Wij hebben zelf best lang nagedacht over onze wensen, temeer omdat je niet alleen voor nu maar ook voor de toekomst bouwt. Hoeveel werkplekken heb je dan nodig? En wat is de juiste verhouding in het aantal m² magazijn, werkplaats en presentatieruimte? Hung Tran van Heembouw architecten, voelde dat goed aan, gaf ons de tijd en hielp ons bij het maken van keuzes door verschillende schetsen te maken. Hij stelde zichzelf niet boven het verhaal, maar kroop echt in onze huid. Dat is in mijn optiek het grote voordeel van een aannemer met eigen architecten in dienst."

I Match met 3D BIM-model

Patrick, die namens Lomans de bouw van het kantoor begeleidde, voegt daaraan toe dat het ontwerpen en het engineeren geruisloos in elkaar overgingen. "Je kunt er bij Heembouw vanuit gaan

"Als opdrachtgever kom je voor allerlei keuzes te staan op het gebied van planning, budget, esthetica en duurzaamheid. Danervaar je pas echt hoe belangrijk het is als je daarbij goed begeleid wordt"

dat wat zij ontwerpen, ook uitvoerbaar is in de praktijk. De architect zoekt direct aansluiting bij collega's die verantwoordelijk zijn voor de technische realisatie. En dat is merkbaar in de uitvoering, die nagenoeg geruisloos en conform planning verliep. Zelfs nadat we in de opstart vertraging opliepen vanwege een bezwaar tegen de bouwvergunning." Joost vult aan: "Ik denk dat 99% van het 3D BIM-model matcht met het pand dat er nu staat. Voor die details, die niet helemaal klopten, kwam de Heembouw architect naar de bouw om samen de juiste oplossing te vinden. Als je dat als opdrachtgever van tevoren weet, dan teken je daar direct voor." Uiteraard installeerde Lomans zelf de benodigde technische installaties in het pand. Het team dat daarvoor ingezet werd, werkte kort daarvoor samen met het Heembouwteam aan de bouw van het nieuwe Heembouw kantoor in Berkel en Rodenrijs, met alle voordelen van dien. Hugo: "De voortgang op de bouw verliep hierdoor nog sneller en efficiënter dan voorheen. Het levert echt een stuk efficiëntie op als de verschillende partijen goed op elkaar ingewerkt zijn. Voor ons is dat een waardevol inzicht dat we meenemen naar volgende opdrachten."

I Lessen uit proces

Lomans heeft voor de eigen toekomstige performance nog een les getrokken uit het bouwproces, vertelt Joost. "We hebben in de klantervaring ervaren dat de realisatie van een nieuw pand complexer is dan we ooit dachten; alles hangt met elkaar samen. Als opdrachtgever kom je voor allerlei keuzes te staan op het gebied van planning, budget, esthetica en duurzaamheid."

Danervaar je pas echt hoe belangrijk het is als je daarbij goed begeleid wordt. Deze ervaring helpt ons om als leverancier nog meer te denken vanuit het klantbelang."

I Laaiend enthousiast

Over het uiteindelijke resultaat, het nieuwe Lomans-pand, is iedereen laaiend enthousiast. Hugo: "Heembouw heeft zijn slogan 'wij creëren plekken waar mensen willen zijn', meer dan waargemaakt. Het is een gave plek om te mogen werken. Dankzij de gebruikte natuurlijke materialen en kleuren, aangedragen door de architect Hung Tran en binnenhuisarchitect van den Wildenberg, is het een open en transparant gebouw geworden dat tegelijkertijd warmte uitstraalt: precies zoals wij als organisatie zijn." Patrick: "Wat ik knap vind, is dat Heembouw de driehoekige vorm van de kavel optimaal vertaald heeft in een prachtig driehoekig gebouw, terwijl je eenmaal binnen op geen enkele manier beperkt wordt door deze niet alledaagse vorm."

Op de vraag of er dan helemaal niets aan te merken was op de samenwerking, het proces en/of het resultaat, antwoordt Joost open. "Niet veel, maar natuurlijk zijn er ook momenten geweest waarop het even niet soepel liep en we meer gesprekken nodig hadden om op één lijn te komen. Dat is niet erg, zonder wrijving is er geen glans. We hebben ervaren dat Heembouw open is en de verbinding blijft zoeken tussen het resultaatgerichte en het bedrijf en de mens. En als er iets fout gaat, steken ze zonder dralen de hand in eigen boezem. Dat alles maakt dat het bijzonder prettig samenwerken is met Heembouw."

"De architect stelde zichzelf niet boven het verhaal, maar kroop echt in onze huid. Dat is in mijn optiek het grote voordeel van een aannemer met eigen architecten in dienst"





kantoren

kantoren

56

57

“Het project is bijna geruisloos verlopen. We hebben met elkaar gekeken hoe we het beste resultaat konden behalen. Met een prachtig eindresultaat” Heevas B.V.

Heembouw Kantoren



circulair kantoor met werkplaats | gebruiker
Heembouw Kantoren | Heembouw Architecten
| MPG score 0,55 | GPR score 8,8 | energielabel A+++

“Circulair ontwerpen en bouwen is specifiek gericht op het sluiten van de kringloop van materiaalstromen”



I Duurzaam en circulair

Voor ieder project de juiste mix

Als ontwerpende bouwer hebben we de kennis en kunde in huis om voor iedere klantvraag een duurzame oplossing te ontwerpen, ontwikkelen en realiseren. Geen standaardoplossingen dus, maar een unieke aanpak voor ieder project.

Hierbij kijken we naar duurzaamheid in de breedte: van energie tot gezondheid, materiaalgebruik, biodiversiteit én geld. De klantwens is daarbij leidend: welke duurzaamheidsaspecten hebben waarde, en waar zitten vragen en twijfels. Zo zoeken we samen met de klant in ieder project naar de juiste mix.

We nemen duurzaamheid mee vanaf de eerste kavelstudie en ontwerpschetsen. Door kenmerken van de locatie, zoals de oriëntatie op de zon te

benutten en compact te bouwen, wordt de basis gelegd voor een energiezuinig gebouw. In onze ontwerpen proberen we zo veel mogelijk bouwkundig op te lossen, zodat we besparen op materialen en installaties.

Circulariteit is voor ons een onderdeel van duurzaamheid. Circulair ontwerpen en bouwen is specifiek gericht op het sluiten van de kringloop van materiaalstromen. Dat kan door te werken met hergebruikte materialen, door het toepassen

van producten die in de toekomst weer kunnen worden geremonteerd, of door het bouwen met natuurlijke (biobased) materialen die de aarde niet uitputten. Uiteindelijk gaat circulair bouwen over een andere mindset. Niet langer bouwen zonder na te denken over de toekomst en wat er aan het eind van de levensfase met een gebouw gebeurt. Met zogenaamde "factsheets" informeren we onze klanten, maar ook onze eigen collega's, over zaken als bouwen in hout, circulair bouwen en duurzaamheid. Om onze klanten vanaf het begin mee te nemen in de complexe wereld van circulair ontwerpen heeft Heembouw Architecten de "circulaire ontwerpmatrix" ontwikkeld. Hiermee kunnen we circulariteit voor elke klantvraag concreet maken. Het is daarbij geen kwestie van "alles of niets", ook kleine stapjes dragen bij aan het hogere doel om het beter te doen voor de planeet.

Er zijn gelukkig steeds meer partijen in de bouwkolom die het een goed idee vinden om circulair te werken. In 2030 moet 50% van de bouwmaterialen circulair zijn. Daar wachten we niet op. Omdat we als ontwerpende bouwer de hele keten van initiatief en ontwerp tot en met onderhoud en renovatie in huis hebben, kunnen we ook echt het verschil maken. Wij zijn gewend om de verbinding te leggen tussen verschillende schakels en de belangen van verschillende partijen samen te brengen. Dat is nodig om tot verandering te komen die we allemaal voor ogen hebben.

NOM woningen in Westend

De nieuwe woonwijk Westend ligt in een prachtige groene en waterrijke omgeving en biedt een grote variëteit aan woningtypes. Heembouw ontwikkelt en realiseert hier gefaseerd in totaal 240 woningen, waarvan bijna een derde nul-op-de-meter (NOM) woningen zijn.

Variërend van eengezinswoningen tot appartementen en beneden-boven woningen. Een NOM-woning hoeft per saldo over het hele jaar genomen, geen energie meer af te nemen bij een energieleverancier. Dit gebeurt door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers. De woningen hebben geen gasaansluiting, zijn volledig elektrisch en wekken evenveel energie op als bij gemiddeld gebruik en omstandigheden nodig is.

Heembouw Architecten maakte het ontwerp van een aantal grondgebonden NOM-woningen, woningtype Opaal. Sr. modelleur Jelmer Adema was bij de engineering van deze woningen betrokken, net als overigens bij de engineering van alle andere woningen in Westend. "Een NOM-woning vraagt om goed nadenken, in een heel vroeg stadium. Niet alles kan zomaar; voor de juiste hoeveelheid PV-panelen bijvoorbeeld moet het dak groot genoeg zijn, en moet ook de oriëntatie op de zon kloppen. De installaties zijn een stuk complexer. Een mooie uitdaging na te denken, hoe dingen

"Bij woningtype Opaal wordt de installatie specifiek als materiaal toegepast"

slimmer kunnen." Architect Caroline Klopper: "Voor woningtype Opaal heb ik ervoor gekozen om de installatie specifiek als materiaal toe te passen. Het hele dak en ook de uitbouw zijn voorzien van PV-panelen. De woningen zijn een mooie toevoeging aan deze wijk. Westend is echt een woonomgeving waar je wilt zijn, met veel zorg en aandacht gemaakt. Daar mogen we trots op zijn."



Bij de realisatie van het circulair paviljoen C Bèta hebben we Skellet profielen toegepast voor de constructie van de huurunits in het gebouw. Deze profielen kunnen, wanneer de units aan het eind van hun levensloop zijn, weer opnieuw in nieuwe constructies worden gebruikt.





Duurzaamheid in feiten en cijfers

“Practice what you preach”

In onze eigen nieuwe huisvesting van Heembouw kantoren in Berkel en Rodenrijs maken we onze ambities op gebied van circulair en gezond ontwerpen en bouwen waar.

MPG
0,55

GPR
8,8

Energielabel
A+++

I Reductie afvalstromen op de bouw

In ons strategisch plan hebben we vastgelegd dat we meer dan 25% reductie van de drie bouwafvalstromen met het meeste milieu impact willen realiseren. Afgelopen jaar hebben we, samen met Excess Materials Exchange per klantgroep onderzocht welke afvalstromen dit zijn, hoe dit te kwantificeren, en wat de stromen zijn waarop wij daadwerkelijk kunnen sturen. Ons eerste concrete doel is vermindering van het plastic op de bouw. Bij DC Echt Susteren zijn we gestart met een pilot, in samenwerking met onze strategisch partner Primadak. Voor de ruim 85.000 m² dak die hier wordt gerealiseerd, wordt een grote hoeveelheid verpakkingsmateriaal gebruikt. Met Primadak is gekeken, welk van dit materiaal echt noodzakelijk is, en waar structureel bespaard kan worden door voor alternatieven te kiezen. Zo wordt het bevestigingsmateriaal voortaan in herbruikbare plastic kratten -met statiegeld- geleverd, in plaats van in 1.870 (!) losse dozen, en worden de pallets waarop de rollen pvc worden aangevoerd allemaal retour genomen als herbruikbare pallets in plaats van in de afvalcontainer gegooid.

I Maatschappelijke betrokkenheid

Verantwoordelijkheid nemen voor je omgeving, betekent ook je maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen voor de samenleving. Wij willen actief betrokken zijn bij maatschappelijke initiatieven op divers gebied. Afgelopen jaar hebben we vanwege de corona pandemie op dit vlak onszelf minder actief kunnen inzetten dan gebruikelijk. Desondanks is er wel het een en ander gebeurd. We zijn blij dat, mede door onze donatie, Hospice Amandi in de gemeente Kaag en Braassem medio 2020 haar deuren heeft kunnen openen. Een aantal refurbished laptops vond hun weg naar CoderDojo, een vrijwilligersorganisatie die kinderen meer leert over techniek en programmeren. Omdat zelf meewerken helaas niet kon, stelden we bouwmaterialen beschikbaar aan zorg- en woonboerderij Inversa te Woubrugge voor de realisatie van een sporthonk voor de bewoners. En ook dit jaar heeft weer een groot aantal collega's gekozen voor donatie van de waarde van hun kerstpakket; deze keer aan Vereniging Natuurmonumenten en de Bijenstichting.



“Als ik ooit zelf een huis ga bouwen, dan wordt het een houten huis”

#typisch Heembouw

Jacques de Vos, planontwikkelaar Heembouw Wonen, is enthousiast over bouwen met hout. “Het product hout spreekt mij enorm aan. Tijdens vakanties in Oostenrijk heb ik ervaren hoe fijn het is om in een houten woning te verblijven: de geur, het binnenklimaat... ik vind het ook heel erg mooi, en het is goed voor de planeet. Hout is het enige bouw materiaal, dat vanzelf groeit.”

In 2020 onderzocht een enthousiaste groep binnen Heembouw de mogelijkheden van bouwen met constructief hout. Jacques was, samen met collega Hugo Stevens (architect), hiervan de kartrekker. “Heembouw breed kunnen we veel met hout. Bij bedrijfsruimten kunnen we in onze projecten volledig houten liggers toepassen en bij wonen gaan we aan de slag met houten casco's (combinatie van CLT en HSB). Hier komt de toegevoegde waarde van een integrale aanpak met Heembouw Architecten duidelijk tot uiting. Ons Slimm concept, een compacte eengezinswoning, vooral geschikt voor binnenstedelijke verdichting zonder de hoogte in te gaan, hebben we nu volledig in constructief hout uitgewerkt. Hij wordt volledig geprefabriceerd in de fabriek, past per verdieping op een vrachtwagen, kan eenmaal op het project aangekomen kant en klaar in één dag geplaatst worden, waardoor de overlast voor de omgeving beperkt wordt en daarbij is het hartstikke mooi, zorgt voor een gezond binnenklimaat, en is super duurzaam.”

Zodra de vergunningen afgegeven zijn, wordt er gestart met de plaatsing van de eerste 22 houten Slimm woningen. Jacques: “Een 100% eigen Heembouw project. Een eigen ontwikkeling, zelf ontworpen, geëngineerd en straks ook zelf gebouwd en geplaatst. Super tof dat wij dit als Heembouw nu echt gaan doen, ondanks de rare tijd waarin we bij de ontwikkeling van deze woning zitten. Daar word ik blij van.”

“Heembouw breed kunnen we veel met hout en komt de toegevoegde waarde van een integrale aanpak met Heembouw Architecten duidelijk tot uiting”

“We zijn ons bewust van de impact van ons handelen op de planeet, én we zijn oprecht gedreven om het beter te doen”.
Onze duurzaamheidsvisie is het kompas voor ons handelen. Dit komt op alle terreinen terug.

Heembouw past gecertificeerd duurzaam hout toe (FSC of PEFC). Hout is sowieso een gunstig bouw materiaal als het gaat om CO₂ uitstoot. Het toepassen van gecertificeerd hout geeft de garantie dat het uit bossen afkomstig is met een maatschappelijk verantwoord en duurzaam bosbeheer. We zetten actief in op vermindering van de CO₂ uitstoot van ons wagenpark en onze eigen huisvesting. Afval wordt op de bouw zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd.

CO₂ reductie ton p/mln. omzet
2019: 3,9
2020: 2,8

Afvalscheiding op de bouwplaats
2019: 45%
2020: 53%





“Heembouw heeft een goed en prettig proces geleid en een uitstekende kwaliteit geleverd. Ook de nazorg, doordat de uitvoerder nog twee maanden aan het project verbonden bleef, heeft veel tevreden huurders opgeleverd. Vakbekwaam en oplossingsgericht personeel” Hans Verheij, projectmanager real estate | Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund

Rachmaninoff



transformatie |
voormalig stadskantoor | Utrecht |
Klunder Architecten | 132 appartementen

I Al op meerdere projecten een fijne samenwerking **Haag Wonen en Heembouw:** **“We doen het echt samen”**

Voor woningcorporatie Haag Wonen realiseert Heembouw de ‘Haagse Hendrik’. Een sloop-nieuwbouw project, waar 138 woningen vervangen worden door 154 woningen, verdeeld over boven- en benedenwoningen (bebo’s), appartementen en compacte eengezinswoningen. Ontworpen door Heren 5 architecten in de stijl van Hendrik Berlage, wiens invloed op veel plekken in Den Haag terugkomt.



Paul van Es (links) en Erik van Doorn (rechts) voor de woningen van project Boekweikamp in Mariahoeve.



Dit project betekent een hernieuwde samenwerking van Haag Wonen met Heembouw. Eerder al werd er tussen oktober 2019 en oktober 2020 samengewerkt bij de bouw van 36 eengezinswoningen aan het Boekweikamp in Mariahoeve. Paul van Es, opzichter van Haag Wonen en Erik van Doorn, uitvoerder bij Heembouw, allebei nu actief op de Haagse Hendrik, kijken met plezier nog eens terug op de Boekweikamp.

I Goede en constructieve samenwerking

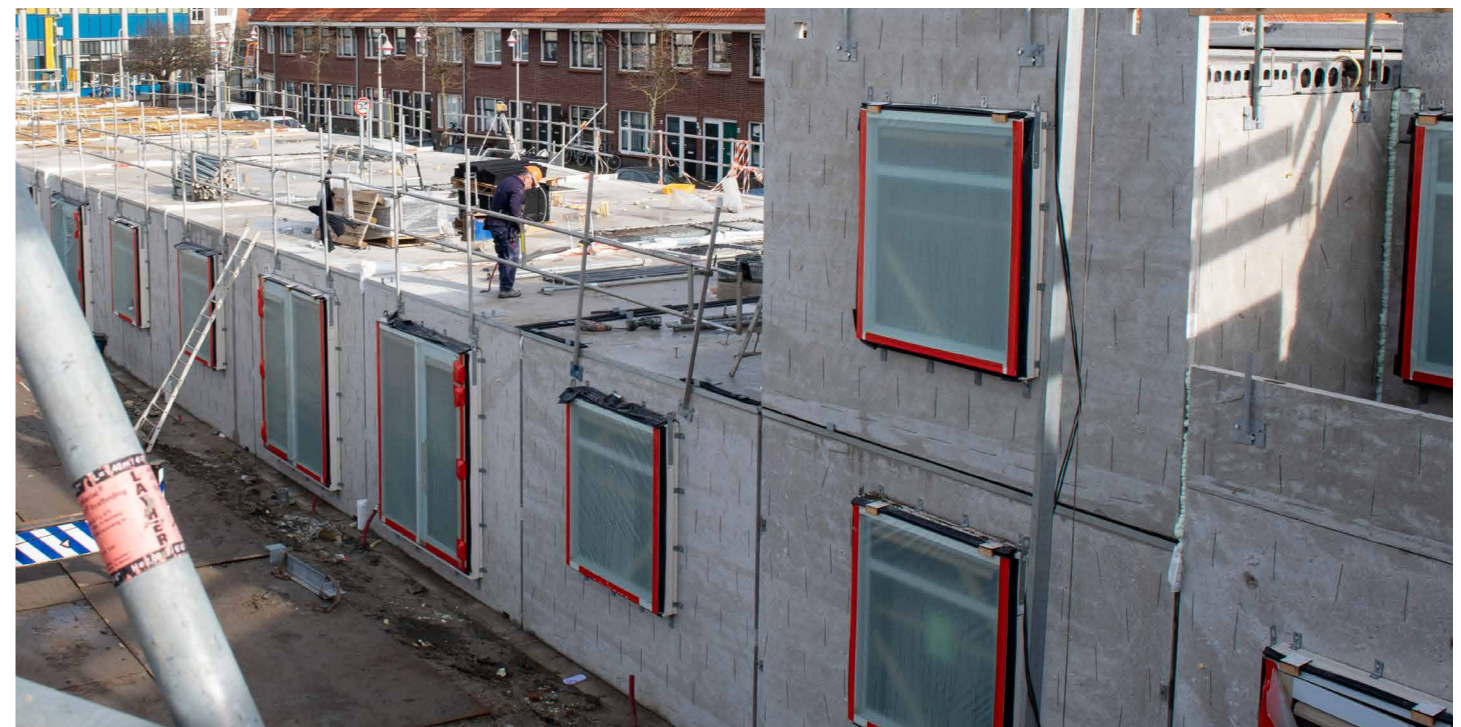
Paul van Es is als opzichter van Haag Wonen betrokken bij alle nieuwbouwprojecten van de corporatie. “Boekweikamp was ons eerste gasloze project. De 36 beneden-bovenwoningen die daar zijn gebouwd, lijken veel op de bebo’s die hier in de Haagse Hendrik worden gebouwd. Een leuk concept, met vier blokken van elk negen woningen: drie beneden- en zes bovenwoningen.

“Deze woningen passen bij de missie van Haag Wonen: Goed wonen in Den Haag voor mensen met een bescheiden inkomen”

Allemaal sociale huur, met een tuin voor de huizen op de begane grond en met een dakterras voor de bovenwoningen. Passend bij onze missie als Haag Wonen: ‘Goed wonen in Den Haag voor mensen met een bescheiden inkomen.’”

Ook Erik van Doorn bewaart goede herinneringen aan de Boekweikamp. “Een overzichtelijke bouw, het weer werkte goed mee en de samenwerking was goed en constructief. Mooi voorbeeld daarvan is, hoe we het trapgat van de bovenste etage van de bovenwoningen hebben opgelost. Het trapgat bleek groter te zijn, dan de opdrachtgever had voorzien, met minder vloeroppervlak als gevolg. Door het trapgat te verkleinen en de technische ruimte in te korten, hebben we dit kunnen oplossen. We zaten al in de afbouwfase, en dan is het wel even balen om af te moeten breken, wat je hebt gebouwd. Maar achteraf is het een hele goede beslissing geweest, en het was binnen een week gefixed.” Paul knikt instemmend. “We doen het echt samen, dat was bij de Boekweikamp zo, en zo is het hier ook.”

‘Haagse Hendrik’ als voorbeeld van binnenstedelijke verdichting. In opdracht van Haag Wonen zijn 138 verouderde woningen gesloopt; hiervoor worden 154 woningen teruggebouwd.





wonen

wonen

“De samenwerking is vlekkeloos verlopen, zeker als je kijkt naar de complexiteit van het project en de hoeveelheid woningen. Alles is perfect verlopen, mede door de chemie in het team; het is niet voor niets dat we ook het volgende project gezamenlijk gaan oppakken. Vloeiend proces en volledig ontzorgd” Marc Fischer | manager vastgoed Woningstichting St. Willibrordus

Van Duivenvoordenlaan



verduurzaming en verbetering | 213 appartementen
| labelsprong van F naar A | aanpassen entrees |
Wassenaar | Heembouw Architecten



I Renovatie en verduurzaming Prinsessenbuurt Leiden

“We gaan voor hetzelfde doel: een tevreden klant en een goede kwaliteit”

In de Leidse Prinsessenbuurt is Heembouw volop bezig met de renovatie en verduurzaming van 248 woningen in opdracht van woningbouwvereniging de Sleutels. Een omvangrijk en ingrijpend project, waarbij de woningen zowel binnen als buiten worden aangepakt. André Klein, technisch projectleider bij de Sleutels en Piet Stokkel, uitvoerder bij Heembouw, werken in goede harmonie samen en gaan voor hetzelfde: een tevreden klant en een goede kwaliteit.

Beide partijen kennen elkaar goed en hebben al op meerdere projecten samengewerkt. André Klein: "De Sleutels werkt bij renovatieprojecten (en ook bij nieuwbouw) samen met drie vaste ketenpartners, waarvan Heembouw er één is. We kijken samen, als projectteam naar de opgave: hoe gaan we het aanpakken? Dat scheelt ons veel voorwerk, en het werken met vaste partijen schept een band, je weet wat je aan elkaar hebt. En Heembouw doet het goed. Als ik mijn rondje over het project doe, dan is er weinig aan te merken op het werk dat gedaan is.

Heembouw is zelf ook kritisch en pro actief, komt zelf met oplossingen. Dat is fijn." De woningen die nu gerenoveerd worden, zijn allemaal verschillend. Piet: "Het zijn verschillende typen en alle woningen zijn in de loop der jaren gemuteerd, en hebben zelf aangebrachte voorzieningen. Een standaardaanpak werkt hier dus niet, en dat maakt het bouwen ook zo leuk. We hebben alles aan de voorkant goed uitgedacht, met onze eigen architect erbij en de vaste partners waarmee we samenwerken. Alle woningen zijn in 3D gescand, zo kom je in de uitvoering niet voor verrassingen te staan.

En het is belangrijk dat we met vaste strategische partners werken, we kennen elkaar, spreken elkaars taal, dan gaat het ook goed."

I Van gemiddeld label F naar energielabel A

"Bij renovatieprojecten is het beleid bij de Sleutels om alle woningen naar energielabel A te brengen. "Dat kunnen we hier onder andere bereiken door het dak te voorzien van nieuwe dakelementen," vertelt André. Hierbij blijft de bestaande dakconstructie gehandhaafd en worden de nieuwe elementen horizontaal op de bouwmuren geplaatst. "Dit voorkomt veel werkzaamheden in de woning, en daarmee extra overlast voor de bewoners." In één dag tijd worden de bestaande dakpannen verwijderd, de nieuwe dakelementen aangebracht en het dak waterdicht gemaakt. Indien mogelijk worden nog

dezelfde dag de nieuwe dakpannen gelegd. Piet: "De bewoners van de boven- en benedenwoningen verhuizen gedurende de binnenwerkzaamheden naar wisselwoningen. Deze zijn volledig ingericht en voorzien van kabel TV en internet. Zodra alle werkzaamheden gereed zijn, keren zij terug naar de "eigen" gerenoveerde woning. De bewoners van de eengezinswoningen gaan de avond vóór aanvang van de binnenwerkzaamheden naar één van de ingerichte logeerwoningen. 's Avonds kunnen zij terug naar de "eigen" woning. De nieuwe cv-ketel brandt weer, elektra en water zijn weer aangesloten en de dakelementen zijn vervangen. Tijdens de buitenwerkzaamheden blijven de bewoners gewoon in de woning." Verder worden de spouwmuuren geïsoleerd, de bestaande aluminium kozijnen vervangen door kunststof kozijnen en wordt het glas vervangen door HR ++ glas. De kruipruimten

van de woningen worden voorzien van isolatie tegen optrekkend vocht. In de woningen wordt ook het nodige gedaan. André: "Badkamer, keuken en toilet, waar problemen mee zijn of die meer dan 15 jaar oud zijn, worden vervangen, alle woningen krijgen een MV-box voor betere ventilatie, een gezonder binnenklimaat en meer comfort, en de CV-ketels worden vervangen door HR-ketels."

I Planning is corona-proof gemaakt

Corona vraagt ook hier om de nodige aanpassingen. Voor de bouwvakkers én voor de bewoners. Piet: "Je kan niet met teveel mensen tegelijk in de woning zijn. Dus de bewoners gaan naar de logeerwoning of naar onze huiskamerkeet, en we zijn met minder mensen tegelijk aan het werk in de woning. Daarom duren de werkzaamheden per woning langer dan

we bij het proefblok uitgetest hadden. We hebben onze planning corona-proof gemaakt, en het loopt inmiddels helemaal volgens plan." Verder zijn er meerdere leegstaande woningen als schaft- vergader- en kantoorkeet ingericht, zijn ze voorzien van ventilatie units, dragen alle bouwvakkers een mondkapje tijdens de dagstart en de bezoeken met bewoners en wordt ook de bewoners gevraagd een mondkapje te dragen. "We handhaven hier strikt op, en dat gaat goed." Op de bouw wordt de 1,5 meter afstand gehandhaafd. André knikt instemmend: "Ik ben erg tevreden over Heembouw, het is een prettige samenwerking." Piet: "Dat vinden wij ook, de sfeer is goed, we kunnen alles tegen elkaar zeggen: goed of slecht. Alles om ons gezamenlijk doel te bereiken: een goede kwaliteit en een tevreden klant."

"Een standaardaanpak werkt hier niet, en dat maakt het bouwen ook zo leuk"



"Ik ben erg tevreden over Heembouw, het is een prettige samenwerking"



Beeld: Herzog & de Meuron.

I Parametrisch ontwerpen

“Op deze manier haal je het maximale uit iedere opgave”

Eén van de innovaties waar we sterk op inzetten, is parametrisch ontwerpen. Parametrisch ontwerpen is een proces waarbij op basis van data en relaties tussen onderdelen een (deel)ontwerp kan worden gegenereerd. Binnen Heembouw wordt bij kavelstudies al gebruik gemaakt van parametrisch ontwerpen. Dit is slechts een fractie van de voordelen die parametrisch ontwerpen biedt.

“Dat wij als ontwerpende bouwer de kennis van ontwerp en uitvoering integreren, biedt ook hier enorm veel toegevoegde waarde”

Technisch ontwerper Paul Kuijt en BIM engineer Ruben van Duijn, zijn vol enthousiasme over parametrisch ontwerpen. Ruim een jaar geleden ontdekten zij hun gezamenlijke passie voor dit onderwerp, tijdens één van de BIM kennissessies, die binnen Heembouw georganiseerd worden. Ruben: “In het dagelijks werk hebben we niks met elkaar te maken, maar we bleken allebei los van elkaar bezig te zijn met parametrisch ontwerpen, Paul vanuit de kavelstudies, en ik was al bezig met Dynamo, een programmeertool voor parametrisch ontwerpen. Bij deze BIM-kennissessie raakten we met elkaar in gesprek, en zijn we met elkaar gaan samenwerken om parametrisch ontwerpen binnen Heembouw verder te brengen.”

I Automatiseren van kavelstudies

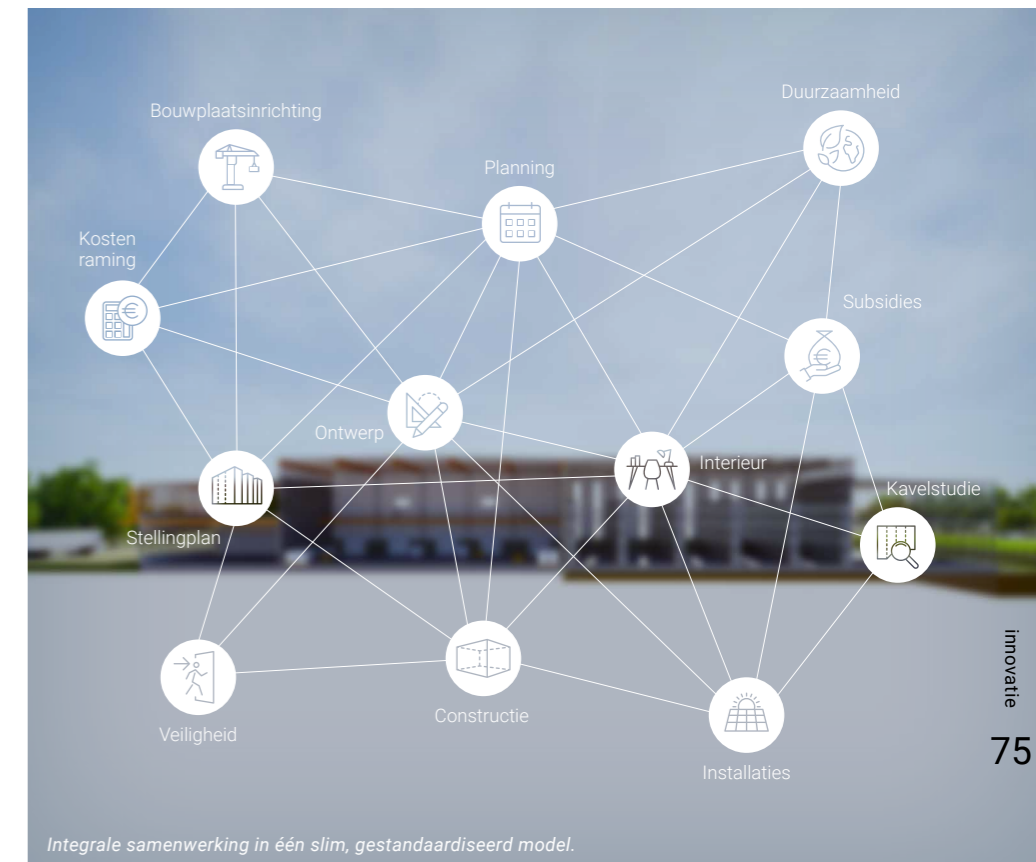
Paul: “Als architecten maken we voor onze klanten van bedrijfsruimten veel kavelstudies, om inzichtelijk te maken of én hoe hun programma van eisen binnen de regelgeving op de kavel past. Een tijdrovende klus, die heel goed geautomatiseerd kan worden. Daarmee kan de klant snel geholpen worden en kunnen wij meer varianten laten zien. Daarvoor hebben we de kavelstudietool ontwikkeld, waarin we kennis van bedrijfsruimten en parametrisch ontwerpen hebben samengebracht. Dit zorgt sneller voor een beter beeld van de mogelijkheden betreffende de realisatie. Tijd- en kostenbesparing zijn hierbij de eerste zichtbare voordelen, naast een grotere ontwerp vrijheid. Een klant kan zelf met de tool aan de gang. Op basis van de eigenschappen die hij invult, worden verschillende opties voor de invulling van de kavel visueel gemaakt, met de bijbehorende getallen. Zo krijgt de klant al een idee hoeveel vierkante meter perceel er nodig is en wat het ongeveer zal gaan kosten. Dit is nog niet klant specifiek, waar natuurlijk onze kracht ligt, maar geeft wel al een indicatie. We zien de tool dan ook als een eerste stap richting een geheel parametrisch opgezet distributiecentrum, waarin het wél mogelijk wordt om het klant specifiek te maken. Hiermee is het bijvoorbeeld mogelijk een klant inzicht te geven hoeveel ruimte er minimaal nodig is voor een compact bedrijfsproces, de wens van de hoeveelheid daglicht toetreding met het bijbehorende effect daarvan, hoe duurzaam het gebouw is, etc. Dit inzicht maakt het mogelijk om keuzes te maken in wat belangrijk is voor de klant.”

Voor hoofd planontwikkeling Bedrijfsruimten Peter Holleman, is duidelijk dat dit nog maar het begin is. “Als ontwerpende bouwer kunnen we onze modellen nog beter benutten, door intelligentie toe te voegen. Parametrisch ontwerpen maakt gebruik van de informatie, die in een virtueel gebouw zit. Een verandering in het model, wordt automatisch doorgevoerd in de andere onderdelen, zoals kosten. Wat gebeurt er bijvoorbeeld als ik de beukmaat van mijn pand verander? Bij een parametrisch model rekent het systeem de gevolgen voor je door. Wat verandert er dan nog meer? Alle kennis die we hebben, is verwerkt in het model. Dat wij als ontwerpende bouwer de kennis van ontwerp en uitvoering integreren, is ook op dit vlak van een enorme toegevoegde waarde.”

Het ontwerp is meer dan alleen de vorm. Het zijn ook kosten, de constructie, installatie concepten, duurzaamheid. Ruben: “Deze informatie wordt in

data vertaald en zorgt ervoor dat de behoeften van de klant, geborgd zijn in het ontwerp. Naast het ontwerpen van complexe geometrie en constructies biedt parametrisch ontwerp ook de mogelijkheid om tot in een laat stadium van het ontwerpproces wijzigingen in een responsief model door te voeren. Je kunt verschillende aanpassingen en scenario's testen en prestaties inzichtelijk maken. Zo kan je het maximale uit iedere opgave halen, in plaats van handmatig slechts een beperkt aantal mogelijkheden te onderzoeken.”

Wat betekent dit voor de rol van een architect? Paul: “De architect blijft belangrijk om de wensen van een klant te vertalen naar een ontwerp. Maar het repeterende werk wat een architect nu doet, neemt parametrisch ontwerpen uit handen. Zo kan je als architect meer tijd en aandacht besteden aan ontwerp en het aansluiten bij de wensen van de klant. Door parametrisch ontwerpen ontstaan meer mogelijkheden om vormvrijheid verder te brengen. Er wordt nu heel erg in doosjes gedacht. Daarnaast wordt de bouw nog meer transparant voor de klant en ook voor onszelf. En daar wordt iedereen beter van.”



New Logic III

STAAL PRIJS 2020

De nationale staalprijs 2020, categorie "Industriebouw" was voor New Logic III. Dit opvallende en duurzame distributiecentrum is door Heembouw ontworpen en gerealiseerd voor opdrachtgever DOKVAST en huurder Rhenus Logistics. Op de foto poseren alle betrokken partijen met trots voor het prijswinnende object: Pelecon structural enigneers, Reijrink Staalconstructie, Heembouw, Heembouw Architecten, opdrachtgever DOKVAST en gebruiker Rhenus Logistics.

#doorbouwers



Jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming)

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

Activa		31-12-2020	31-12-2019
Immateriële vaste activa			
Software	1	283.793	375.821
		283.793	375.821
Materiële vaste activa			
Aanpassingen bedrijfsgebouwen	2	2.337.373	2.111.786
Machines en transportmiddelen		84.675	56.722
Gereedschappen en inventaris		1.078.364	853.529
		3.500.412	3.022.036
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	3	3.276.611	5.909.224
		3.276.611	5.909.224
Vorraden			
Grond		1.374.259	-
Gereed product	4	-	-
Onderhanden werk	5	3.435.720	5.977.164
Grond- en hulpstoffen	6	10.030	12.885
		4.820.009	5.990.049
Vorderingen en vooruitbetaalde kosten			
Debiteuren		11.345.656	19.821.782
Gelieerde maatschappijen	7	954.856	935.129
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8	-	-
Pensioenen		18.014	-
Overige vorderingen en overlopende activa	9	1.660.596	478.723
		13.979.122	21.235.634
Liquide middelen			
		49.853.717	36.983.657
		75.713.664	73.516.421

Passiva		31-12-2020	31-12-2019
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal		441.000	441.000
Agioreserve		2.779.670	2.779.670
Wettelijke reserve		14.229	74.703
Algemene reserve		13.928.584	14.917.839
Resultaat lopend boekjaar		15.010.114	13.035.271
		32.173.597	31.248.483
Voorzieningen			
	10	447.806	481.842
Schulden op korte termijn			
Onderhanden projecten	11	6.585.817	5.041.253
Crediteuren		27.075.135	25.682.819
Gelieerde maatschappijen		-	2.706.998
Belastingen en premies sociale verzekeringen	12	5.726.505	5.675.638
Pensioenen		-	221.911
Overige schulden en overlopende passiva	13	3.704.804	2.457.477
		43.092.261	41.786.096
		75.713.664	73.516.421

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2020

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

	2020	2019
Netto omzet	206.402.142	217.930.879
Wijziging in voorraad onderhanden werk en gereed product	-/- 37.781	-/- 203.304
Geactiveerde productie voor het eigen bedrijf	593.528	365.318
Som der bedrijfsopbrengsten	206.957.889	218.092.893
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	156.906.497	172.639.980
Lonen en salarissen	15 18.516.078	17.497.691
Sociale lasten (incl. pensioenlasten)	4.451.576	4.270.957
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	1.018.720	895.475
Overige bedrijfskosten	16 5.932.885	5.251.498
Som der bedrijfslasten	186.825.755	200.555.601
Bedrijfsresultaat	20.132.133	17.537.292
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17 64.188	67.855
Rentelasten en soortgelijke lasten	18 -/- 179.590	-/- 71.093
	-/- 115.402	-/- 3.238
Resultaat voor belastingen	20.016.731	17.534.054
Belastingen resultaat	19 5.005.359	4.393.166
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	-/- 1.257	-/- 105.617
Resultaat na belastingen	15.010.114	13.035.271

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(Bedragen in €)

	2020	2019
Netto-liquiditeiten per 1 januari	36.983.657	28.547.234
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	20.132.133	17.537.292
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	1, 2 1.018.720	895.475
Mutaties van voorzieningen	10 -/- 34.823	2.439
Mutatie (niet) gerealiseerde waardeveranderingen	-	-
	983.897	897.914
Veranderingen in werkkapitaal:		
- mutatie handelsvorderingen	8.476.126	-/- 2.801.814
- mutatie overlopende activa	7, 9 -/- 1.219.614	2.009.001
- mutatie voorraden en onderhanden projecten	4, 5, 6, 11 2.714.603	-/- 3.416.585
- mutatie handelsschulden	1.392.316	443.535
- mutatie schuld belastingen en sociale premies	8, 12 624.405	443.451
- mutatie overlopende passiva	13 -/- 1.681.581	4.434.937
	10.306.255	1.112.526
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	31.422.285	19.547.732
Ontvangen interest	9, 17 64.188	67.855
Ontvangen dividend	3 60.165	520.000
Betaalde interest	13, 18 -/- 179.590	-/- 71.093
Betaalde winstbelasting	12, 19 -/- 5.578.897	-/- 1.947.866
	-/- 5.634.134	-/- 1.431.104
Kasstroom uit operationele activiteiten	25.788.151	18.116.628
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Leningen aan gelieerde maatschappijen	-	914
Investerings in immateriële vaste activa	1 -/- 123.823	-/- 134.300
Investerings in materiële vaste activa	2 -/- 1.281.244	-/- 643.818
Investerings in financiële vaste activa	3 2.571.976	975.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.166.909	197.795
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Betaald dividend aan aandeelhouders	-/- 5.335.000	-/- 2.178.000
Uitkering Interimdividend	-/- 8.750.000	-/- 7.700.000
Uitkering Agioreserve	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-/- 14.085.000	-/- 9.878.000
Netto kasstroom	12.870.060	8.436.423
Netto-liquiditeiten per 31 december	49.853.717	36.983.657

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 waarderinggrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de nominale waarde. De jaarrekening is opgemaakt op 3 maart 2021.

Algemeen

Heembouw Holding B.V. (zetel in Roelofarendsveen, Kamer van Koophandel nummer 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 Bedrijfsruimten West B.V.	Roelofarendsveen	100%
Heembouw Kantoren B.V.	Roelofarendsveen	100%
Heembouw Amersfoort B.V.	Roelofarendsveen	100%
Heembouw Wonen B.V.	Roelofarendsveen	100%
Heembouw Bedrijfsruimten Zuid B.V.	Roelofarendsveen	100%
Heembouw Ontwikkeling Wonen B.V.	Roelofarendsveen	100%
Heembouw Ontwikkeling Bedrijfsruimten B.V.	Roelofarendsveen	100%
Heembouw 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%
Heembouw Bedrijfsruimten Deelnemingen B.V.	Roelofarendsveen	100%
HBO 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)
Conradstaete I B.V.	Roelofarendsveen	49% (4)
VOF Rijndijk 86	Utrecht	50% (5)
Stellar Development (Aalsmeer Utrecht & Wijchen) C.V.	Roelofarendsveen	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) Verhulstplein B.V. heeft een belang van 49% in genoemde B.V. en een aandeel in het resultaat van 50%.

(5) HWO Deelnemingen B.V. heeft een belang van 50% in genoemde V.O.F. en een aandeel in het resultaat van 50%.

(6) Heembouw Bedrijfsruimten Deelnemingen B.V. heeft een belang van 45% in genoemde C.V., een aandeel in het resultaat van 45% en geen zeggenschap. HBO Deelnemingen B.V. heeft een belang van 5% in genoemde C.V., een aandeel in het resultaat van 5% en 50% zeggenschap.

In 2020 is Stellar Development (Aalsmeer, Utrecht & Wijchen) C.V. opgericht en is de onderneming Centrumplan Roelofarendsveen V.O.F. opgeheven.

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., Hepark B.V., Heembouw Bedrijfsruimten Deelnemingen B.V. en HBO Deelnemingen 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 2020 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. De voortgang wordt bepaald op basis van het gereedkomen van een fysiek onderscheidbaar projectdeel (milestones). 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 tussen de 2 en 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. Eind 2020 is één grondpositie aangekocht.

Gereed product

De waardering van de voorraad gereed product geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Eind 2020 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.

Verder bestaat de post onderhanden projecten uit de voor- en achter facturatie met opdrachtgevers en de nog te ontvangen inkoopfacturen van toeleveranciers.

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 verminderd 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.

Voorzienenngen

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 2020 (actuarieel) herrekend.

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.

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 pensioenpremies. De geschatte dekkingsgraad van het Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid per 31 december 2020 bedraagt 111,1% (31-12-19: 114,1%).

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 2020 is een tarief van 25,0% gehanteerd over het fiscaal resultaat 2020.

Toelichting geconsolideerde balans

(Bedragen in €)

Activazijde	31-12-2020			31-12-2019	
Immateriële vaste activa (1)					
	Boekwaarde per 1 januari	Investerings	Afschrijvingen	Boekwaarde	Boekwaarde
Software	375.821	123.823	215.851	283.793	375.821
	Cumulatieve aanschaffing- prijs 31-12-2019	Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2019	Cumulatieve aanschaffing- prijs 31-12-2020	Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2020	
Software	1.064.596	688.776	1.188.419	904.626	
Materiële vaste activa (2)					
	Boekwaarde per 1 januari	Investerings	Afschrijvingen	Boekwaarde	Boekwaarde
Aanpassingen bedrijfsgebouwen	2.111.786	568.313	342.726	2.337.373	2.111.786
Machines en transport middelen	56.722	40.476	12.522	84.675	56.722
Gereedschappen en inventaris	853.529	672.454	447.620	1.078.364	853.529
	3.022.036	1.281.244	802.868	3.500.412	3.022.036
	Cumulatieve aanschaffing- prijs 31-12-2019	Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2019	Cumulatieve aanschaffing- prijs 31-12-2020	Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2020	
Aanpassingen bedrijfsgebouwen	4.090.246	1.978.460	4.658.559	2.321.186	
Machines en transport middelen	137.041	80.319	177.517	92.842	
Gereedschappen en inventaris	2.526.624	1.673.096	3.199.078	2.120.714	
	6.753.911	3.731.875	8.035.155	4.534.742	
Financiële vaste activa					
Deelnemingen in overige verbonden maatschappijen (3)					
Netto-vermogenswaarde per 1 januari			5.909.224	8.767.014	
Uitkering dividend			-/- 60.165	-/- 520.000	
			5.849.059	8.247.014	
Mutatie naar kortlopende vordering			-	-/- 1.470.424	
Inbreng kapitaal			400.200	355.000	
Retourstorting kapitaal			-/- 2.972.178	-/- 1.330.000	
			3.277.081	5.801.590	
Resultaat deelnemingen			-/- 1.257	-/- 105.616	
Mutatie voorziening in verband met negatief eigen vermogen			787	213.250	
			3.276.611	5.909.224	
Netto-vermogenswaarde per 31 december			3.276.611	5.909.224	

Vorraden

Gereed product (4)

Betreft de aanwezige onverkochte voorraad van reeds opgeleverde projecten.

31-12-2020

31-12-2019

-

-

Onderhanden werk (5)

Bestede kosten minus voorziening

3.435.720

5.977.164

Grond- en hulpstoffen (6)

Betreft de per 31 december aanwezige voorraad hout, plaatmateriaal, hang- en sluitwerk, metalen platen en profielen.

10.030

12.885

Vorderingen en vooruitbetaalde kosten

Gelieerde maatschappijen (7)

Dit betreft met name de financiering van samenwerkingsverbanden en deze vorderingen hebben een kortlopend karakter.

954.856

935.129

Belastingen en premies sociale verzekeringen (8)

Vennootschapsbelasting

-

-

Sociale verzekeringen

-

-

Vennootschapsbelasting

-

-

Overige vorderingen en overlopende activa (9)

Licenties/onderhoudscontracten software

133.696

128.073

Inkoopbonussen

192.200

191.593

Verzekeringen

2.770

1.180

Leasebedragen

1.420

-

Diverse transitorische posten

1.330.510

157.877

1.660.596

478.723

Liquide middelen

Vrije rekeningen

49.147.611

36.339.838

Geblokkeerde rekeningen

706.106

643.819

Totaalsaldo

49.853.717

36.983.657

Passivazijde

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⁾

De voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

Voorziening voor jubileumuitkeringen

Saldo per 1 januari

Dotatie/vrijval lopend boekjaar

Saldo per 31 december

De voorziening wordt om de vijf jaar actuarieel berekend. In 2020 is dit (voor het laatst) gedaan. De overige jaren wordt er een indexatie toegepast, waarbij ook rekening gehouden wordt met de groei van het aantal personeelsleden.

Voorziening voor negatieve waarde deelnemingen

Saldo per 1 januari

Toevoegingen

Vermogensstortingen

Saldo per 31 december

Totaal voorzieningen

Schulden op korte termijn

Onderhanden projecten ⁽¹¹⁾

Bestede kosten, geactiveerde marge minus voorziening

Gefactureerd op onderhanden projecten

In de onderhanden projecten per 31 december 2020 is € 0 aan rente geactiveerd (2020: € 0).

De positie Onderhanden projecten per 31 december 2020 bestaat uit projecten met een debetstand van € 2.546.026 (2019: € 1.229.549) en projecten met een creditstand van € 9.131.843 (2019: € 6.270.802).

Het totaal van de nog te ontvangen facturen bedraagt € 3.827.713 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.

31-12-2020

31-12-2019

136.161
-/- 34.823
101.338

133.722
2.439
136.161

345.681
787
-
346.468

132.431
213.250
-
345.681

447.806

481.842

-/- 80.883.775
87.469.592
6.585.817

-/- 130.849.248
135.890.501
5.041.253

31-12-2020

31-12-2019

Belastingen en premies sociale verzekeringen (12)

Omzetbelasting

Loonbelasting en premieheffing

Vennootschapsbelasting

Sociale verzekeringen

3.339.192
25.817
2.360.273
1.223
5.726.505

1.750.071
974.766
2.933.811
16.990
5.675.638

Overige schulden en overlopende passiva (13)

Reservering personeelsgerelateerde kosten

Reservering kosten klachten

Accountants- en advieskosten

Verzekeringen

Rente

Diverse transitorische posten

2.575.523
103.998
47.855
-
34.200
943.229
3.704.805

2.116.060
-
73.004
113.604
31.822
122.986
2.457.477

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

	31-12-2020	31-12-2019
Verstreckte bankgaranties	14.028.407	13.939.284
Verstreckte concerngaranties	1.218.725	368.243
Leaseverplichtingen voor wagenpark en printers		
Leaseverplichting voor komend boekjaar	1.584.859	1.184.235
Leaseverplichting over 2e tot en met 5e jaar na balansdatum	2.409.756	1.601.962
Huurverplichtingen voor huisvesting		
Huurverplichting voor komend boekjaar	861.302	768.802
Huurverplichting over 2e tot en met 5e jaar na balansdatum	1.467.574	1.027.436
Huurverplichting na 5 jaar na balansdatum	2.295.000	2.550.000
Licenties voor programmatuur		
De verplichting tbv licenties voor komend boekjaar bedraagt	133.696	128.073
<p>■ De vennootschap is hoofdelijk aansprakelijk voor de afdracht van vennootschapsbelasting van Heembouw Bedrijfsruimten West B.V., Heembouw Amersfoort B.V., Heembouw Bedrijfsruimten Zuid B.V., Heembouw Wonen B.V., Heparck B.V., Heembouw Kantoren 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 Heembouw Architecten B.V.</p>		
<p>■ De vennootschap is hoofdelijk aansprakelijk voor de afdracht van omzetbelasting van Heembouw Bedrijfsruimten West B.V., Heembouw Amersfoort B.V., Heembouw Bedrijfsruimten Zuid B.V., Heembouw Wonen B.V., Heparck B.V., Heembouw Kantoren B.V., Heembouw Ontwikkeling Wonen B.V., Heembouw Ontwikkeling Bedrijfsruimten B.V., Heegro 3 B.V., West-End B.V. en Heembouw Architecten B.V.</p>		
<p>■ De vennootschap is hoofdelijk aansprakelijk voor schulden van Heembouw Bedrijfsruimten West B.V., Heembouw Amersfoort B.V., Heembouw Bedrijfsruimten Zuid B.V., Heembouw Wonen B.V., Heembouw Kantoren B.V., Heembouw Ontwikkeling Wonen B.V., Heembouw Ontwikkeling Bedrijfsruimten B.V., Heegro 3 B.V., West-End B.V. en Heembouw Architecten B.V. In het kader van deze 403-verklaringen zijn deze B.V.'s vrijgesteld van het opmaken van een eigen jaarrekening.</p>		
<p>■ HWO Deelnemingen B.V. is hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van VOF Rijndijk 86</p>		
<p>■ De kredietfaciliteit is een gecommiteerde rekening-courant krediet met ongewijzigde limiet. Voor deze kredietfaciliteit zijn de volgende zekerheden gesteld: verpanding bedrijfsactiva en vorderingen uit aannemingsovereenkomsten.</p>		

	31-12-2020	31-12-2019
Door gelieerde maatschappijen aan Heembouw Groep: levering diensten	4.587.692	8.649.807
Door Heembouw Groep aan gelieerde maatschappijen: levering diensten	355.855	178.627
levering goederen	359.317	3.356.145

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.

Ten tijde van het opstellen van deze jaarrekening houdt Covid-19 Nederland nog volledig in haar greep. Het is de vraag, welke uiteindelijke gevolgen de coronacrisis gaat hebben voor de Nederlandse economie, de bouwsector als geheel en specifiek voor Heembouw. Alhoewel het zich nog niet heeft voortgedaan en het ook niet wordt verwacht, is een volledige (langdurige) "lock-down" van al onze bouwprojecten nog steeds een scenario. Het zijn dan ook nog steeds ongekende en wat onzekere tijden. Heembouw heeft in dit kader dan ook meerdere (liquiditeits)scenario's (zowel op korte als lange termijn) uitgevoerd, om inzicht te verkrijgen in de mogelijke negatieve impact van een eventuele volledige en langdurige "lock-down" op onze organisatie en financiële huishouding.

Met de uitbraak van Covid-19 zijn er zowel bij opdrachtgevers als bij Heembouw vragen opgekomen met betrekking tot de voortgang van de uitvoering van de lopende bouwprojecten en de mogelijke risico's van het aangaan van nieuwe contracten. De mogelijke gevolgen van Covid-19 op start bouw, voortgang en oplevering van het werk waren in beginsel onzeker voor enkele nieuw geacquireerde werken. Heembouw is juist in deze periode de dialoog aangegaan met haar opdrachtgevers om de mogelijke effecten, zoals eventuele vertragingen, aanpassingen in het proces, etc. als gevolg van Covid-19 met elkaar te bespreken. Dit zijn zeer constructieve gesprekken geweest, met onze klanten, met als uitkomst dat uiteindelijk de projecten met een geplande startdatum in 2020, al dan niet met vertraging, zijn opgestart. De impact van Covid-19 is dan ook voor Heembouw te overzien gebleven.

Kredietrisico

Kredietrisico is het risico van financieel verlies indien een afnemer de aangegane contractuele verplichting niet nakomt. Kredietrisico's vloeien met name voort uit vorderingen op klanten. Heembouw Groep is zich bewust van de verhogende werking die de coronacrisis op het kredietrisico kan hebben. Heembouw Groep heeft stringente procedures om de kredietwaardigheid van haar (mogelijke) opdrachtgevers en leveranciers te bepalen, waarbij deze procedures jaarlijks worden beoordeeld en waar nodig herijkt. Ter beheersing van dit risico wordt (mede) gebruik gemaakt van erkende (financiële) instellingen, die zich op het leveren van kredietinformatie hebben toegelegd. Daarnaast voert Heembouw Groep ook zelf uitgebreide kredietwaardigheidschecks uit om mogelijke (financiële) risico's te mitigeren.

Gelieerde maatschappijen

Met de gelieerde maatschappijen Heembouw Beheer B.V., Heevas B.V., Heembouw Visie 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.

Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening

(Bedragen in €)

	2020	2019
Netto omzet* ⁽¹⁴⁾		
Bedrijfsruimten	118.913.000	89.211.000
Kantoren	32.611.000	56.818.000
Woningcorporaties en zorginstellingen	13.444.000	22.218.000
Woningen	41.273.000	45.521.000
Overig	161.000	4.163.000
	206.402.000	217.931.000
Geproduceerde omzet	-	-
Overige opbrengsten	-	-
	206.402.000	217.931.000

De omzet is geheel in Nederland gerealiseerd.

* afgerond op duizenden euro's

Som der bedrijfslasten

Lonen en sociale lasten ⁽¹⁵⁾		
Lonen en salarissen	18.516.078	17.497.691
Sociale lasten	2.556.130	2.529.912
Pensioenlasten	1.895.446	1.741.045
	22.967.654	21.768.648

De personeelsbezetting uitgedrukt in FTE's
bedroeg gemiddeld in 2020: **261** (2019: 259)

De samenstelling was als volgt:

Bouwplaatsmedewerkers, inclusief uitvoerders
Kantoormedewerkers

	73	71
	188	188
	261	259

Overige bedrijfskosten ⁽¹⁶⁾

Huisvestings-/kantoorkosten*	2.753.159	2.467.811
Autokosten**	755.221	806.307
Overige personeelskosten	1.610.915	1.590.720
Overige kosten	813.589	386.661
	5.932.884	5.251.498

* in de kantoorkosten is in 2020 een bedrag van € 95.885 (2019: € 95.000) aan accountantskosten voor onderzoek van de jaarrekening opgenomen, € 0 (2019: € 0) aan kosten voor adviesdiensten op fiscaal gebied uitgevoerd door de accountantsorganisatie en € 895 (2019: € 550) aan kosten voor overige niet-controlediensten uitgevoerd door de accountantsorganisatie.

** in de periode verwerkte leasetermijnen bedragen € 1.629.324 (2019: € 1.575.892). Een deel van de autokosten zijn rechtstreeks toegerekend aan werken.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten ⁽¹⁷⁾

Debiteuren	19.708	-
Rente op vordering op gelieerde maatschappij	-	33.455
Belastingdienst	-	-
Overig	44.479	34.400
	64.187	67.855

Rentelasten en soortgelijke lasten ⁽¹⁸⁾

Bankrente	-/- 179.590	-/- 71.093
Overig	-	-
	-/- 179.590	-/- 71.093

Belastingdruk ⁽¹⁹⁾

	2020		2019	
	in €	in %	in €	in %
Nominale belastingdruk	4.987.238	24,9	4.376.196	24,9
Effect fiscaal niet-aftekbare kosten	18.121	0,1	16.970	0,1
Overige effecten	-	0,0	-	0,0
	5.005.359	25,0	4.393.166	25,0

Bezoldiging Bestuurders en Commissarissen

In het verslagjaar bedragen de vergoedingen aan bestuurders (inclusief terugtrekkende bestuurder[s]) in totaal € 1.158.158 (in 2019 € 849.053) en aan commissarissen in totaal € 98.750 (in 2019 € 80.000).

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Vennootschappelijke balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming)

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

Activa	31-12-2020	31-12-2019
Immateriële vaste activa		
Software	283.793	327.186
	283.793	327.186
Materiële vaste activa		
Aanpassingen bedrijfsgebouwen	1.356.296	1.548.111
Machines en transportmiddelen	738	1.275
Gereedschappen en inventaris	717.809	763.118
	2.074.843	2.312.504
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	15.839.261	14.047.165
	15.839.261	14.047.165
Vorderingen en vooruitbetaalde kosten		
Debiteuren	341	-
Groepsmaatschappijen	5.186.735	4.736.531
Gelieerde maatschappijen	-	1.978
Belastingen en premies sociale verzekeringen	246.095	160.529
Overige vorderingen en overlopende activa	547.564	378.581
	5.980.735	5.277.620
Liquide middelen	11.400.601	13.711.403
	35.579.233	35.675.877

Passiva	31-12-2020	31-12-2019
Eigen vermogen		
Aandelenkapitaal	441.000	441.000
Agioreserve	2.779.670	2.779.670
Wettelijke reserve	14.229	74.703
Algemene reserve	13.928.584	14.917.839
Resultaat lopend boekjaar	15.010.114	13.035.271
	32.173.597	31.248.483
Vorzieningen		
Jubileumuitkeringen	101.338	136.161
Negatieve waarde deelnemingen	-	344.159
	101.338	480.320
Schulden op korte termijn		
Onderhanden projecten	273.050	233.421
Crediteuren	399.339	252.466
Groepsmaatschappijen	3.471	121.997
Gelieerde maatschappijen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.386.919	3.028.752
Overige schulden en overlopende passiva	241.519	310.439
	3.304.298	3.947.074
	35.579.233	35.675.877

Vennootschappelijke winst- en verliesrekening 2020

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

	2020	2019
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	15.621.161	13.485.006
Overige baten en lasten na belastingen	-/- 611.047	-/- 449.735
Resultaat na belastingen	15.010.114	13.035.271

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)

Netto-vermogenswaarde per 1 januari

Uitkering dividend

Resultaat deelnemingen

storting aandelenkapitaal

Mutatie voorziening in verband met negatief eigen vermogen

Netto-vermogenswaarde per 31 december

	31-12-2020	31-12-2019
Netto-vermogenswaarde per 1 januari	14.047.165	7.228.537
Uitkering dividend	-/- 13.485.006	-/- 7.010.537
Resultaat deelnemingen	562.159	218.000
storting aandelenkapitaal	15.621.161	13.485.006
Mutatie voorziening in verband met negatief eigen vermogen	-/- 344.159	344.159
Netto-vermogenswaarde per 31 december	15.839.261	14.047.165

Passivazijde

Eigen vermogen

Aandelenkapitaal (2)

Maatschappelijk kapitaal

waarvan niet geplaatst

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

Agioreserve (3)

Saldo per 31 december

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

Wettelijke reserve (4)

Saldo per 1 januari

Resultaat deelnemingen

Uitgekeerd dividend

Saldo per 31 december

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

Uitkering interim dividend

Mutatie wettelijke reserve ingehouden winst deelnemingen

Toevoeging winst vorig boekjaar

Saldo per 31 december

Resultaatbestemming

Het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 15.010.114 staat overeenkomstig de bepalingen van de statuten ter beschikking van de algemene vergadering. De directie stelt voor om het resultaat boekjaar van € 15.010.114 toe te voegen aan de algemene reserve. Tevens stelt de directie voor om een dividend uit te keren van € 6.260.000.

Voorzieningen

Voorziening negatieve waarde deelnemingen (6)

Saldo per 1 januari

Toevoegingen

Vermogensstortingen

Saldo per 31 december

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.

	31-12-2020	31-12-2019
Aandelenkapitaal (2)	2.000.000	2.000.000
Maatschappelijk kapitaal waarvan niet geplaatst	-/- 1.559.000	-/- 1.559.000
Agioreserve (3)	441.000	441.000
Wettelijke reserve (4)	74.703	487.070
Algemene reserve (5)	-/- 309	107.633
Voorziening negatieve waarde deelnemingen (6)	-/- 60.165	-/- 520.000
Saldo per 31 december	14.229	74.703
Uitkering slotdividend vorig boekjaar	14.917.839	17.122.818
Uitkering interim dividend	-/- 5.335.000	-/- 2.178.000
Mutatie wettelijke reserve ingehouden winst deelnemingen	-/- 8.750.000	-/- 7.700.000
Toevoeging winst vorig boekjaar	60.474	412.367
Saldo per 31 december	13.928.584	14.917.839
Voorziening negatieve waarde deelnemingen (6)	344.159	-
Toevoegingen	-	344.159
Vermogensstortingen	-/- 344.159	-
Saldo per 31 december	-	344.159

Overige gegevens

Statutaire bepaling omtrent winstbestemming

Artikel 27 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, 3 maart 2021

Directie:

L.J. Heddes

R.P.M. van Oostrom

Raad van Commissarissen:

J.G. Blokhuis

P.J. Lammertink

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.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020; 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.

B. 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 2020;
- Bedrijfsruimten;
- Kengetallen;
- Bericht Raad van Commissarissen;
- Menselijk kapitaal;
- Verslag Gemeenschappelijke Ondernemingsraad in 2020;
- Kantoren;
- Duurzaamheid;
- Wonen;
- 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;
- 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 de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

C. 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 controleinformatie 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/of 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.

Den Haag, 3 maart 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,
drs. M. Wijnans RA MFSME w.g.

GRI-G3 index toepassingsniveau C

Visie en strategie pagina

1.1: Visie en strategie	08-19
1.2: Verklaring van de Holding Directie	08-19

Profiel

2.1: Naam van de organisatie	84
2.2: Producten en diensten	84
2.3: Operationele structuur	84
2.4: Locatie van het hoofdkantoor van de organisatie	19, 84
2.5: Landen van vestiging	84, 94
2.6: Eigendomsstructuur en rechtsvorm	84
2.7: Markten	08-19, 84, 94
2.8: Omvang van de organisatie	33, 46
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	77

Reikwijdte van het verslag

3.1: Verslagperiode	102-103
3.2: Datum van het meest recente verslag	19, 37, 102-103
3.3: Verslaggevingscyclus	102-103
3.4: Contactgegevens voor verdere informatie	01
3.5: Proces inhoud verslag	102-103
3.6: Afbakening van het verslag	102-103
3.7: Afbakening beperkingen	80-99
3.8: Basis voor verslaglegging over samenwerkingsverbanden	84-87, 92-93
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	34-35, 37
4.2: Voorzitter van het hoogste bestuurslichaam	34-35
4.3: Onafhankelijke leden van de Raad van Commissarissen	35
4.4: Mechanismen voor aandeelhouders en medewerkers om aanbevelingen te doen aan het hoogste bestuurslichaam	37, 50-51
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,	08-19, 40-49, 62-63
4.14-4.16: Belanghebbenden	08-19

Economische indicatoren pagina

EC1: Directe economische waarden die zijn gegenereerd en gedistribueerd waaronder omzet, inkomsten, operationele kosten en maatschappelijke investeringen	33, 80-99
EC3: Dekking van de verplichtingen in verband met het vastgestelde uitkeringenplan van de organisatie	80-99
EC7: Procedures voor lokale personeelwerving	40-49

Milieu indicatoren

EN7: Initiatieven ter verlaging van het indirecte energieverbruik	08-19, 26-31, 60-63
EN18: Initiatieven en realisatie ter verlaging van emissie van broeikasgassen	08-19, 26-31, 60-63

Arbeidsomstandigheden en indicatoren voor volwaardig werk

LA1: Totale personeelsbestand naar type werk, arbeidsovereenkomst en regio	46-47
LA4: Percentage medewerkers dat onder een collectieve arbeidsovereenkomst valt	46
LA7: Letsel-, beroepsziekte-, uitvaldagen- en verzuimcijfers	33, 47-48
LA11: Programma's voor competentie management en levenslang leren	43-45, 49



