



“ HUISVESTING DIE  
VAN NOK TOT NERF  
DUURZAAM IS.  
**DAT IS VOOR MIJ**  
**TOEKOMSTVASTWAARDE** ”

# TOEKOMSTVASTWAARDE

---

**Het maximaliseren van de gebruikers- én vastgoedwaarde van huisvesting.** Voor de lange duur.

# “ MIJN HUISVESTING VOORBEREID OP EEN DUURZAME TOEKOMST. DAT IS VOOR MIJ TOEKOMSTVASTWAARDE ”

## Maximale gebruikers- en vastgoedwaarde voor jouw huisvesting

We gaan snel richting een duurzame toekomst. Ook de utiliteitssector. Maar hoe bereid je een gebouw voor op de uitdagingen van de toekomst?

Heijmans gelooft rotsvast in huisvesting die van nok tot nerf duurzaam is. CO<sub>2</sub>-neutraal, circulair of energie-efficiënt. Welk gebouw wij ook bouwen, renoveren en/of beheren, wij voegen altijd waarde toe. Voor de lange duur. Toekomstvastwaarde, noemen we dat. Zo zorgen we dat ieder gebouw meer waard wordt voor de (eind)gebruiker.

### Een duurzaam gebouw, voorbereid op de toekomst

Heijmans helpt jou om het maximale uit een utiliteitsgebouw te halen, en het voor te bereiden op een duurzame toekomst. Voor gebouweigenaren en -beheerders die invulling willen geven aan de circulaire economie. Die duurzame doelstellingen willen omzetten in acties. Van ziekenhuizen, onderwijsinstellingen en hightech bedrijven tot aan overheidsgebouwen en bedrijfspanden. Wij geven jouw gebouw toekomstvastwaarde: de basis van duurzame huisvesting.



---

## HOE SCOORT JOUW GEBOUW OP TOEKOMSTVASTWAARDE?



# TOEKOMSTVASTWAARDE CREËREN

## Maximale waarde met een integrale aanpak

Dit realiseren we met een integrale aanpak. Met onze diensten kunnen we kansen benutten en jouw vastgoed optimaal beheren, onderhouden en verduurzamen. Bijvoorbeeld door de materialenstromen van jouw pand inzichtelijk te maken en afval te reduceren, met Circulair Beheer en Onderhoud. Invulling geven aan jouw duurzame ambities, in een strategische Roadmap Duurzame Huisvesting. Een energie-efficiënt gebouw dat kosten bespaart, door slim Energiemanagement. Of zorgen voor geclusterde, uitstootvrije levering van materialen voor jouw gebouw, met onze Duurzame Service Logistiek. Allemaal

geven ze maximale gebruikers- én vastgoedwaarde aan jouw huisvesting, ofwel toekomstvastwaarde.

## De eindgebruiker centraal

Bij Heijmans staat de eindgebruiker centraal. We kijken altijd door de ogen van onze klanten, eindgebruikers en uiteraard onze eigen mensen naar een gebouw. Zo kunnen we de meeste waarde toevoegen. Door alles goed onder de loep te nemen, zien we het totaalplaatje. En weten we wat er nodig is om vastgoed te creëren dat in alles optelt naar meer waarde voor het fysieke gebouw én de gebruikers. Hoe meer waarde we toevoegen, hoe beter jouw gebouw voorbereid is op een duurzame toekomst.

## DIENSTEN

Maximale waarde geven aan vastgoed begint met onze diensten. Hiermee maken we jouw gebouw slim, gezond en duurzaam. Voor de gebruikers, de omgeving en voor de lange termijn.



CIRCULAIR BEHEER  
EN ONDERHOUD



ENERGIE-  
MANAGEMENT



DUURZAME  
SERVICE LOGISTIEK



ROADMAP  
DUURZAME HUISVESTING





## CIRCULAIR BEHEER EN ONDERHOUD

### Jouw huisvesting circulair, flexibel én aanpasbaar

Iedere gebouweigenaar of -beheerder wil invulling geven aan de groeiende circulaire economie. Met een gebouw dat circulair is en duurzaam gebouwd en onderhouden wordt, met zo min mogelijk afvalstromen. Maar hoe doe je dat?

Circulair Beheer en Onderhoud verduurzaamt jouw huisvesting door materialen op verschillende manieren te hergebruiken en verwerken. Eerst analyseren we de materialenstroom van jouw gebouw tot in de details. Hierdoor zien we in één oogopslag waar kansen liggen voor duurzame materiaalkeuzes en circulaire alternatieven, en voeren deze naar wens uit. Zo gebruik jij zo min mogelijk primaire grondstoffen voor het onderhouden en aanpassen van jouw gebouw. De materiaalstromen verwerken we vervolgens zo hoogwaardig mogelijk, waarbij we streven naar zero waste.

Op deze manier werk je toe naar een circulair gebouw en een afvalloze huishouding. Dat zorgt niet alleen voor een lagere milieu-impact, het bespaart je vaak óók nog eens geld. Zo creëer je huisvesting die circulair, flexibel én aanpasbaar is. Dat geeft meer gebruikers- en vastgoedwaarde voor de toekomst.

**TOEKOMSTVASTWAARDE**  
CIRCULAIR BEHEER EN ONDERHOUD

**Door je pand circulair te onderhouden, maak je het pand duurzaam, flexibel en aanpasbaar voor de toekomst. Zo creëer je waarde voor de toekomst. Toekomstvastwaarde.**



## DUURZAME SERVICE LOGISTIEK

### Efficiënte, duurzame stadslogistiek

Van de uitstoot in steden wordt 30% veroorzaakt door bouwlogistiek en transport. Steeds meer gebouweigenaren en -beheerders nemen dan ook verantwoordelijkheid voor hun impact op de leefomgeving. Maar hoe houd je je gebouw functionerend en krijg je de materialen op tijd aangeleverd, zonder het milieu te belasten?

Duurzame Service Logistiek zorgt voor efficiënte, uitstootvrije levering van materialen voor gebouwonderhoud in binnensteden en stedelijke gebieden. Dit realiseren we door de transporten van tientallen toeleveranciers en fabrikanten te clusteren, op een centraal bereikbare logistieke

hub buiten de stadsring. Vanaf de hub wordt alles gebundeld getransporteerd met uitstootvrije vervoersmiddelen naar één afleverplek in de binnenstad of stedelijk gebied.

Zo worden veel kilometers bespaard en zijn jouw materialen twee uur sneller op locatie. Een efficiënt systeem voor stadslogistiek, waarmee jij je gebouw op een duurzame manier in werking houdt en bijdraagt aan een leefbare stad. Bovendien genieten gebruikers weer van de directe omgeving door minder vrachtverkeer rondom je gebouw. Dat creëert vastgoedwaarde voor jouw huisvesting voor de toekomst.

**TOEKOMSTVASTWAARDE**  
DUURZAME SERVICE LOGISTIEK

**Door je materialen uitstootvrij te laten vervoeren, houd jij je gebouw op een duurzame manier in werking én genieten jouw gebouwgebruikers weer optimaal van de buitenruimte. Zo creëer je waarde voor de toekomst. Toekomstvastwaarde.**



## ROADMAP DUURZAME HUISVESTING

### **Van ambities naar concreet resultaat**

Iedere gebouweigenaar of -beheerder heeft anno nu duurzame ambities. Een hoger energielabel. Van het gas af. Een CO<sub>2</sub>-neutraal bedrijf zijn in 2030. Doelen die je misschien al lang geleden hebt gesteld, maar waarvan de realisatie achterblijft. Hoe zet je dan die volgende stap en kom je écht tot actie en resultaat?

De Roadmap Duurzame Huisvesting geeft invulling aan jouw doelen. Tijdens de workshop brengen we jouw werkelijke drijfveren om je vastgoed te verduurzamen in kaart. Onze adviseurs

en mensen van jouw organisatie op strategisch niveau sluiten aan. De belangrijkste thema's vertalen we vervolgens naar een roadmap met concrete, realistische acties. Na de workshop weet jij precies wat je kunt en moet doen om je vastgoed te verduurzamen, en kan Heijmans je verder helpen bij het vervolg. Zo worden jouw duurzame doelen ook écht uitgevoerd en waargemaakt. Dit verhoogt de gebruikers- en vastgoedwaarde van jouw huisvesting. Voor de lange duur.

### **TOEKOMSTVASTWAARDE** ROADMAP DUURZAME HUISVESTING

**We geven invulling aan jouw duurzame ambities en borgen resultaat. Zo verhogen we de gebruikers- én vastgoedwaarde van jouw huisvesting, en creëer je waarde voor de toekomst. Toekomstvastwaarde.**

## ENERGIE-MANAGEMENT



### **CO<sub>2</sub>-reductie met gegarandeerde energiebesparing**

Van de totale CO<sub>2</sub>-uitstoot in Nederland komt 40% voort uit de gebouwde omgeving. Als gebouweigenaar of -beheerder krijg je dan ook steeds meer te maken met uitdagingen en wettelijke verplichtingen. Maar hoe krijg je goed inzicht in je energieverbruik, zodat je optimaal energie kunt gaan besparen?

Energiemanagement geeft jou dit inzicht, door het energieverbruik van jouw huisvesting proactief te analyseren en managen. Met onze slimme energiescan zien we direct waar kansen liggen voor een CO<sub>2</sub>-reductie met gegarandeerde energiebesparing. Vervolgens monitoren we jouw energieverbruik in een uniek en persoonlijk dashboard. Zo kunnen we continu sturen op een optimaal gereduceerd verbruik. Via het dashboard heb jij altijd live inzicht in jouw energieverbruik, doelverbruik, CO<sub>2</sub>-reductie en bespaarde euro's. Met Energiemanagement creëer



je niet alleen een energie-efficiënt gebouw dat kosten bespaart. De gebruikers van jouw pand ervaren óók een prettiger klimaat om in te verblijven. Een gezonde en comfortabele werkomgeving, waarmee jij maximale gebruikers- én vastgoedwaarde aan je gebouw geeft. Voor de toekomst.

### **TOEKOMSTVASTWAARDE** ENERGIEMANAGEMENT

**Door het energieverbruik in jouw gebouw proactief te analyseren en managen, creëren we een energie-efficiënt en gezond gebouw met CO<sub>2</sub>-reductie. Zo creëer je waarde voor de toekomst. Toekomstvastwaarde.**



# VERHALEN

Maximale gebruikerswaarde én/of fysieke vastgoedwaarde. Toekomstvastwaarde kan voor iedereen iets anders betekenen, en op verschillende manieren worden ingevuld. We spraken onze klanten en medewerkers over toekomstvastwaarde. Wat betekent het voor hen?

## Mathijs Schaft

Facility Manager bij Heineken B.V.

**Ruim 30 jaar werken Heineken en Heijmans al samen aan Heinekens duurzame doelstellingen. Inmiddels is de samenwerking uitgegroeid tot een strategisch partnership, en ligt er een compleet Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan voor de panden van Heineken.**

Facility Manager Mathijs Schaft vertelt over de hechte samenwerking, en hoe Heijmans' expertise bijdraagt aan een duurzamer Heineken in de toekomst. "Heijmans adviseert ons over ledverlichting, energiesensoren, klimaatsystemen en zonnepanelen. Zij kijken naar: wat is de huidige status van de techniek en wat kunnen we nu het beste gaan inzetten, wat ook toekomstbestendig en energiezuinig is?" Daarbij merkt Mathijs hoe belangrijk die expertise en data van Heijmans op het gebied van duurzaamheid zijn. Uit de

energiescan bleek bijvoorbeeld dat een van zijn gebouwen, door de veranderde wetgeving, toch wél binnen de eisen viel. Hierdoor kon Heineken de juiste investeringen doen en maximale waarde uit het vastgoed halen.

Naast maximale fysieke vastgoedwaarde, zorgen Heijmans' optimalisaties ook voor meer gebruikersgemak. "Heijmans had een van mijn panden verbouwd en daar nieuwe installaties ingezet. Daar zag je gelijk vanuit een survey dat mensen zich daarna veel comfortabeler voelden in het pand. En een betere koeling ervaren. Daarnaast bleek het ook nog eens energiezuiniger." Die gecombineerde gebruikers- en vastgoedwaarde geeft waarde aan een instelling voor de toekomst, ofwel toekomstvastwaarde. "Door te zorgen dat mijn vastgoed in de markt blijft, met betrekking tot duurzaamheid. Zo geef je het gebouw meer waarde, en bereid je het voor op een duurzame toekomst."

“ HET RESULTAAT VAN MIJN  
DUURZAAMHEIDSDOELSTELLINGEN.  
DAT IS VOOR MIJ  
TOEKOMSTVASTWAARDE ”



Scan de code en lees  
het hele verhaal van  
Mathijs



## Gaby Kleijn Energieadviseur bij Heijmans

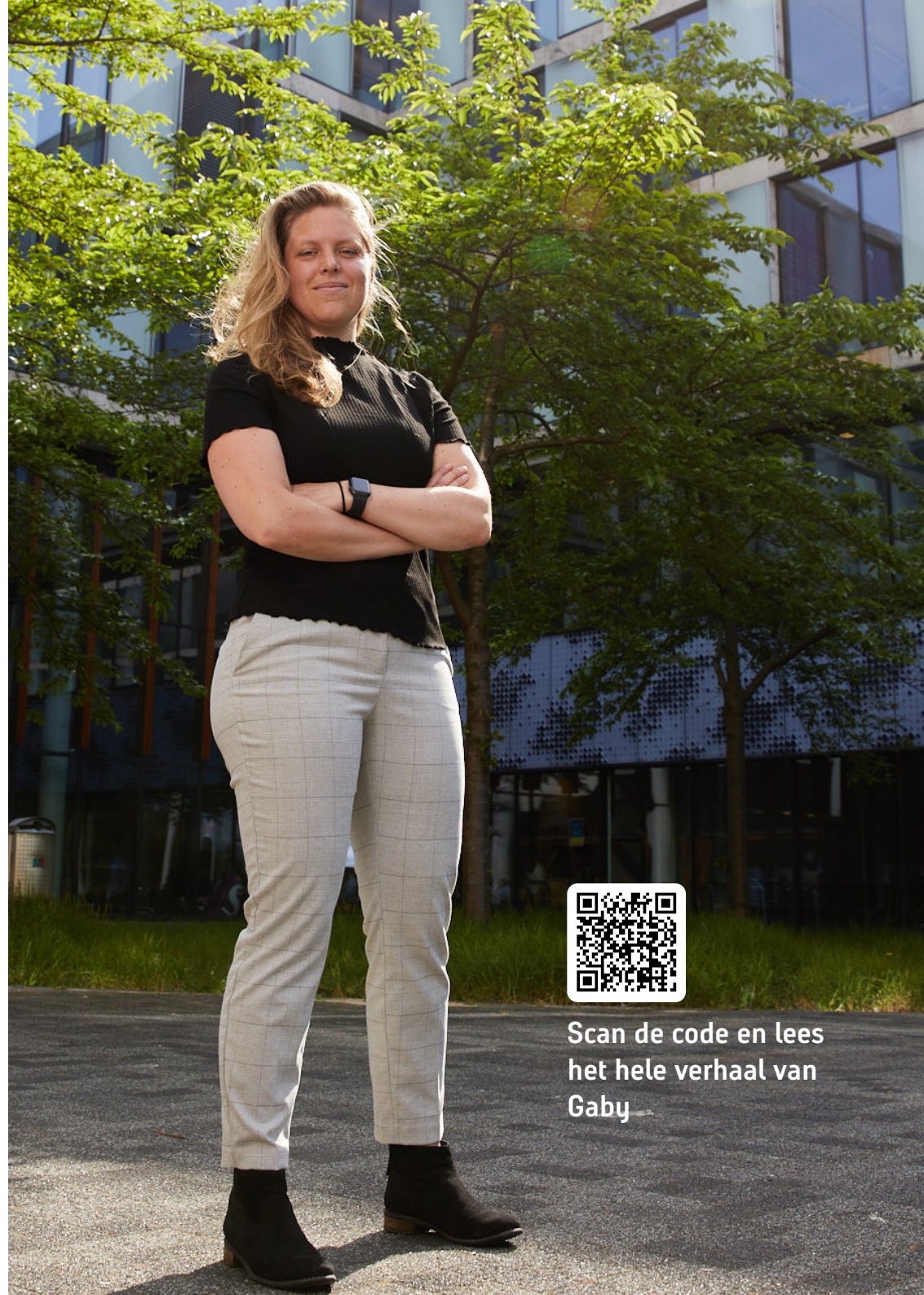
**Als energieadviseur realiseert Gaby Kleijn graag een zo efficiënt mogelijk energieverbruik voor haar klanten. Zij vertelt over de huidige energietransitie, en hoe zij haar klanten begeleidt in de transitie naar duurzamere huisvesting voor een duurzamere toekomst.**

In reactie op alle uitdagingen rondom de energietransitie, onderzoeken veel bedrijven de mogelijkheden om te verduurzamen of energie te besparen. Vaak weten ze alleen niet waar te beginnen. Energieverbruik reduceren begint volgens Gaby bij het in kaart brengen van het huidige verbruik. Hierdoor ziet zij meteen waar kansen liggen om voor haar klanten het maximale uit hun huisvesting te halen. Daarin worden de belangen van alle stakeholders meegenomen. Gaby: "Om tot de juiste oplossing te komen gebruiken we matrixen die de afwegingen en gevolgen inzichtelijk

maken." Want waar de klant graag ziet dat de fysieke waarde van het gebouw stijgt, zijn de gebouwgebruikers op zoek naar comfort, gemak en faciliteiten die hierin voorzien.

Heijmans zoekt dan ook altijd naar wegen om zowel de vastgoedwaarde als de gebruikerswaarde te maximaliseren, ofwel maximale toekomstvastwaarde. Gaby: "Voor mij draait het om het leefbaar houden van de huisvesting, een gebouw moet over twintig jaar nog steeds prettig zijn om in te verblijven. Twee decennia geleden draaide het nog vooral om de vastgoedwaarde. Heeft een gebouw niet te veel storingen, werkt alles naar behoren. Vandaag de dag staat de gebruiker juist centraal. Huisvesting moet nu ook de juiste toekomstvastwaarde bieden, anders kiezen gebruikers er net zo makkelijk voor om gewoon thuis te werken."

“ EEN ENERGIE-EFFICIËNT GEBOUW  
VOOR ÁLLE BETROKKEN PARTIJEN.  
DAT IS VOOR MIJ TOEKOMSTVASTWAARDE ”



Scan de code en lees  
het hele verhaal van  
Gaby





Scan de code en lees het hele verhaal van Gerwin & Rintje



## Gerwin Ausma & Rintje Henstra

Technisch Specialist en Service Technicus bij Heijmans.

Het Tjongerschans ziekenhuis en Heijmans werken al twintig jaar nauw samen. Stap voor stap wordt er gewerkt aan een gasvrij ziekenhuis in de toekomst. Gerwin Ausma (Technisch Specialist) en Rintje Henstra (Service Technicus) van Heijmans vertellen over de samenwerking en deze reis naar een volledig duurzaam ziekenhuis.

De samenwerking tussen Heijmans en het Tjongerschans is gefundeerd op vertrouwen, en werkt daardoor zeer goed. Gerwin: "Alles is hier bespreekbaar. De veranderingen die we doorvoeren doen we altijd in goed overleg." Rintje: "Oplossingen kunnen dan ook overal vandaan komen. Het is een spel waarin we samen optrekken." Momenteel zijn Rintje en Gerwin onder andere bezig met het vervangen van ledverlichting en van bestaande

luchtbehandelingskasten voor nieuwe. "Als dat straks klaar is kan de stoomketel, die de luchtvochtigheid in het ziekenhuis regelt en waar kilometers lange leidingen aan vast zitten, voor de helft van het jaar uit, waarmee het ziekenhuis tonnen bespaart!"

Onder aan de streep wil Heijmans kwaliteit leveren: een ziekenhuis dat meerwaarde biedt voor het gebouw én de gebruikers. Duurzaam, efficiënt en toekomstbestendig. "Wij willen dat iedereen tevreden is. Dat wij met plezier ons werk doen, de wensen van de klant gerealiseerd worden, het personeel en gebruikers de voordelen ervaren van de faciliteiten en Heijmans de expertise die ze in huis hebben laten zien." Zo werken zij samen met het Tjongerschans toe naar een energieneutraal ziekenhuis met lage kosten en dat rekening houdt met het milieu. Kortom, een ziekenhuis met toekomstvastwaarde. "Want uiteindelijk willen we het ook mooier en beter achterlaten voor de volgende generatie."

“ HUISVESTING DIE MEERWAARDE  
BIEDT VOOR HET GEBOUW  
ÉN DE GEBRUIKERS.  
DAT IS VOOR MIJ  
TOEKOMSTVASTWAARDE ”

---

# NOTITIES

Wat betekent toekomstvastwaarde voor jou? En waar denk jij dat je meer gebruikers- en/of vastgoedwaarde uit je huisvesting kunt halen? Schrijf hier je eerste gedachten, ideeën en wensen op. Wij gaan graag met je in gesprek om deze te concretiseren.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

**DAT IS VOOR MIJ  
TOEKOMSTVASTWAARDE** "



Maak je huisvesting klaar voor een duurzame toekomst.

**Bart Breedijk**

[bbreedijk@heijmans.nl](mailto:bbreedijk@heijmans.nl)

+316 52 67 11 64

[heijmans.nl/toekomstvastwaarde](https://heijmans.nl/toekomstvastwaarde)