Geef kantoren een tweede leven. Juist nu

WHITEPAPER

Heilijgers
Verrassende huisvesting

Kantoorrevitalisatie

Van de ongeveer 50 miljoen m² kantoorruimte staat nog altijd 11,7 procent leeg. Niets aan de hand dus, zou je zeggen. Maar schijn bedriegt. Een groot deel van de voorraad, ook van het deel dat niet leeg staat, voldoet niet meer aan de eisen die worden gesteld door bedrijven, samenleving en wetgever. Veel gebouwen zien er gedateerd uit, verspillen energie en bieden niet de omgeving die moderne organisaties vragen.

Voor eigenaren, huurders en eigenaar-gebruikers ligt er een gigantische opgave om deze kantoren weer up-to-date te maken. Tegelijk biedt de huidige economie daarvoor een unieke kans. Voor meer dan de helft van de gebouwen is een drastische verbetering van de energieprestatie wettelijk verplicht. Wij zien kansen om werk met werk te maken. Want door het goed aan te pakken, maken we gelijk een kwaliteitssprong op het gebied van functionaliteit, productiviteit, gezondheid en esthetiek.

In dit whitepaper geven we onze visie op revitalisatie van gedateerde kantoorgebouwen. En wat we over kantoren schrijven, gaat grotendeels ook op voor overig commercieel vastgoed zoals bedrijfsgebouwen en winkels. Waarom is revitalisatie noodzakelijk en wat levert het u op? We laten zien hoe we een project aanpakken en hoe we in samenwerking met u tot duurzame resultaten komen.

Meer informatie
Herman Broekhuizen, commercieel directeur
Casper Helms, bedrijfsleider Renovatie & Onderhoud

Heilijgers
Displayweg 2, 3812 BT Amersfoort
Postbus 340, 3800 AH Amersfoort
Telefoon 033 454 57 00
www.heilijgers.nl | info@heilijgers.nl

Heilijgers

De vraag naar kantoorruimte is sterk veranderd

De Nederlandse economie zit de laatste jaren stevig in de lift. Vooral bedrijven in de zakelijke dienstverlening zoals IT, communicatie, accountancy en de adviessector groeien sterk. Ook de vraag naar kantoorruimte trekt aan. Maar de vraag is anders dan voorheen. Kantoren van twintig of dertig jaar oud zijn niet meer in trek. Wat is er gebeurd? Wij zien vier ontwikkelingen.

De kantoorfunctie is veranderd

In 2008 belandde de economie in een crisis. Op dat moment was Het Nieuwe Werken nog een betrekkelijk nieuw fenomeen. Nu kent de meerderheid van kantoorhoudende bedrijven het in één of andere vorm. Papierrijke cellenkantoren zijn echt uit de tijd. Alle informatie staat op servers waarvan we niet eens weten waar die zich bevinden en het traditionele kantoorwerk kun je overal doen. Jonge medewerkers weten niet beter. Je komt naar kantoor om te overleggen, samen te werken en elkaar te inspireren. Wil je geconcentreerd werken, dan kun je beter thuis blijven. Dat spaart woon-werkverkeer en maakt het mogelijk werk en gezinstaken te combineren.

Het Nieuwe Werken leidt tot minder kantoorvloer voor meer medewerkers. Maar, fundamenteler, het is een nieuwe manier van samenwerken. Niet de werktijd achter het bureau telt, maar het resultaat. Kernwoorden zijn klantgericht, talentgericht en flexibel. Dat vergt andere kenmerken van een gebouw. Moderne kantoorwerkers willen een gebouw dat goed bereikbaar is en in een multifunctionele omgeving staat. De indeling moet transparant en vrij indeelbaar zijn, uitnodigen tot contact en verschillende soorten van werkzaamheden faciliteren.

Wat we mooi vinden is veranderd

Er is sprake van een serieuze war on talent. Daardoor zijn kantoorwerkers – meer dan vóór 2008 – in de positie hun wensen te doen gelden. Alleen werkgevers die een eigentijdse kantooromgeving aanbieden, zijn in staat gekwalificeerde medewerkers aan zich te binden.
Een mooie werkomgeving is overigens geen luxe. Het is bewezen dat daglicht op de werkplek de nachtrust verbetert en daardoor de arbeidsproductiviteit verhoogt. Dat geldt ook voor een gezond binnenklimaat en zicht op een groene, natuurlijke omgeving. Mensen zijn minder vaak ziek en herstellen sneller. Natuur in de werkomgeving is in de praktijk zelfs een van de meest kosteneffectieve manieren om welzijn van werknemers te bevorderen. Een mooie werkomgeving vervult werknemers met trots en dat draagt bij aan betrokkenheid en motivatie.

Het zijn overigens niet alleen de werknemers die hoge eisen stellen aan esthetica, ruimte, licht, lucht en groen. Wat te denken van klanten, ketenpartners en ngo's? De samenwerking met externe partners verloopt nu eenmaal beter in een moderne, goed geoutilleerde werkomgeving.

Duurzaamheid is corebusiness geworden

Vóór de economische crisis was duurzaamheid nog een thema wat bedrijven 'erbij' konden doen. Dat is veranderd. Tegenwoordig is duurzaamheid verweven met alles wat we doen. In de samenleving is het gevoel van urgentie op dit punt de laatste paar jaar enorm toegenomen. Bedrijven en organisaties worden erop afgerekend, zowel door het brede publiek als door klanten en opdrachtgevers. Nederland wil naar een volledig circulaire economie in 2050. Duurzaamheid wordt daarom door steeds meer bedrijven beschouwd als deel van hun corebusiness.

De duurzaamheid van kantoorgebouwen is een belangrijk aspect. Daarbij gaat het vooral om energie, maar ook om groen, water, materiaalgebruik, vervuiling, landgebruik en ecologie. We spreken over circulair bouwen en urban mining. Het niveau van duurzaamheid wordt uitgedrukt in de BREEAM-score, waarmee gebouwen onderling gemakkelijk vergelijkbaar zijn. Bedrijven in een kantoorgebouw met een hoge BREEAM-score genieten een hoge reputatie.

De wetgeving is dwingend geworden

Vóór de economische crisis was de energietransitie nog tamelijk vrijblijvend. Dat is volledig veranderd. In 2050 moet de gehele gebouwde omgeving in ons land energieneutraal én aardgasvrij zijn. Dat is op allerlei manieren wettelijk verankerd. Nederland heeft in het verlengde van de Parijs-afspraken de Klimaatwet vastgesteld. Ook ligt er een breed gedragen Klimaatakkoord waarin op hoofdlijnen is uitgestippeld hoe een CO2-reductie van 95 procent in 2050 bereikt gaat worden. Het gerechtshof dwingt het kabinet zich aan de afspraken te houden.

De eerste maatregelen zijn nu al getroffen.

- Sinds 1 januari 2018 is het voor bedrijven en organisaties wettelijk verplicht om alle energiemaatregelen te treffen die zichzelf binnen vijf jaar terugverdienen. Dat geldt dus ook voor besparing die te maken hebben met de kantoorhuisvesting. Op 1 juli 2019 moeten die maatregelen zijn getroffen. Wie daar niet aan voldoen, riskeert een boete.

- Sinds 1 januari 2018 is het bij verkoop of verhuur een energielabel te overleggen. In overheidsgebouwen moet dat label ergens zichtbaar hangen. Over een paar jaar, in 2023 moeten alle kantoren van 100 m2 of groter minimaal label C hebben. Kantoren met label D of slechter (naar schatting 53 procent van de huidige voorraad) mogen vanaf dat jaar niet meer als kantoor worden gebruikt. Vanaf 2030 geldt label A als ondergrens.

- Sinds juli 2018 krijgen nieuwe gebouwen geen aardgasaansluiting meer. Gemeenten stellen uiterlijk eind 2021 vast hoe en wanneer bestaande aansluitingen gaan verdwijnen.

Het is dus niet meer een kwestie van willen; eigenaren van gedateerd vastgoed moeten aan de bak. Overigens stelt het Rijk niet alleen wettelijke eisen; er zijn ook subsidies voor energiemaatregelen. Wie voorop wil lopen, wordt gestimuleerd.

Wortel en stok

De overheid stimuleert energiemaatregelen met subsidie. Tegelijkertijd worden minimale energiemaatregelen door wetgeving afgedwongen.

Wortel

- Energie-investeringsaftrek (EIA)
- Milieu-investeringsaftrek (MIA)
- Willekeurige afschrijving milieu-investeringen (Vamil)
- Regeling Groenprojecten
- Investeringssubsidie Duurzame Energie (ISDE)
- Stimulering Duurzame Energieproductie (SDE+)
- Sommige lokale energiefondsen

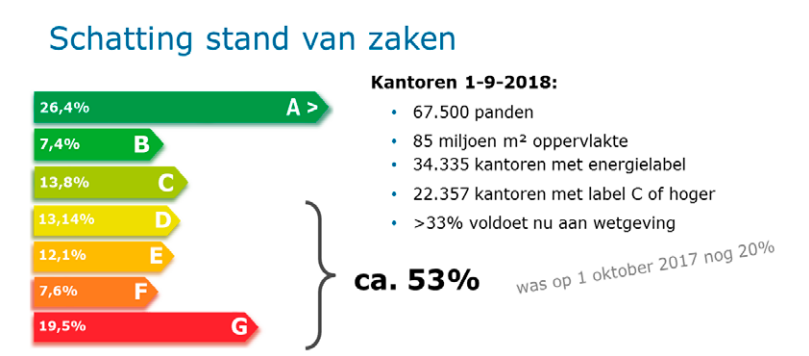
Stok

- Energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van vijf jaar of korter zijn verplicht.
- Een energielabel is verplicht. Vanaf 2023 moet dat minimaal label C zijn.

Kijk op Wetchecker energiebesparing om te zien welke wettelijk verplichtingen voor u gelden.

Veel kantoren hebben slechte energieprestatie

Het aantal kantoren met een Energielabel neemt snel toe, zij het dat ze slecht presteren.



Bron: Selina Roskam, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Niets doen is geen optie

Meer dan de helft van de kantoorgebouwen moet energetisch worden verbeterd. Dat is wettelijk vastgelegd. En vaak is een gebouw dat energetisch niet deugt, ook functioneel en esthetisch gedateerd. Wat doen we met die gebouwen? Er zijn in theorie drie opties: revitaliseren, transformeren en sloop/herontwikkeling. Niets doen is geen optie.

Revitalisatie

We kunnen een gedateerd kantoor nieuw leven inblazen. Het gebouw behoudt zijn functie als kantoor, maar wordt gerenoveerd zodat de levensduur wordt verlengd. Hoe ingrijpend die revitalisatie is, kan verschillen. Soms zijn kleine ingrepen, quick wins, mogelijk om er weer een paar jaar tegenaan te kunnen. Denk aan het beter inregelen van klimaatinstallaties, het aanbrengen van LED-verlichting en het slimmer afstellen van kantoorapparatuur. Het zijn simpele maatregelen waarmee veel geld wordt verdiend. Soms is een andere indeling mogelijk of zijn toiletgroepen toe aan vernieuwing. Ook dat zijn betrekkelijk eenvoudige ingrepen. Soms zijn meer fundamentele maatregelen nodig en is het slimmer om direct flink aan de slag te gaan. Als de structuur en de locatie van een gebouw verder goed zijn, is het mogelijk door ingrijpende bouwkundige en installatietechnische maatregelen een gebouw een totaal nieuwe look-and-feel te geven.

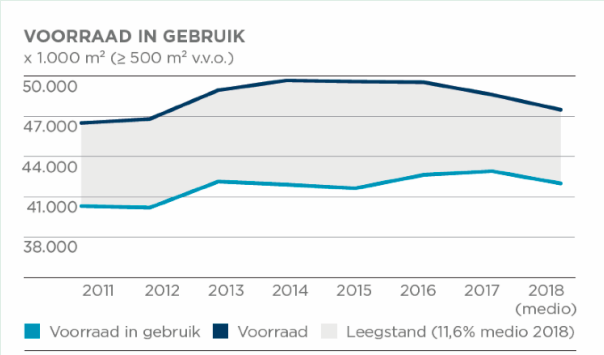
Transformatie

Als het gebouw of de locatie waar het staat geen kans bieden voor revitalisatie, is functieverandering misschien mogelijk. Bijvoorbeeld transformatie naar wonen of andere bestemmingen. Tegenwoordig vormt transformatie een significant deel van de bouwproductie in Nederland. De mogelijkheden zijn eindeloos: van kleine starterwoningen en studio's tot luxe penthouses en dure grondgebonden woningen, van trendy restaurants tot unieke woon-werkcombinaties. Transformatie van leegstaande kantoren voegt vastgoedwaarde toe, spaart grondstoffen en voorziet in de vraag naar functievariatie in de stad. Transformatie is een complex proces waarover we apart whitepaper hebben uitgebracht.

Sloop en herontwikkeling

Als er geen toekomst meer is voor een kantoorfunctie en het gebouw geen kansen biedt voor een succesvolle transformatie, resteert sloop waarna de locatie wordt herontwikkeld voor nieuwe functies. Door duurzame sloop kunnen we zoveel mogelijk materialen uit een gebouw terugwinnen voor hergebruik en hoogwaardige recycling. We spreken liever van demonteren en urban mining: de vrijgekomen componenten en materialen maken we zo goed mogelijk beschikbaar voor toepassing in een nieuw ontwerp. De locatie zelf is na verwijdering van het oude gebouw in principe voor iedere nieuwe functie beschikbaar.

Kantoorruimte in Nederland



Bron: Bak, Cushman & Wakefield

Sinds 2015 neemt de kantorenleegstand af. Dat is een gevolg van de aantrekkende economie en van het feit dat kantoorruimte aan de voorraad wordt onttrokken door sloop of transformatie. Medio 2018 bedroeg de leegstand niettemin nog altijd 11,6 procent van de beschikbare voorraad. Dat is bijna 5,5 miljoen vierkante meter.

Een brede focus op revitalisatie

Het verbeteren van de energieprestatie van een gebouw is wettelijk verplicht. Gebouwen met label D of slechter mogen straks simpelweg niet meer als kantoor worden gebruikt. Maar als we de energieprestatie van een gebouw verbeteren, kunnen we ook kansen benutten om tegelijk een kwaliteitssprong te maken. We willen de CO2-hypotheek van het gebouw aflossen.

Voorbij de wetgeving

De verplichting om energiebesparende maatregelen te treffen is een directe aanleiding om een gedateerd gebouw eens flink onder handen te nemen. De eisen van de wetgever vormen echter slechts de ondergrens. Door alleen maar aan de wet te voldoen, kan een bedrijf of organisatie zich nooit in positieve zin onderscheiden. De ondergrens schuift bovendien jaar na jaar op. Wij kijken daarom altijd welke mogelijkheden er zijn om verder te gaan dan wat de wetgever voorschrijft. Onze ambitie is om de CO2-hypotheek die op het gebouw rust, af te lossen. De CO2-emissie die bouw, gebruik en onderhoud vereisen, compenseren we door maatregelen te treffen die een positieve uitwerking hebben. Als we dat goed aanpakken is het gebouw aan het eind van zijn verlengde levensduur volledig CO2-neutraal.

Nieuwe ambities

Een slechte energieprestatie is vaak het startpunt. Maar verouderde gebouwen scoren ook slecht op het gebied van functionaliteit, esthetica en binnenklimaat. Kantoorwerkers hebben behoefte aan een werkomgeving die aansluit op hun veranderde taken of veranderde manieren van samenwerken, bijvoorbeeld als gevolg van krimp, groei, reorganisatie of nieuwe klantvragen. Organisaties formuleren nieuwe ambities of een nieuwe visie op het gebied van klantbenadering, duurzaamheid of productinnovatie. Een gedateerd gebouw zet een rem op die ambities, terwijl een modern gebouw juist een stimulans is. Het komt ook voor dat een gebouw leeg staat. De eigenaar wil door vernieuwing de kansen voor verhuur vergroten. Als er een potentiële huurder in beeld is, wil die eerst onderhandelen over een verlanglijstje met specifieke aanpassingen.

Functies en werkprocessen van de organisatie

Wat het vertrekpunt ook is, om een plan voor revitalisatie van een kantoorgebouw te maken, kijken we goed naar de organisatie die er werkt. Welke groei en krimp doen zich voor? Wie zijn de klanten? Welke werkpatronen zijn er? Veel medewerkers zijn een groot deel van de dag extern. Andersom worden zelfstandigen of medewerkers van andere bedrijven tijdelijk ingevlogen. Naast de kwantitatieve, kijken we naar de kwalitatieve behoefte aan werkplekken. Aan de hand van werkprofielen maken we een inventarisatie van de gewenste ruimte en faciliteiten. Welke vergadervoorzieningen en publieksfuncties zijn nodig? Welke ICT-omgeving? Ook de gewenste uitstraling van de organisatie is van belang. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om duurzaamheid en transparantie. Bij welk imago voelt de organisatie zich thuis?

De (on)mogelijkheden van het gebouw

Onze stelling is, dat de gebouwde omgeving de functies van een organisatie zo goed mogelijk moet ondersteunen. De mens bepaalt; het gebouw is een gevolg. We brengen daarom in beeld welke eisen vanuit de functies van de organisatie aan het gebouw worden gesteld. Daar leggen we de tekortkomingen en potentiële kwaliteiten van het gebouw naast. We onderzoeken de bouwkundige staat en de kwaliteit van installaties en inrichting. Het gaat om isolatie, levering van warmte en koude, toepassing van zonne-energie en omgevingswarmte, maar ook om de indeling en vormgeving van werkplekken tot en met het meubilair en de tijdklok op de koffieautomaat. Als het gebruik van een kantoor verandert, moeten verlichting, klimaatbeheersing en brandveiligheid mee-veranderen. Flexibiliteit is een maatgevend criterium.

Een integrale aanpak is essentieel

Vanuit de gebruikerswensen en de mogelijkheden van het gebouw komen we tot een compleet en concreet Programma van Eisen. In dat proces werken we van grof naar fijn en het traject is iteratief. Dat wil zeggen: de ontwikkeling van een nieuwe kantooromgeving kan mede aanzet zijn om op andere manieren te kijken naar de organisatie. Technische (on)mogelijkheden en financiële haalbaarheid kunnen beperkingen inhouden voor de ontwikkeling van een werkplekconcept. Of juist een trigger zijn voor aanvullende innovaties. Daarom pakken we ieder revitalisatieproject met een team aan. We doorlopen gezamenlijk een traject waarbij we nieuwe inzichten die tijdens dit traject ontstaan, direct meenemen. Door een brede focus op revitalisatie, benutten we alle kansen. We maken werk met werk en creëren een nieuwe werkplek die past als een oude jas.

Op de volgende pagina's laten we zien hoe we vanuit deze visie uitvoering geven aan concrete projecten.

Quick scan

Bij een project voor revitalisering van een kantoorgebouw beginnen we altijd met een locatiebezoek en gesprekken met de eigenaar en de eindgebruiker. Wat valt ons op, wat zijn de wensen van de gebouweigenaar en de gebruiker en wat denken wij dat mogelijk en haalbaar is? Het resultaat van deze stap is een eerste schets met een inschatting van de kosten en baten.

Beeld van organisatie en gebouw

Tijdens het locatiebezoek vormen we ons een beeld van de organisatie en de manier van werken. We luisteren naar uw toekomstvisie en we maken een voorstelling van de faciliteiten die helpen om die toekomstvisie te realiseren. We kijken naar bereikbaarheid voor u en uw klanten en naar de werkprocessen. Welke knelpunten ervaart u en welke mogelijkheden zien wij om die op te lossen?

Tegelijk kijken we naar de vorm, de inrichting en de technische staat van het gebouw. Wat is de maatvoering, hoe is de architectuur? Wat is de kwaliteit van het binnenklimaat en hoe staat het met de installaties? We kijken naar liften en sanitair. Voldoet de entree aan de eisen van deze tijd? Hoe zien representatieve ruimtes en vergaderfaciliteiten eruit? We weten als geen ander wat er technisch allemaal mogelijk is en kunnen dus ook heel goed inschatten wat er in uw gebouw beter kan. Op basis van gegevens over het energiegebruik vormen we ons een beeld van mogelijke besparingen. Verder kijken we naar brandveiligheid en parkeren.

Eerste voorstel

Als het vooronderzoek zicht biedt op een haalbaar project, werken we één of meerdere alternatieven globaal uit. De reikwijdte van deze alternatieven varieert. Soms is een (zeer) kleine ingreep al voldoende om een kantoor weer te laten voldoen aan de wettelijke vereisten: quick wins die u niet veel kosten, maar wel veel opleveren. In de meest grondige variant wordt een gebouw eerst tot op het skelet gestript en vervolgens opnieuw voorzien van isolatie, een eigentijdse gevel, energiezuinige klimaatinstallaties en flexibele inrichting. Soms is zelfs de uitbreiding van het gebouwvolume mogelijk of een labelsprong van G naar energieneutraal. Van de geschetste varianten ramen we de bouwkosten. We brengen ook de baten in beeld: stijging van de vastgoedwaarde, mogelijke subsidie voor energiemaatregelen en besparing op de energierekening. We geven ook een beeld van de te verwachten zachte winst in termen van reputatie, concurrentiekracht op de arbeidsmarkt, arbeidsproductiviteit en ziekteverzuim.

Basis voor een overeenkomst

Met de alternatieven spelen we maximaal in op de mogelijkheden die zich aandienen én de wensen en eisen vanuit het gebruik. U heeft hiermee een beeld van de mogelijkheden, kosten en baten. Op grond hiervan kunt u een onderbouwde keuze maken. De quick scan en de gemaakte keuze vormen vervolgens de basis voor een overeenkomst.

Groen werkt beter

Werknemers stellen prijs op een natuurlijk ingerichte buitenruimte. Dat blijkt uit onderzoek. Groen geeft inspiratie, verhoogt de arbeidsproductiviteit en vergroot de betrokkenheid van werknemers bij hun bedrijf. De meeste waardering gaat uit naar natuurlijk groen. Dus geen gladgeschoren gazons met buxushagen, maar inheemse planten, natuurlijke waterpartijen, bloemenweides en vlinderstruiken. Een groene werkomgeving drukt het ziekteverzuim en bevordert de werving van personeel. De grootste waarde heeft bereikbare en toegankelijke natuur. Zo'n omgeving nodigt werknemers uit tot lunchwandelen en bewegen. Maar ook een passieve beleving van de natuur draagt bij aan betere werkomstandigheden. Dat pleit voor groene gevels en groene daken en werkplekken met zicht om de omringende natuur.

Circulair bouwen

Nederland werkt aan een circulaire economie. In 2050 zal afval niet meer bestaan. We behouden de waarde van materialen. De bouwsector is een belangrijke partner in dit Rijksbrede programma. In de Transitieagenda Circulaire Bouweconomie zijn de ambities uitgewerkt naar de bouw- en infrasector. De opgave is om met de bestaande gebouwenvoorraad te voldoen aan de toekomstige vraag. Dus vernieuwen wat moet. Demonteren, hergebruiken en hoogwaardig recyclen wat kan. Slopen wordt urban mining, bouwen wordt hergebruiken.

Het 7R Model

1 **Rethink**
Heroverweeg oplossingen op elk systeemniveau door alternatieven te verkennen en problemen te herformuleren

2 **Reduce**
Verminder materiaalgebruik door producten 'lean' te ontwerpen en te sturen op langere levensduren

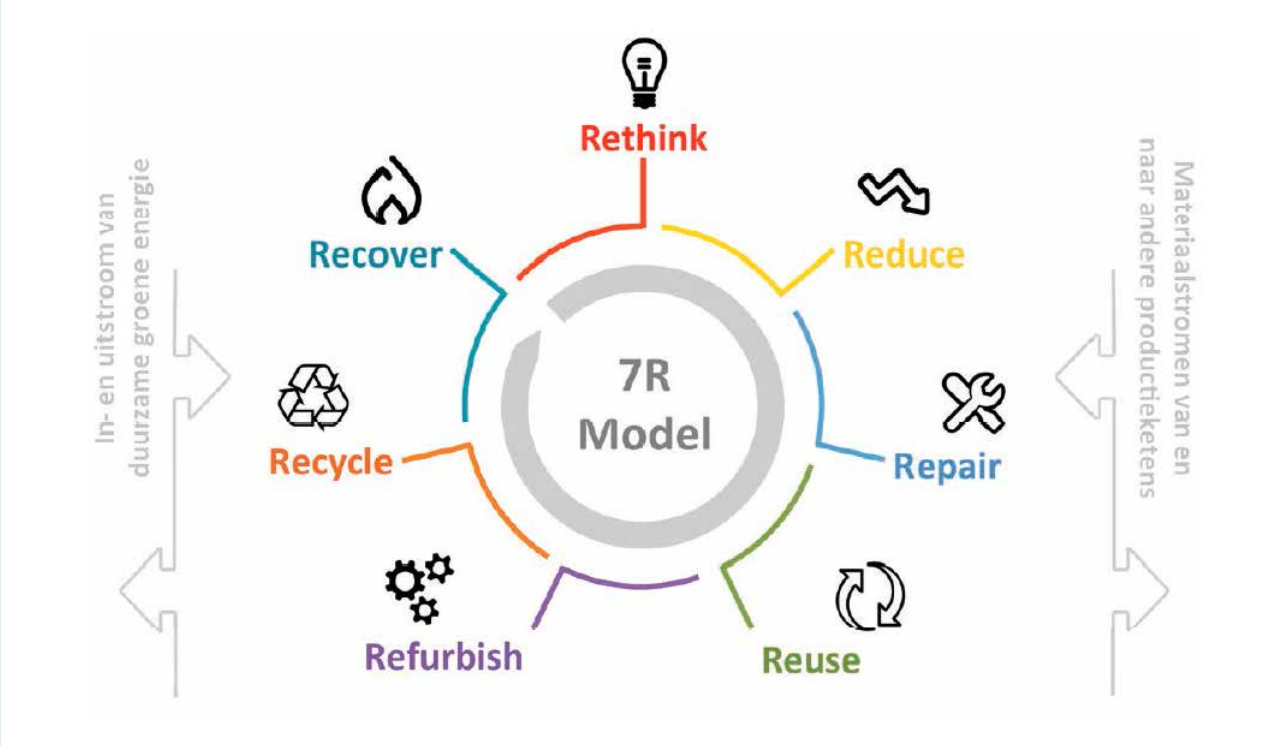
3 **Repair**
Repareer onderdelen en componenten zodat producten langer zijn te gebruiken door eenzelfde gebruiker

4 **Reuse**
Hergebruik producten door ze in hun oorspronkelijke (of gewijzigde) vorm over te dragen aan een andere gebruiker

5 **Refubrish**
Renoveer producten door defecte componenten en onderdelen te vervangen door nieuwe

6 **Recycle**
Recycle materialen door het demonteren van componenten en het scheiden van onderdelen

7 **Recover**
Herwin eventueel ingebedde energie uit niet-recyclebaar afval waar mogelijk



Projectvoorbereiding en uitvoering

We werken het plan in samenspraak met u verder uit. We brengen daarbij alle kennis in die voor het project nodig is. Stap voor stap komen we tot de meest slimme en kosteneffectieve oplossingen. Dit leidt tot een definitief plan waarop u een investeringsbeslissing baseert. Vervolgens voeren wij het plan uit.

Multidisciplinair team

We stellen een multidisciplinair team samen met specialisten die voor het project nodig zijn zoals een architect, een constructeur, een installatieadviseur en een lichtadviseur. Desgewenst schakelen we organisatieadviseurs en IT-specialisten in. Voor sommige projecten leveren we zelfs ook meubelmakers en interieurdesigners. Alles in overleg, uiteraard. In bouwteamverband verfijnen we het ontwerp. Architectuur, bouwtechniek, installatietechniek, IT en werkplekoplossingen komen in deze fase samen. In een aantal cycli komen we tot de beste en meest kosteneffectieve oplossing.

Bouwplanning

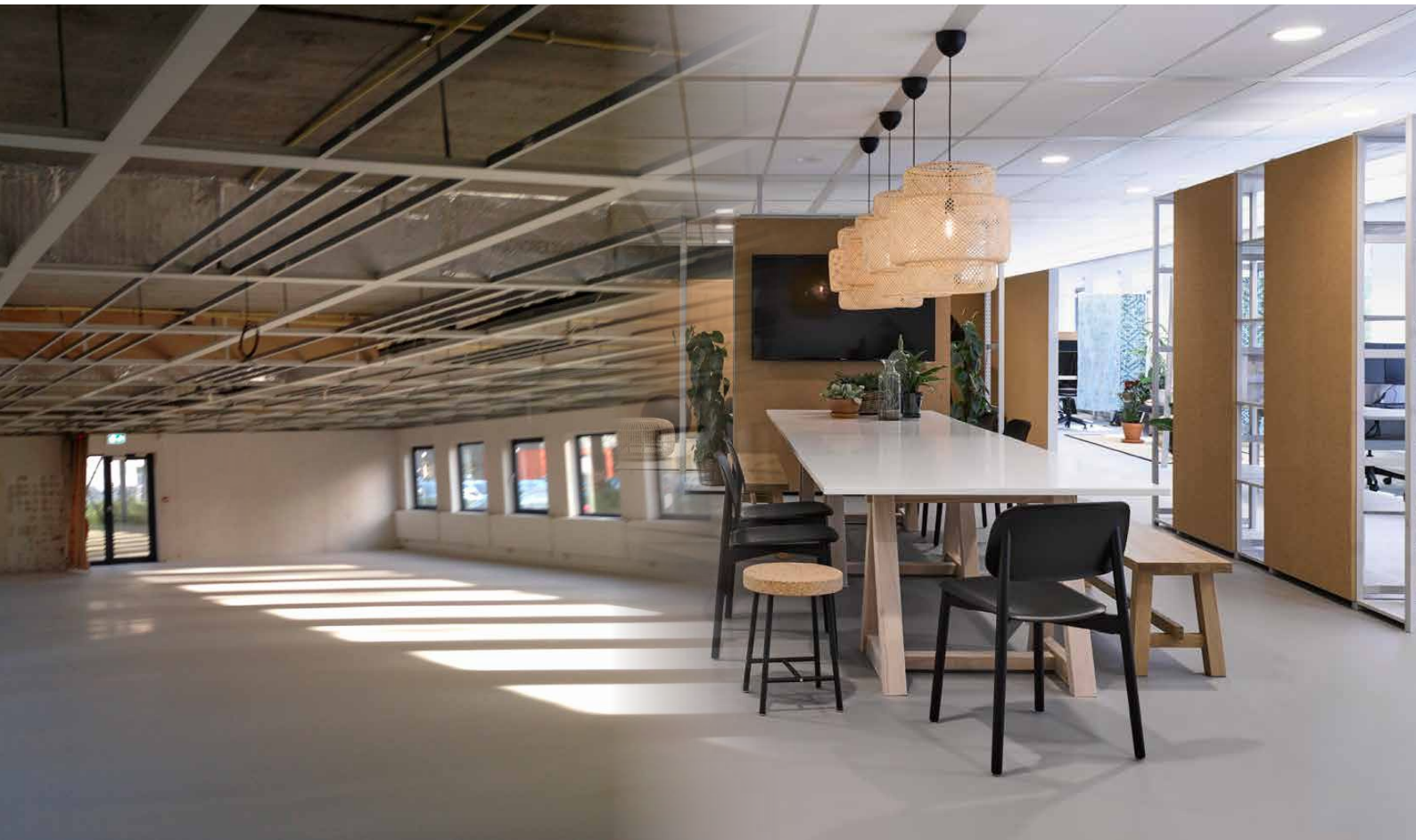
We maken een planning van de werkzaamheden en een uitvoeringsplan. Dat is soms complex, vooral wanneer het gebouw tijdens de werkzaamheden in gebruik moet blijven. Ook de aan- en afvoer van materialen en installaties is binnen de contouren van het gebouw soms een ingewikkelde logistiek proces. Wij zorgen ervoor dat alles soepel verloopt en in goed overleg wordt gepland.

Vergunningen en subsidies

Voor sommige werkzaamheden zijn vergunningen nodig. Met name bij constructieve of esthetische aanpassingen of wanneer het gebouwvolume toeneemt. Wij weten precies welke werkzaamheden vergunningplichtig zijn en helpen u met de aanvraag. Wij helpen u ook met de aanvraag van subsidies voor energiebesparende maatregelen.

Uitvoering

Nadat het voorbereidende werk is afgerond, gaan we aan de slag. Uiteraard in bouwteamverband. Wij nemen de volledige regie van dat proces op ons en voeren een deel van het werk zelf uit. Voor andere delen werken we samen met specialisten. Op vastgestelde momenten hebben we overleg met uw projectorganisatie. Dan bespreken we de voortgang van het werk. Sloopwerk doen we op de meest duurzame manier waarbij we alle materialen die we verwijderen en scheiden zodat hergebruik en hoogwaardige recycling mogelijk zijn: urban mining. Bouwen doen we zorgvuldig met aandacht voor kwaliteit en afwerking. Het resultaat is een gebouw dat weer goed is voor jaren.

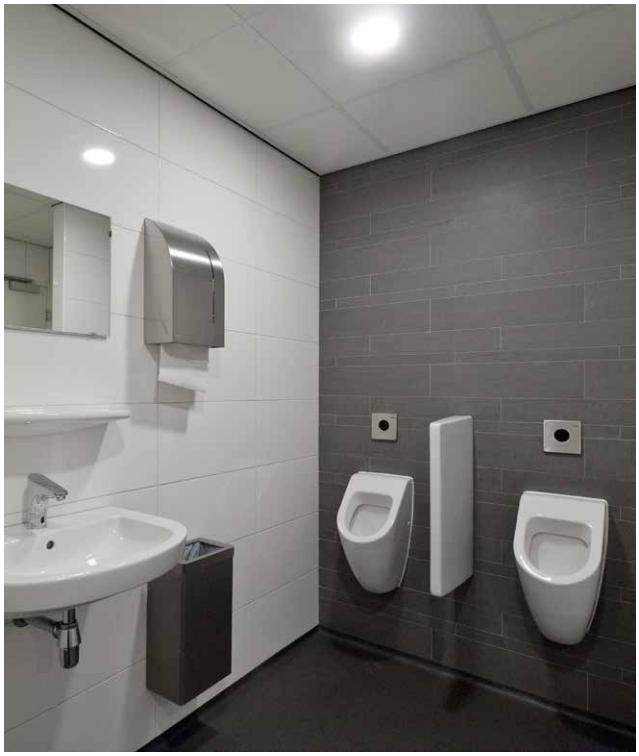


eX:plain,
Amersfoort

eX:plain op bedrijventerrein De Hoef in Amersfoort is het kennis-, advies- en dienstencentrum voor beroepsgerichte examinering en professionele ontwikkeling. Door een reorganisatie veranderde de interne vraag naar kantoorruimte.

De noodzakelijke vernieuwing van het kantoor is aangegrepen om tegelijk een verbeterslag op het gebied van duurzaamheid te realiseren. In achtereenvolgende stappen is telkens per verdieping een kantoorvleugel aangepakt. Op elke verdieping zijn nieuwe toiletgroepen gemaakt. De verdiepingen hebben nieuwe koffiecorners gekregen, nieuwe duurzame vloerbedekking en LED-verlichting. Elke verdieping heeft een eigen accentkleur in de vloerbedekking waardoor je altijd weet waar je in het gebouw bent.

Voor de renovatie is door het Kenniscentrum Duurzaam Bouwen onderzoek gedaan naar het energieverbruik. Op grond van dat onderzoek zijn veel dingen aangepast. Behalve LED-verlichting gaat het om het gebruik van glaswanden, bewegingsmelders, een HR-ketel, betere isolatie en zonwerende folie op de ramen.



Samen Veilig,
Utrecht

Het Bureau Jeugdzorg was gevestigd op twee locaties in de stad Utrecht. Met de komst van de Jeugdwet in 2015 is het takenpakket veranderd en kreeg de organisatie een nieuwe naam: Samen Veilig. In 2016 zijn de twee locaties samengevoegd tot één centraal gelegen kantoor.

De reorganisatie is aangegrepen om tegelijk het kantoor functioneler en aangenamer te maken. Alle werkplekken zijn geschikt gemaakt voor flexwerken en koffiecorners zijn ingericht voor ontmoeting en overleg. De entree is verruimd en ook enkele spreekkamers zijn daaraan toegevoegd. Op andere verdiepingen zijn familiekamers en vergaderruimten gerealiseerd.

Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 4.000 m2 verdeeld over acht verdiepingen. Tijdens de verbouwing bleef het pand in gebruik. Telkens is één verdieping vrijgemaakt voor de integrale verbouw, iedere twee weken een nieuwe verdieping. Om het aantal interne verhuizingen te beperken evenals de overlast van de bouwwerkzaamheden is een scherpe planning gemaakt en is voor enkele onvoorziene situaties die zich tussentijds voordeden een goede oplossing bedacht.

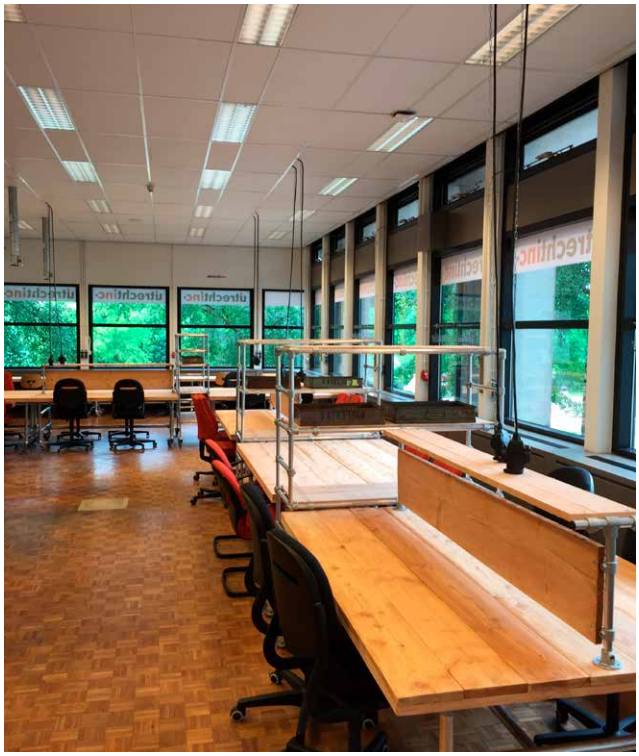
Kruytgebouw en Androclusgebouw,
Universiteit Utrecht

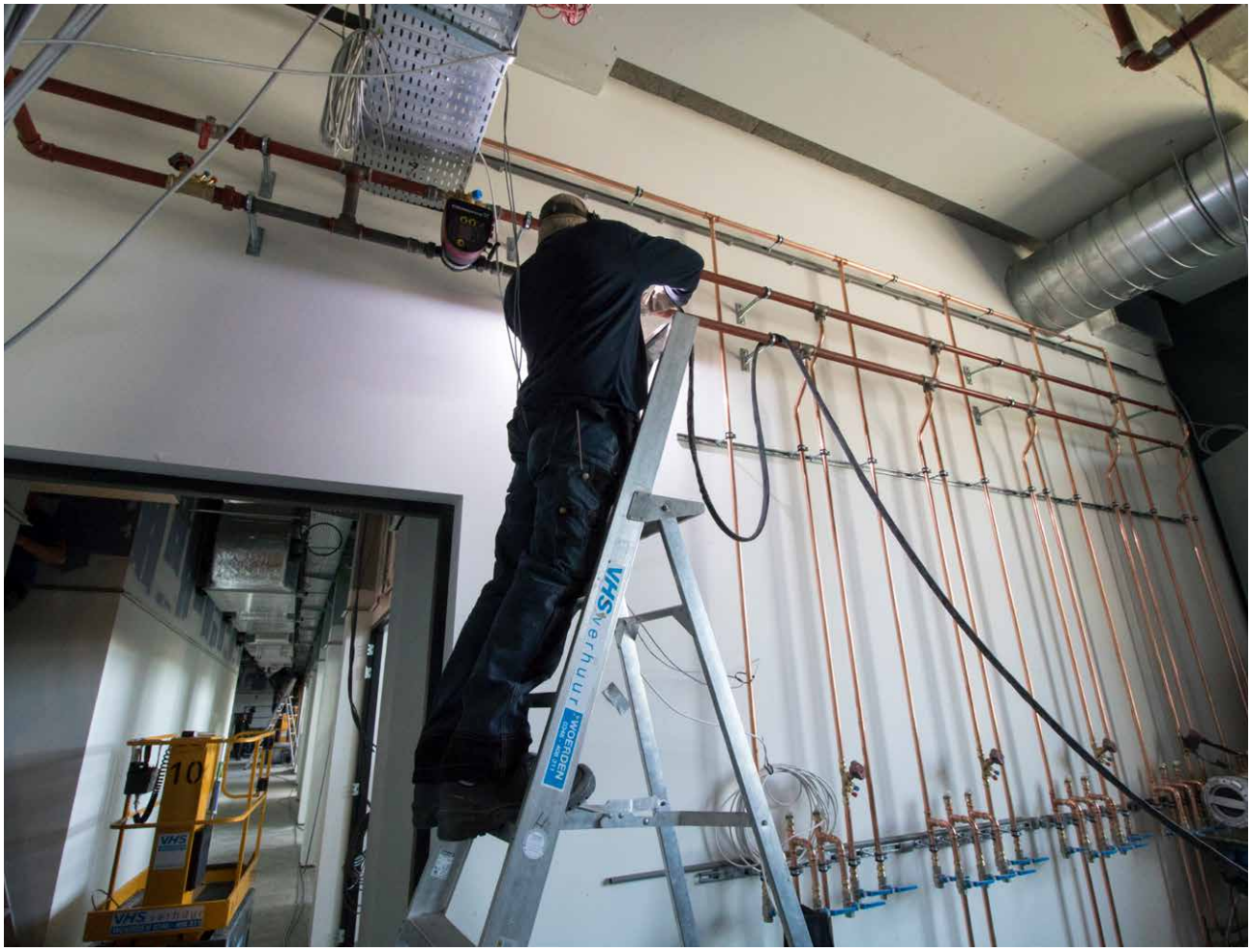
Het Kruytgebouw en het Androclusgebouw zijn markante gebouwen van de Universiteit Utrecht. De gebouwen zijn circa 50 jaar oud en behoren tot de oudste van Universiteitscentrum De Uithof. Het gebruik is in de loop der jaren drastisch veranderd. Momenteel zijn ze in gebruik door de faculteit Diergeneeskunde en UtrechtInc, de business incubator van de universiteit.

Om de gebouwen aan te passen aan de nieuwe functies, wordt een grootscheepse revitalisatie uitgevoerd. Aan de buitenkant verandert weinig, aan de binnenkant des te meer: kozijnen, vloeren, wanden, brandveiligheid en inrichting. De volledige installatie is vernieuwd, niet alleen het gebruikelijke, maar ook klimaatbeheersing, luchtbehandelingskasten en specifieke gasinstallaties voor perslucht en stikstof. In het Kruytgebouw is asbest gesaneerd en is de brandveiligheid weer op orde gebracht. Ook zijn er diverse esthetische aanpassingen gedaan en is de verlichting vernieuwd. In het Androculusgebouw is op de begane grond een laboratorium gerealiseerd voor gigantische elektronenmicroscopen waarvoor alle toegangsdeuren en plafonds moesten worden opgehoogd.

Bijzonder aan het hele project is, dat beide gebouwen grotendeels in gebruik blijven, terwijl de werkzaamheden plaatsvinden. De gebouwen worden per vleugel of verdieping vrijgemaakt, waarna de verbouwing wordt uitgevoerd. Met de gebruikers zijn afspraken gemaakt over tijdstippen voor zwaar boor- en breekwerk. Er is voortdurend contact over planningen, bewegwijzering en veiligheid voor werkers en gebruikers. Uiteindelijk komen er praktisch nieuwe, maar toch iconische gebouwen tot stand met in totaal circa 50.000 m2 kantoren, laboratoria, leslokalen, technische en openbare ruimtes.

GARAGE



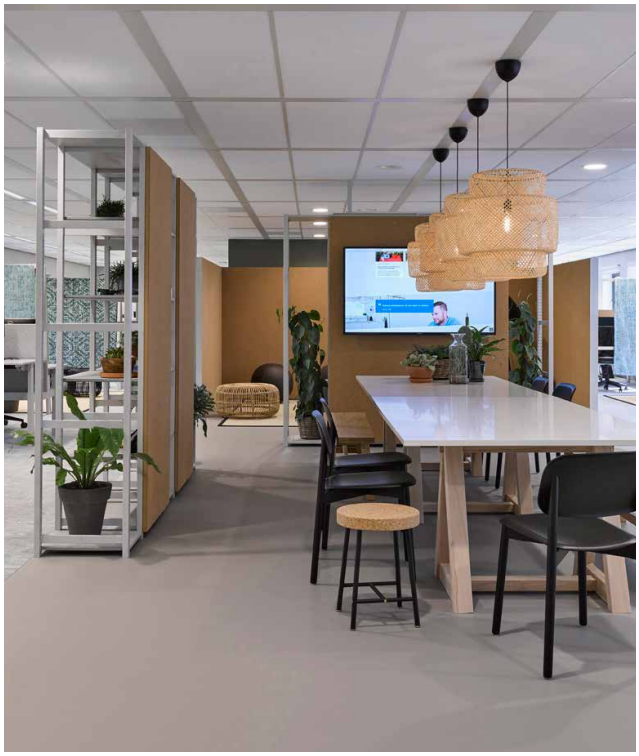

VHS

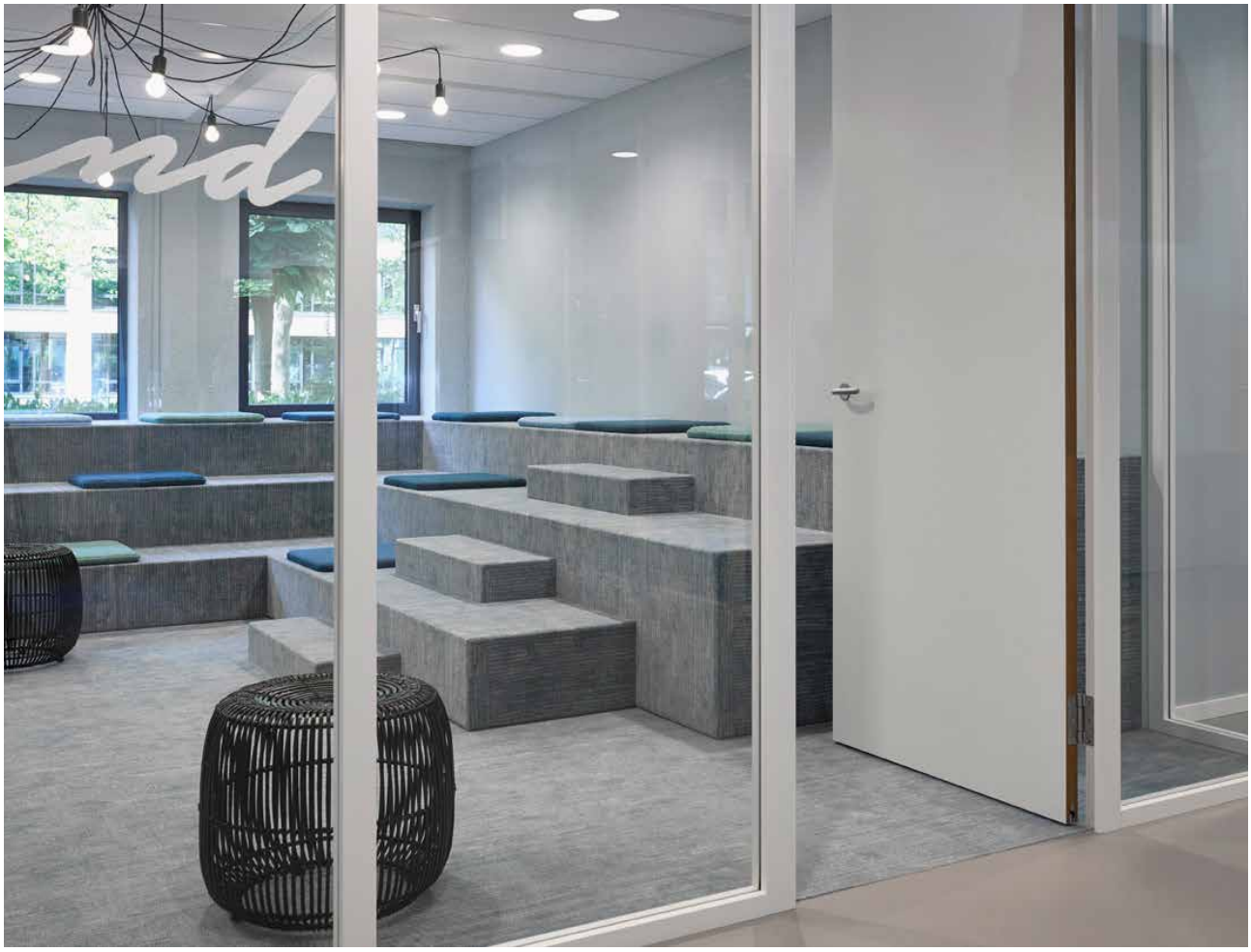
Revitalisering nieuw SVn-kantoor,
Amersfoort

SVn biedt financieringsoplossingen die bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van wonen en leven in Nederland. Sinds april 2017 is de organisatie met ruim 120 professionals gevestigd op bedrijventerrein De Hoef in Amersfoort in een bestaand, maar geheel vernieuwd kantoorgebouw.

Het kantoor was gedateerd en stond al een tijdje leeg. In een kort tijdsbestek heeft Heilijgers een voorstel gedaan om het gebouw ingrijpend te veranderen en er een flexibele werkomgeving van te maken die tegemoet zou komen aan de eisen van SVn. Het voorstel voldeed geheel aan de uitvraag. En meer: in de aanbieding zijn ook - proactief - een aantal optimalisaties voorgesteld.

Het gebouw is fysiek en functioneel verbeterd. Er zijn verschillende werkplekken gemaakt, passend bij de telkens andere behoefte van medewerkers: scrumplekken, concentratie-units, spreekkamers, individuele werkplekken en teamplaatsen. Tegelijk zijn installaties vernieuwd en bouwkundige en systeemwanden en nieuwe plafonds aangebracht. Gevelkozijnen zijn aangepast en voorzien van zonwering. Wanden, kozijnen en aftimmeringen zijn geschilderd en gesaust en de vloeren zijn voorzien van nieuwe vloerbedekking. Met de opdrachtgever, de adviseurs en nevenaannemers is een 'Leanplanningsessie' gehouden. Hierbij is het totale project doorgesproken. De tijdsdruk was groot, maar dankzij de goede afstemming is het werk binnen drie maanden, op de dag nauwkeurig opgeleverd.





Over Heilijgers

Heilijgers is een ondernemend en vernieuwend vastgoedbedrijf dat focust op klimaatbewustheid, digitaliseringen, diversiteit en verbondenheid. Wij onderscheiden ons door het leveren van maximale toegevoegde waarde en een hoge klanttevredenheid.

Heilijgers inspireert met innovatieve ontwikkelings-, realisatie- en vastgoedbeheeroplossingen. Met slimme en anticiperende huisvestingsoplossingen voor wonen, werken en vrije tijd. Onze labels projectontwikkeling, bouw, transformatie, renovatie & onderhoud en vastgoedbeheer werken hierbij optimaal samen.

Wij kijken verder dan alleen de ontwikkeling en realisatie van uw huisvesting. Daarvoor denken we proactief mee over de vermindering van huisvestingslasten. Zo kunt u op een duurzame en verantwoorde manier over een langere periode gebruikmaken van de huisvesting.

Wij gaan voor de glimlach op het gezicht en doen daar niet alleen het gebruikelijke voor, maar zoeken het ook buiten de gebaande paden: off piste.

Wij gaan voor 'verrassende huisvesting'
en zijn 'Verrassend Heilijgers'!

Meer informatie

Herman Broekhuizen, commercieel directeur
h.broekhuizen@heilijgers.nl

Casper Helms, bedrijfsleider Renovatie & Onderhoud
c.helms@heilijgers.nl

Meer informatie
Herman Broekhuizen, commercieel directeur
Casper Helms, bedrijfsleider Renovatie & Onderhoud

Heilijgers
Displayweg 2, 3812 BT Amersfoort
Postbus 340, 3800 AH Amersfoort
Telefoon 033 454 57 00
www.heilijgers.nl | info@heilijgers.nl

Heilijgers