

# J A A R B E R I C H T 2 0 1 7

 **hagemans**  
VASTGOED ONDERHOUD

VERRASSEND VOORSPELBAAR

## ONTWIKKELINGEN IN ONZE MARKT

Begin vorig jaar merkten we al op dat ketensamenwerking en RGS (Resultaatgericht Samenwerken) in de woningcorporatiesector hoger op de agenda kwam. Die trend zette afgelopen jaar door en maakte de stap van papier naar praktisch. Niet vreemd, omdat ketensamenwerking leidt tot beheersbare kwaliteit, een efficiënt proces en minder kosten. Op basis van vertrouwen wordt gekeken naar de lange termijn. Zodat de ketenpartners – die al in een vroeg stadium betrokken worden – kunnen doen waar ze goed in zijn. Tegelijkertijd zagen we in 2017 de verduurzamingsopgave concreet terugkomen in onderhoudsprogramma's. Vooral in de vorm van B-renovaties (naar een Ei-index van 1,2 – 1,4). Een dubbele verduurzaming dus. Die van het sociale woningbezit én die van het partnerschap!

## ONZE OPDRACHTGEVERS

Woningcorporaties en andere professionele vastgoedbeheerders waren in 2017 onze belangrijkste opdrachtgevers. Komend jaar zal dat niet anders zijn. Omdat we een visie hebben die past bij de corporatiesector en mee kunnen denken over een uitgekende onderhoudsstrategie. Maar ook – en vooral – omdat onze projectleiders, voormannen en eigen vakmensen het in de uitvoering ook waarmaken. In de wijk, in de huizen, bij de bewoners. In 2017 werkten we intensief samen met 16 corporaties.

## DE HIGHLIGHTS

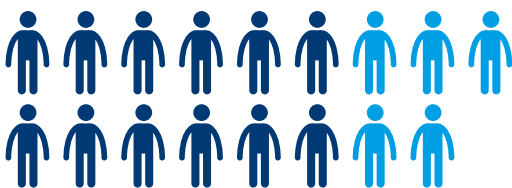
- Gekozen als ketenpartner bij Standvast Wonen (Nijmegen, Beuningen, Druten) voor het planmatig onderhoud en de duurzaamheidsopgave.
- Voortzetting van de ketensamenwerking met Portaal Eemland (Amersfoort en Soest).
- Gekozen als ketenpartner planmatig onderhoud bij Mitros (Utrecht en Nieuwegein) voor planmatig onderhoud en duurzaamheidsprojecten.

- Realisatie van 10 verduurzamingsprojecten voor in totaal ruim 600 woningen, voor Vivare in Arnhem en Duiven.
- Gekozen als RGS-partner bij Kleurrijk Wonen (Tiel, Geldermalsen, Buren, Asperen) met als scope planmatig onderhoud en duurzaamheidsprojecten.
- Realisatie gevelonderhoud van 213 woningen de Woonmensen in Apeldoorn.
- De ontwikkeling en realisatie van een aangescherpte propositie, mede aan de hand van een stakeholders-analyse.

## KERNGETALLEN

Ons werk draait niet om getallen, maar om mensen en samenwerking. Toch zeggen getallen veel over een jaar. Hier ziet u de belangrijkste getallen van 2017.

Vaste medewerkers	72
Flexibele schil	30 (gemiddeld door het jaar heen)



Aantal opgeknapte woningen	3059
Gemiddelde projectwaarde	€ 4.628 (per woning)

Omzet	€ 15 miljoen
Solvabiliteit	> 40%

## MVO EN DUURZAAMHEID

Onderhouden en verduurzamen van bestaand vastgoed is ons werk. Dat alleen al maakt ons een maatschappelijk ondernemer. Ook op onze mensen zijn we zuinig. We geloven in duurzame inzetbaarheid en social return is verankerd in onze bedrijfsvoering. Ook in 2017 hielpen we diverse medewerkers van sociale werkbedrijven aan werk. En we boden een leerwerkplek aan acht leerlingen van Bouwmensen en Schilder'sCOOL. We leverden 810 leerlinguren aan het Stimuleringsfonds Leren Werken. Een mooie bevestiging van dit alles is het behalen van trede 2 van de Prestatieladder Socialer Ondernemen (PSO), het keurmerk sociaal ondernemen.



## EEN JAAR VAN BEVESTIGING

2017 was voor Hagemans een jaar van bevestiging. Zes woningcorporaties selecteerden Hagemans als partner in een meerjarige samenwerking, na intensieve en uitdagende trajecten. Een mooi resultaat! Het bevestigt onze visie en focus op onderhoud als totaaloplossing voor bestaand vastgoed – van dagelijks onderhoud tot duurzaam groot onderhoud. Dit alles geeft ons een stabiele basis, waarop we verder kunnen bouwen. Tastbaar voorbeeld is de opening van onze vestiging in Utrecht in oktober vorig jaar.

*Onze nieuwe collega Huig van Ieperen verzorgt vanuit de vestiging Utrecht het relatiemanagement voor West- en Midden-Nederland.*

*Hij is niet het enige nieuwe gezicht bij Hagemans: in 2017 verwelkomden we zeventien nieuwe, vaste medewerkers (zie foto hieronder).*

*We versterkten eind vorig jaar ons managementteam met Brechje Lubse. Als Manager Markt & Ontwikkeling geeft zij invulling aan onze opgave en ambities voor de komende jaren.*



## Wat vindt u van ons?

In september 2017 voerden we een stakeholders-analyse uit. In vaak uitgebreide telefonische interviews gaven onze klanten, relaties en prospects ons een inzicht in waar we staan, hoe men ons bedrijf ziet, wat goed gaat en wat beter kan. Deze open gesprekken helpen ons enorm met het aanscherpen van onze plannen richting 2020. Een tip die vaker terugkwam en die we ons ter harte nemen: "Laat vooral zien waar jullie voor gaan en wat jullie meerwaarde is. We willen een gelijkwaardig partnerschap, waarin we elkaar verder brengen."

## Samenwerkingen

### *Quadrant Resultaatgericht Onderhoud*

Ketensamenwerking voor Talis in Nijmegen en Wijchen, waarin we samenwerken met een collega-familiebedrijf: Cuppens & Zn. Aannemers uit Nijmegen.

### *Combinatie Spoorbuurt*

Samen met onze collega's KlokGroep en Van Schaik knapten we in 2017 de eerste 180 woningen op van 500 woningen in de Spoorbuurt in Nijmegen, voor Woningbouwstichting De Gemeenschap. Fase 2 en 3 volgen in 2018 en 2019.

### *Badkamer in 1 dag*

Samen met Mampaey Installatiebedrijven ontwikkelden wij een verrassend concept voor een badkamerrenovatie binnen 1 werkdag. In de loop van 2018 gaan we er de markt mee op!

## VERRASSEND VOORSPELBAAR: BIG DATA

Een paar jaar terug stapte Hagemans al over op een datamodel, dat we stap voor stap ombouwden naar een configurator. Zo maakten we met 'Big Data' de kwaliteit en kosten van onderhoud zeer snel inzichtelijk. Sinds vorig jaar zijn we zover dat we kunnen werken met een vaste prijs per woning voor verduurzaming, planmatig en mutatie-onderhoud. Door onze data-gedreven aanpak is onderhoud dus verrassend voorspelbaar geworden!

Meer weten? In maart spreken we op het seminar **Data-gestuurd Woningonderhoud: van preventief naar predictief onderhoud**. Aanmelden kan via [www.i-br.nl](http://www.i-br.nl).

## KIJKEND NAAR 2018...

Om ons heen zien we dat de strijd om de orders is veranderd in een gevecht om goede mensen. Nou, laat dat nu juist een van onze kansen en krachten zijn! Goede mensen hebben we veel en bovendien dienen ze zich voortdurend bij ons aan.

Omdat ze weten dat Hagemans blijft investeren en groeien.

Komende jaar gaan we weer voluit invulling geven aan onze visie: onderhoud als totaaloplossing. Dat doen we met een stevige klantenbasis, een goed gevulde orderportefeuille en een bekwaam team – in voorbereiding én uitvoering. 2018 kan zomaar een heel mooi jaar worden!

Ook dit jaar spreken we u weer graag!  
Kunt u niet wachten? Neem contact op met:

- Carel Hagemans, 06 51 09 16 09 of [chagemans@hagemans.nl](mailto:chagemans@hagemans.nl)
- Simon Ruijs, 06 51785378 of [sruijs@hagemans.nl](mailto:sruijs@hagemans.nl)
- Huig van Ieperen, 06 53 95 71 27 of [hvanieperen@hagemans.nl](mailto:hvanieperen@hagemans.nl)

Kijk op onze nieuwe website: [www.hagemans.nl](http://www.hagemans.nl)



*“Wat wij belangrijk vinden zijn korte lijnen en duidelijke afspraken. We willen een partner die ons ontzorgt. Hagemans is zo’n partij.”*

*“De vakmannen van Hagemans zijn beleefd en verschrikkelijk vriendelijk. En ik mag ze altijd vragen stellen, ze leggen alles uit.”*

*“We willen bij Hagemans graag dat oplossingen toekomstbestendig zijn. Anders loopt een opdrachtgever over een paar jaar weer tegen hetzelfde probleem aan.”*

*“Het ging om 70 monumentale panden en het was geen gemakkelijke klus. Toch kon ik tijdens mijn rondes geen opleverpunt vinden!”*