

hagemans

VITAAL VASTGOED

HAGEMANS VASTGOEDONDERHOUD

Van 'schilderbedrijf plus' naar allround ketenpartner

Doelstellingen, wetten en regels rond duurzaamheid leiden tot een omwenteling in de bouw- en onderhoudsbranche. Hagemans Vastgoedonderhoud veranderde van een 'schildersbedrijf plus' in een allround ketenpartner voor vastgoedonderhoud.



"Onze slogan is 'Toekomst geven aan bestaand bezit'", opent Rob Hagemans. Samen met zijn broer Carel vormt hij de tweehoofdige directie van Hagemans Vastgoedonderhoud. Voor een goed begrip schetst Hagemans zijn perspectief: "De woningvoorraad in Nederland bestaat uit dik zeven miljoen wooneenheden. Een derde hiervan is in bezit van woningbouwcorporaties. Die voorraad voldoet in belangrijke mate niet aan de huidige maatstaven van duurzaamheid wat betreft technische en energetische staat. Slopen is geen optie. En dus is de uitdaging om er, ondanks alle beperkingen, betere en duurzamere woningen van te maken."

Vastgoedonderhoud, Hagemans is erin gepokt en gemazeld. Het familiebedrijf startte als eenmanszaak in Groesbeek met schilderwerkzaamheden voor regionale aannemers. In de jaren zestig vestigde Hagemans zich in Nijmegen en ging rechtstreeks voor woningcorporaties werken. Zo ontstond vanaf de jaren zeventig een 'schilderbedrijf plus', dat ook werkzaamheden uitvoerde voor commerciële partijen.

BAKENS VERZETTEN

Kantelpunt in de ontwikkeling van het bedrijf, en ook de bouw- en onderhoudssector, was de crisis die zich in 2008 manifesteerde. Hagemans over het algemene beeld: "Eerste reactie van bedrijven was een pas op de plaats maken. Toen bleek dat de crisis zich verdiepte stortte de bouw - haast traditiegetrouw - ineen. Veel werknemers werden ontslagen of noodgedwongen zzp'er. Vakopleidingen voor

Bij Hagemans Vastgoedonderhoud werken 72 medewerkers in vaste dienst en 30 mensen in de flexibele schil. Vanuit de vestigingen in Nijmegen en Houten werkt Hagemans vooral voor corporaties in Gelderland, Noord-Brabant, Utrecht en Zuid-Holland.

de bouw liepen leeg. Gelukkig konden wij ons personeelsbestand intact houden, maar met moeite. Algemeen heerste het gevoel: zoals het was wordt het nooit meer."

Vanaf 2014 herstelt zich de economie, maar het 'landschap' is veranderd, ook in de bouw- en onderhoudsbranche. Duurzaamheidsdoelen omtrent (nieuw) bouw en renovatie van de bestaande woningvoorraad worden urgent en toenemend in concrete doelen vertaald, met daaraan gekoppelde resultaatverplichtingen. Hagemans Vastgoedonderhoud verzette tijdig de bakens. "We besloten ons specifiek te richten op vastgoedonderhoud voor woningcorporaties. Daar liggen onze wortels en we zijn er goed in." Maar ook de wereld van het corporatieve vastgoed veranderde. Haagse politieke besluiten brachten een transformatie op gang bij woningcorporaties. Uitgangspunt is nu dat vastgoed wordt gezien als verdienmodel om de andere, maatschappelijke taken van een corporatie te verwezenlijken.

NIEUWE ROLLEN

Hagemans: "Corporaties transformeren tot sociale beleggers. Tot voor kort was de standaard voor woningbouwcorporaties om een bestek te schrijven en daarmee de markt op te gaan. De corporaties nieuwe stijl opereren volkshuisvestelijk en hanteren hierbij een andere en bredere benadering. Ze worden regievoerder beheer en onderhoud en hanteren geen dichtgetimmerde technische en bouwkundige blauwdrukken meer. Daarnaast verschuift de samenwerking tussen corporatie en onderhoudsbedrijven van kortlopende naar langjarige samenwerking. Hierdoor spelen wij als onderhoudsbedrijf een wezenlijk andere rol."

"De nieuwe rol brengt verdere professionalisering van ons bedrijf met zich mee. We zijn getransformeerd van uitvoerder van bouwtechnisch onderhoud tot een allround onderhoudsbedrijf en proactieve partner in een keten die uitgaat van het RGS-principe (ResultaatGericht Samenwerken-red.), waardoor we in een veel eerder stadium dan voorheen bij een project betrokken zijn." "Zeker in de context van verduurzaming, waarbij beheer en exploitatie gekoppeld worden aan het realiseren van technische en energetische verbeteringen, zijn er altijd meer partijen betrokken bij het maken van een afgewogen plan rond onderhoud en renovatie. Een goed voorbeeld hiervan is de renovatie van 449 woningen in de Nijmeegse Spoorbuurt, een beschermd stadsgezicht van Nijmegen. Woningcorporatie De Gemeenschap voert hier regie over het renovatieplanplan van de 'Combinatie Spoorbuurt', de samenwerking tussen

KlokGroep, Aannemingsbedrijf Van Schaik en Hagemans Vastgoedonderhoud. Hier draait alles om samenwerking tussen de corporatie, de partnerbedrijven en de bewoners."

INTEGRATIE

Communicatie en vertrouwen zijn in de samenwerking sleutelbegrippen. "De Combinatiepartners kennen elkaar. We weten wie wat kan en we spreken elkaar aan op dingen die anders of beter kunnen. Dat het met onze vakkennis goed zit is vanzelfsprekend, de nadruk ligt nu meer en meer op het communicatieve en sociale vlak. Onze eigen afdeling Sociaal Domein regelt alle ins en outs rond bewoners." "We zijn - in Combinatieverband - langs geweest bij de bewoners van de Spoorbuurt om hun omstandigheden en wensen in kaart te brengen. Zo komen we tot maatwerk en de beste aanpak per wooneenheid. Dat is echt een omslag met enkele jaren geleden. Insteek is 'we doen dit samen'; de Combinatie, de corporatie, de bewoners en ondernemers uit de buurt. Het gaat er niet alleen om de huizen te renoveren, maar dat de hele buurt er beter van wordt."

Deze werkwijze vergt al werkende een forse cultuuromslag: 'nieuw' gedrag, andere competenties en andere aansturing, zowel in de eigen organisatie als ten opzichte van ketenpartners, bewoners en regievoerders. Alles staat of valt met de juiste mix van ketenpartners die meedenken over de beste relatie- en servicegerichte onderhoudsstrategie. En dat is pionieren.

"Hagemans staat in de keten pal voor 'vitaal vastgoed'. Dat wil zeggen de integratie van dagelijks-, planmatig-, mutatie- en duurzaam grootonderhoud van vastgoed." De verwachting van Rob Hagemans is dat we toegroeien naar 'een speelveld zonder schotten'. "Het onderscheiden van verschillende vormen van onderhoud is niet meer van deze tijd. De toekomst is een brede samenwerking vanuit een procesmatige en outputgerichte aanpak, gebaseerd op data. Wij zijn er klaar voor." <<

HAGEMANS VASTGOEDONDERHOUD

Tarweweg 5
6534 AM Nijmegen
Telefoon 024 - 371 44 17
E-mail info@hagemans.nl
www.hagemans.nl