



*Rob Hagemans:
"Met data-analyse wordt
het mogelijk renovaties en
onderhoudswerkzaamheden steeds
gerichter uit te voeren."*

HAGEMANS VASTGOEDONDERHOUD BV:

Zekerheid - snelheid - flexibiliteit

Vastgoedonderhoud wordt steeds fijnmaziger. Woningcorporaties en onderhoudsbedrijven gaan langjarige ketensamenwerking aan. Die maakt het mogelijk renovatie en onderhoud naar een ander niveau te tillen. Rob Hagemans van de gelijknamige Hagemans Vastgoedonderhoud B.V. schetst de ontwikkelingen.

“In 2019 bestond het bedrijf 90 jaar”, opent Rob Hagemans. Samen met zijn broer Carel vormt hij de directie en derde generatie in het familiebedrijf. “Dat jubileum hebben we in september en oktober uitgebreid gevierd met onze medewerkers en samenwerkingspartners. Want het succes van ons bedrijf hangt af van onze mensen en de manier waarop we samenwerken met adviespartners, leveranciers, woningcorporaties en bewoners.”

VERANDERING

Verandering is inmiddels een constante in de als behoudend bekend staande branche. Woningcorporaties benaderen het beheer en onderhoud van hun vastgoed op een andere, zakelijkere wijze. Uitvloeisel hiervan is dat ook de samenwerking met onderhoudsbedrijven op een andere leest wordt geschied. Het is daarom niet meer dan logisch dat ook de werkwijzen en werkprocessen bij Hagemans veranderen.

Tot om en nabij 2015 was het bestek de basis van het contract tussen corporaties en onderhoudsbedrijven. Hagemans: “Wat er moest gebeuren en hoe dat moest was vastgelegd. Voor gunning van het werk was de prijs doorslaggevend. Wij waren uitvoerders. Dat is nu fundamenteel anders. We groeien steeds meer toe naar samenwerking tussen corporaties en onderhoudsbedrijven waarin we met elkaar onderhoudsscenario’s vormgeven en uitvoeren. Gelet op de immense duurzaamheidsopgave waar we voor staan is deze insteek de meest praktische, omdat zodoende de kennis en kunde van alle betrokken partijen het meest efficiënt kan worden benut.”

AANJAGERS

In het Klimaatakkoord is afgesproken vaart te maken met energiebesparende maatregelen (isolatie en duurzame verwarming) zodat in 2030 1,5 miljoen woningen van het gas af zijn. Overigens omvat de totale verduurzamingsopgave ruim 7 miljoen woningen en 1 miljoen ‘overige gebouwen’ in Nederland. Woningcorporaties bezitten zo’n 2 miljoen woningen, zij zijn daarom door de overheid aangewezen als ‘aanjagers’ van de transitie. De gedachte hierbij is dat de transitiekosten laag kunnen worden gehouden door de grote schaal (genoemd wordt tienduizenden woningen per jaar) waarop corporaties de verduurzaming kunnen uitvoeren. Voorwaarde is ook dat de huur en energieprijzen niet stijgen.

“Dit is een gigantische opgave”, aldus Hagemans. “Voor ons als onderhoudsbedrijf, dat zich in de volle breedte richt op corporatief vastgoed, is de uitdaging hoe wij die ambitie in samenwerking met partnerbedrijven en de corporaties praktisch invullen.”

“We werken intensief samen met twintig woningcorporaties in Gelderland, Utrecht, Brabant ten Oosten van Tilburg, de Achterhoek en de Liemers. Hierbij zijn de principes van Resultaatgericht Samenwerken (RGS) ofwel ketensamenwerking leidend. Concreet betekent het dat deze corporaties zich bij samenwerkingscontracten, met doorgaans een looptijd van 6 à 8 jaar, voor (ver)bouw, beheer en onderhoud van hun woningen omringen met een aantal vaste en bewezen betrouwbare partners. Dit met als doel de processen beter op elkaar af te stemmen en grotere voortgang te maken tegen lagere kosten.”

NIEUWE VORMEN EN PERSPECTIEVEN

Door de verduurzamingsopgave in samenhang met de ketensamenwerking is het werkvolume van Hagemans fors gestegen. “We groeien hard en dat zal nog wel even zo blijven. Het brengt nieuwe uitdagingen met zich mee binnen onze organisatie en in het organiseren van de samenwerking met partners en corporaties. Het gaat om een afgewogen mix van nieuwe methoden, -technieken en -expertise. Zowel bouwkundig als installatietechnisch en bewonersgericht. Projectcoördinatie wordt intensiever, want het ‘wie, wat, wanneer en hoe’ omtrent exploitatie ligt nu bij Hagemans en ketenpartners. Techniek én adviesvaardigheid zijn cruciaal.” “Het vergt een ander perspectief van alle partijen op het omgaan met elkaar en eindgebruikers. Goed samenwerken vraagt om het delen van kennis en inzicht in elkaars werkprocessen. Wat dat betreft biedt de contractduur partners de mogelijkheid om innovaties in werkmethoden en technieken te ontwikkelen en ook door te voeren.”

Hagemans geeft een voorbeeld: “Hoe communiceer je met elkaar en met bewoners? Dat is echt anders dan enkele jaren geleden. We hebben nu projectleiders die dicht op de processen zitten. Zij zijn primair verantwoordelijk voor goede afstemming met projectpartners, de corporatie en de bewoners. Evenals voorheen nemen we bewoners vanaf de start mee in projecten. Ons team Bewonersbegeleiding bestaat inmiddels uit vijf personen. Mensen die direct en persoonlijk contact onderhouden met bewoners. Tevens kunnen zij via een persoonlijke online omgeving of app actueel zicht krijgen op wat we doen en wat de plannen zijn.”

ZEKERHEID & FLEXIBILITEIT

“Insteek is in alle gevallen het bedenken en uitvoeren van slimme duurzame oplossingen. Vraag één is, wat doe je in elk geval? Consensus is dat we bewezen techniek inzetten. Ten tweede dat we de ‘schil’ isoleren, want vraagreductie helpt altijd. Ten derde kijken we of er

subsiestromen zijn die een keuze kunnen bevorderen.

En verder? Gasloos maken? PV-panelen plaatsen? Warmtepompen inzetten? Dat is allemaal maatwerk per project en op termijn zelfs per woning, is althans mijn verwachting.”

Hagemans doelt ermee op de mogelijkheden die digitale hulpmiddelen bieden. “Corporaties sturen op zekerheden. Onderhoudswerkzaamheden zijn altijd planmatig. Voor onderhoud en/of renovatie van daken, gevels en sanitair golden tot voor kort vaste periodieke standaarden. Daar komt nu snel verandering in. Met behulp van data en analyse daarvan wordt het mogelijk renovaties en onderhoudswerkzaamheden steeds gericht uit te voeren, namelijk alleen dan en daar waar het echt nodig is. In plaats van renovatie van alle keukens na een aantal jaren, wordt alleen een keuken vervangen waar dat noodzaak is, of omdat de bewoner het wenst.”

Net als de corporaties evolueert ook Hagemans naar een datagestuurde organisatie. “Hoewel er steeds meer data voorhanden zijn, benutten we die nog niet optimaal. Ook daarin zullen we komende jaren een omslag moeten maken. Ik verwacht dat we toegroeien naar een situatie waarin we via digitale media een actueel in- en overzicht kunnen oproepen van alle ‘harde’ gegevens van woningen (maatvoering, leidingwerk en onderhoudshistorie) en daar meteen analyses voor onderhoud aan kunnen koppelen. Onderhoudsscenario’s worden hierdoor fijnmazig maatwerk.”

Hagemans verwacht dat modulaire opties hierbij uitkomst kunnen bieden. “Denk aan wanden, kasten en panelen op maat, waarbij de bewoner de keuze heeft die naar eigen smaak te aan te passen, bijvoorbeeld wat betreft kleur. Hoe dan ook, in de toekomst zullen wij en onze partnerbedrijven zowel zekerheid als snelheid en flexibiliteit moeten bieden. Die toekomst is misschien wel dichterbij dan we denken.” <<

HAGEMANS VASTGOEDONDERHOUD B.V.

Tarweweg 5, 6534 AM Nijmegen
Telefoon 024 - 371 4417
E-mail info@hagemans.nl
www.hagemans.nl