

A photograph of three people standing in a doorway. On the left is a man with a beard wearing a blue t-shirt with a logo and blue jeans. In the center is an older woman wearing a patterned top and a red shawl. On the right is a younger man wearing a blue work jacket with a logo and white work pants. The background shows a doorway leading into a house.

J A A R B E R I C H T 2 0 1 8

 **hagemans**
V A S T G O E D O N D E R H O U D

V E R R A S S E N D V O O R S P E L B A A R

ONTWIKKELINGEN IN ONZE MARKT

Kwamen in 2017 ketensamenwerking en RGS (Resultaatgericht Samenwerken) nog hoog op de agenda van woningcorporaties; afgelopen jaar pasten we RGS over de volle breedte toe. Vele RGS-scenario's zijn door ons opgesteld, besproken met de klant en vastgesteld in de meerjarenonderhoudsbegroting. Een logische ontwikkeling, want RGS leidt tot beheersbare kwaliteit, een efficiënt proces en minder kosten. Waar de bestaande voorraad het toelaat, vertalen wij de verduurzamingsopgave in de aanpak. Dit varieert van een aanpak op dak-, schil- en vloerniveau tot CO₂-neutraal en opwekking van energie.

ONZE OPDRACHTGEVERS

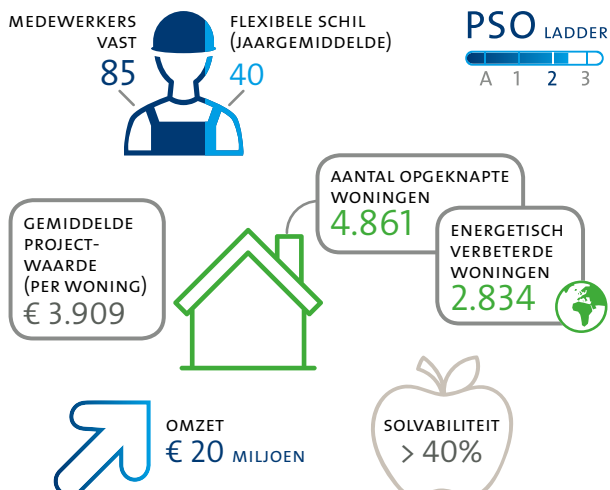
Woningcorporaties en ook andere professionele vastgoedbeheerders vormden in 2018 onze klantenbasis. In 2018 werkten we intensief samen met 18 corporaties, een doelgroep die ons past. Onze visie 'onderhoud als totaaloplossing' sluit immers erg goed aan bij de opgaven waarvoor woningcorporaties staan. Doordachte onderhoudsscenario's helpen onze klanten hun doelstellingen waar te maken. Niet alleen vanachter het bureau en aan de spreektafel; onze projectleiders, voormannen en vakmensen maken het juist ook waar in de uitvoering. Techniek en sociaal komen hier samen. In de wijk, in de woningen, bij de bewoners. Onderhoud gaat bij ons veel verder dan alleen het in stand houden van het vastgoed.

DE HIGHLIGHTS IN 2018

- Gekozen als ketenpartner bij Poort6 in Gorinchem, voor PO met energetische verbeteringen.
- Realisatie van ruim 700 woningen PO met energetische verbeteringen voor KleurrijkWonen.
- Realisatie van 750 woningen PO met energetische verbeteringen voor Mitros.
- Realisatie van 320 woningen PO met energetische verbeteringen voor Standvast Wonen.
- Realisatie van 559 woningen Groot Onderhoud met grotendeels energetische verbeteringen voor Talis.
- Realisatie van 505 woningen PO met energetische verbeteringen voor Vivare.
- Voorbereiden 300 woningen Groot Onderhoud en energetisch verbeteren voor Baston Wonen.
- Voorbereiden 'Energieproject Eemland' voor Portaal in Amersfoort. Verduurzaming ruim 400 woningen, deels met collectief pakket, deels met individueel maatwerk.

KERNGETALLEN

Ons werk draait niet om getallen, maar om mensen en samenwerking. Toch zeggen getallen veel over een jaar. Hieronder ziet u de belangrijkste getallen van 2018.



DUURZAME INZETBAARHEID EN SOCIAL RETURN

Verduurzamen is ons werk. En vooral op mensen zijn we zuinig. We geloven in duurzame inzetbaarheid en social return. Vorig jaar boden we een leerwerkplek aan twaalf leerlingen van Bouwmensen en Schilder'sCOOL en leverden we 1.743 leerling-uren aan het Stimuleringsfonds Leren Werken. Ook in 2018 waren wij PSO-gecertificeerd (Prestatieladder Sociale Ondernemen) en hielpen we diverse medewerkers van sociale werkbedrijven aan werk.

VERRASSEND VOORSPELBAAR: BIG DATA

In maart en september 2018 spraken wij op het seminar Datagestuurd Woningonderhoud. De follow-up van beide bijeenkomsten bevestigde onze keuze voor een data-gedreven procesaanpak: opdrachtgevers, adviseurs, collega-bedrijven en ICT-professionals toonden concrete belangstelling. Wij gaan komend jaar zeker op deze weg verder!

EEN JAAR VAN GROEI

2018 was voor Hagemans een jaar van groei. De op stoom gekomen RGS-productie leidde tot een productiestijging van 30%. Dat bevestigt onze focus op onderhoud als totaaloplossing – van dagelijks onderhoud tot groot onderhoud – en geeft ons een stabiele basis om op verder te bouwen. Het zorgde er overigens ook voor dat onze vestiging in Houten al snel te klein bleek. Eind vorig jaar verhuisden wij daarom naar de Pelmolen 13 in Houten. Een plek die voldoende ruimte biedt om vorm en inhoud te geven aan onze groei in de regio Utrecht en De Betuwe.

Groei op deze schaal kan uiteraard niet zonder de inzet van meer vakmensen en projectondersteuners. In 2018 boorden we bestaande en vooral ook nieuwe bronnen aan om de toenemende vraag naar goede mensen in te vullen. Zo stonden we in november op de SGA-vakbeurs in Gorinchem. Onze acties hadden succes: gelukkig hoefden we bij geen van onze opdrachtgevers 'nee' te verkopen en zijn alle plannings gerealiseerd.

We groeiden niet alleen in kwantitatieve zin; we stopten veel energie in het verkennen van nieuwe technieken en methoden. Om de Nederlandse energiedoelstellingen van 2050 te realiseren, moeten in ons land 1.000 woningen per dag worden verduurzaamd. Om daar ook maar een beetje bij in de buurt te komen, zullen we als branche wezenlijk anders moeten gaan werken. De productie per gewerkt uur zal scherp moeten stijgen. Daarover voerden we met diverse partijen in en vooral buiten de bestaande kolom gesprekken. In samenwerking gaan die leiden tot concrete acties in 2019.



CIRCULARITEIT EN WETENSCHAP

Afgelopen najaar scanden we onze bedrijfsvoering op de zeventien Sustainable Development Goals (SDG's), vastgesteld door de VN. We bepaalden van daaruit vijf ontwikkelingsdoelstellingen, op het vlak van de arbeidsmarkt, de industrialisatie van de componentenaanpak en het toepassen van circulariteit. Een project van ons samenwerkingsverband Quadrant dient in 2019 als casus voor een wetenschappelijk promotieonderzoek door de Radboud Universiteit: toepassing van circulair ketenmanagement in de gebouwde omgeving 'onder diepe onzekerheid en dynamische complexiteit'. Boeiend om te zien hoe praktisch en wetenschap elkaar versterken op dit cruciale onderwerp!

SAMENWERKINGEN

Quadrant Resultaatgericht Onderhoud

Ketensamenwerking voor Talis, waarin we met Cuppens +zn groot onderhoud, planmatig onderhoud en mutatie-onderhoud uitvoeren. De eerste projecten starten in maart.

Combinatie Spoorbuurt

Samen met KlokGroep en Van Schaik knapten we de tweede serie van 180 woningen op van 500 woningen in de Spoorbuurt in Nijmegen, voor WBS De Gemeenschap. De laatste 157 woningen zijn in oktober klaar.

Alliantie+ Utrecht

Een integrale samenwerking van Hagemans en Alliantie+. Met hun producten – ontwikkeld in samenwerking met toonaangevende Europese industrieën – geven we inhoud aan een componentaanpak met herhaalbare oplossingen. Zo zetten we in op 'series van één' in de gehele bebouwde omgeving. Zodat we een zo groot mogelijk aantal woningen op maat kunnen verduurzamen. In de regio Utrecht maken we in 2019 deze visie concreet.

Team Bender

Van oudsher maakt het sociaal domein – naast techniek – onderdeel uit van de scenario's die we bij Hagemans opstellen. Met een enorme verduurzamingsopgave voor de boeg en een doelgroep die steeds kwetsbaarder wordt, zien we een toenemend belang van dat sociaal domein. Het is essentieel het verder te professionaliseren. Om die reden zijn wij betrokken bij Team Bender: een initiatief van sociaal projectleiders, bewonersbegeleiders, communicatie-professionals én opdrachtgevers uit de bouw-, vastgoed- en corporatiesector. Team Bender staat voor de communicatie, kennis en vooral vakontwikkeling binnen het sociale domein. Bij bouw, (groot) onderhoud en transformaties, van begin tot eind.

KIJKEND NAAR 2019...

Eerst en vooral zien we een voorzetting van onze groei. Onze omzet zal weer met tenminste 30% toenemen. Omdat wij kwalitatieve groei nóg belangrijker vinden, zetten we hier met volle kracht op in. Bijvoorbeeld door concreet van start te gaan met de toepassing van geïndustrialiseerde componentenbouw. Zodat we ook in de nabije toekomst met onze klanten kunnen werken aan gemeenschappelijke uitdagingen. Daarbij heeft het vinden, binden en boeien van de goede (vak)mensen onze voortdurende aandacht. Hagemans is een goede werkgever. En dit willen we ook blijven. We investeren en groeien dan ook vooral in, met en voor mensen.

Zo geven we weer invulling aan onze visie: onderhoud als totaaloplossing. Dat doen we met een stevige klantenbasis, een prima gevulde orderportefeuille en een bekwaam team – in voorbereiding én uitvoering. 2019 wordt een mooi jaar!

We spreken u graag binnenkort! Kunt u niet wachten?

Neem contact op met

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

Kijk ook op onze website: www.hagemans.nl



“Het is niet eenvoudig iedereen op afzonderlijke wijze te bedanken, maar toch doe ik een poging. De coördinatie van het werk door uitvoerder G. Oskamp is uitstekend. En zeker niet op de laatste plaats

verdienen de uitvoerders Ron, Gerrit, Ed en Berry alle lof. Ze zijn ook zeer kundig wat betreft schilderen. Dan zijn er ook nog de zeer kundige glazetters bezig. Dus kortom, u heeft goede mensen in dienst!”

Tevreden bewoners (Utrecht)

