



‘BOUWEN AAN TEVREDENHEID’, IS HET MOTTO VAN CONSTRUCTIF. ALS VASTGOEDONDERNEMING HEEFT HET ONDER ANDERE 50.000 WONINGEN IN ZIJN ONDERHOUDSPORTEFEUILLE.

DAT VEREIST MEER DAN TECHNISCHE KENNIS. ‘WIJ ZIJN STEEDS VAKER OOK DIENSTVERLENER’, VERTELLEN DIRECTEUREN ERIK STAM EN NIELS AKKERMANS.

SAMENWERKING Erik Stam: ‘Drie jaar geleden zijn aannemersbedrijf De Kwaasteniet en Groenendijk PGN Bouw samengevoegd tot Constructif. Dat was de laatste stap in een proces waar we ruim de tijd voor hebben genomen. Al sinds 2013 zochten beide bedrijven onderlinge samenwerking. Eerst vooral achter de schermen, maar steeds vaker ook in de uitvoering. De Kwaasteniet richtte zich vooral op onderhoud en beheer, Groenendijk op renovatie, transformatie en verduurzaming. Beide familiebedrijven hadden een sterke positie in de regio en die hebben wij met Constructif vast kunnen houden en tegelijkertijd kunnen uitbreiden. Het leidde tot een flinke groei van 80 naar 350 medewerkers, verspreid over vestigingen in Rotterdam, Amsterdam, Zoetermeer, Dordrecht, Den Bosch en Rijen. Juist dankzij die vestigingen kunnen we het familiegevoel binnen het bedrijf behouden. Want de prettige cultuur van de oorspronkelijke bedrijven houden we graag vast.’

FAMILIE Niels Akkermans: ‘Zelf krijg ik een warm gevoel bij het woord ‘familie’. Ik word er blij van en associeer het met: voor elkaar klaarstaan.’ Stam: ‘Betrokkenheid, liefde voor het bedrijf, met elkaar willen werken aan iets moois: dat proef je bij een familiebedrijf heel sterk. Dit zit in onze genen.’ Akkermans: ‘Onze kracht zit in de verschillende vestigingen. Het is niet te doen om 350 verschillende mensen zich met elkaar verbonden te laten voelen. Maar op vestigingsniveau is de betrokkenheid heel groot.’ Stam: ‘Nieuwe medewerkers voelen zich vaak al snel onderdeel van ‘de familie’. Dat komt ook door de ruimte die er is om fouten te maken. Fouten zijn leermomenten; die heb je nodig om te groeien.’

COMMUNICEREN Stam: ‘Wij voeren op drie fronten onderhoud uit: dagelijks, planmatig en projectmatig. Daarin verbreden onze werkzaamheden zich ook richting dienstverlening en communicatie. We nemen verantwoordelijkheden over; bijvoorbeeld van corporaties die steeds vaker het onderhoud

‘WIE ZAKEN NETJES AFHANDELT, BOUWT AAN TEVREDENHEID’

aan ons overdragen. Dan is het praktischer dat de communicatie met bewoners rechtstreeks via ons verloopt. Daarom hebben we een klantcontactcenter opgericht waar vijftien medewerkers klaar zitten om huurders met vragen en hun reparaties verder te helpen. Zij plannen de afspraken in en sturen de juiste mensen naar een klus. Verspreid over het land hebben we ook verschillende fysieke steunpunten om huurders te woord te staan, bijvoorbeeld aan de TU Delft en bij diverse corporaties in huis.’ Akkermans: ‘In het communiceren houden wij van korte lijnen. We doen veel verduurzamingsprojecten en die hebben grote impact op de hele buurt. Negen woonconsulenten onderhouden het contact met bewoners en omwonenden en leggen uit wat er gaat gebeuren. Dat zijn per project vaste mensen en hun communicatie met de betrokkenen begint al ver voor de start van het onderhoud. Ook tijdens en na de werkzaamheden blijven zij bereikbaar voor vragen van (buurt)bewoners.’ Stam: ‘We moeten zorgen dat ons eigen proces efficiënt verloopt, maar vergroten met de woonconsulenten ook de dienstverlening van corporaties. Daarin zijn we vooral een aanvulling. We werken nauw samen met de corporatie en stemmen taken op elkaar af.’

TEVREDENHEID Akkermans: ‘Onderhoud uitvoeren terwijl er in de panden wordt gewoond of gewerkt, is een vak apart. Het vraagt van onze vaklieden een bepaalde houding en instelling. Dé vraag die iedereen zich hier moet stellen, is: heb ik vandaag gebouwd aan tevredenheid? Dat kun je breed uitleggen en geldt zowel voor de vakman ter plaatse - die voor een bewoner nog even de kapstok aan de muur hangt - als voor medewerkers op kantoor. Wie zaken netjes afhandelt, bouwt aan tevredenheid.’ Stam: ‘Tevredenheid begint in onze eigen organisatie. We werken eraan door naar onze medewerkers te luisteren en hen de juiste aandacht te geven. De keuze voor kleinere teams helpt daarin mee. Die stimuleren grote onderlinge betrokkenheid’

WAARDERING Stam: ‘Waardering uitspreken, vinden wij belangrijk. Daarom voeren wij eens per jaar ‘waarderingsgesprekken’ met onze medewerkers. We informeren dan meteen of die waardering nog wederzijds is. Beoordelingsgesprekken zijn er op het moment dat het nodig is. Als iets niet goed gaat, moet



‘VRIJHEID GEVEN, STIMULEERT MENSEN OM ZELF VERANTWOORDELIJKHEID TE NEMEN’

ERIK STAM

Waar kom je vandaan?

Vanuit de corporatiewereld

Wat houd je bezig?

Mensen

Aan welk project werk je?

Innovatie in de breedste zin van het woord

Wat is je visie voor de toekomst?

Een duurzame gezonde wereld waarin we met respect met elkaar en onze wereld omgaan

Wat wilde je vroeger later worden?

Directeur

Welke wijze les neem jij ter harte?

Zorg dat de ik op orde is zodat je daarna kan delen

Van wie heb je het meeste geleerd?

Mijn lieve moeder

Ben jij altijd zeker van je zaak?

Nee, dat zou niet goed zijn

Waar kunnen ze jou voor wakker maken?

Liever niet wakker maken

Waar ben je bang voor?

Horror

Wat/wie maakt jou boos?

Boos is een gebrek van jezelf

Wat/wie maakt je blij? Enthousiaste en vrolijke mensen

Waar moet je heel erg om lachen?

Droge humor

Waar kun je wakker van liggen?

Mijn kinderen

Waar ben je trots op?

Dat het besef er is dat je jezelf altijd moet blijven ontwikkelen

Wie is jouw held?

Mijn lieve moeder

Wat is je favoriete muziek?

Radio

Wat is je favoriete sport?

Tennis

Ben je een einzelgänger of een groepsdier?

Groepsdier

Introvert of extravert?

Extravert

Optimist of pessimist?

Optimist

Welke eigenschap waardeert u in uw partner?

Liefde naar de kinderen

Guilty pleasure?

Chocola

Wat zou je graag nog eens willen bezitten?

Sportwagen

Waar wil je vanaf?

Is al weg

Wat heb je leren waarderen in coronatijd?

Tijd voor jezelf en gezin

Wat ga je zeker nog een keer doen?

Heel veel dingen

ZAKELIJKE TERUGBLIK 2021

Welk cijfer geef je 2021: 10

Mooiste moment: Eerste gesprek verantwoordelijke Kramer Groep

Beste zakelijke bijeenkomst:

Strategie 2024 bijeenkomst

PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2021

Welk cijfer geef je 2021: 10



NIELS AKKERMANS

Waar kom je vandaan?

Ik ben geboren in het Brabantse Made, Daar ben ik opgegroeid in een bouwers familie, ik mocht op 4 jarige leeftijd al met mijn vader mee naar de bouw. Opgevoed door een vader met duidelijke lijnen en een moeder die er altijd voor mij was en ook altijd het gesprek aan ging ongeacht het onderwerp of wat ik gedaan had. Daar heb ik heel veel van geleerd. Een warm nest waar alles kon
Wat houd je bezig?
 Dagdagelijks vind ik het allermooiste om te bouwen aan Constructif (CSF)
Wat wilde je vroeger later worden?
 Bouwvakker!

Van wie heb je het meeste geleerd?

Dat is niet een iemand specifiek, ik leer van heel veel mensen om mijn heen, dit kunnen vrienden, collega's zijn maar ook mijn kinderen leren mij heel veel
Waar kunnen ze jou voor wakker maken?
 Liefst nergens voor, maar voor een goed feestje wil ik wel heel laat/vroeg maken
Waar ben je bang voor?
 Ik ben niet snel bang, ik heb alleen niks met snelheid (motoren soort dingen)
Wat/wie maakt jou boos?
 Onrecht daar heb ik heel veel moeite mee
Wat/wie maakt je blij?
 Ik wordt blij van mensen om mij heen
Waar moet je heel erg

om lachen?

Flauwe (bouw) humor
Waar kun je wakker van liggen?
 Zoals al eerder geschreven, mijn nachtrust is erg belangrijk en doe daar ook moeite voor om niet wakker te liggen. Als ik ergens wakker van zou kunnen liggen is dat wanneer het niet goed zou gaan met mijn kinderen
Waar ben je trots op?
 Ik ben heel trots op CSF
Wat is je favoriete muziek?
 Dit is heel breed van NL, top 40, hardcore maar ook klassiek. Maar heel eerlijk alles wat lekker fout is
Wat is je favoriete sport?
 Sporten is niet mij ding, zowel het zelf beoefen

als er naar kijken heb ik niet heel veel mee. Ik probeer wel een paar keer per week hard te lopen, maar dit is echt een moetje van mijzelf
Ben je een einzelgänger of een groepsdier?
 Een groepsdier, hoe meer hoe liever
Introvert of extravert?
 Extravert
Optimist of pessimist?
 Optimist
Welke eigenschap waardeert u in uw partner?
 Vooral haar oprechtheid
Guilty pleasure?
 Niks "Guilty's" aan, maar carnaval vind ik een heel mooi feest! Dan ben ik er even 6 dagen niet
Welk verhaal wordt altijd over jou verteld door je beste vrienden?
 Dat is inmiddels een boek vrees ik

Welk jaargetijde is het fijnst?

Ieder jaargetijden is mooi

Welk vakantieland?

Ik heb niet echt een voorkeur, alles binnen Europa is voor mij goed

Wat zou je graag nog eens willen bezitten?

Ik zou nog wel eens iets willen doen met wijn, een wijn-bar of handel. Ik vind dit namelijk een heel mooi product. De invloeden van het jaar beïnvloeden de kwaliteit, het laat zich niet (helemaal) sturen en dat vind ik mooi. Lijkt een beetje opbouwen. We kunnen veel beïnvloeden, maar ook voor ons zijn er elementen die we niet kunnen controleren. En dat is wat het mooi maakt

Waar wil je vanaf?

6kg

Wat heb je leren waarderen in coronatijd?

Ik vond de mix mooi om hybride te werken, ik hoop dat we dit ook vast blijven houden

ZAKELIJKE TERUGBLIK 2021

Welk cijfer geef je 2021:

Een dikke 8

Mooiste moment:

de groei van CSF

Mooiste deal:

Iedere deal is mooi

Leukste spontane ontmoeting:

Mensen die je jaren niet

gesproken hebt

Aan wie geërgerd:

Slechts verbazing

Beste zakenboek:

De meeste mensen deugen

Talent van het jaar:

Heel veel mensen bij CSF

PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2021

Welk cijfer geef je 2021:

Een dikke 8

Sportieve hoogtepunt:

Sorry maar ik heb niks met sport

Beste aankoop:

Mijn nieuwe fiets

Vakantie:

Daar waar de zon schijnt, dat was afgelopen jaar Spanje

Welke film maakte indruk:

Lion (waar gebeurd verhaal)

Leukste Diner:

Ieder diner met goed gezelschap en goede wijn

Beste song:

Mumford and Sons, Tompkins Squara Park

Inspirerend:

Mijn nieuwe partner

Hartverwarmend:

Mijn twee jongens

Geluk:

Heel gelukkig

Restaurant:

Klinkers Oosterhout

Grootste ondeugd:

Dat zijn er wel een paar

Meest gelachen:

Vaak en veel

Grootste verlies:

Mijn relatie na 23 jaar

'DE MENSELIJKE MAAT IS DE KRACHT VAN ONZE ORGANISATIE'

je dat meteen bespreken. Wel op een opbouwende manier. Je kunt elke dag zoeken naar wat er fout gaat of juist zeggen wat goed gaat en eventueel beter kan. Dan maak je mensen eerder bereid om te veranderen. Wie denkt iets niet te kunnen, daag ik graag uit. Zij mogen drie dingen noteren waarin ze het komende halfjaar willen verbeteren en dat noteer ik in een wat suffig schriftje. Leuk om te zien hoe zij maanden later die dingen kunnen afvinken. Medewerkers zien groeien, daar heb ik plezier in.'

TROTS Akkermans: 'Wij zijn trots op onze vaklieden. Zelf kom ik uit een bouwfamilie en ben ik opgegroeid met een hamer in mijn hand. Ik houd van het 'rauw' op de bouwplaats. Wij kunnen hier van alles bespreken en regelen, maar dáár gebeurt het! Wij geven onze medewerkers veel vertrouwen. Op de bouw zelf, moeten ze grotendeels zelf de werkzaamheden op elkaar afstemmen. Dat wat goed gaat, moet je loslaten. Vrijheid geven, stimuleert mensen om zelf verantwoordelijkheid te nemen, problemen op te lossen en ondernemend te zijn. Als directie zijn wij faciliterend, niet sturend. We durven los te laten en voelen ons daar comfortabel bij. Het creëert medewerkers die zich mede-eigenaar voelen van Constructif en dus ook medeverantwoordelijk voor het succes.'

KRACHT Akkermans: 'Voor ons is het belangrijk dat we onze vaklieden goed kennen en weten wie we wat laten doen. We zijn altijd bezig waar gewerkt en gewoond wordt. Op dit moment renoveren we het Winkelcentrum Zuidplein in Rotterdam terwijl de winkels open blijven en er veel publiek rondloopt. Ook woningen blijven vaak bewoond tijdens de werkzaamheden. De meeste mensen zijn blijer als we gaan dan wanneer we komen. Bij mensen thuis maak je van alles mee. Mooie dingen, maar ook trieste.' Stam: 'Onze vaklieden hebben een signalerende functie. Soms zien ze schrijnende situaties. Hoe ga je daarmee om en wanneer meld je dingen bij de corporatie? Daar bieden we trainingen voor aan. Wij merken snel genoeg welke medewerkers goed kunnen omgaan met ingewikkelde thuisituaties en wie we beter naar een leegstaande mutatiewoning kunnen sturen. Daar houden we rekening mee. Die menselijke maat is de kracht van onze organisatie. Wij kennen onze medewerkers, weten waar ze goed in zijn en staan open voor hun wensen en behoeften.'

UITDAGING Stam: 'De wereld van het vastgoed is dynamisch en er liggen allerlei uitdagingen op het gebied van klimaat en duurzaamheid. Wij denken daarin graag met onze klanten mee. Ervaringen die we bij de ene klant opdoen, zetten we in bij een andere.' Akkermans: 'Wij werken in het dagelijks onderhoud voor tachtig procent in woningen, maar hebben ook scholen en een aantal ziekenhuizen in onderhoud. Juist omdat we op zoveel verschillende plekken komen, doen we op allerlei terreinen kennis en ervaring op die we kunnen delen. Alleen een toiletgroep komen vervangen, kan iedereen. Daarmee zijn we niet van toegevoegde waarde. Wij willen met de klant meedenken en hem helpen de beste keuze te maken.' Stam: 'Soms nemen we onszelf daarmee een klus af. Bijvoorbeeld als we zien dat de kosten van het onderhoud te hoog zullen oplopen. Dan is opknappen kapitaalvernietiging en kun je beter slopen en nieuwbouwen. Daar zijn we eerlijk over. We adviseren ook hoe je nieuwbouwprojecten zo onderhoudsarm mogelijk maakt. Daarmee nemen we onszelf eveneens toekomstig werk uit handen, maar het gaat ons erom voor onze klant van toegevoegde waarde te zijn. We gaan voor een langdurige relatie. Dan is eerlijk advies een absolute voorwaarde.'

INNOVATIES Stam: 'Wij zijn van aanneembedrijf uitgegroeid tot vastgoedonderneming. Dat is een andere tak van sport waarin je goed moet weten wat er in de totale keten gebeurt en welke ontwikkelingen en innovaties van belang zijn. Data zijn onmisbaar geworden. Die moeten wij op de juiste manier gebruiken voor onze eigen organisatie, de opdrachtgever en de eindgebruiker.' Akkermans: 'Er liggen voor de komende jaren grote opgaven. Aan de woningnood zullen wij als onderhoudsbedrijf geen grote bijdrage kunnen leveren, maar op het gebied van duurzaamheid zie ik nog gave dingen gebeuren.' Stam: 'We gaan ook daarin grote stappen zetten. Let maar op: binnen twee jaar presenteren we met trots onze eerste circulaire toiletspot.'

'ERVARINGEN DIE WE BIJ DE ENE KLANT OPDOEN, ZETTEN WE IN BIJ EEN ANDERE'