

ECHE VERDUURZAMING VRAAGT OM EEN BREDERE KIJK

‘Blijf niet focussen op het energielabel, maar streef naar échte verduurzaming.’ Rob Hagemans en Hans van Hees - met Hagemans Vastgoedonderhoud en de Geluk Groep onderdeel van onderhoudsplatform NOK.5 - pleiten voor een bredere discussie over verduurzaming van vastgoed. ‘Deze integrale puzzel vraagt om meer dan technische oplossingen.’

De afgelopen tien jaar hebben Hagemans en de Geluk Groep veel corporatiebezit helpen verduurzamen. De prioriteit lag daarbij primair op het verhogen van het energielabel. ‘Dat is niet meer genoeg’, constateren ze. ‘We moeten werk maken van échte duurzaamheid.’ Hoe? Daar denken Rob Hagemans en Hans van Hees graag in mee.

BEZIELING

‘Corporaties balanceren op het dunne koord van eigen ambities, wettelijke kaders en beschikbare middelen’, zegt Hans van Hees. ‘De eerste wedstrijd is gelopen: energielabels zijn inmiddels massaal verbeterd. Een belangrijke stap, maar échte verduurzaming gaat verder en omvat circulariteit, klimaatadaptie, biodiversiteit en ook bewustwording bij bewoners als het gaat om het gebruik van de aangepaste woning en het installatiecomfort. Dat heeft steeds minder met techniek te maken, maar draait om het adviseren, voorbereiden en realiseren van een integrale aanpak. Duurzaamheid moet dieper in organisaties doordringen om te zorgen dat het een plek krijgt in de gebouwde omgeving. Die slag moeten we nu met elkaar maken.’

Hagemans Vastgoedonderhoud en de Geluk Groep begonnen ooit als schildersbedrijf. Jan Hagemans 95 jaar geleden in Nijmegen, Leen Geluk veertig jaar terug in St. Philipsland. Beide bedrijven hebben zich inmiddels ontwikkeld tot een totaalonderhoudsbedrijf dat voornamelijk woningen verduurzaamt en renoveert in bewoonde toestand. ‘Een vak apart’. Ketensamenwerking kenmerkt de werkwijze en verandert de kijk op het werk essentieel. ‘Samen met onze partners zien we een opgave niet als project, maar als een gemeenschappelijk belang’, zegt Hans van Hees. ‘We streven naar hetzelfde doel, een comfortabele woning en duurzame exploitatie, en voelen ons daarvoor verantwoordelijk. Je gaat dan anders met elkaar om, nog steeds zakelijk maar met meer bezieling.’

GESPREKSPARTNER

Drie jaar geleden werden beide bedrijven, samen met nog twee vergelijkbare ondernemingen, deel van het onderhoudsplatform NOK.5. Met elkaar beslaan de inmiddels vijf bedrijven van NOK.5 vrijwel geheel Nederland. De Geluk Groep



Rob Hagemans en Hans van Hees

heeft naast vakteams van schilders, glaszetters, timmerlieden en installateurs ook een timmerfabriek voor ramen, deuren en kozijnen. Daar worden ook prefab modulaire houtskeletbouwoningen ontwikkeld en geproduceerd. In totaal telt de groep zo'n 260 medewerkers. Het werkgebied strekt zich uit van Zeeland tot aan Rotterdam-Zuid en van Zeeuws-Vlaanderen tot Zuidwest-Brabant. Behalve corporaties behoren ook gemeenten, VvE's en recreatieparken tot de klantenkring van de Geluk Groep.

Hagemans Vastgoedonderhoud is met tweehonderd medewerkers actief in Midden-Nederland. Zo'n vijftien corporaties besteden hun onderhoud graag in ketensamenwerking uit aan Hagemans. De afgelopen dertig jaar zag Rob Hagemans de rol van zijn bedrijf veranderen van een puur uitvoerende partij naar een gelijkwaardige, adviserende gesprekspartner. Hij verschuift de discussie over verduurzaming daarom graag van het 'hoe' naar het 'wat'. 'Corporaties beseffen steeds meer dat de inhoudelijke expertise over onderhoud en renovatie bij de uitvoerende partijen zit. Zij moeten vooral weten wát ze willen aanpassen. Zeker met het oog op de klimaatdoelstellingen van 2030 en 2050 voor ogen. Daar denken wij graag in mee. We merken dat steeds meer corporaties hiervoor open staan en op een andere manier willen samenwerken.'

INTEGRALE VERDUURZAMING

Wanneer je onderhoud benadert vanuit echte duurzaamheid krijg je andere oplossingen, zegt Hans van Hees. Hij illustreert dat met de keuzes bij een renovatieproject in Breda. 'Om het gebouw goed te kunnen isoleren moest de complete gevel tot aan de binnenmuur eraf', vertelt hij. 'Het puin dient als grondstof voor nieuwe materialen, dus daar is een belangstellende partij voor gezocht. De nieuwe gevel is van steenstrips waarvoor minder grondstof nodig is en de CO2-uitstoot dus lager

'WANNEER JE ONDERHOUD BENADERT VANUIT ECHTE DUURZAAMHEID KRIJG JE ANDERE OPLOSSINGEN'

uitvalt. Dankzij verschillende soorten nestkastjes en vlinderkasten biedt de twaalf meter hoge, groene kopgevel bij de entree van het project behalve een vriendelijke uitstraling veel ruimte aan biodiversiteit. Ook komt er een wadi, een natuurlijke buffer voor het bergen van overtollig water. Dit gaat dus veel verder dan alleen techniek, maar hoort bij integrale verduurzaming. Natuurlijk komen er ook zonnepanelen en energiezuinige installaties. Dat zijn maatregelen die we altijd complex specifiek ontwerpen, waarbij we rekening houden met bewonersgemak en comfort.'

RESPECTVOL

'Echte verduurzaming vraagt om een bredere kijk op zaken waar we vroeger minder aandacht voor hadden', zegt Rob Hagemans. 'Bijvoorbeeld het woongedrag van mensen na de ingreep. Zij zijn gewend om een raam open te zetten, maar dat is met balansventilatie niet meer nodig. Daar moeten we bewoners wel bewust van maken. Zij moeten hun gedrag aanpassen.'

Van Hees: 'Ook het productieproces van duurzame materialen is een aandachtspunt. Er wordt veel geïnnoveerd om de gezamenlijke ambitie op het gebied van circulariteit zorgvuldig te realiseren. Zo is vlas een natuurlijk isolatiemateriaal, dat nog duurzamer wordt als we lokale boeren kunnen bewegen om vlas te verbouwen. Daarvoor zijn alle betrokken partijen nodig. Boeren, verwerkers, tussenhhandel, maar ook wijzelf én onze opdrachtgevers. Met elkaar moeten we in de volle breedte duurzame keuzes maken om respectvol om te gaan met wat de aarde ons biedt.'

SOCIALE DUURZAAMHEID

Elke duurzaamheidsdiscussie begint met de vraag van de corporatie: past dit wooncomplex nu en in de toekomst nog in onze vastgoedportefeuille? Wat zijn de financiële en maatschappelijke kosten voor slopen en nieuwbouw tegenover die van renovatie?



HANS VAN HEES

Directeur Geluk Groep

VOORAL BEZIG MET:

Commerciële en operationele sturing en borging

WIL BEREIKEN:

Dat collega's, de teams en de organisatie groeien

OVER TIEN JAAR....

Coach van mijn opvolger

HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:

Rondje langs de bureaus van mijn collega's, vooral op de

maandagochtend

LEUKSTE COLLEGA:

Lastig om te kiezen

BUITEN DE DEUR NAAR:

De projecten, de teams, de vakmannen die het succes en het werk maken

DE STAND VAN HET LAND:

We zeuren te veel, besef dat we het samen (over het algemeen) goed hebben

UITKIJKEN NAAR:

Een mooie reis, een mooie plek op deze wereld

ONMISBAAR:

Mijn collega's die zorgen mede

voor mijn werkplezier

BELANGRIJKSTE PERSOON/ PERSONEN:

Ik ben trots op en blij met mijn vrouw

WEGGEVEN:

Mijn ongeduld

AANVAARDEN:

Mijn energie

DURVEN:

Los te laten

GOEDE VOORNEMENS:

Toch maar weer eens gaan sporten

NOOIT MEER DOEN:

Ongetraind dagen in de bergen

gaan wandelen

VRIJE TIJD:

Met stip op 1 de wereld verkennen, weekendje weg of verre reis

ZAKELIJKE TERUGBLIK 2024

WELK CIJFER GEEF JE 2024:

Dik tevreden; een 9

DE BELANGRIJKSTE LES WAS:

Tijd en prioriteit

MOOIESTE MOMENT:

Lekker wandelen met mijn vrouw in de bergen, mooie omgeving en rust

BESTE ZET:

Bij Geluk gaan werken

MOOIESTE DEAL:

2 stuks 15 jarige contracten voor Geluk gescoord

GROOTSTE IRRITATIE:

Zeggen dat iets niet kan en geen proactieve houding

PEERSONLIJKE TERUGBLIK 2024

BESTE BOEK:

Laatste boek was: Het meisje dat twee kampen overleefde

BESTE AANKOOP:

Het huis waar we als gezin in wonen

VAKANTIE:

Afrika, woeste natuur, rust en prachtige beesten

WELKE FILM MAAKTE INDRUK:

Schindlers list

LEUKSTE DINER:

Met mijn oudste dochter; haar eerste salaris werd gevierd

ZAKELIJKE VOORUITBLIK VOOR 2025

WAT IS JE PLAN VOOR 2025:

Structuur en sturing van het groeiende bedrijf hergroeperen

WAT GA JE ANDERS DOEN IN 2025:

Meer loslaten aan de goede collega's om mij heen

PEERSONLIJKE VOORUITBLIK VOOR 2025

WAAR VERHEUG JE JE OP:

De komende vakantie, ik weet nog niet waarheen maar kijk er nu al naar uit

WAAR GA JE MEER TIJD AAN BESTEDEN:

Aan mijzelf

ROB HAGEMANS

Directievoorzitter Hagemans
Vastgoedonderhoud BV

VOORAL BEZIG MET:

Strategie, bestuurlijke aansluiting
markt en branche, groei

WIL BEREIKEN:

Verduurzaamde sociale
woningen met een duurzaam
verdienmodel voor de
woningcorporatie

OVER TIEN JAAR:

Niet meer aan het werk.....

HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:

Spontaan even bijpraten blijft het
leukste

LEUKSTE COLLEGA:

Allemaal!

DE STAND VAN HET LAND:

Helaas wisselend en
onvoorspelbaar beleid. Wat zijn
nu de echte prioriteiten

DE BELANGRIJKSTE

ECONOMISCHE

ONTWIKKELING:

Zorgen dat we de
arbeidsproductiviteit duurzaam
omhoog krijgen om met minder
werkenden meer te doen

DE BELANGRIJKSTE

GEOPOLITIEKE ONTWIKKELING:

Het einde van de globalisering
en ieder voor zich

UITKIJKEN NAAR:

Mooie projecten in
samenwerking met elkaar

ZORGEN VOOR/OVER:

De toon in de debatten en
gesprekken

ONMISBAAR:

Anderen

WEGGEVEN:

Negatieve energie

DURVEN:

Het goede gesprek voeren met
elkaar op basis van gedeelde
belangen

NOOIT MEER DOEN:

De verkeerde dingen

VRIJE TIJD:

Meer bewegen

ZAKELIJKE TERUGBLIK 2024

WELK CIJFER GEEF JE 2024:

Zeker een 8, goed

MOOIESTE DEAL:

Laatste overname want stevige
versterking Hagemans

OPVALLENDSTE NIEUWS:

Regeerakkoord zonder echte
keuzes

GROOTSTE IRRITATIE:

Idem!

BESTE SPEECH:

Aankondiging stoppen Joe Biden

BESTE ZAKENBOEK:

Superfijne klanten van Jos

Burgers

PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2024

WELK CIJFER GEEF JE 2024:

Zeker een 8, goed

TOPSERIE:

Vandaag Inside? De enige
'talkshow' met goede kijkcijfers??

SPORTIEVE HOOGTEPUNT:

Tour de France

BESTE AANKOOP:

Fietspompje op accu

VAKANTIE:

Zeilen

WELKE FILM MAAKTE INDRUK:

Im Westen Nichts Neues over

WO 1

AFSCHEID:

Mark Rutte

ZORGWEKKEND:

Geo-politiek

GROOTSTE IRRITATIE:

B&B vol liefde

ZAKELIJKE VOORUITBLIK VOOR

2025

WAT IS JE PLAN VOOR 2025:

Duurzaam groeien

WAT GA JE ANDERS DOEN DAN

IN 2024:

Weinig

WAT IS JE GROOTSTE

UITDAGING:

De juiste talenten vinden en
behouden

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK

VOOR 2025

WAT GA JE ANDERS DOEN IN

2025:

Iets minder werken

WAAR VERHEUG JE JE OP:

Mooie samenwerkingen

WAAR GA JE MEER TIJD AAN

BESTEDEN:

Bewegen

'WIJ WILLEN VOOR CORPORATIES DE GOEDE GESPREKSPARTNER ZIJN'

'In dat rekenplaatje blijkt renoveren toch nog altijd
beduidend goedkoper', benadrukt Rob Hagemans.
'Bovendien gaat de uitvoering ook veel sneller
dan nieuwbouw en is het met de huidige krappe
woningmarkt een voordeel dat bewoners in hun
woning kunnen blijven wonen.'

Dat 'voordeel' is ook meteen de uitdaging. Hans
van Hees: 'In bewoonde toestand de gevel eraf
halen, installaties, daken en kozijnen vervangen: dat
geeft natuurlijk overlast. Op het terrein plaatsen we
een rust-unit waar bewoners aan de bouwgeluiden
kunnen ontsnappen. Dat stimuleert tegelijkertijd
onderlinge ontmoeting, een investering in sociale
duurzaamheid. We organiseren onder andere
een plantjesmarkt, een bingo en er is continu een
bewonerscoach aanwezig. Verder hebben we de
veiligheidsissue omgedraaid en geven we gastlessen
op scholen in de buurt. Daarin bezoeken we met
leerlingen de bouwplaats om hen bewust te maken
van de gevaren, want voor kinderen lijkt een
bouwplaats de ideale speeltuin.'

Dat bouwketen en -hekken de gezelligheid in de
wijk niet ten goede komen, hebben ze bij de Geluk
Groep creatief opgelost. 'De hekken bedekken we
met vrolijke doeken en echte planten en bloemen.
Dat geeft direct een heel andere sfeer.'

AANGENAAM VERRAST

'Wij willen voor corporaties de goede
gesprekspartner zijn', benadrukken Hagemans
en Van Hees. 'Door goed te luisteren en kritisch
door te vragen. Dat doen we met ons hart én ons
hoofd, met visie én kennis. Die adviserende rol
wordt steeds belangrijker. Er zit veel ambitie in
ons werkgebied. Met ruim twee miljoen woningen
kan de sociale huisvestingssector echt een flinke
duw geven aan de verduurzaming van vastgoed.
Wij doen niets anders en hebben dus echt een
toegevoegde waarde. We zijn hierin op vele vlakken
de adviseur van onze opdrachtgevers. Zij hebben

ambities, doelstellingen en kaders, maar zijn toch
heel aangenaam verrast als ze onze voorstellen
horen. Vaak kun je met eenvoudige maatregelen,
die qua kosten beperkt blijven, grote invloed hebben
op bijvoorbeeld de biodiversiteit. Een vlinderkastje
kost niet veel maar voegt op dat punt echt iets toe.
Andere corporaties kunnen wat verder gaan en
kiezen voor groene daken en gevels.'

MEER DIVERSITEIT

Als het gaat om een duurzame inzet van mensen
kijken Rob Hagemans en Hans van Hees vooral naar
hun eigen rol als werkgever. 'Onze medewerkers
zijn ons kapitaal. Hoe zorgen wij ervoor dat onze
collega's met plezier blijven werken en gezond hun
pensioen halen? Daarvoor investeren we in allerlei
hulpmiddelen om het werk te verlichten. Er is al
geopperd dat we dit thema als sector zó goed moeten
oppakken dat 'bouwvakker' geen zwaar beroep
meer is. Op de bouwplaats wordt veel geïnvesteerd
in materieel om slim te tillen, veilig te werken en
weersinvloeden af te scherpen.'

Kantoormedewerkers kunnen evengoed rekenen
op deze zorgzame aandacht. 'We stimuleren hen
om niet non-stop achter hun beeldscherm te zitten',
vertelt Rob Hagemans. 'In de kantine staat een
voetbaltafel om te ontspannen en we raden mensen
aan een lunchwandeling te maken. Ook overleg
wordt regelmatig wandelend gevoerd. Eerlijk is
eerlijk: daarvoor moest bij mij wel even een knop
om. Maar ik zie dat het mensen goed doet. Ze
zijn niet minder, maar anders productief. Doordat
we als bedrijf meebewegen met de vraag vanuit
de markt, hebben we veel meer diversiteit in ons
personeel. Creatievelingen en technici, ontwerpers
en planners moeten samenwerken. Dat kan botsen,
maar zonder wrijving geen glans. Er ontstaat een
nieuwe dynamiek waarbij ze van elkaar leren. Mooi
om dat in discussies aan de voetbaltafel te horen
gebeuren.'