

# JAAR BERICHT 2016



## DE MARKT

In 2016 herstelde de markt zich definitief, na een paar moeizame jaren. Woningcorporaties voegden hun organisatie en werkwijze naar de nieuwe werkelijkheid. Vastgoedrendement is daarin meer dan ooit het verdienmodel om maatschappelijke taken te kunnen realiseren. Het driekamermodel, asset- en propertymanagement; ook bij ons zijn het inmiddels vertrouwde begrippen.

De 'regisserende opdrachtgever' deed definitief zijn intrede. Minder voorschrijven, meer samenwerken. Daarbij worden wij als leverancier eerder betrokken bij het onderhoudsproces. Mooi, want Hagemans is daar volledig op ingericht. Onderhoud als oplossing, dat is wat we bieden. Slim onderhoud draagt direct bij aan lagere bedrijfslasten – en dus een hogere bedrijfswaarde – voor u als opdrachtgever.

## ONZE KLANTEN

Onze opdrachtgevers waren ook het afgelopen jaar vooral woningcorporaties en andere professionele vastgoedbeheerders. Daarnaast werken we ook voor het onderwijs, de zorg en VVE's. Onze visie op een vitale woon-, werk-, leef- en leeromgeving sluit goed aan op de behoeften van bewoners én op die van leerlingen, cliënten en eigenaren.

Veel van onze klanten zetten het afgelopen jaar grote stappen in de doorontwikkeling van resultaatgerichte samenwerking (RGS). RGS is gebaseerd op heldere uitgangspunten, duidelijke scenario's, vakmanschap en vertrouwen. Van initiatief tot beheer. Wij ervaren het als een groot compliment dat Hagemans bij drie woningcorporaties bijdraagt aan de implementatie van het RGS-traject en de borging in formats en software.

## EEN MOOI JAAR

Het was een mooi jaar voor Hagemans, 2016. Onze organisatie kreeg definitief vorm als een uitvoerende kennisorganisatie. Vanzelfsprekend? Dat is het niet. Juist in de combinatie van kennis én een grote, eigen uitvoerende organisatie ligt de uitdaging. Die uitdaging gingen we met succes aan. Hagemans is een professioneel en zelfbewust bedrijf dat in staat is de klant goed te bedienen en te ontzorgen op alle terreinen van het onderhoud aan bestaand vastgoed: van dagelijks onderhoud tot groot onderhoud.

## SAMENWERKINGEN

Een mooi succes boekten we met onze collega's KlokGroep en Van Schaik. Samen gaan we het groot onderhoud uitvoeren aan 500 woningen in de prachtige Spoorbuurt in Nijmegen, voor Woningbouwstichting De Gemeenschap. Dit project loopt tot halverwege 2019.

In de 'conceptenfabriek' De Variabele Strategie & Innovatie ontwikkelen we oplossingen die onze klanten en onszelf helpen het onderhoudsproces te verbeteren. In 2016 koppelde we de uitgangspunten van het driekamermodel aan onze SMILE-tool. We brachten het boek 'Code Rood' uit, over risicomangement voor woningcorporaties. Daarnaast ontwikkelden we de Routeplanner Groot Onderhoud, een krachtige tool die het besluitvormingsproces bij groot-schalig onderhoud ondersteunt.



Eind 2016 beëindigden we de samenwerking met De Variabele Groot Onderhoud, weloverwogen en in goed overleg. Reden is dat de samenwerking voor Hagemans in de toekomst ten koste zou kunnen gaan van haar eigen ontwikkeling. Bij onze opdrachtgevers hebben we ons besluit persoonlijk nader toegelicht. Onze keuze is in de regio met veel begrip ontvangen.

## KERNGETALLEN

Ons werk draait om mensen, niet om getallen. Maar getallen vertellen wél veel over een jaar. We zetten de belangrijkste voor u op een rij.

Omzet	> € 10 miljoen <i>(exclusief omzet projecten groot onderhoud)</i>
Resultaat	€ 0,20 miljoen
Solvabiliteit	> 30%
Gerealiseerde uren	112.000
Vaste medewerkers	60
Flexibele schil	30 <i>(gemiddeld door het jaar heen)</i>



oké

We pakte het afgelopen jaar 2.865 woningen aan.  
De gemiddelde 'projectwaarde' bedroeg € 3.665 per woning.



## DE HIGHLIGHTS

### Opvallende projecten

- Winnaar selectie voor het uitvoeren van groot onderhoud aan ruim 500 woningen in de Spoorbuurt in Nijmegen (start uitvoering 2017, oplevering 2019).
- Winnaar selectie van een pilot-RGS-project bij Mitros: 52 woningen Lunetten.
- Energetisch verbeteren naar label B van 106 woningen in de Bloemenwijk te Duiven voor Vivare.
- RGS-overeenkomst voor langdurige samenwerking met Talis in Nijmegen.
- In oude luister herstellen van de gevels van 180 woningen in de Vogelwijk in Arnhem voor Stichting Volkshuisvesting Arnhem.
- Volledig herschilderen en visueel upgraden van gevels van 169 appartementen van De Pelgromhof in Zevenaar voor Baston Wonen.
- Voorbereiden en uitvoeren van energetische aanpak van 93 woningen te Soest voor Portaal.



### Opvallende ontwikkelingen

- We ondersteunen drie opdrachtgevers (woningcorporaties) actief bij de implementatie van hun RGS-traject.
- Bij opdrachtgevers die RGS als werkmethode hanteren, zijn we gezamenlijk drie maanden eerder dan in 2015 begonnen met de voorbereidingen voor het komende jaar.
- Ons datamodel voor het werken met een vaste prijs per woning voor planmatig en mutatie-onderhoud is klaar. Een vertaling hiervan naar concrete werkomschrijvingen, inclusief garanties, is de volgende en laatste stap die we in het eerste kwartaal van dit jaar gaan zetten. Dat doen we in overleg met enkele fabrikanten.



## MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

Onze wereld is die van het instandhouden van bestaand vastgoed. Daarmee dragen we meteen bij aan duurzaamheid en beperken we het gebruik van schaarse grondstoffen. Ons werk bestaat bij de duurzame inzetbaarheid van mensen. Social return is verankerd in onze bedrijfsvoering. Ook in 2016 hadden we drie medewerkers van het SW-bedrijf Breed aan de slag. En we boden een leerwerkplek aan acht leerlingen van Bouwmensen en Schilder^sCOOL. We leverden 810 leerling-uren aan het Stimuleringsfonds Leren Werken. En ten slotte boden we een mooie stageplaats aan de afgestudeerde Erwin en Rick die hun studie Bouwkunde bij Avans Hogeschool met fraaie cijfers hebben afgerond.

## ONZE AMBITIES

Hagemans zet met ingang van 2017 in op sterke groei. Onze procesorganisatie is er klaar voor. Hagemans is dé strategische onderhoudspartner voor professionele opdrachtgevers in Gelderland, Utrecht, Brabant en Noord Limburg.

Wij zien de traditionele scheiding tussen niet-planmatig onderhoud, planmatig onderhoud en groot onderhoud als kunstmatig en belemmerend voor snelheid en efficiency. Wij geloven in de 'ontschotting' van onderhoud. Alleen dan is die integrale benadering van het onderhoudsvraagstuk mogelijk, die leidt tot betere keuzes. Onderhoud als oplossing.

In maart introduceren wij onze nieuwe website waar wij u uitgebreid zullen informeren over onze aanpak en vooral de concrete resultaten daarvan.

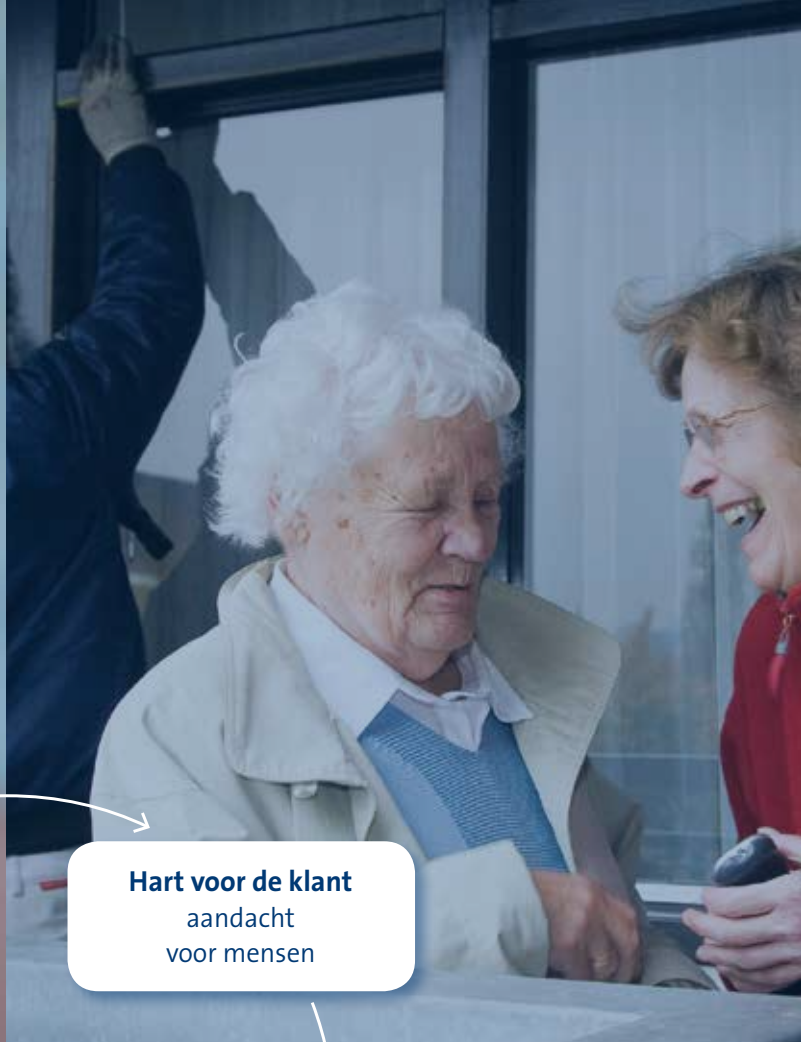
## KIJKEND NAAR 2017...

.... Geven we met resultaatgericht samenwerken en een goed gevulde projecten-portefeuille invulling aan een échte integrale benadering van onderhoud: onderhoud als oplossing. Graag spreken wij met u over de uitdagingen waar u voor staat in het onderhoud én over de oplossingen. Samen op weg naar het best passende onderhoudsscenario!

We spreken elkaar daarom graag opnieuw in 2017! Kunt u niet wachten? Neem dan contact op met:  
Simon Ruijs, 06 - 51 78 53 78 of [sruijs@hagemans.nl](mailto:sruijs@hagemans.nl)  
Carel Hagemans, 06 - 51 09 16 09 of [chagemans@hagemans.nl](mailto:chagemans@hagemans.nl)  
Rob Hagemans, 06 - 53 80 82 02 of [rhagemans@hagemans.nl](mailto:rhagemans@hagemans.nl)



**Oor voor de markt**  
samenwerken,  
kennis delen



**Hart voor de klant**  
aandacht  
voor mensen

**Tevreden klant**  
eigenaar

**hagemans**  
VITAAL VASTGOED

**Tevreden klant**  
bewoner, gebruiker

**Kennis van beheer**  
vastgoed in  
goede conditie

**Verstand van techniek**  
zorgen voor  
goedlopende projecten

