

Jaarbericht 2014

DE MARKT

Focus op bestaand bezit, dat is de beweging die we in Nederland zagen en voelden. Nieuwbouw is voor een groot deel opgedroogd, waardoor de aandacht is verlegd naar 'onze wereld', de wereld van (groot) onderhoud. Van renovatie en verduurzaming van bestaand vastgoed. Vastgoed dat, met het oog op de vergrijzing en veranderende wetgeving, ook levensloopbestendig moet worden gemaakt. Omdat er minder geld beschikbaar is en corporaties en vastgoedbeleggers op het gebied van kwaliteit niet willen inleveren, ontstaan er nieuwe manieren van inkopen en uitvoeren. En al mag het van ons wel wat sneller gaan; we zien een kentering van het aloude 'aannemers stapelen' en aanbesteden op de laagste prijs, naar resultaatgerichte samenwerking, gebaseerd op vertrouwen, vakmanschap en een scherpe prijs. Dat is koren op onze molen. Voor Hagemans was 2014 dan ook een jaar van samenwerking, op strategisch, tactisch én operationeel gebied. Voor en met onze klanten.

ONZE KLANTEN

Onze klanten waren ook in 2014 vooral woningcorporaties en andere vastgoedbeheerders. Dat betekent dat onze echte klanten de bewoners zijn. Naast de woningmarkt richtten we ons ook meer en meer op scholen en zorginstellingen. Ook daar is ons belangrijkste oogmerk dat we zorgen voor een vitale omgeving voor cliënten, leerlingen en medewerkers.

Nieuwe klanten die we mochten verwelkomen:
Woningcorporatie U-Woon uit Harderwijk
VVE Groot Berg en Dal

hagemans
VITAAAL VASTGOED

SAMENWERKINGEN

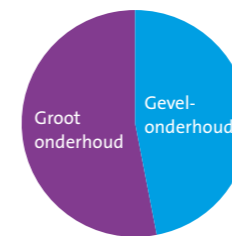
Samenwerken zit ons in het bloed. In 2014 waren we actief in een aantal samenwerkingsverbanden. En dat bleef niet bij praten. Met het samenwerkingsverband Groot Onderhoud voltooiden we de renovatie van meer dan 400 woningen in het Nijmeegse Willemskwartier. Daarmee wonnen we in februari de Nederlandse Duurzaam Bouwen Award in de categorie 'Duurzaamste ketenintegratie'. Daarnaast continueerden we met Vivare en vijf collega-onderhoudsbedrijven het RGS-project De Wijkaanpak. Met drie van deze partners – Burgers van der Wal, Burghouts en Jacobs – lanceerden we verder De Variabele, een kennis- en innovatiecentrum voor groot onderhoud en renovatie. Vanuit de overtuiging dat we de markt kunnen helpen om betere keuzes te maken in groot onderhoud en renovatie, en om geld te besparen in het proces van regulier onderhoud – van dagelijks tot planmatig. We faciliteren onze klanten. Bovendien ondertekenden we, samen met 178 andere landelijke partijen, de deal Stroomversnelling Koopwoningen, die op grote schaal verbouwingen naar nul-op-de-meter (NOM) mogelijk moet maken.



KERNGETALLEN

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

Omzet	€ 17 miljoen
Gevelonderhoud	€ 8 miljoen
Groot onderhoud	€ 9 miljoen
Resultaat	+€ 0,4 miljoen



Gerealiseerde uren 147.000

Vaste medewerkers 75

Flexibele schil 35 (gemiddeld door het jaar heen)



We pakten het afgelopen jaar 2500 woningen aan, waarvan er 478 een beter energielabel kregen. Daarmee voorzagen we zo'n 6000 mensen van een mooi opgeknapt en comfortabel huis.



DE HIGHLIGHTS

- Goot onderhoud aan 58 Vivare-woningen in Renkum, Doorwerth en Oosterbeek
- Gevelonderhoud aan 240 woningen in de Wolfskuil in Nijmegen voor Portaal
- Afronding groot onderhoud aan 407 woningen in het Willemskwartier in Nijmegen voor Portaal: een jaar eerder en binnen budget
- Bouwkundige en brandwerende aanpassingen op diverse verpleegafdelingen in het Radboudumc
- Buiten- en binnenrenovatie van 52 woningen in de Nijmeegse wijk Hengstdal voor Standvast Wonen
- Keuken-, douche- en toiletrenovatie aan 65 woningen van Talis in Tolhuis in Nijmegen
- Gevelonderhoud aan 70 woningen aan de Akkerwinde voor De Woonmensen in Apeldoorn
- Energetisch verbeteringsproject aan 54 woningen voor Woonservice IJsselland in Doesburg
- Verbeterproject aan 22 woningen in Ermelo voor U-Woon in Harderwijk



MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

In ons werk houden we ons in groeiende mate bezig met verduurzaming en energetische maatregelen. We vinden dan ook dat duurzaamheid ook terug te vinden moet zijn in onze eigen werkwijze en organisatie. Dat blijft nu nog te vaak steken in goede bedoelingen, naar onze zin. Maar we zijn op weg. Zoals we twee jaar terug besloten een kleiner en zuiniger pand te betrekken, rijden onze mensen sinds afgelopen jaar in zuinigere en kleinere bedrijfswagens.

We richten ons niet alleen op de toekomst van vastgoed, maar ook op de toekomst van mensen. Social return speelt een grote rol bij Hagemans. Zo hadden we het hele jaar door 3 medewerkers van Breed bij ons aan de slag. En via de Revabo en Schilders^COOL Nijmegen leerden we zeven jonge mensen het vak. Daarnaast boden we vier leerwerkplekken aan.



ONTWIKKELINGEN BIJ HAGEMANS

Op het gebied van calculatie en meerjarenonderhouds-planning hebben we grote stappen gezet. We brachten de gemiddelde calculatie- en voorbereidingstijd terug naar gemiddeld 6 uur. Voorheen was dat nog gemiddeld 16 uur per project! We tellen in plaats van meten; met een hogere betrouwbaarheid omdat we onderhoud wetenschappelijk onderbouwen. We ontwikkelden ons verder in resultaatgericht samenwerken. Dat is bij Hagemans een continu proces. Extra aandacht besteedden we in 2014 aan het verder ontwikkelen van onze bewonerscommunicatie. Die staat inmiddels als een huis, mede dankzij de introductie van 'de Hageman'.

KIJKEND NAAR 2015...

... zien we een overgang naar een nieuwe vorm van samenwerken. Een uitdagende transitie!

We bewegen mee met de markt zonder onze kernwaarden uit het oog te verliezen. En we hebben daarin een gedeeld belang: het verduurzamen en levensloopbestendig maken van het bestaande vastgoed. Dat kan alleen samen! We zullen onszelf en onze samenwerkingen dan ook nog nadrukkelijker presenteren als strategische en tactische partner in deze gezamenlijke opgave. Een partner die complexe en grootschalige projecten aankan; sneller, goedkoper en beter.

We spreken elkaar vast en zeker in 2015!

Kunt u niet wachten? Bel naar 024 - 371 44 17 of neem contact op met Carel Hagemans, 06 - 51 09 16 09 of chagemans@hagemans.nl
Helmy van der Werf, 06 - 23 50 93 34 of hvanderwerf@hagemans.nl