

ARIËNS EN TALIS MAKEN INNOVATIESLAG:

Duurzaam vastgoedonderhoud op microniveau

Ariëns - Partner in Vastgoedonderhoud is al jaren een vaste waarde in de regio Nijmegen als het gaat om hoogwaardig vastgoedonderhoud. Lukas Gilissen, projectleider bij Ariëns en Helga van Gessel, projectleider bij woningcorporatie Talis schetsen de samenwerking en de toegevoegde waarde van Ariëns hierin als duurzame innovatieve vastgoedpartner.



Helga en Lukas kunnen met elkaar lezen en schrijven. Voor elk gezamenlijk project formeren Talis en Ariëns een team. Binnen hun eigen organisatie zijn zij het aanspreekpunt voor de planning, vragen, opmerkingen en oplossingen. Ze ontmoeten elkaar regelmatig om de voorbereiding en de voortgang van projecten te bespreken. “Talis werkt al minstens 25 jaar samen met Ariëns”, zegt Helga. “Alleen dat feit al geeft aan dat we hechte partners zijn.”

EVOLUTIE NAAR ONDERHOUDSBEDRIJF

Ariëns ontwikkelde zich op eigen kracht tot een aantrekkelijke partij voor woningcorporaties. In 2022 werd het bedrijf onderdeel van Hendriks Bouw en Ontwikkeling uit Oss. Lukas: “Hoewel we formeel onder Hendriks vallen, hebben we een zelfstandige bedrijfsvoering en realiseren we onze eigen projecten. Doordat we onderdeel zijn geworden van een groter geheel krijgen we meer armslag op het gebied van kennis, waardoor we ook grote projecten aankunnen.”

Lukas Gilissen en Helga van Gessel: Planmatig onderhoud wordt fijnmazig en duurzaam maatwerk.



“Ariëns heeft altijd op de ontwikkelingen in de onderhoudswereld ingespeeld”, aldus Lukas. “In de loop van de jaren groeiden we van een puur schildersbedrijf uit tot een full-service onderhoudsbedrijf dat onder andere ook DKT-werk doet. DKT staat voor douche, keuken, toilet. Wij vernieuwen en renoveren. Denk aan timmerwerk, stucwerk, tegelwerk en metselwerk. En dat kan altijd sneller, efficiënter, en duurzamer.”

De evolutie van schildersbedrijf naar vastgoedpartner werd behalve door een interne drive ook ingegeven door veranderingen op de corporatiemarkt. De voorbije jaren namen woningcorporaties zoals Talis afscheid van hun dubbelrol als regisseur én uitvoerder. Langzaamaan wordt de corporatie een regisseur die met een kring van vaste samenwerkingspartners het beheer en onderhoud van de corporatiewoningen regelt.

RESULTAATGERICHT SAMENWERKEN

Lukas: “We werken sinds een aantal jaren met Talis samen op basis van de methodiek Resultaatgericht Samenwerken (RGS). Deze heeft als doel de kwaliteit en duurzaamheid van vastgoedonderhoud te bevorderen door focus op efficiënte, kostenbesparende en resultaatgerichte werkwijzen. Het is een vorm van ketensamenwerking, waarbij Talis en Ariëns resultaatafspraken vastleggen. In die samenwerking bepaalt Ariëns zelf hoe en wanneer de onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd om tot het beoogde resultaat te komen.”

Talis werkt met vaste, betrouwbare en innovatieve partners voor zowel grootschalig planmatig als incidenteel beheer, onderhoud en services. “Onze corporatie verhuurt en beheert in Nijmegen en Wijchen ongeveer 15.500 woningen”, vertelt Helga. “Die moeten zowel passend als betaalbaar en toekomstbestendig zijn. Naast de bouwkundige, hecht Talis ook veel waarde aan de sociale aspecten en de leefbaarheid van de buurt. Neem bijvoorbeeld de verduurzaming van woningen, dat gaat over techniek maar ook over betaalbaarheid en wooncomfort, dus sociaal welbevinden van bewoners. Ariëns denkt hierin mee.”

Helga vervolgt: “Eisen en regelgeving met betrekking tot duurzaamheid veranderen voortdurend. Denk aan de toepassing van materialen en de behandelmethoden ervan. Onderhoudsscenario’s worden steeds uitgebreider en completer. Dat geldt voor de

vervanging van badkamers en keukens maar ook voor het timmer- en schilderwerk. Planmatig onderhoud was altijd een totaalklus: dan werden alle kozijnen van de Taliswoningen in een blok tegelijk geschilderd. Dat wordt met onze vernieuwende duurzame aanpak fundamenteel anders. Planmatig onderhoud wordt steeds meer fijnmazig maatwerk.”

DUURZAME INNOVATIE ‘ARIËNS OPTIMAAL’

Zoals Lukas al opmerkte kan onderhoud altijd sneller, efficiënter en duurzamer. “Denk aan maatwerk per gevel, raam en per deur, zelfs per deur- en raamstijl en – dorpel. Onderhoud op microniveau dus: alleen doen wat nodig is. Dat bespaart materiaal, tijd en geld. Neem de verf. Het is algemeen bekend dat de levensduur

“Ariëns heeft altijd op de ontwikkelingen in de onderhoudswereld ingespeeld”

daarvan kleurafhankelijk is en afneemt door inwerking van wind, regen, zon, mechanische beschadiging en de plaats waar het geverfde hout zich bevindt.”

“Slimme koppen bij Ariëns bedachten al in 2009 dat hier een kwaliteits- en efficiëncyslag te maken is. Want is die degradatie van het verfsysteem te meten, dan stem je daar je onderhoud op af. Zo kun je met dezelfde mensen meer én beter onderhoud plegen. Vanuit die benadering ontwikkelde Ariëns samen met een bekende verffabrikant een meetmethode aan de hand van craquelé en de glansgraad. Het was de beslissende stap naar het concept Ariëns Optimaal, dat Talis nu omarmt.”

“Onze benadering gaat uit van de R-ladder die bestaat uit zes circulariteitsstrategieën om grondstofgebruik te verminderen. Met Ariëns Optimaal zetten we voornamelijk in op ‘Reduce en Repair’. In plaats van een schilderbeurt eens in de zeven jaar, kiezen we in dit concept voor een frequentere cyclus van reinigen, inspecteren en bijwerken. We schilderen dan alleen de delen die een verfbeurt nodig hebben, waardoor we naar schatting 20 tot 30 procent minder materiaal gebruiken en houtrot minder kans krijgt. Mooi meegenomen: een woning staat er op die manier altijd fraai bij. Met Ariëns Optimaal komen we straks vaker

op een plek voor onderhoud, maar wel heel gericht. Het lijkt misschien omslachtig, maar het tegendeel is waar”, betoogt Lukas. “Met de R-ladder als onderlegger richten we al onze onderhoudsprocessen gefaseerd opnieuw in. Het is een andere manier van denken en doen, en dat vergt ook echt wel iets van je vaklieden.”

Ariëns Optimaal werd al eerder ‘gepitch’t, maar toen niet opgepikt. “Blijkbaar was de tijd er nog niet rijp voor”, merkt Lukas op. “In 2024 gaan we bij een Talis-complex van bijna 200 grondgebonden woningen een project uitvoeren volgens het Ariëns Optimaal concept. Ik geloof er heilig in en verwacht dat het project een sneeuwbal effect heeft, zodat we deze werkwijze breed kunnen uitrollen.”

SOCIALE IMPACT

Onderhoud is niet alleen een functioneel bouwtechnische kwestie maar heeft ook sociale impact. Bewoners staan – terecht – steeds meer centraal bij de woningcorporaties en dus ook bij partner Ariëns. Waar Talis wijkbeheerders kent, heeft Ariëns bewonersbegeleiders. Beiden hebben directe contacten met de huurders. Lukas: “Elkaar kennen als verhuurder, beheerder en bewoner verlaagt de drempel om zaken aan te kaarten. Het bevordert goed beheer en onderhoud, want je zit letterlijk dichtbij de mensen waar het om gaat.” “Wij beheren voor Talis zo’n twaalf complexen in de Nijmeegse stadsdelen Hatert en Grootstal, hierbij gaat het om circa 1200 woningen. Het betekent dat wij in de wijken waar de woningen van Talis staan min of meer permanent aanwezig zijn. Wij kennen de mensen, de mensen kennen ons.” <<

ARIËNS - PARTNER IN VASTGOEDONDERHOUD

Tarweweg 11, 6534 AM Nijmegen

Telefoon: 024 - 377 76 66

E-mail: info@ariens.nl

www.ariens.nl

TALIS

Boekweitweg 6, 6534 AC Nijmegen

Telefoon: 024 - 352 39 11

E-mail: info@talis.nl

www.talis.nl
