

BIOBASED VERDUURZAMEN IN DRIE DAGEN PER WONING

De verduurzamingsopgave in Nederland is minstens zo omvangrijk als de bouwopgave. En dus groeit de onderhoudstak van **JAJO** fors. Een gesprek met algemeen directeur Onderhoud, **Guido Beijer**: ‘Een woning biobased verduurzamen? Dat gaan we in drie dagen doen.’

Guido Beijer is een bekende in de wereld van bestaand vastgoed. Met zijn jarenlange onderhoudskennis landde hij begin 2023 bij de bouwondernemingsgroep van JAJO als directeur van Janssen de Jong OnderhoudPlus. Een jaar later is hij gepromoveerd tot algemeen directeur Onderhoud van JAJO.

GIGANTISCHE UITDAGING

De rol van vastgoedonderhoud - in de breedste zin des woords - groeit qua importantie in elke vastgoeddiscussie die voorbij raast. En dat is niet voor niets, zo vertelt hij. ‘Er wordt in Nederland ontzettend vaak gesproken over woningnood en de bouwopgave. Dat is natuurlijk terecht, maar ondertussen is er veel verouderd vastgoed, wachtend op een grondige renovatie. Als we de bestaande woningvoorraad niet vliegenvlug, op een verantwoorde wijze, met elkaar oppakken dan lopen we als land straks echt achter de feiten aan. Dan hebben we enerzijds een tekort en anderzijds, volgens de Parijs-richtlijnen, een groot probleem.’

Hij wil ermee zeggen dat Nederland voor een gigantische uitdaging staat. Los van alle private huizenbezitters, moeten corporaties en andere vastgoedeigenaren de aankomende jaren honderdduizenden woningen renoveren én verduurzamen. ‘En dat vraagt iets van de aanvliegroute. De bestaande voorraad moet je op niveau houden door renovatie, maar je kunt als corporatie niet zeggen tegen je huidige huurders: ‘hier hebben we een half jaar een andere woning voor je’. Die woningen zijn er namelijk niet. Bovendien is het onbetaalbaar.’

INTERESSANTE INNOVATIE

Het huidige renovatieproces is nauwkeurig bekeken en de conclusie was dat de befaamde ‘*horizontale methode*’ niet langer

past bij de omvang van de opdracht, maar ook niet in dit huidige tijdsframe van schaarste op de arbeidsmarkt.

En dus bedacht het team van Janssen de Jong OnderhoudPlus samen met zusterbedrijven Revolve, New Horizon en Janssen de Jong Bouw een baanbrekende innovatie, die het beste is samen te vatten als een ‘flitsverduurzaming’. ‘We gaan woningen in slechts drie dagen verduurzamen en zorgen ervoor dat bewoners in die periode in hun woning kunnen blijven wonen. In die drie dagen gaat een huis van het gas af en vindt er een upgrade van het energielabel plaats. Soms zelfs naar energieneutraal.’

Hij is zichtbaar trots. ‘Het geheim van de smid zit ‘em in de aanpak: iedereen kent het aanzicht van een appartementencomplex of een rij woningen die in de steigers staat. Oftewel, horizontaal is een onderhoudsteam bezig en in alle woningen gebeurt wel iets. Wekenlang duurt het en de woningen zijn in die periode vaak en/of deels onbewoonbaar. Dat kost corporaties handenvol geld, want je moet bewoners een ander onderkomen bieden. De aanpak is natuurlijk verre van efficiënt; in geen enkele woning wordt continu gewerkt door vaklieden. Het is veelal wachten op de volgende in de keten van experts. Dat is een kwetsbaar en traag proces, zo is wel gebleken. Als er een probleem is met één leverancier dan heeft het gehele complex daar meteen last van. Dat doet iets met de doorlooptijd van de totale renovatie en daarmee ook met het kostenniveau van de verduurzaming.’

WONING VOOR WONING

Janssen de Jong OnderhoudPlus kiest in tegenstelling tot de markt voor een nieuw renovatieconcept, waarbij verticale verduurzaming centraal staat. Geen volledig huizenblok tegelijk



in de renovatie, maar woning voor woning en appartement voor appartement vindt de flitsverduurzaming plaats. Er is veel interesse van vastgoedeigenaren, vertelt Guido Beijer. ‘Natuurlijk zijn ze nieuwsgierig. Dit gaat over de kostprijs verlagen dankzij een enorme versnelling, maar ook over klanttevredenheid van huurders. Wij hebben berekend dat het voor vastgoedeigenaren, huurders en ons als onderhoudsorganisatie vele malen efficiënter is om kleinschalig en agile te werk te gaan.’

‘Binnenkort starten we in pilotvorm met dit concept. Ik kan niet wachten’, zegt de algemeen directeur Onderhoud enthousiast. ‘Ik schat in dat we - naast de verduurzamingsopdracht - het gehele renovatieproces op deze manier kunnen versnellen.’ Het belooft een belangrijke stap voorwaarts te worden voor de binnenstedelijke uitdagingen.

De verduurzaming door Janssen de Jong OnderhoudPlus is niet alleen snel, maar kan ook biobased. Het concept past daarmee bij het brede duurzaamheids-denken van JAJO.

GUIDO BEIJER

algemeen directeur Onderhoud JAJO

WELKE LEVENSLES HEB JE GELEERD EN VAN WIE?

Vier het leven elke dag en hang je eigen slingers op (mijn ouders)

WAT WIL JIJ MENSEN MEE GEVEN?

Je bent regisseur van je eigen levensgeluk

WAT WAS VOOR JOU EEN BESLISSEND MOMENT IN JE LEVEN?

Overlijden van mijn vader

WELKE WAARDEN WIL JE UITSTRALEN?

Samenwerken, duurzaam en empathisch

WAT MAAKT JOU NIEUWSGIERIG?

Drijfveren van mensen en technologische ontwikkelingen

WAAR KOM JIJ ‘S OCHTENDS JE BED VOOR UIT?

Koffie, vakantie en een leuke werkdag

HOE GA JIJ OM MET UITDAGINGEN?

Blijf kalm en zorg voor creativiteit in je planvorming

WAT MOTIVEERT JOU?

Samen met anderen aansprekende resultaten behalen

WAT IS JE DIEPSTE DRIJFVEER?

Verbinden

WAT WIL JIJ BIJDAGEN?

Een wereld waarin we morgen willen leven

WAAR SPREEK JE AF MET VRIENDEN EN WAAROM?

Leuk restaurant of thuis met bourgondische inslag

WELKE VITAMINES SLIK JE DAGELIJKS?

Slik niks, maar houd van Vitamine D - de Zon!

WAAR KOM JE TOT RUST?

Op het water of in de bergen. Vrij

zicht tot aan de horizon

WAT IS JE FAVORIETE UITWAAI- PLEK?

De hei of het strand

HOE COMBINEER JIJ HART EN VERSTAND?

Vertrouwen op intuïtie

HOE BEWAAR JIJ DE BALANS TUSSEN HOOFD EN GEVOEL?

Ben bewust van je eigen emoties

WELKE BEZIELING ERVAAR JE IN JE WERK EN JE LEVEN?

Mensen blij maken en energie geven

HOE KOM JIJ TOT JEZELF NA EEN DRUKKE WERKWEEK?

Glas wijn in de tuin of op de bank

HOEVEEL UUR SPORT JE PER WEEK?

Circa 5 uur

HOE BLIJF JIJ TROUW AAN JEZELF?

Ken jezelf en blijf jezelf!

HOE GA JE OM MET ERGERNISSEN?

Relativeer en focus op het positieve

HOE KRIJG JIJ ZAKEN IN BEWEGING?

Betrek de belanghebbende(n) met een duidelijke visie

WAT ZOU JE NOG EEN KEER OVER WILLEN DOEN?

Afstudeerjaar op Curaçao

DURF JIJ GROOT TE DROMEN?

Datagestuurde, voorspellende vastgoedketen waarin we vraag en aanbod van wonen en werken voor zowel nieuwbouw als onderhoud afstemmen op behoeften

IN WELKE STAD ZOU JE GRAAG WILLEN WONEN?

Woon prima, maar in Neom voor een maand

NAAR WELKE PODCAST LUISTER JE GRAAG?

De Ondergrond van Sam van Raalte

WELK BOEK LEES JE NU?

Heldendaad in de Sahara