

MENS

**DUURZAAM
AANBEVOLEN**

NAJAAR 2023

MAGAZINE



TOTAALONDERHOUD



Najaarsbericht...

Tot in oktober genieten van een prachtige nazomer. Fijn dat we veel van het werk in 2023 kunnen afmaken onder prettige weersomstandigheden.

Motivatie en werkplezier alsmede inzet en betrokkenheid zijn ook na de roerige jaren aan het begin van dit decennium weer merkbaar toegenomen. We hebben allemaal veel te doen en de vooruitzichten zijn goed.

Gelukkig zijn we in staat om nieuwe en ook jonge mensen toe te voegen aan ons team. Als bedrijf zijn we ons aan het aanpassen aan de nieuwe werkelijkheid en kijken we reikhalzend uit naar innovaties en nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe inzichten en kansen verrijken onze cultuur.

We blijven trots op het ambacht van onze mensen en werken samen met onze klanten aan een duurzamere en minder milieubelastende wereld. Samen zorgen voor veilig en duurzaam wonen, niet alleen uit gevoel en emotie, maar ook omdat we mensen, die dat nodig hebben kunnen helpen naar lagere onderhouds- en energielasten.

Op dit moment is er nog een klein beetje ruimte om onderhouds- en verbeterprojecten voor de komende maanden op te pakken. Goede klanten helpen we graag dus als er nog zaken af te handelen zijn, neem gerust contact op met de voor u bekende contactpersonen.

Rob de Vos

INHOUDSOPGAVE



TOTAALONDERHOUD

MENS MAGAZINE

Voorwoord Rob de Vos	2
De medewerker	3
Verduurzamen in Nieuwkoop.	4
Vastgoedadvies en toekomst.	5
Service onderhoud	6
Planmatig onderhoud	7
Nieuwsfeiten en uitslag zomer rebus	8
Vier keer Mens-Zeist.	9

- Schilderen en onderhouden
- Verbeteren en verduurzamen
- Service onderhoud
- Vastgoedadvies



IN GESPREK MET RUBEN MAST CALCULATOR WERKVOORBEREIDER

“Mijn naam is Ruben Mast, ik ben 21 jaar oud. Ik heb stage gelopen bij Mens-Zeist van november 2022 tot juli 2023. Vanaf augustus ben ik in dienst gekomen. Voordat ik hier in dienst ben gekomen, had ik een hele leuke bijbaan in een frietkraam. Je rijdt met deze kar van locatie naar locatie. Soms sta je op een huisfeest, festival of bedrijfsfeest”.

Je maakt er van alles mee. Zo moesten we een keer in Amsterdam friet bakken, het leek allemaal heel onschuldig. Van tevoren krijg je een locatie waar je heen moet rijden en een contactpersoon. Toen we in Amsterdam aankwamen, stonden we voor een hotel te wachten, aangezien wij de locatie niet konden vinden. We moesten zijn op Singel 289 te Amsterdam. Ik stap de auto uit om rond te vragen of iemand weet waar dat adres is en 3 meiden zeggen “ja dat is daar” en ze wijzen naar een mooie entree deur met 2 duifjes erop. Ze zeiden er gelijk achteraan, dat als je daar moet zijn, heb je een hele leuke avond.

Ik bel aan en er doen 2 dames open in bunny pakjes. Ik vraag verbaasd of ik op het goede adres ben. De dames bevestigen dat en wijzen aan waar wij moeten gaan staan. Echter komt de organisator van het feest langs en die zegt jullie mogen hier eigenlijk niet staan dus laat de klep maar dicht en breng alles maar naar binnen. Op een gegeven moment zijn we aan het bakken en komen die 2 bunny's bij ons in de kar en zeggen dat ze ons gaan helpen met het rondbrengen van de friet. Toen we daar



*“Het leek
allemaal
onschuldig!”*

binnen kwamen wisten we niet wat we zagen overall mannen in pakken en vrouwen in bunny outfits. Het bleek dat we in het nu gesloten bordeel YabYum aan het werk waren. Dat was wel een leuke ervaring. Je maakt veel mee op zo'n werkdag met de frietkraam.



Verbeteren en verduurzamen

VERDUURZAMEN IN NIEUWKOOP

WERKZAAMHEDEN

- Isoleren van daken (buitendaks);
- Metselwerk en voegwerk herstel;
- Flora & fauna maatregelen (nestkasten);
- Nieuwe beglazing;
- Vervangen van ramen en deuren;
- Aanbrengen nieuwe dakbedekking, goten en hwa's;
- Isoleren van spouwmuren en kruipruimten;
- Aanbrengen van geïsoleerde voorzetwanden in bergingen;
- Houtrotherstel en schilderwerk aan de woningen en bergingen;
- Werkzaamheden aan installaties (CV en MV).



Voor de Woningstichting Nieuwkoop zijn we de laatste hand aan het leggen m.b.t. de verduurzaming van 45 eengezinswoningen. De opdracht is voortgekomen uit een aanbesteding waar wij in 2022 de gunstigste aanbieding voor hebben gemaakt.

Na een opname in alle huur- en enkele aangrenzende koopwoningen is het plan definitief uitgewerkt en zijn we in april van start gegaan met alle werkzaamheden.

De moeilijkheid in dit project zit in een aantal verschillende zaken. Het versnipperde bezit door de gehele wijk heen. Verschillende aangrenzende koopwoningen, welke ook nog deels meedoen met de werkzaamheden.

Ondanks enkele moeizame momenten binnen het project verwachten we rond week 44-2023 het werk naar ieders tevredenheid af te ronden en mogen we trots terug kijken op een representatief werk wat we met elkaar hebben neergezet.

NIEUWE ONTWIKKELINGEN

Onze opdrachtgevers willen steeds vaker meer ontzorgd worden m.b.t. hun wensen. Mens-Zeist helpt hun hierbij. Zo hebben wij een app Cobee, waar huurders op kunnen inloggen om zelf afspraken te kunnen maken. Tevens delen we hier informatie in als het gaat om planningen, nieuwsbrieven, enquêtes etc. Ondertussen kan de opdrachtgever meekijken en blijft zij op de hoogte van de status van de trajecten.



Cobee

Per 1 november hebben wij een nieuwe bewonersbegeleidster te weten Yda Nijhof Rijkers in dienst. Yda zal er vooral zijn om echt naar de bewoners te luisteren en het belang van de bewoners te vertalen naar Mens-Zeist en de opdrachtgever.



Sinds juli heeft Casper Andriesen het Mens-Zeist adviesteam versterkt. Er lopen nu vier grote verduurzamingsprojecten in de voorbereiding, waarbij actief wordt meegedacht met de opdrachtgever. Zo worden er verschillende scenario's uitgewerkt en kijken we samen wat de beste oplossing op korte en langere termijn én binnen het beschikbare budget is.

VvE verduurzamingstrajecten zijn erg arbeidsintensief, maar met de juiste mensen en proces kom je stapje voor stapje verder. Wij verwachten volgend jaar te starten met de verduurzaming van twee flats in Leiden.

STRATEGISCHE SAMENWERKING

Na een aantal verkennende gesprekken hebben de aandeelhouders van Mens-Zeist Vastgoedonderhoud B.V. en Weijman Vastgoedonderhoud B.V. besloten om de mogelijkheden tot strategische samenwerking verder te onderzoeken.

Beide partijen zijn tot de conclusie gekomen dat door de schaalvergroting bij de woningcorporaties nieuwe eisen worden gesteld aan hun ketenpartners. Om aan deze verwach-

tingen te kunnen blijven voldoen, moeten vastgoedonderhoud bedrijven voldoen aan een bepaalde bedrijfsgrootte en beschikken over voldoende (financiële) slagkracht.

Daarom hebben de aandeelhouders van Corpeq en Mens-Zeist Vastgoedonderhoud een intentieovereenkomst ondertekend met het doel dat Mens-Zeist Vastgoedonderhoud onder de vleugels van Corpeq samen gaat werken met Weijman Vastgoedonderhoud.





SERVICE ONDERHOUD



*”Samen-
werking”*

DERDE KOSTVERLORENKADE IN AMSTERDAM

Haavens

In december 2019 zijn we voor het eerst op de Derde Kostverloren kade 6 – 7 geweest en hebben een advies gemaakt voor het uit te voeren onderhoud. Een raming van kosten is eerst via de vastgoedbeheerder Hoen uitgebracht, maar na een succesvol project aan de Zeeburgerdijk in Amsterdam in 2022 zijn we verder in gesprek gegaan met Haavens.

Haavens is een professionele vastgoedmanager, verantwoordelijk voor het beheer van een woningportefeuille van circa 1.800 binnenstedelijke huurwoningen in Amsterdam, Rotterdam en Utrecht. Wil je meer weten over Haavens zie link; www.haavens.nl

We hebben het werk slim en slank uitgevoerd op basis van een proces met één projectcoördinator, die verantwoordelijk is vanaf voorbereiding tot oplevering met ervaren eigen vaklieden, vaste partners en leveranciers. De bouwplaats hebben we compact gehouden door de keet op de container te plaatsen. Helaas hebben de bewoners op de eerste verdieping daardoor twee maanden een lelijk uitzicht had, maar je kunt in de binnenstad helaas niet iedereen tevreden krijgen. We hebben ze wel enigszins gecompenseerd

met een cadeaubon. De leveringen hebben we just in time georganiseerd, want onze jongens beginnen graag vroeg. Het was dus geen probleem om zelf de dagproductie op te halen bij de timmerfabriek, want die is om 7:00 uur open en dan wil je nog geen lawaai maken. Het uithakken van het voegwerk heeft voor de bewoners (en de buurt) waarschijnlijk de meeste overlast veroorzaakt. De planning hebben we bijna gehaald met een kleine uitloop als gevolg van meerwerk. Het appartement op de begane grond met de nieuwe kozijnen is in samenwerking met Haavens op tijd gereed gekomen voor de verhuur.

Leuke bijkomstigheid is dat we dit werk ook hebben gebruikt om een ervaren timmerman op te leiden als leermeester, waarbij hij op zijn beurt een schoolverlater aan een vast contract heeft geholpen in de functie van leerling timmerman. De projectcoördinator heeft op zijn CV een aantal personele uitdagingen en oplossingen bij kunnen schrijven. Naast trotse medewerkers en leveranciers en partners heeft het werk een zeer tevreden opdrachtgever opgeleverd!

Wij danken een ieder die een bijdrage heeft geleverd aan het succes van dit project.



RK WONINGSTICHTING ZEIST

“Met liefde voor het vak”



In opdracht van RK Woningbouwvereniging Zeist voeren wij planmatig onderhoud uit (inclusief het vervangen van enkelglas door HR++ glas) aan hun prachtige pand gelegen aan de Hortensialaan 30 te Zeist, waar tevens hun kantoor is gehuisvest.

Daarbij worden de bestaande houten ramen vervangen door nieuwe ramen inclusief een vakverdeling met houten plakroeden. Het pand blijft in gebruik tijdens onze werkzaamheden. E.e.a. vereist een goede planning en communicatie met alle betrokkenen. Veel overlast gevende werkzaamheden vinden aan het begin van de dag plaats waardoor de overlast wordt beperkt. Datzelfde geldt voor de inrichting van de bouwplaats. Daarbij is rekening gehouden met de beperkte parkeermogelijkheden. Voor de werkzaamheden maken wij gebruik van een vaste steiger, welke is afgeschermd met gaas. Met liefde voor het vak en vol enthousiasme zijn de collega's bezig met de uitvoering van genoemde werkzaamheden.

De werkzaamheden zijn gestart in de 2e week van september en zullen begin november worden opgeleverd.

Samen met hieronder staande ketenpartners zorgen wij ervoor dat er een goed eindresultaat wordt behaald.

- Verhoeven de Roij (nieuwe ramen);
- Vandaglas (beglazing);
- Burgthout (ventilatioeroosters);
- MMBS Groep (steiger);
- Sigma Coatings (verfleverancier).



Start zakenseizoen Ondernamen



Op 11 september jl. werd tijdens de opening van het zakenseizoen een prachtig geldbedrag opgehaald voor Stichting Vrienden UMCU & Wilhelmina Kinderziekenhuis, ten behoeve van een baanbrekende medische innovatie. Rob de Vos heeft namens Mens-Zeist een mooi bedrag gedoneerd.



Sponsoring Mens-Zeist

Op 30 september jl. mocht Rob de Vos vanwege het aangaan van een sponsorcontract te gast zijn bij HSV Wijck Lions., waar hij getuige was van een wedstrijd op de mooie locatie van deze honk- en softbalvereniging.

Ook deze vereniging heeft het moeilijk gehad in de afgelopen jaren, maar ze knokken zich weer omhoog en inmiddels zijn er weer zo'n 80 leden. Mooi dat Mens-Zeist deze club en hun vrijwilligers kan en wil ondersteunen in de aanschaf van nieuwe clubmaterialen.

Carrièrecoach JINC



14 september was er een netwerkbijeenkomst via JINC bij de school Yuverta in Amersfoort. Okke Zuidam is daar carrièrecoach voor vier leerlingen en was met Ruud Grob aanwezig om de leerlingen het netwerken bij te brengen.

Uitslag zomer rebus



De uitslag van de zomer rebus is bekend. Winnaars zijn Tom Kleemans van het VU mc en Bas lustenhouter van Heimstaden. De derde winnaar wilde vanuit privacy overwegingen niet op de foto. De uitslag van de rebus was: *Mens-Zeist duurzaam aanbevolen*



Schilderen en onderhouden

Schilderen en onderhouden is de werkstroom die gericht is op het uitvoeren van werkzaamheden aan de gevels van bestaande woningen en gebouwen. We bieden een totaaloplossing voor het noodzakelijk of gepland onderhoud. Samen met onze ketenpartners kunnen we de gehele schil van een woning of gebouw in een goede conditie brengen en houden. We kunnen onderhoudskosten beheersbaar maken en kunnen langlopende prestatieafspraken maken en de gewenste kwaliteit meetbaar te maken. We werken met eigen vakmensen en vaste ketenpartners.



Verbeteren en verduurzamen

Verbeteren en verduurzamen is de werkstroom die gericht is op het uitvoeren van werkzaamheden op of aan de gehele woning of gebouw. We bieden totaaloplossingen als het gaat om verduurzamen of verbeteren van gebouwen. Samen met onze vaste ketenpartners kunnen we elke woning of gebouw duurzamer, energie efficiënt en toekomstbestendig maken. Ook kunnen we bestaande gebouwen transformeren en geschikt maken voor bewoning. Met groot onderhoud of renovatie kunnen we woningen en gebouwen verbeteren en indien gewenst ook voor de langere termijn in optimale conditie houden.



Service onderhoud

Service onderhoud is ingericht op kortcyclisch werk en is als zelfstandige werkstroom ingericht. Dit specialisme wordt ingevuld door specifiek hiervoor opgeleide medewerkers die in staat zijn om op een klantvriendelijke wijze problemen op te lossen en systematisch af te wikkelen.



Vastgoedadvies

Vastgoedadvies is de adviseur als het gaat om op een deskundige manier uitwerken van onderhouds- en verbeterplannen, resultaatgericht en met meetbare prestatieafspraken, bieden van een goed uitvoerbaar plan en budgetzekerheid op de langere termijn. Dit kan gaan om een technisch probleem, een verbeter- of verduurzamingsplan al dan niet met een meerjarig onderhoudsschema. Een directe koppeling met het uitvoerende totaalonderhoudsbedrijf zorgt voor goede en haalbare plannen.



TOTAALONDERHOUD

Mens-Zeist Vastgoedonderhoud B.V.

- schilderen en onderhouden
- verbeteren en verduurzamen
- service onderhoud
- vastgoedadvies

www.mens-zeist.nl 030 - 692 88 00**DUURZAAM
AANBEVOLEN**