



De Zwaluwe Groep

Ontdek **Bouw**, **Ontwikkeling**

Prefab en **Grondbank**

In deze uitgave:

- De dag van... de ondernemingsraad
- Ontwikkeling Bunkercentrum Geertruidenberg
- Verduurzaming 498 woningen Tablis Wonen
- Actualiteiten Zwaluwe Prefab
- Samenwerking met Trivire



Van de directietafel...

Kies-pijn

Bokito is niet meer. De gigantische zilverruggorilla uit Diergaarde Blijdorp die nog weleens ontsnapte. Toch is hij nog volop in het nieuws. De diergaarde had niet tijdig voor opvolging gezorgd en nu is het te laat. De overgebleven gorilla's worden het niet eens over hoe de toekomst er uit moet gaan zien. De overgebleven gorilla's worden verkocht naar dierentuinen over de hele wereld. Het apenverblijf wordt afgebroken en heel Blijdorp gaat de komende jaren volledig op de schop. Je vraagt je als buitenstaander af of er op tijd keuzes zijn gemaakt.

Nederland heeft 22 november ook weer gekozen. Veel nieuwe partijen, heel veel nieuwe parlementariërs en een heel uitgesproken uitslag. En nu komt de kiespijn. Wat wordt de nieuwe koers in Nederland? Welke partijen kiezen voor elkaar? Hoeveel water moet er bij de wijn? We hopen dat de kiespijn niet leidt tot halve keuzes of nog erger: tot uitstel van keuzes.

De maatschappij in het algemeen en de bouwwereld in het bijzonder heeft behoefte aan duidelijke keuzes. Linksom of rechtsom maakt in dit geval niet eens zoveel uit, als er maar weer duidelijk richting komt. De kiespijn uit het verleden zorgt nu voor onzekerheid en afname van de bouwproductie. Spijtig en niet nodig. We hoeven niet elke week een nieuwe proefballon over hoe we de bouw zouden kunnen versnellen, maar hebben behoefte aan heldere keuzes voor de komende jaren.

Ook bij Zwaluwe zijn we als familiebedrijf altijd met de toekomst bezig. We maken op tijd keuzes. Of het de beste keuzes zijn zal de tijd leren, maar we zien in het verhaal van Bokito de bevestiging dat we op tijd richting moeten kiezen.

We mogen terugzien op een prachtig jaar voor de vier Zwaluwe bedrijven. We hebben mooie projecten gerealiseerd en ons team is weer versterkt in aantal, in kracht en in teamgeest. Niet ingegeven door de drang te groeien maar om blijvend te verbeteren. We hebben ook veel vertrouwen in de toekomst gezien de goed gevulde orderportefeuille. We bedanken iedereen voor al jullie inzet en inspanningen het afgelopen jaar en wensen jullie heel goede feestdagen in goede gezondheid en harmonie!

De directie wenst u allen een goede, gezonde en groene vakantie!

vertrouwd en veelzijdig



De dag van ... de OR

V.l.n.r. Eric, Evert, Saba, Marijn, Eric L, Regina, Fred en Dirk

Voor ondernemingen met 50 of meer medewerkers is een ondernemingsraad (OR) verplicht. Binnen Zwaluwe is de OR in 2018 opnieuw opgericht. Na een aantal ledenwissels bestaat de OR nu uit acht leden uit alle lagen van het bedrijf. Inmiddels zijn zowel Zwaluwe Bouw, Zwaluwe Prefab als Zwaluwe Ontwikkeling vertegenwoordigd en daar zijn we erg trots op! Vaak wordt gedacht dat een ondernemingsraad er alleen is voor de werknemers, maar een OR is er ook in het belang van de onderneming.

Een ondernemingsraad (OR) is een belangrijk onderdeel van een organisatie. De leden van de OR zijn de ogen en oren binnen het bedrijf. Ze zijn er voor de medewerkers, om ervoor te zorgen dat er naar ze geluisterd wordt, dat hun mening ertoe doet én de OR heeft invloed op beslissingen die de bestuurders van de organisatie nemen.

Persoonlijke beweegredenen

Leden van de OR zijn Dirk Proost, Regina Freijee, Eric Luijckx, Evert Hop, Saba Kljajic, Marijn de Peijper, Fred van Dongen en Eric van Ginneken. Alle bedrijven en geledingen zijn vertegenwoordigd. Ieder van hen heeft zijn of haar eigen motivatie om zich hier voor in te zetten: Dirk wil met zijn bestuurlijke kwaliteiten graag een steentje bijdragen aan Zwaluwe, Regina vindt het waardevol dat ook Zwaluwe Ontwikkeling vertegenwoordigd is, Evert noemt zijn betrokkenheid bij Zwaluwe als belangrijkste motivatie, Saba vertegenwoordigt de Prefab medewerkers en wil graag meer inzicht in alle processen. Marijn bevordert graag de binding tussen het bouwplaatspersoneel, Eric Luijckx wil graag op de hoogte blijven van het reilen en zeilen binnen Zwaluwe en Fred zoekt naar verbeteringen voor zijn collega's van de onderhoudsafdeling.

Oneven aantal

'Binnen Zwaluwe is heel veel, heel goed geregeld. Het bedrijf nóg beter maken en klaarstaan op het moment dat het wél nodig is' noemt Eric van Ginneken als belangrijkste beweegreden om in 2018 lid te worden van de OR. Eric stroomt eind dit jaar uit, waarna de OR weer uit een oneven aantal bestaat.

Successen

In de afgelopen jaren heeft de OR al veel voor elkaar gekregen. Zo hebben zij er onder andere voor gezorgd dat privé kosten voor de zakelijke lease auto fiscaal aftrekbaar zijn, hebben ze meegedacht met verbetering van de werkkleding en droegen er aan bij dat alle collega's een maandelijkse bijdrage kunnen krijgen voor een sportabonnement. Saba noemt het klimaat in de prefab hal, dat nu door aandacht van de OR op de agenda is gekomen, een grote verbetering. Eric Luijckx is met name bezig geweest met de huisvesting en uitstraling van onze bouwplaatsen. Daarnaast is er veel aandacht voor omgaan met agressie op de projecten. Fijn dat de OR dit oppakt, maar jammer dat het nodig is.

Toekomst

'Meedraaien in de OR is boeiend en leerzaam'. De leden van de OR hebben in mei 2023 met elkaar een training gevolgd, waar zij allerlei kennis hebben opgedaan, vraagstukken hebben besproken en speerpunten hebben bepaald. Speerpunten voor de komende periode zijn: omgaan met agressie, beheersbaar houden van werkdruk, verdere verbetering van bedrijfskleding en optimalisatie van de huisvesting en uitstraling van de bouwplaatsen. Ook wil de OR op de Zwaluwe Happy app een OR contactpunt zetten zodat het makkelijker is voor collega's om de OR te bereiken. Op de Zwaluwe Happy app wordt alle informatie dat het personeel aangaat mét en dóór collega's gedeeld.

Tot slot

Dankzij het recente ledenverloop staat er nu weer een mooi, divers en stabiel team. Vol enthousiasme denken ze graag maar ook kritisch mee, met als doel dat Zwaluwe ook in de toekomst een fijn bedrijf zal blijven om bij te werken!



vertrouwd en veelzijdig

Zwaluwe Ontwikkeling helpt droom Bunkercentrum verwezenlijken

Het 'ontzorgen' van je opdrachtgever is niet alleen het nieuwe normaal in de bouwwereld, maar geldt ook zeker in de scheepvaart. Van smeermiddelen tot toiletpapier en van brandstof tot aan veiligheidsbrillen, Bunkercentrum Dongemond in Geertruidenberg heeft alles in huis voor het bevoorraden van binnenvaartschepen. Het huidige pand wordt te klein, dus er moet een groter pand komen.

In die hoedanigheid heeft Maurice de Wijs, directeur-eigenaar van Bunkercentrum Dongemond, aangeklopt bij Zwaluwe Ontwikkeling. Niet helemaal per toeval, want Maurice is het neefje van oprichter Cor de Heijde. Alhoewel, neefje? Zeg maar gerust neef. Maurice is een hele verschijning die met zijn enthousiasme snel de ruimte vult en niet raakt uitgepraat over zijn mooie bedrijf waarin hij de derde generatie is. In 1946 opgericht door opa De Wijs en in 1961 overgenomen door vader Piet. Toen Piet in 1994 plotseling en op veel te jonge leeftijd overleed, twijfelde de toen 18 jarige Maurice geen moment. Hij stopte met school en nam samen met zijn vijf jaar oudere broer John het bedrijf over.

Werkzaamheden

Een bunkerstation is een tankstation op het water. De term bunkeren staat dan ook voor tanken op het water. Van oudsher levert Bunkercentrum Dongemond diesel en drinkwater aan de binnenvaart. Door de modernisering in de binnenvaart en de diversiteit aan binnenvaartschepen, is het leveren van alleen brandstof en drinkwater niet meer voldoende. Tegenwoordig worden niet alleen veel meer producten geleverd aan de schepen, maar is het aanbod van het veelzijdige bedrijf flink verbreed. Zo levert het familiebedrijf onder meer smeerolie, accu's uit eigen productielijn, koelmiddelen, verf, touwen, veiligheidsmiddelen, veiligheidskleding en een verscheidenheid aan verbruiksartikelen aan de scheepvaart, watersporter, de industrie en particuliere klanten. Via een online bestelportaal voor rederijen waarop real time inzichtelijk is waar de schepen zich bevinden, worden inkomende bestellingen - 'met alles om de kermis te laten draaien' - volledig gesmeerd afgehandeld.

vertrouwd en veelzijdig



Maurice de Wijs op de bouwlocatie

Grootse plannen

Maar dat is nog niet alles. In 2020 heeft Maurice dochteronderneming Dutch Power Solutions opgericht, hét adres voor onderhoud en reparatie van scheepsmotoren en leverancier van filters en filtratiesystemen. Vooruitstrevend als Maurice is, wordt er momenteel een eigen lijn scheepsmotoren ontwikkeld. Een door Iveco geleverde motor uitgebreid met een in eigen huis ontwikkeld nabehandelingssysteem moet straks één van de duurzaamst te leveren scheepsmotoren zijn binnen Europa.

Pand wordt te klein

Door al deze ontwikkelingen is het huidige pand aan De Donge in Geertruidenberg te klein. Een beschikbaar stuk perceel op steenworp afstand van de huidige locatie wordt door Maurice als dé kans gezien om zijn dromen waar te maken. Samen met Gerard van Beek, directeur van Zwaluwe Ontwikkeling en enkele adviseurs start Maurice het traject. 'Als je met Zwaluwe het gemeentehuis binnenkomt sta je met 1-0 voor. Zwaluwe staat bekend om haar kwaliteit en geniet veel respect vanuit de markt. Kom je met Zwaluwe binnen, dan word je direct serieus genomen', vertelt Maurice over zijn ervaringen. Zwaluwe Ontwikkeling ontzorgt volledig: er wordt een stedenbouwkundige visie uitgewerkt, een schetsontwerp en kostenraming gemaakt en juridisch advies ingewonnen. Maurice: 'ik kon achterover leunen en had het volledige vertrouwen dat voor mij de beste keuzes werden gemaakt'. En dat blijkt: de gemeente beoordeelt het plan zeer positief en de grond is aan Maurice verkocht.

"Als je met Zwaluwe het gemeentehuis binnenkomt sta je met 1-0 voor".

 **zwaluweontwikkeling**

Nodige uitdagingen

Maar het ging niet allemaal zonder slag of stoot. Vlak na de aankoop van de grond wordt door het Waterschap een leggerwijziging primaire waterkeringen aangekondigd. Dit houdt in dat in gebieden waar mogelijk versterkingen nodig zijn aan een primaire waterkering, zoals bijvoorbeeld een dijk, niet meer gebouwd mag worden. Maurice dacht industriegrond gekocht te hebben, maar dit dreigde nu ineens een schapenwei te worden. Snel is Wiljan Peeters, Hoofd Planontwikkeling bij Zwaluwe Ontwikkeling, bij het project betrokken. Door de aanvraag omgevingsvergunning versneld in te dienen - vóór 1 januari 2023 - is de aanvraag nog beoordeeld op basis van oude wet- en regelgeving. Uiteindelijk is de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden zonder bezwaren.

Het plan

Wij konden door. Afgelopen zomer was het plan en het financiële plaatje compleet inzichtelijk. Met alle wensen die Maurice heeft en alle milieutechnische voorschriften in ogenschouw genomen is een prachtig pand ontworpen door Quadrant Architecten BNA. In totaal circa 1.600 m2 kantoor (BVO) en 3.400 m2 bedrijfsruimte (BVO). De gevels van het kantoorgedeelte worden opgebouwd uit houtskeletbouw, te produceren door Zwaluwe Prefab. De gevels van de bedrijfsruimte worden met geïsoleerde sandwichpanelen uitgevoerd waarop aan de buitenzijde minerale steenstrips worden aangebracht. De uitstraling van het pand past daarmee bij de vestingstad Geertruidenberg. Met de hypermoderne installaties voor luchtverwarming en koeling en een dak voorzien van zonnepanelen wordt energielabel A++++ gehaald. Dat Maurice niet alleen ambitieus en vooruitstrevend is op zijn eigen vakgebied blijkt. Het toepassen van een accupakket wordt onderzocht en onder het volledig verharde parkeerterrein komt een wateropslag van ruim 400.000 liter waarmee het grondwater op peil wordt gehouden en overbelasting op het gemeenteriool wordt voorkomen.

vertrouwd en veelzijdig

Koppeling wonen, recreatie en industrie

Met de ontwikkeling van het pand wordt een koppeling gemaakt tussen recreatie en industrie. Een gedeelte van het pand is gereserveerd voor horeca. Een mooie kwaliteitsimpuls voor het gebied rondom de haven. Het industriegebied waar het Bunkercentrum zich bevindt wordt hierdoor gekoppeld aan het naastgelegen woongebied. Chauvinistisch als Maurice is, wordt ook een educatiecentrum gerealiseerd in het pand. 'Ons nieuwe pand moet een meerwaarde zijn voor Geertruidenberg en voor de jeugd van Geertruidenberg in het bijzonder'. De planning is dat we in het voorjaar van 2024 starten met de bouw en ongeveer een jaar later gereed zijn. Het pand wordt turn key opgeleverd, wat betekent dat niet alleen de schil gereed is, maar ook het volledige interieur door Zwaluwe wordt gerealiseerd. Wij kunnen niet wachten, en Maurice ook niet!



Exterieur Bunkercentrum



Interieur Bunkercentrum

Verduurzaming 498 woningen in Sliedrecht

In het centrum van Sliedrecht verduurzaamt Zwaluwe Bouw 498 woningen voor woningstichting Tablis Wonen. Het is een groot project voor de betrokken partijen en ingrijpend voor alle bewoners die tijdens de werkzaamheden in hun woning blijven wonen.



De plantenactie!

We spreken Hein van Corven, projectleider bij Tablis Wonen, Cees Sins de hoofduitvoerder en Wim van Meel bewonerscoach van Zwaluwe Bouw. Hein is een specialist op het gebied van verduurzaming van woningen. Hij wordt door vele woningcorporaties ingehuurd voor de planontwikkeling en begeleiding van verduurzamingsprojecten. We hebben met Hein al eerder samengewerkt bij woningstichtingen Trivire, Rhiant en Lek en Waard Wonen. Hein is opgeleid aan de TU in Eindhoven en is een echte "technet". Een geuzennaam die staat voor: oplossingsgericht, resultaatgericht, praktisch en recht door zee.

Tochtige, gehorige woningen met energielabel G

De 498 woningen in het centrum van Sliedrecht zijn oude, tochtige woningen van meer dan 60 jaar oud. Bewoners hebben veel tochtklachten en hebben te maken met hoge stookkosten. De woningen hebben slechte ventilatie en zijn gehorig. Nu halen de woningen amper het allert laagste energielabel G. De ambitie van Tablis Wonen voor het project is hoog. Na de ingreep moeten alle woningen goed geïsoleerd en helemaal van het gas af zijn. Het moeten comfortabele energiezuinige woningen met een groen A-label worden. De woningen worden aangesloten op een nieuw aan te leggen stadsverwarming van HVC uit Dordrecht.

Als beste uit de bus

Hein is drie jaar geleden met het project begonnen. Eerst werden allerlei onderzoeken uitgevoerd. Daarna werd een globaal plan gemaakt en voorgelegd aan het bestuur van Tablis Wonen. In 2021 werd met de aanbesteding begonnen. Vijf bouwbedrijven zijn uitgenodigd om een plan en aanbieding te maken. Hein heeft Zwaluwe op de shortlist geplaatst. Uiteindelijk hebben vier partijen hun plan gepresenteerd bij Tablis Wonen. De prijs speelde een beperkte rol in de beoordeling. Kwaliteit van het plan en visie op een bewonersvriendelijke uitvoering wogen zwaarder. Hein vertelt dat er ontzettend veel tijd ingestopt is door de aannemers. En... Zwaluwe kwam als beste uit de bus!

Modelwoning

Begin 2022 werd het werk officieel gegund. Daarna ging het hele team meteen aan de bak met de voorbereidingen. Net na de bouwvakvakantie van 2022 is gestart met de werkzaamheden van het eerste complex. Als eerste is een modelwoning gemaakt. Daar heeft iedereen veel van geleerd, vertelt Hein. Allerlei technische details worden dan uitgewerkt, de kwaliteit wordt voor Tablis Wonen zichtbaar en meetbaar en voor de bewoners wordt dan duidelijk wat het eindresultaat zal worden. Ook voor HVC werd duidelijk hoe de stadsverwarming aangelegd kan worden.

Rust- en logeerwoning

In het project bevinden zich 134 beneden-boven woningen en 364 portiekwoningen verdeeld over vier complexen. Overal worden de kozijnen vervangen en de installaties aangepast. Vloeren, daken en gevels worden geïsoleerd. De gevels krijgen een facelift met nieuwe dakranden, luifels en entreepuien. Als mensen het getimmer even zat zijn kunnen ze naar een speciaal ingerichte rustwoning. Tablis Wonen heeft ook een aantal logeerwoningen ingericht. Vooral voor bewoners met medische klachten is dat al een paar keer een uitkomst gebleken.

Bewonerscommunicatie

Wim van Meel, Julia Voortman en Stijn van der Heijden zorgen voor de bewonerscommunicatie. Kenmerkend voor dit project is dat alle voorlichting voor en communicatie met de bewoners door Zwaluwe Bouw wordt gedaan. Tijdens de eerste woningopnames inventariseren we alle gebreken, problemen en woonomstandigheden waar we rekening mee moeten houden. Voordat we starten met de werkzaamheden gaan we nog een keer langs, vertelt Wim. Tijdens het werk zelf worden de werkzaamheden dagelijks aangekondigd en zijn we altijd bereikbaar en in de buurt om te helpen, problemen op te lossen en vragen te beantwoorden. Komen we er niet uit dan kan worden teruggevallen op de bewonerscoach van Tablis Wonen, Monique Vermeulen.

Een dikke 9!

De sfeer is erg goed onder de bewoners en met het projectteam. Cees Sins: 'volgens mij hebben we zelfs een 8 gekregen van de bewoners in de laatste peilingen'. Hein reageert: 'Dan doe je jezelf te kort, Cees'. Bewoners van de beneden-boven woningen gaven Zwaluwe een 8,3 en de bewoners van de portiekwoningen zelfs een dikke 9. Natuurlijk is er incidenteel iemand die ontevreden is en even moppert, maar vaak komt hij of zij dan later een pak koeken brengen om de verhoudingen weer goed te maken. Hein begrijpt heel goed dat bewoners het soms lastig hebben. Niet alleen is hun thuis ontregeld, ook de straten en plantsoenen liggen open voor de nieuwe verwarmingsleidingen. Met al die regen van de laatste weken wordt het daar niet gezelliger op.



V.l.n.r. Cees, Hein en Wim

Bijzondere bewoners

Bijzondere bewoners van het complex zijn de vleermuizen. Tijdens de werkzaamheden krijgen ze tijdelijke huisvesting. Als de woningen klaar zijn, komen er vaste voorzieningen voor deze beschermde dieren. En na een gewenningsperiode worden de tijdelijke nestkasten dan weer verwijderd. Daardoor duurt het project wel langer dan uit technisch oogpunt nodig zou zijn. De planning is dat in april 2025 alle keten zijn opgeruimd en iedereen aangesloten is op warmte van HVC. Cees, Hein en Wim vatten samen dat de sfeer van de samenwerking open en goed is. Goed om te horen, maar de belangrijkste graadmeter is toch de bewoner. Pas als die tevreden is doen we het echt goed. Van de huurders kennen we inmiddels de cijfers, van de vleermuizen nog niet.

Projecten in uitvoering

Etten-Leur



Project:
Woningverbetering 69 HAT
woningen Grauwe Polder

Opdrachtgever:
WS Alwel

Architect:
Architectuurstudio Breda

Project:
Nieuwbouw Veldspring
86 woningen Sportlaan

Opdrachtgever:
HW Wonen

Architect:
Quadrant Architecten BNA



Strijen

Oosterhout



Project:
Woningverbetering
156 woningen Jupiterstraat e.o.

Opdrachtgever:
WS Thuisvester

Architect:
Architectuurstudio Breda

Projecten onlangs gerealiseerd

Project:
Woningverbetering
15 Zweedse woningen

Opdrachtgever:
WS Woonvizier

Architect:
Oomen Architecten



Lage Zwaluwe

Terheijden



Project:
Nieuwbouw E-veld
46 woningen

Opdrachtgever:
Zwaluwe Ontwikkeling

Architect:
Quadrant Architecten BNA

Project:
Woningverbetering
54 woningen St. Lucasplein

Opdrachtgever:
WS Alwel

Architect:
Architectuurstudio Breda



Roosendaal



Gevelelementen woongebouw Octavia Hill in Hoofddorp

Zwaluwe Prefab heeft opdracht gekregen van De Vries en Verburg Bouw voor het leveren van alle gevelelementen voor de woontoren Octavia Hill in Hoofddorp. Hier worden 124 studentenwoningen gebouwd. Het gebouw is onderdeel van de ontwikkelingslocatie 'Hyde Park'.

Voor de Katwijkse Bouw Maatschappij (KBM) leveren we hier nu ook de gevelelementen voor zes woontorens. Zodra we de laatste elementen aan KBM geleverd hebben kunnen we beginnen aan dit project.

Met name de goede ervaringen van KBM over onze producten hebben De Vries en Verburg bouw doen besluiten voor Zwaluwe Prefab te kiezen. Inmiddels zijn we met De Vries en Verburg ook in gesprek over weer een nieuw project.

We produceren 146 houtskeletbouw gevelelementen. Op onze locatie worden de gevelkozijnen gemonteerd. De aannemer is inmiddels met de bouw gestart en onze productie start in februari 2024.



Ontwerp Octavia Hill in Nooddorp



Het team van Zwaluwe Prefab

vertrouwd en veelzijdig

Een lerende organisatie

"Ik wil samen met ons team processen verbeteren, continu innoveren, klanten positief verrassen en goede resultaten behalen. En deze training gebaseerd op de LEAN methodiek geeft ons goede handvatten om dat voor elkaar te krijgen. Je leert op een andere manier naar je organisatie kijken en naar ieders rol daarin"

LEAN methodiek training



Zwaluwe Prefab, een lerende organisatie!

Zwaluwe Prefab is nog een jong bedrijf waar de afgelopen drie jaar hard gewerkt is aan het bouwen van een stevige fundering, onder bezielende leiding van Ari Stevens. Ari en zijn team zijn altijd op zoek naar verbeteringen en optimalisaties. Ari vertelt over zijn ambities om de organisatie steeds te verbeteren: "Zou de logistiek in de werkplaats handiger kunnen? Kunnen we verspillingen nog verder reduceren? Hoe voorkomen we pieken en dalen in de planning?" Allemaal vragen die dagelijks spelen, geeft Ari aan.

Samen met bureau 'Learning Waves' wordt de "LEAN & LEARN" methodiek ingezet in deze zoektocht naar procesverbetering. De LEAN methodiek is ooit ontwikkeld door Toyota en vormde de basis voor de seriematige productie van personenauto's. Dankzij deze methodiek produceren zij vandaag de dag hetzelfde aantal auto's als Volkswagen met de helft van het personeel.

vertrouwd en veelzijdig

We zijn in juni begonnen met een sessie voor alle medewerkers. Hier werd uitgelegd wat LEAN precies is en de theorie werd met oefeningen in de praktijk gebracht. Dit jaar worden de productieleiders opgeleid en in de loop van de komende jaar breid zich dit uit naar het bedrijfsbureau. Het hele traject van training en opleiden duurt tot 2025.

Het is uiteindelijk een team prestatie om iedere dag met elkaar beter te worden. Daarvoor moet iedereen hetzelfde doel(visie) voor ogen hebben en het belang van de verbetering voelen. Ari verteld; Het team heeft al geleerd dat de belangrijkste voorwaarde, en het startpunt voor verbeteren het creëren van rust ('Basic Stability' in LEAN termen) is. Zonder rust en overzicht is er niet de ruimte in de tijd en bij het team in het hoofd om te verbeteren en uiteindelijk te groeien als organisatie.

Samenwerking Trivire & Zwaluwe Bouw

De voorloper van Trivire, Interstede, is een van de eerste en trouwste opdrachtgevers voor Zwaluwe. Zwaluwe is 42 jaar geleden in de Drechtsteden een vestiging gestart vanuit een bedrijfspan van Trivire in Krispijn en huurde een kantoor van Trivire aan het Gerbrandyplein in Zwijndrecht. Een rijke historie dus! Naast mooie renovatieprojecten die we samen doen, voert Zwaluwe Bouw sinds vorig jaar het dagelijks- en mutatieonderhoud voor alle woningen in Zwijndrecht uit. We spreken Ab van Wijk, mutatieopzichter van Trivire, Journey Eykenloof, teamleider wonen van Trivire en onze voorman Cees de Ridder, contactpersoon voor Trivire.



Ab, Journey en Cees

Ab van Wijk, 60 jaar (zou je hem niet geven!) is mutatieopzichter. Hij vertelt vol enthousiasme over zijn werk. Het begint met de huuropzegging door de huurder. Binnen vijf dagen is Ab ter plaatse voor de voorinspectie. Dan worden er afspraken gemaakt met ons als aannemer en met de vertrekkende huurder. En er wordt meteen een afspraak gepland voor de eindinspectie. "Alles wat we al kunnen zien, geven we al door aan Zwaluwe met een vooraankondiging", zo geeft Ab aan. De woning wordt getypeerd met een letter op basis van de staat van de woning, je hebt in grove lijnen een A, B, C, D of E woning. De letters staan voor de gradatie in onderhoud. Daar hangt de eindtijd aan vast voor de werkzaamheden. Zwaluwe bestelt dan gelijk de benodigde materialen, reserveert installateurs en zo nodig wordt een asbestinventarisatie ingepland.

Basiskwaliteit onderhoud

Journey Eykenloof is leidinggevende van de afdeling Wonen. Ze is zelf verhuurmakelaar geweest en nu teamleider van de afdeling Wonen. Journey kent het klappen van de zweep als geen ander. Ze is in haar huidige rol eindverantwoordelijk voor het hele verhuurproces. Alle verhuurmakelaars en mutatie opzichters vallen onder haar verantwoordelijkheid. Om het mutatieproces zo soepel mogelijk te laten verlopen heeft Trivire heel goed omschreven welke kwaliteit een huurwoning moet hebben voordat deze weer verhuurd kan worden, legt Journey uit. We noemen dit het TBO: Trivire Basiskwaliteit Onderhoud. Ook praktische werkafspraken staan daarin beschreven. Er staat wat verlangd en verwacht wordt van Zwaluwe Bouw en ook van Trivire. Dit werkdocument wordt steeds aangescherpt en vernieuwd. Het is een stappenplan voor een soepele afwerking en geeft houvast.

Mutatieonderhoud is mensenwerk

Het lastigste van dit werk is dat het aanbod heel onregelmatig is. Hoeveel woningen er per maand leegkomen en wat de bouwkundige staat is, is niet te voorspellen. Toch moet iedere woning weer snel verhuurd worden. Dat vraagt veel flexibiliteit, creativiteit en betrouwbare partners. Journey benadrukt dat mutatieonderhoud mensenwerk blijft. Er gaan soms dingen fout. Goede, duidelijke communicatie is dan het allerbelangrijkst. Ze merkt dat Cees en Ab elkaar goed kunnen vinden, duidelijk zijn en elkaar durven aanspreken. Sinds Ab en Cees het mutatiewerk samen organiseren is de kwaliteit van de dienstverlening verbeterd. Het is fijn om te merken dat na een intensieve gewenningsperiode er nu soepel samengewerkt wordt.

A-je to!

Ab en Cees werkten meer dan 40 jaar geleden ook al samen. De een als metselaar, de ander als tegelzetter bij het hetzelfde bedrijf. Ook toen al vormden ze een duo in het opknappen van mutatiewoningen in Zwijndrecht. En dat is te merken. De twee mannen zijn vertrouwd met elkaar en de associatie met de komische tekenfilms van "Buurman en Buurman" is snel gemaakt. Zelfde leeftijd, zelfde postuur, vaak een grapje, groot vertrouwen in elkaar en door al hun ervaring hebben ze maar een half woord nodig. Gelukkig is het resultaat van hun werkzaamheden beter dan dat van hun tekenfilm-broers. Alleen de beroemde uitroep van de buurmannen als weer een klus geklaard is hebben we nog niet gehoord. Bij deze dan: A-je to! (Tsjechisch voor: "Het is weer gelukt!")





De kracht van teamgeest!

Graag heten wij onze nieuwe collega's welkom:

Naam

Stijn van der Heijden
 Noa van Meggelen
 John de Heijde
 Patrick Bal
 Henrike Lodewikus
 Michael de Bruijn
 Joris van der Heijden
 Bram Slingerland
 Fleur van der Wel
 Peter van Ham
 Jens Prinse
 Nick van Dordregt
 Jill Willemse

Functie

Bewonerscoach
 Junior werkvoorbereider
 Vakman klein installatiewerk
 Onderhoudstimmerman
 Communicatie coördinator
 Projectleider
 Timmerman
 Werkvoorbereider
 Projectvoorbereider woningverbetering
 Voorman
 Junior werkvoorbereider
 Junior projectcoördinator
 Administratief medewerker



25 jaar
in dienst

Peter Stoop



Wij hebben gedoneerd als alternatief voor onze kerstattenties aan onze relaties

Ook doneren?



Ronald McDonald Huis™
Sophia Rotterdam



Jongeren in de knel

Breng families samen deze feestdagen



