



Wessels vastgoedonderhoud en renovatie bestaat honderd jaar

# “Er wordt te weinig gekeken naar resultaten op de lange termijn”

Wessels renoveert vastgoed en draagt zorg voor de instandhouding ervan. Dat is in een notendop de *core business* van het familiebedrijf dat binnenkort haar eeuwfeest viert. Erik Wessels, achterkleinzoon van de oprichter, heeft er sinds 1995 de algemene leiding. In dit artikel leest u zijn opmerkelijke visie op renovatie en vastgoedonderhoud van de toekomst.

## Honderd jaar Wessels, wat is er sindsdien veranderd?

Erik Wessels: “Als je terugblijkt in de tijd kun je stellen dat we van capaciteitsaanbieder pur sang, die tegen lage kosten wil werken, zijn uitgegroeid tot een bedrijf dat veel meer kijkt naar prijs-kwaliteitverhouding en vervolgens nog een stapje verder gaat. Naast vastgoedadviseur in de meest brede betekenis, kijken we met name naar het rendement op geïnvesteerd vermogen, oftewel de *total cost of ownership*: de totale kosten van een gebouw, afgezet over de volledige gebruiksperiode. Vanaf de ontwikkeling tot en met de periode van gebruik, inclusief alle lasten op het gebied van onderhoud en energieverbruik. Dat totaal moet een realistisch inzicht geven over wat een gebouw nu eigenlijk kost, gedurende de totale levenscyclus. Er wordt mijns inziens nog te vaak onderhoud gepleegd zonder na te denken. Daarbij ligt de focus te veel op inspanning en prijs en te weinig op resultaat en uitkomsten op de lange termijn. Met name over het laatste willen wij graag meedenken.”

## Resultaatgericht renoveren is één van de speerpunten bij Wessels. Kunt u dat toelichten?

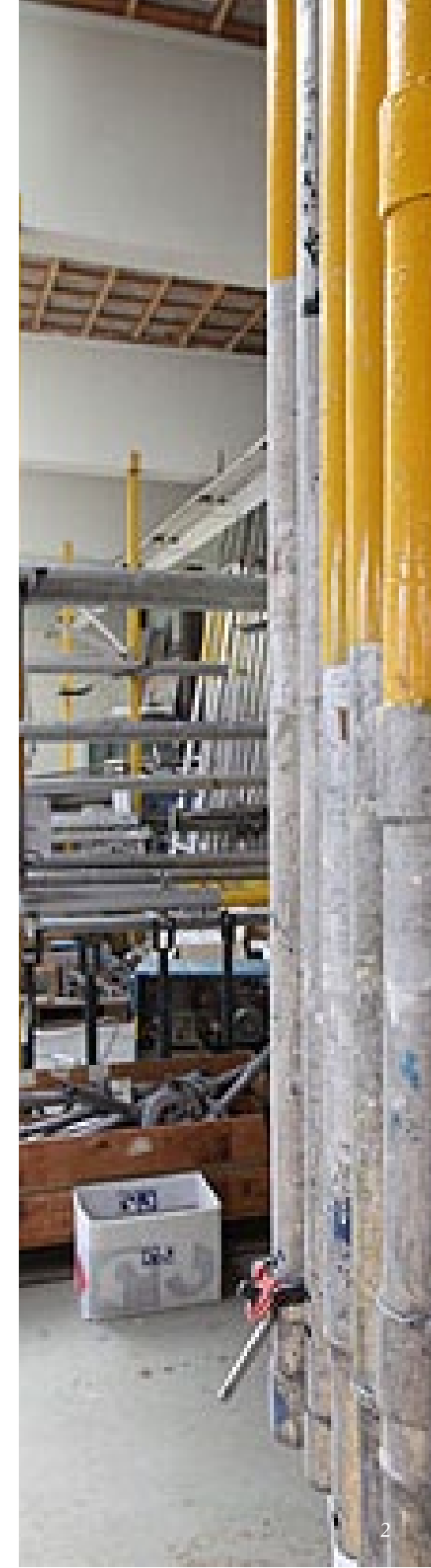
“Dat betekent dat we zoeken naar oplossingen om gebouwen beter in te richten en ook beter te laten functioneren. Dat ze minder lek zijn en minder energie kosten. Dat ze wellicht met alternatieve, betere energievormen kunnen worden verwarmd en gekoeld, zodat je in feite een duurzaam gebouw krijgt. Dan zijn we meteen aanbeland bij een cruciaal punt: de levensduur en levenscyclus van een gebouw. Ik zal enkele cijfers noemen: in Nederland hebben we ongeveer 7 miljoen woningen. Daarvan is 75% jonger dan 50 jaar en maar liefst 50% jonger dan 35 jaar. Er worden on-

geveer 70.000 nieuwbouwwoningen per jaar gebouwd, als je kijkt naar het huidige vervangingstempo dan zouden woningen gemiddeld 400 jaar moeten meegaan. We weten dat dit niet reëel is, maar wat de cijfers wel aangeven, is dat het ontzettend belangrijk is om gebouwen langere tijd in stand te houden, dan nu vaak gedacht wordt. Dat betekent dat gebouwen veel te vroeg vervangen worden. Daardoor gaat in feite veel materiaal verloren en leidt het tot nieuwe huizenhoge ontwikkelingskosten, die vervolgens een zware wissel trekken op de *total cost of ownership*. Daarom pleiten wij ervoor om veel meer gebouwen te renoveren in plaats van te slopen en nieuw te bouwen. Met andere woorden, de levensduur te verlengen.

Door resultaatgericht renoveren verhoog je het comfort, de gebruikswaarde, de belevingswaarde en daarmee ook de economische waarde. Het is de waarborg voor een substantiële verlenging van de levensduur.”

## Helder onderhoudsplan

Om die levensduur effectief te kunnen waarborgen, hanteert Wessels een helder, *tailormade* onderhoudsplan, volgens een vast scenario. “In het eerste stadium kijken we naar het initiële kwaliteitsniveau. Dan wordt gekeken welk minimaal kwaliteitsniveau nagestreefd wordt. Vervolgens zetten we een meerjarig tijd- en activiteitenplan uit. Dat kan een periode van 5 of 10 jaar zijn, maar we kunnen ook een samenwerkingsverband aangaan voor bijvoorbeeld 25 jaar. In gezamenlijk overleg met de opdrachtgever worden activiteiten en frequentie bepaald ten aanzien



van het onderhoud. De opdrachtgever kan daarbij kiezen uit een aantal scenario's. Maatwerk dus. De meerwaarde van systematisch onderhoud moge inmiddels duidelijk zijn. Degelijk, slim en goed uitgevoerd onderhoud leidt tot een economisch verlengde levensduur en kostenbesparing. Ten aanzien van de budgettering is de insteek: hoe kan ik voor een bepaald bedrag het maximale kwaliteitsniveau en resultaat voor mijn opdrachtgever bereiken?"

### Binnen jullie bedrijfsvisie wordt de term duurzaamheid veelvuldig gebezigd. Hoe belangrijk is dit?

"Naast het aanbieden van een algemeen dienstenpakket op het gebied van totaalonderhoud, vormt duurzaamheid een cruciaal onderdeel van ons beleid. We hebben ons drie jaar geleden aangesloten bij een landelijk netwerk dat de term *cradle to cradle* als filosofie heeft omarmd. Daarbij hebben we als doel gesteld om de industrie te stimuleren betere producten te ontwikkelen, waarbij minder schadelijke stoffen vrijkomen. Er zijn aanzienlijk wat materialen voorhanden, waarvoor je vervangers kunt bedenken. En als je de gedachte verbreedt naar het bijna containerbegrip duurzaamheid, dan kun binnen je bedrijfsvoering zelfs kijken naar zaken als alternatieve energievormen, waardoor je een belangrijke bijdrage kunt leveren aan een duurzamer bestaan voor mens en planeet. We proberen een soort van kringloopeconomie te stimuleren.

Concreet willen we binnen ons bedrijf een aantal procesaanpassingen doen, waardoor we veel meer zaken kunnen gaan hergebruiken, ja zelfs afval kunnen inkopen om te verwerken. Zo ontstaan mogelijkheden om bestaande gebouwen te renoveren met producten die uit de sloop afkomstig zijn. *Cradle to cradle*

is het meest effectief als je dicht aan het begin van de keten staat. Zeker in onze bedrijfstak valt nog veel winst te behalen. Realiseert u zich, dat als je kijkt naar de bouw dat wij verantwoordelijk zijn voor 35% van het transport in Nederland. Voor 35% van de afvalberg, 50% van het grondstofverbruik en 40% van het energieverbruik."

### Hoe behoudt Wessels de voorsprong op zijn concurrenten?

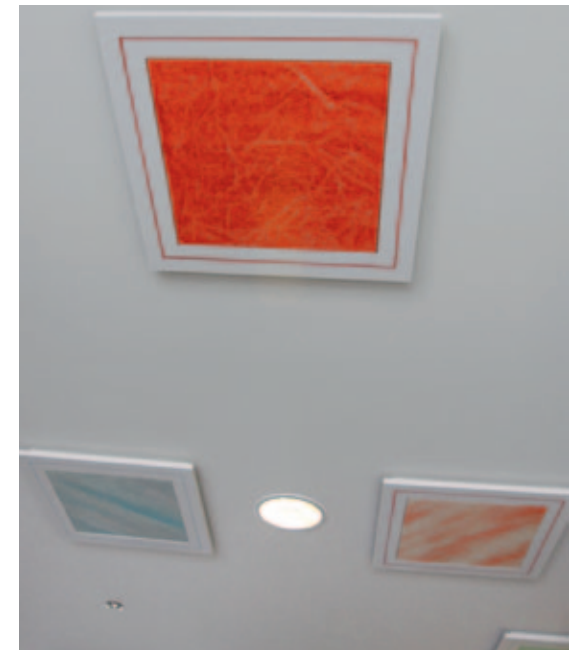
"Onze visie is altijd dezelfde gebleven: we willen deskundigheid en kwaliteit leveren op korte en langere termijn, op een betrouwbare wijze, op het gebied van vastgoedonderhoud en renovatie. Daarmee willen we continuïteit bieden aan onderneming, medewerkers en afnemers van onze diensten. We werken met gespecialiseerde medewerkers, die we zelf in dienst hebben en die worden begeleid en aangestuurd door gespecialiseerde onderhoudsdeskundigen. Aan de andere kant participeren we in een aantal samenwerkingsverbanden op het gebied van inkoop, innovatie, kwaliteitsbeheersing en opleiding. We betrekken onze medewerkers bij de interne overlegstructuur. Tenslotte willen we continu verbetering doorvoeren, door steeds op zoek te gaan naar nieuwe producten en innovatie. Daarmee leveren wij meerwaarde en willen wij toonaangevend zijn en blijven."

### Reden te over voor een feestje?

"Natuurlijk zijn we trots dat we inmiddels 100 jaar bestaan. Dat gaan we toch wel even stevig vieren. Op vijf november 2010 organiseren we een spetterend eeuwfeest voor onze medewerkers, leveranciers en relaties. Zonder hen waren we nooit zover gekomen." ■

Tekst: Paul Logister  
Fotografie: Focuss 22

Erik Anne Hubert Willem Wessels (Sittard, 1970) heeft na het behalen van zijn VWO-diploma politicologie gestudeerd in Leiden en Rotterdam, om precies te zijn de doctoraal-specialisatie Politiek en Bedrijfsleven. In zijn afstudeerjaar heeft hij stage gelopen bij het EG-Beraad voor de Bouw in Den Haag en bij de Raad van Bestuur van Ballast Nedam te Amstelveen. In 1997 is Wessels aangesteld als algemeen directeur van de houdstermaatschappij. Verder is hij actief als voorzitter van de Limburgse stichting Vakopleiding Schilderen, lid van de Raad van Toezicht van het DaCapo College te Sittard en voorzitter van de landelijke Werkgeversvereniging Vastgoed Onderhoudsbedrijven. Hij is gehuwd en vader van twee kinderen.



Wessels werkt vanuit diverse vestigingen in Belgisch en Nederlands Limburg en in oostelijk Noord-Brabant. Het aannemers-, schilders- en timmerbedrijf voldoet aan de eisen van Bouwgarant, VGO keur en BRL 5026 (instandhouding houten gevelelementen); is gecertificeerd volgens ISO 9001 en VCA en gekwalificeerd systeemhouder van diverse innovatieve producten, zoals Gevelwaarborg en Foil-Coat. Competenties zijn onder andere: advies, ontwerp en beheer, betonreparatie, dakonderhoud, gevelreiniging, voegwerkonderhoud, houtreparatie, interieurverfraaiing, bouwkundig mutatieonderhoud en vastgoed-service, groot onderhoud en renovatie, behang-, glas-, schilder-, stuc-, en timmerwerk, vloerafwerking en vastgoedverbetering.