

**BOUWEN
DOEN
WE
SAMEN**

**NIEUWBOUW
RENOVATIE
SERVICE
HBL PREFAB
MORE FOR YOU**



Alles in huis!

De wereld staat nooit stil. Dat is voor de bouwwereld niet anders. Sinds het verschijnen van het eerste Bots magazine in 2017 hebben we als onderneming dan ook heel wat ontwikkelingen doorgemaakt. In dit nieuwe magazine willen we die ontwikkelingen graag met u delen. Zo is er veel gebeurd op organisatorisch vlak. Met recht kunnen we nu zeggen dat we alles in huis hebben. En niet te vergeten: op één locatie! Zo is onze vestiging in Valkenswaard opgeheven en is het bouwkundig adviesbureau More for You van Barneveld naar Deurne verhuisd. Ook het voormalige Houtbouw Liessel, nu omgedoopt tot HBL Prefab, heeft een plek gevonden op het Bots-terrein, in een gloednieuwe hal plus kantoorruimte. Dit alles uit het oogpunt van efficiëntie en een nóg betere klantontzorging. Want de klant kan voortaan voor alle vragen terecht op één adres. Het kantoorgebouw is uitgebreid om ervoor te zorgen dat iedereen gehuisvest kan worden. Wat echter niet is veranderd is het feit dat u als klant nog steeds centraal staat bij alles wat we doen. U kunt dus blijven bouwen en vertrouwen op Bots Bouwgroep. Alles in huis, klaar voor de toekomst!

Wij wensen u veel leesplezier toe!

Directie Bots Bouwgroep

*Daisy Bots
Koen Bots
Martien Bots*

Nóg efficiënter, nog slagvaardiger	4
Surfplas Goirle: een uniek nieuwbouwplan	6
Klantgericht binnen onderhoud: van nieuwe keuken tot complete transformatie	8
Bedrijfspanen voor VDL: een zaak van co-creatie en teamwork	10
Renovatieproject Zeeltstraat/ Ruisvoornstraat Mierlo-Hout	12
EimersEiland: het succes van teamwork	14
Bots serviceteam flink uitgebreid	16
Van klaslokaal naar behandelkamer	18
Het Gebint, een continue zoektocht	20
Projecten	22
Duurzaam bouwen, voor nu en straks	24
Projectontwikkeling	26
HBL Prefab en de opmars van houtskeletbouw	28
Seriematige HSB-woningen, de toekomst	30
More for You	32
MVO	34
Keurmerken en certificeringen	35



Nóg efficiënter, nog slagvaardiger

Drie directieleden, één lijn: daarin is niets veranderd bij Bots Bouwgroep, behalve dat Martien het iets anders is gaan doen en zich veel minder met de operationele bedrijfsvoering bezighoudt. Tot zijn taken behoren onder meer acquisitie en projectontwikkeling en op de achtergrond kijkt hij mee als adviseur en ondersteuner.

In het licht van de actuele ontwikkelingen binnen het familiebedrijf zegt hij: "We hebben als organisatie strategische keuzes gemaakt. Daar hebben we destijds een team voor gevormd en nu hebben we dat team ondergebracht onder één dak. Zo hadden we niet langer behoefte aan de vestiging in Valkenswaard, omdat we als bedrijf toch al een flinke naamsbekendheid hebben opgebouwd en we nu gewoon vanuit Deurne kunnen werken. Ook het verhuizen van More for You was een logische stap. De lijnen zijn nu korter."

Alles in huis

"Dat we nu alles onder één dak hebben heeft flink wat voordelen", aldus Daisy Bots. "De lijnen tussen de verschillende afdelingen zijn korter, de onderlinge samenwerking is optimaal én we kunnen de klant nóg beter ontzorgen. Dat alles maakt ons als organisatie efficiënter en slagvaardiger." Koen Bots: "Wat we doen, dat blijft. De woningbehoefte blijft er. De behoefte om te renoveren blijft. Er zijn diverse markten waar we al actief in zijn, dat staat. We gaan dan ook verder op de weg die we enkele jaren geleden zijn ingeslagen. Alles in huis, met een brede focus. We blijven inzetten op nieuwbouw, woningbouw, utiliteitsbouw, renovatie en onderhoud. Daarbij willen we ook een slag maken op het vlak van houtskeletbouw en duurzaamheid. Zo werken we momenteel aan een conceptwoning, die straks seriematig kan worden gerealiseerd. Dat is pas écht duurzaam."

Een hele klui

Bots Bouwgroep staat dus niet stil, integendeel. "Plannen voor de toekomst? Altijd! Maar het is nu wel even mooi geweest", zegt Martien Bots met een lach. "Vergis je niet, het is behoorlijk heftig geweest." Daisy beaamt dat: "Kantoor uitbreiden, 6.000 vierkante meter grond aankopen, hal voor HBL Prefab realiseren, verhuizen van Valkenswaard en More for You, de organisatie van HBL Prefab in de steigers zetten en uitbreiden, dat alles wil je niet elk jaar doen! Maar nu zijn we ook echt klaar voor de toekomst."



KLANTTEVREDENHEID

KWALITEIT

BETROUWBAARHEID

BETROKKENHEID

VEILIGHEID

DUURZAAMHEID



Surfplas Goirle: een uniek nieuwbouwplan

“Het proces levert vertrouwen op bij de kopers”

“Een mega-mooi project, waarvan de voorkant net zoveel tijd kostte als de uitvoering.” Zo omschrijft een enthousiaste Marc Antonis, projectleider bij Bots Bouwgroep, het project Surfplas in Goirle. Een project wat bestaat uit verschillende deelgebieden met in totaal 190 nieuwbouwwoningen. Bots realiseerde er 18 zogenaamde watervilla's en 41 particuliere woningen, een mix van twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen en patio-woningen. Namens opdrachtgever BPD Ontwikkeling spreekt senior verkoopmanager Ruud Beurskens van “een aantrekkelijk nieuwbouwplan midden in de natuur, in het groen en aan het water”. “Surfplas is fraai ingebed in de omgeving.”

“Heerlijk wonen tussen water en groen. Stel je eens voor om wakker te worden in jouw nieuwe huis aan het water in een bosrijk gebied. Dat kan in nieuwbouwplan Surfplas in Goirle. Hoe mooi is het om met het eerste kopje koffie van de dag in je hand te genieten van het prachtige uitzicht over het water van de Katsbogte! Zo

“Het was een prima samenwerking, dat kan ik wel stellen.”

start de introductie van de Watervilla's op de website van het nieuwbouwplan, waarmee de woningen met de wit gestucte voorgevels en strakke lijnen, alsmede de fraaie omgeving waarin ze staan worden aangeprezen. “Het zijn mooie, grote én dure woningen”, zegt projectleider Marc Antonis. “We zijn gestart met de bouw in mei 2019, dus je mag best zeggen dat we de woningen in sneltreinvaart hebben gerealiseerd. Veel mensen uit Tilburg zijn hier komen wonen, en ik snap wel waarom, want het is een prachtige locatie. Ik heb uiteraard veel contact gehad met de kopers gedurende het bouwproces. Ook bij de oplevering was ikzelf betrokken. Waren er problemen, vragen, ik hield de lijntjes altijd kort.”

Soepel proces

Zoals bij elk groot project startte Bots na de uitvraag van BPD met een BIM-proces. Marc: “In een vroeg stadium betrekken we alle partijen, zodat we in één keer goede tekeningen kunnen maken.

Eigenlijk heb je zo'n project op de computer al een keer gebouwd, waardoor we weinig bouwfouten maken. Het was er om precies te zijn één, en die was gemakkelijk op te lossen. Al met al was het wel zo'n mooi soepel proces, fantastisch. De architect had zoiets nog nooit gezien. We nodigden hem samen met BPD uit bij More for You, waar we hen trakteerden op een stukje virtual reality. Daardoor konden we op verzoek van de architect nog wat aanpassingen doen. De meeste architectenbureaus zijn zo ver nog niet en werken in vijftig procent van de gevallen op de traditionele manier in 2D. Bovendien gaven we de kopers een 3D-model mee, zodat ze thuis via internet door het huis heen konden lopen. Persoonlijke woonwensen konden we daarna in BIM gieten, zodat het resultaat direct zichtbaar was. Stel je voor dat je dit allemaal op een 2D-tekening moet doen! Weet je, bij de oplevering nemen acht van de tien mensen Vereniging Eigen Huis zelfs niet meer mee, omdat er vertrouwen is en ze bij de voorschouwing al gezien hebben dat het goed is.”

Korte lijnen

Ruud Beurskens van opdrachtgever BPD is niet alleen uiterst tevreden met het resultaat, net zo te spreken is hij over de samenwerking met Bots Bouwgroep. “Het was een prima samenwerking, dat kan ik wel stellen. Toen we het oorspronkelijke plan hadden uitgedokterd, kregen we direct goede feedback van Bots, ook op zaken als de verkoopstukken. Wat betreft het invullen van hiaten nam men tegelijk de eigen verantwoordelijkheid, zoals in de communicatie richting de kopers. Kijk, niet alles kan, en niet alle wensen zijn te verwezenlijken, dat is niet meer dan logisch. Maar dan is het wel prettig dat kopers weten waaróm iets niet kan. Dat stukje toelichting met uitleg is erg belangrijk en dat heeft Bots prima ingevuld.”



Klantgericht binnen onderhoud: van nieuwe keuken tot complete transformatie

“Binnen tien minuten ken ik hun hele levensverhaal”

Woningonderhoud aan de binnenzijde komt in verschillende gradaties. Van het plaatsen van een nieuw keukenblok tot het compleet transformeren van een woning, Bots Bouwgroep heeft alles in huis. Ook Roland van de Mortel hoort bij de ‘huisraad’ van Bots. Al zo’n 30 jaar is hij er als timmerman werkzaam. “Het contact met de mensen, dat vind ik het allermooist van mijn werk”, verklaart Roland, terwijl hij een laatste kastdeurtje inspecteert. Maar dat persoonlijke contact is er niet bij elke klus.

Een kleine onderhoudsklus kun je het werk in het pand gelegen aan de Uitleg in Neerkant niet noemen, want de woning – eigendom van woningbouwvereniging Bergopwaarts -, werd bijna volledig gestript. “De vorige bewoners hebben hier misschien wel twintig jaar gewoond, dus je weet dat er het een en ander moet gebeuren”, zegt Ton Bakens, Projectleider Onderhoud bij Bergopwaarts. “Nieuwe badkamer, nieuw toilet, nieuwe keuken, een muur verwijderd om de grotere open keuken te realiseren, en ook een stukje metselwerk aan de buitenzijde, zodat we het raam in de keuken wat lager konden plaatsen. In principe werken we als woningbouwvereniging voor het binnen-onderhoud met drie partijen, elk met hun eigen regio. Bots is een van die partijen. Bij Bots komen we vooral terecht als het om de wat grotere renovatieklussen gaat, zoals deze. Deze woning staat nu nog leeg en is door Bots in zes weken tijd geheel woon-klaar gemaakt voor de volgende huurder. De finishing touch is voor de nieuwe bewoners zelf.”

Steeds minder schakelen

“Van deze woning is nog geen nieuwe huurder bekend”, vertelt Ton. “Vroeger waren dit vooral seniorenwoningen, maar de leeftijdsgrens ligt inmiddels een stuk lager. Zo gauw de woning leeg komt ga ik samen met William Bukkems van Bots de opname doen. We lopen de woning door en inventariseren de noodzakelijke verbeteringen en aanpassingen. William maakt vervolgens een werkomschrijving. Deels werken we op basis van vaste prijsafspraken voor bijvoorbeeld een keukenblok en een douche, voor de transformatiewerkzaamheden komen er wat extra kosten bij. Uiteindelijk kan het vaste clubje van medewerkers en onderaannemers aan de slag om de klus te klaren. William zorgt ervoor dat alle werkzaamheden gesmeerd en volgens planning verlopen. Zijn er vragen, problemen, dan schakelen we met elkaar. Maar dat wordt steeds minder, aangezien we al zo’n twintig jaar met elkaar optrekken en we intussen wel weten wat we aan elkaar hebben.”

Klantgericht

Roland van de Mortel is een van de mannen die het uiteindelijk “allemaal mogen maken”. Natuurlijk houdt hij zich aan de afgesproken werkzaamheden, maar daarbij heeft hij alle vrijheid om eventuele knelpuntjes zelf op te lossen. “Deze transformatieklussen doe je meestal in een leeg huis. Het echte klantgerichte werk krijg je pas als je bij de mensen in huis aan het werk bent. Natuurlijk vindt niet iedereen het even fijn als je bezig bent met het plaatsen van een nieuw keukenblok, want ze zitten dan even zonder en het levert een hoop rotzooi op. Maar je doet er alles aan om de overlast voor deze mensen zoveel mogelijk te beperken. Tegelijk zijn er veel die het juist ontzettend fijn vinden als er eens een vreemde over de vloer komt, vooral de wat oudere mensen. Die zijn zo blij dat ze hun verhaal kwijt kunnen en een keer wat andere gezichten zien, zeker in deze coronatijd. Soms ken ik binnen tien minuten hun hele levensverhaal. Dat vind ik het allermooist van mijn werk.”



UTILITEITSBOUW



Marc Slaats en Maarten de Boer

Bedrijfspannen voor VDL: een zaak van co-creatie en teamwork

“Het is niet een gebouw waar je zomaar even binnenloopt”

VDL Groep is een internationaal, industrieel familiebedrijf. In meer dan twintig landen wordt met circa 16.000 collega's gewerkt aan de productie en verkoop van toelieferingen, bussen, eindproducten en de assemblage van personenauto's. Bots Bouwgroep, ook op het vlak van utiliteitsbouw een vertrouwde partner, mocht de afgelopen drie jaar twee nieuwe panden voor VDL realiseren in Valkenswaard; een bedrijfspand met kantoorruimte en een afzonderlijk kantoorpand, met elkaar verbonden door een kleine sluis. Uitvoerder Marc Slaats kijkt terug op een plezierige samenwerking met VDL, een 'schoolvoorbeeld van co-creatie', zoals hij het noemt. Maarten de Boer, Projectleider bij VDL Vastgoed, kan dat alleen maar bevestigen, hoewel het "aanvankelijk even wennen was".

“Het was voor ons de eerste keer dat we met Bots in zee gingen”, zegt Maarten de Boer, een van de drie Projectleiders bij VDL Vastgoed die verantwoordelijk zijn voor nieuwbouwprojecten bij VDL. “We kozen voor Bots op basis van prijs, kwaliteit en het stuk ontzorging wat ze bieden, daarin kwamen ze als beste uit de bus. Bovendien is Bots ook gevestigd in de Brainport-regio, dat spreekt toch meer dezelfde taal, haha! Natuurlijk moet je wennen aan elkaars werkwijze, elkaar even leren kennen. Maar gedurende het eerste project bleek al snel dat het om een soepele samenwerking ging, zodat we Bots daarna ook fase twee hebben laten realiseren.”

Top secret

In de eerste fase werd door Bots een bedrijfshal met kantoorruimte gebouwd. Maarten: “In dit pand is VDL ETS gehuisvest, Enabling Transport Solutions. Dit is de ontwikkelingsafdeling van de bussentak, waar alle concepten worden bedacht. Zo komt de elektrische bus uit hun koker en wordt er ook gewerkt aan een bus op waterstof. De ontwikkeling in deze projecten gebeurt in het grootste geheim, dus is het ook een gebouw waar je niet zomaar even

binnenloopt. Aanvankelijk was dit een relatief klein clubje van slimme, enthousiaste technenuten die werkten aan de bus van de toekomst. Maar de afgelopen jaren maakte dit onderdeel een exponentiële groei door, zodat we dringend behoefte hadden aan uitbreiding van de ruimte. Uiteindelijk hebben we naast dit gebouw ook een kantoorpand in drie bouwlagen neer laten zetten, compleet met parkeerplaatsen. Het was logisch om dit ook door Bots te laten doen, aangezien we inmiddels wel wisten wat we aan elkaar hadden.”

Co-creatie

“We hebben bij VDL een eigen bouwstijl en hanteren eenduidige details, zodat onze gebouwen herkenbaar blijven”, aldus Maarten. Marc Slaats: “De vloer in de hal hebben we voorzien van een speciale coating, zodat er net en schoon kan worden gewerkt. Ook hebben we twee smeerpotten inclusief afzuiging aangelegd, dat was een vereiste. In het kantoorgebouw hebben we bovendien onze HSB-wanden mogen verwerken. Ik mag wel zeggen dat we terug kunnen kijken op een zeer prettige samenwerking, met zowel de medewerkers als de directie van VDL. Wat mij betreft een schoolvoorbeeld van co-creatie en teamwork.”





Geert van Meijel en Eric Maes

Renovatieproject Zeeltstraat/ Ruisvoornstraat Mierlo-Hout

“Het heeft heel wat kruim gekost”

Het omvangrijke renovatieproject Zeeltstraat/Ruisvoornstraat in Mierlo-Hout (Helmond) vordert gestaag. De vierde van de zes fases hoopt men in februari 2021 op te kunnen leveren. In 2018 werd gestart met de werkzaamheden voor fase 1. “Op oudjaarsnacht zijn er twee woningen door brand verwoest”, vertelt Eric Maes, Projectleider Wonen en Vastgoed bij woningstichting Compaaen. “Maar daardoor kwam alles wel in een stroomversnelling terecht en zijn we eerder dan gepland gestart met de renovatie.”

De gelijkvloerse onderwoningen en uit twee lagen bestaande bovenwoningen aan de Zeeltstraat en Ruisvoornstraat in Mierlo-Hout worden momenteel blokgewijs gemoderniseerd, verduurzaamd en verfraaid. “De woningen stammen uit het begin van de jaren '70 van de vorige eeuw”, zegt Geert van Meijel, uitvoerder bij Bots Bouwgroep. “Woonwensen zijn intussen veranderd en ook de eisen op het gebied van duurzaamheid en energiebeheer vragen om maatregelen. Het project omvat zes fases, momenteel zijn we gestart met de renovatie van het vierde blok. Hier is van de oorspronkelijke woningen alleen het skelet blijven staan. Behalve dat de onderwoningen een uitbreiding krijgen aan de voorzijde en daarmee de bovenwoningen een uitbreiding van het balkon aan de achterzijde, komen er nieuwe badkamers, keukens en toiletten, worden de zolderisolatie en isolatie en bekleding van de borstweringen aangepakt, worden de trappenhuizen vernieuwd en de balkons van de bovenwoningen vergroot en vernieuwd.”

Heel wat kruim

Op het moment van de woningbrand lag er in grote lijnen al een plan voor renovatie en onderhoud bij Compaaen, maar nog niet op detailniveau. Compaaen nam een architect in de hand voor een ontwerp voor uitbreiding van de woningen. Bij drie aannemers werd een prijs opgevraagd, compleet met motivatie. De keuze viel uiteindelijk op Bots. Eric Maes: “Ondanks de voorbereiding liepen we in de praktijk tegen diversen technische problemen aan. Zoals het weghalen van galerijen, kolommen die met maar één bout vastzaten, ophangpunten die verkeerd waren geplaatst, gaslekken tijdens de aanleg van de nutsvoorzieningen, leveranciers die niet tijdig konden leveren, noem maar op. We vielen van de ene tegenslag in de andere. Zoals je ziet heb ik er grijs haar van gekregen en Geert piekhaar, haha!” Geert: “Maar goed, bij elke fase leerden we weer dingen voor de volgende fase, zodat het werk nu ook een stuk vlotter verloopt en we veel meer structuur in het geheel hebben kunnen aanbrengen.”

Nanotechnologie

In blok drie werden bij wijze van proef drie onderwoningen gasloos gemaakt. Eric: “Dit waren woningen die leeg stonden en waarvan de bewoners hadden besloten niet terug te keren na de renovatie. De nieuwe bewoners konden dus direct aan de slag met het nieuwe systeem dat werkt op basis van zonnepanelen op het dak en warmtepanelen aan de binnenzijde. Tijdens de oplevering van blok drie werden nogal wat bewoners van blok vier enthousiast over dit systeem, zodat nu vijftien van de achttien woningen in blok vier ook dit systeem krijgen. Het systeem werkt op basis van

nanotechnologie, waarbij via platen aan het plafond niet meer de ruimte zelf wordt verwarmd, maar objecten in die ruimte. Elke ruimte heeft een separate thermostaat, dus je kunt de temperatuur voor elke ruimte afzonderlijk instellen, straks zelfs mogelijk via een app op je telefoon. Uiteindelijk verbruiken deze onderwoningen niet veel meer dan een waterkoker.” Geert: “Ik kende dit systeem al wel wat langer, maar we hebben het nog niet vaak toegepast, ook omdat nieuwbouwwoningen op een heel andere manier worden opgeleverd en aan andere eisen dienen te voldoen. Maar voor bestaande bouw is het ideaal en als woningcorporatie steek je er ook echt je nek mee uit. Of de bewoners in blok vijf straks ook voor dit systeem gaan kiezen, is een persoonlijke keuze.”

Geen onvertogen woord

Over de onderlinge samenwerking zijn beide heren uiterst tevreden. Eric: “Geert en ik draaien beiden al heel lang mee in het aanpakken van dit soort lastige projecten. Maar in dit geval verloopt de samenwerking vlekkeloos, er is nog niet één onvertogen woord gevallen. Ik ken Bots dan ook al ruim een kwarteeuw vanuit het verleden en ik wist wat ik kon verwachten. Voor mij is het een hele geruststelling dat Geert hier op de bouw alles perfect aanstuurt en daarbij werkt met een uiterst betrouwbare en professionele crew. De lijnen zijn kort, probleempjes worden direct opgelost. We hoeven elkaar in ieder geval niet zo vaak meer te bellen en dat is een goed teken!”

EimersEiland: het succes van teamwork

“Ik probeer me altijd in de koper te verplaatsen”

Een soepel verloop van een plan als EimersEiland in Arnhem staat of valt bij de inzet en effectiviteit van het betreffende projectteam. **“Tegelijk is het vroegtijdig instappen met alle betrokken bouwpartners een bepalende factor voor succes”,** zegt projectleider Rob Roelofs van Bots Bouwgroep. Samen met werkvoorbereider Peter van Someren, uitvoerders Roel Faassen en Rick van Bree en koperbegeleiders Iris Timmermans en Laura Bruijnis vormt Rob het projectteam dat zorg droeg voor een vlotte realisatie van het project, ruim binnen de geplande bouwtijd. Ook het resultaat, naar een ontwerp van More for You, mag er wezen.

Als je de wijk Malburgen in Arnhem-Zuid inrijdt, zie je de negen etages hoge appartemententoren van het plan EimersEiland al van ver opdoemen. De toren aan de Immerlooplas oogt als een vesting en is een absolute blikvanger. Rondom de 32 appartementen tellende toren zijn vijf blokken met in totaal 33 eengezinswoningen verzezen. **“In 2017 ging dit project van start”,** zegt Rob. **“Eind 2018 begonnen we met de verkoop van de gasloze woningen en appartementen, waarna we al vrij snel naar de 70% gingen. Iedereen enthousiast dus. Oorspronkelijk wilden we eerst de appartementen realiseren, maar toen we merkten dat er meer animo was voor de woningen, hebben we daar prioriteit aan gegeven.”**

Unieke bouwmethodiek

Bij de bouw van de woningen is gebruik gemaakt van een prefab betonskelet, volgens Rob een nog vrij unieke bouwmethode. **“Dit prefab beton hebben we samen ontwikkeld en uitgewerkt met Geelen Beton uit Wanssum. Normaal werk je met kalkzandsteen en breedplaten of betonwanden met breedplaat. Omdat het hier om koopwoningen gaat en we flexibel wilden zijn, zijn we met Geelen naar een oplossing gaan zoeken en hebben we gekozen voor breedplaat betonvloeren met een schil van dertien en een opstort van twaalf centimeter. De losse panelen, vloeren en wanden, worden in de fabriek gemaakt en op de bouwplaats geassembleerd door de onderaannemer. Ook de kozijnen zijn er in de fabriek al ingestort. Hiermee borgen we perfecte luchtdichtheid. Op de bouwplaats is het**

dan nog een kwestie van de steen eromheen en het glas plaatsen. Dat scheelt natuurlijk enorm in bouwtijd. Prefab beton blijft volop in ontwikkeling. Men werkt nu zelfs al aan vloeren waar de vloerverwarming al in de fabriek in het vloersysteem is voorzien, wat het allemaal nóg efficiënter maakt.”

“We nemen de kopers van het begin af aan bij de hand, dat vinden we bij Bots heel belangrijk”

Teamwork

De tijdlijn voor de bouw mag dan kort zijn geweest, er ging wel heel wat werkvoorbereiding aan vooraf. **“Je moet voortdurend afstemmen met de leveranciers, constructeur en installateur”,** zegt werkvoorbereider Peter van Someren. **“Alle opties die je de kopers voorlegt moeten eerst goed worden gescreend. Kan die sparing daar wel gemaakt worden? Kan die badkamer daar wel worden geplaatst? Alles wordt in 3D uitgewerkt en in dit model kunnen vervolgens ook de andere bouwpartners, zoals de w-installateur, hun informatie kwijt.**

Het model moet uiteindelijk kloppen. Alle gekozen opties moeten er goed in staan en zoveel mogelijk tegemoetkomen aan de wensen van de koper. Ik probeer me dan ook altijd te verplaatsen in de koper. Hoe zou ik als koper het liefst zien dat details worden ingevuld.”

“Eigenlijk heb je het hele plan al een keer gebouwd in het model”, aldus Roel Faassen, een van de uitvoerders. **“Wij hoeven het model alleen nog maar over te nemen. Al met al hebben we de uitvoering in anderhalf jaar tijd gerealiseerd.”** **“Een goede samenwerking tussen alle partijen is sowieso cruciaal”,** meent Rob. **“Wat dat betreft kijk ik heel tevreden terug op dit traject en het geleverde teamwork. Ik ben echt heel trots op de wijze waarop die samenwerking is verlopen. Met ons projectteam, maar ook met de wijze waarop we met de onderaannemers en andere partijen zijn opgetrokken. Er komt zoveel informatie op je af, meer dan je vaak verwacht, en dan is het ontzettend fijn als iedereen met elkaar meekijkt en -denkt. Je legt de diverse verantwoordelijkheden daar neer waar ze thuishoren en probeert zo het project te managen.”**

Bij de hand nemen

“We nemen de kopers van het begin af aan bij de hand, dat vinden we bij Bots heel belangrijk”, zeggen Iris en Laura van de kopersbegeleiding. **“Zo organiseren we een startbouwmoment, kijkdagen en inmeetmomenten en vieren we de mijlpalen. Ook versturen we elke maand een nieuwsbrief waarin we vertellen wat er de afgelopen weken is gebeurd.”** De gesprekken zijn op locatie gevoerd bij een keukenleverancier, omdat de bouwkeet nog niet voorhanden was. **“Dat heeft ook zijn vruchten afgeworpen voor de keukenleverancier”,** lacht Iris. **“Want veel kopers hebben daar direct voor een keuken getekend!”** Laura: **“Aan de hand van de ruwbouwtekeningen ga je met de kopers in gesprek over hun persoonlijke wensen en wat ze kunnen verwachten tijdens het bouwproces. Ten alle tijden kunnen ze met ons in contact komen. Sommigen kozen voor een tweede verkoopgesprek.”** Veel lastige vragen kregen de dames niet te verwerken. **“Natuurlijk zijn er altijd mensen met specifieke vragen. In zo'n geval schakelen we even met de projectleider om daar goed antwoord op te kunnen geven. Ook tijdens de voorschouw en oplevering loopt er een uitvoerder of werkvoorbereider mee, die de meer bouwtechnische vragen kan beantwoorden. Bij dit project verliep alles erg soepel, omdat de woningen er erg netjes bij stonden en we ervoor hadden gezorgd dat knelpunten al waren opgelost.”**

Van boven naar beneden:

Rick van Bree, Roel Faassen, Laura Bruijnis, Iris Timmermans, Peter van Someren en Rob Roelofs



Bots serviceteam flink uitgebreid

“Onze servicemedewerkers zijn echte vakmensen”

Natuurlijk wil elke onderneming meer klanten. Maar meer klanten betekent ook dat je nóg meer aandacht moet besteden aan service en de kwaliteit daarvan. Voor Bots Bouwgroep geen issue, want het bedrijf zet sowieso in op een maximale ontzorging van de klant. “Daar staan we immers voor, 24/7”, zegt Henri Lutters, hoofd Service bij Bots. De afdeling heeft dan ook een flinke groei doorgemaakt, net als het klantenbestand. Zo is het team op kantoor versterkt in de persoon van Rob Koppens, maar ook met verschillende servicemedewerkers in de buitendienst. En dat werpt zijn vruchten af, getuige de prima samenwerking met een partij als Stichting de Zorgboog.

Het is geen verkooppraatje: bij Bots staat de klant traditioneel centraal. “De klant of bewoner tevredenstellen, tegen minimale kosten, dat is onze doelstelling”, aldus Henri Lutters. “Of we nu werken voor een woningcorporatie, bedrijf, zorginstelling of particuliere klant. Elke klant verdient én krijgt onze maximale aandacht. Als afdeling Service verzorgen we de service en het dagelijks onderhoud. Hieronder valt ook de 24-uurs servicedienst. En ik mag wel stellen: onze adequate en oplossingsgerichte aanpak wordt erg gewaardeerd door de klant.”

Doorvragen

De servicedienst is een flexibel, mobiel team van ervaren vakmensen die klanten snel van dienst zijn. Het werk van de servicemedewerkers zit vol verrassingen. “Elke dag is anders”, aldus Rob Koppens die samen met Henri het reilen en zeilen op kantoor voor zijn rekening neemt. “In geval van een spoedklus moet je flexibel zijn. Vaak weten we niet wat we aan gaan treffen. Zoveel mogelijk filteren, op het moment dat een schade of storing wordt gemeld, dat is het motto. Een kwestie van doorvragen. Door de juiste vragen te stellen krijgen we ook de juiste info boven water, zodat onze mensen beter voorbereid en optimaal uitgerust voor de klus op pad gaan.”

Digitaal

De meldingen en klachten die bij de servicedienst binnenkomen, worden digitaal verwerkt. Henri: “Onze medewerkers worden via het kantoor gevoed, zodat ze op hun tablet kunnen zien welke klussen er voor hen klaarliggen. Ze plannen vervolgens zelf hun afspraken in, rekening houdend met de prioriteiten. Daarbij hebben ze hun eigen vaste klantenkring, wat prettig werkt voor beide partijen. Bewoners kennen de gezichten én onze medewerkers zijn al bekend met de bewuste woningen en gebouwen. Door meldingen duidelijk te registreren, krijgen we een goed beeld van veel voorkomende storingen. Op basis daarvan kunnen we een voorstel doen voor preventief onderhoud. Zo houden we bewoners tevreden en door de kosten te beperken tegelijk de klant.”

Vakmensen

“Onze servicemedewerkers zijn echte vakmensen”, zegt Henri. “Ze hebben elk hun specialiteit. Tegelijk zijn ze creatief, zodat ze problemen ter plekke kunnen oplossen. Maar behalve vakmanschap is het ook een kwestie van communicatie. Omdat we veel omgaan met mensen hebben we ook een sociale functie. Éen een signalerende taak naar de verhuurder toe, omdat we veel zien bij de mensen thuis. Alles met het doel om zowel de bewoner als de klant te ontzorgen en tevreden te stellen. Daar komen we elke ochtend ons bed voor uit!”

Puntjes op de i

Voor Jos Verhoeven, Coördinator Onderhoud Gebouwen en Installaties bij zorginstelling de Zorgboog, staat het als een paal boven water: “We werken momenteel met een stuk of zes grote contractpartijen. Bij sommige zijn we nog steeds bezig om de puntjes op de i te krijgen. Bij Bots, waarmee we nu al zo’n vijf, zes jaar samenwerken, speelt dat niet. Daar staan de puntjes al heel lang op de i.” Jos legt uit dat er een verschil is tussen storingen en aanvragen: “Storingen komen digitaal op één centraal punt binnen en worden van daaruit direct doorgestuurd naar Bots, die vervolgens de opdracht krijgt om de storing op te lossen. Aanvragen voor kleinere klussen komen apart binnen en worden door ons eerst beoordeeld, voordat ze naar Bots worden doorgezet voor uitvoering. Op locatie zoeken we dan samen naar een oplossing. Dat ik zo tevreden ben over de samenwerking met Bots heeft niet alleen te maken met het plezierige contact met de mensen zelf. Het komt vooral ook door de wijze waarop ze elke keer weer met creatieve oplossingen komen. Soms zijn er aanvragen die je niet één twee drie op kunt lossen, omdat het geen standaard klusjes zijn en er modificaties zijn vereist. In die gevallen heb je mensen nodig die ter plekke kunnen improviseren. Samen met Bots hebben we al heel wat vernuftige zaken uitgevoerd, waar onze bewoners enorm veel plezier van hebben en die tegelijk voldoen aan het bouwbesluit. Als voorbeeld: het bouwbesluit zegt dat een woning drempels moet bevatten voor de waterkering, terwijl drempels nou juist een hindernis vormen voor onze bewoners, wat met name dementerende ouderen zijn. Ondanks die conflicterende belangen hebben we nog altijd een oplossing kunnen vinden.”





Van klaslokaal naar behandelkamer

“Het project is geslaagd als de klant blij is”

In acht maanden tijd werd de voormalige basisschool aan de Diepstraat in Echt door Bots Bouwgroep omgetoverd tot een luxe tandartspraktijk. Niet alleen qua comfort gingen de dienstdoende tandartsen erop vooruit, ook qua ruimte. “We kwamen van 110 vierkante meter, nu hebben we 500 vierkante meter ter beschikking”, zegt Ferry Claessens. Hij en zijn echtgenote Dorien maken beiden deel uit van het vijfkopfige tandheelkundig team ter plekke. Men is niet alleen content met de nieuwe werkomgeving, tegelijk is de prettige samenwerking met Bots in goede aarde gevallen. Ook uitvoerder Meindert van der Putten kijkt terug op een heel ‘plezierig transformatietraject’.

Net voor de coronacrisis zijn intrede deed, om precies te zijn op 20 februari 2020, werd de gloednieuwe praktijk geopend. “We waren goed en wel twee weken bezig, toen het mis ging”, vertelt Ferry. “Dat was even slikken. We kwamen uit een monumentaal pand, hier om de hoek, een rijksmonument. Van de gemeente kregen we niet de uitbreiding die we voor ogen hadden. Toen kwam dit gebouw voorbij, de school waar ikzelf vroeger nog op heb gezeten. Het gebouw, dat dateert van 1964, werd op dat moment gebruikt als multicultureel centrum. Er zaten verschillende huurders in, zoals een kinderdagverblijf. We moesten wachten tot de gemeente alle huurders had overgeplaatst, voordat we met bouwen konden beginnen. Omdat de verhuizing van het kinderdagverblijf niet echt vlotte, zijn we met Bots allerlei alternatieven gaan verkennen, zoals nieuwbouw hier op locatie. Uiteindelijk parkeerden we al die plannen en hebben we gewacht op het vertrek van het kinderdagverblijf. Dat bood ons volop tijd om alles grondig voor te bereiden.”

Tot op het karkas

Vanaf juni 2019 werd er acht maanden onafgebroken gebouwd. “Elke dag gebeurde er wel iets hier. Eerst werd alles gestript. Alles wat oud was, ging er uit, inclusief waterleidingen, riolering en stroomvoorziening. Tot op het karkas, en van daaruit weer alles opgebouwd. Nieuwe wanden, nieuwe isolatie, plafonds verhoogd dan wel verlaagd. Het is nu heerlijk werken hier, met een zee van ruimte, veel glas en veel licht en een uiterst efficiënte routing. In een wat mij betreft tijdloos gebouw. Grappig dat ik nu werk op de plek waar ik vroeger in de schoolbanken zat. We hebben zelfs enkele voormalige leraren als patiënt!”

Fijne samenwerking

Ook erg prettig vond Ferry de samenwerking met Bots. “Via een andere tandheelkundige organisatie waren wij bij hen geïntroduceerd. Bots bleef voortdurend met ons meedenken. Volgens mij hebben we samen wel vijf verschillende praktijken ontworpen met de bijbehorende scenario's en constructies, voordat we definitief een keuze maakten uit de opties. Een fijne, heldere samenwerking was het, zowel met de mensen in de voorbereiding, als met de mensen op de werkvloer. Zo had ik veel overleg met de uitvoerder, Meindert van der Putten, met wie het snel en erg praktisch schakelen was. We zijn dan ook meer dan tevreden met het resultaat!”

Een blijde klant

Meindert van der Putten kijkt als uitvoerder van het project terug op een hele fijne samenwerking met het echtpaar Claessens. Hij moet er zelfs nog om lachen. “Ik reed richting Echt, toen bij mij een tand afbrak, kun je je dat voorstellen? Nou, via Ferry was het allemaal snel gepiept. Kroontje erop, en weer aan het werk!” Meindert heeft bij alle projecten één motto: “Je doet het voor een blijde klant. Daar draait alles om bij mij. Een dikke glimlach op het gezicht, of zelfs een traantje van geluk, dat heb ik onlangs nog meegemaakt bij een project in Cadier en Keer. Korte lijnen, snel schakelen, samen met elkaar het project aanvliegen en samen eventuele knelpunten oplossen. Ik heb inmiddels heel wat transformatieprojecten begeleid en elke keer kom ik tot de conclusie dat een hechte samenwerking met de klant of bewoner voordelig is voor alle betrokken partijen.”

Ferry Claessens en Meindert van der Putten

Het Gebint, een continue zoektocht

“Van het oorspronkelijke plan is weinig overgebleven”

Op het ORO-terrein Het Rijtven in Deurne wonen cliënten in alle leeftijden met een (zeer) ernstige verstandelijke beperking, meervoudige complexe beperkingen of ernstige gedragsproblematiek. Deze mensen krijgen daar de zorg, veiligheid en aandacht die ze nodig hebben. Nieuwbouw realiseren op zo'n plek is geen sinecure, want je dient rekening te houden met de eisen die bij deze doelgroep horen. In samenwerking met Stichting ORO en adviesbureau VOAK werkt Bots Bouwgroep aan zeven groepswoningen. Een traject van enkele jaren om van idee tot daadwerkelijk plan te komen. Om te stellen dat er gedurende dat traject sinds de start in 2017 wat zaken anders zijn ingevuld, is een understatement: “Van het oorspronkelijke plan is weinig overeind gebleven”, zegt Hans van den Biggelaar.

Vier van de zeven groepswoningen zijn bedoeld voor tien cliënten, drie voor twaalf cliënten, en die twaalf worden weer gesplitst in twee keer zes, legt Arie Klerk van vastgoed- en organisatieadviesbureau VOAK uit. Arie begeleidt vanaf het begin de bouw namens ORO. “We bouwen dus voor totaal 76 cliënten. De planning is dat we in mei 2021 kunnen opleveren. Natuurlijk dien je bij de bouw rekening te houden met de cliënten. Dat is altijd zo in de zorg, zeker als de cliënten op een terrein wonen. Ik ben vanaf 2006 betrokken bij de ontwikkeling van dit terrein. Dat was toen flink verouderd en we wilden er nieuw leven inblazen. Daarvoor moest met de gemeente eerst het bestemmingsplan worden herzien. Vervolgens zijn we gestart met het inrichten van het terrein. We maakten daarbij drie zones; de noord-, midden- en zuid-zone, waarbij iedere zone is afgestemd op de aard van de problematiek van de betreffende bewoners en de bijbehorende dagbesteding. Het realiseren van de midden-zone in 2014 was de eerste samenwerking van ORO met Bots. Dit project, de zeven groepswoningen in de zuid-zone, is de tweede samenwerking. In twee geschakelde woningen komen de dementerende gehandicapten, twee zijn er bedoeld voor de oudere, meer rolstoelgebonden cliënten en drie voor bewoners met gedragsproblemen. Er is dus rekening gehouden met een specifiek zorgplan. Voordeel is dat we nu aan de zuidkant van het terrein werken, direct aan de Helmondseweg. We hebben alleen een korte bouw-weg nodig en hoeven het terrein niet echt op. Dat bespaart een hoop overlast voor de bewoners.”

Visie

ORO heeft een hele eigen visie over de wijze waarop haar cliënten in de toekomst moeten kunnen wonen, licht Arie toe. “Men vindt het daarbij belangrijk dat het geluk van de cliënt bovenaan staat.” “Dat komt ook tijdens het hele proces terug”, vult Hans van den Biggelaar aan. “Zo moeten er elke keer weer beslissingen worden genomen over de wijze waarop we zaken dienen in te vullen.” Arie beaamt dat: “Uiteindelijk moeten we zoveel mogelijk ruimte zien te creëren voor de cliënt, best een opgave. Want je moet dat ook binnen een financieel kader realiseren. Je kunt het geld maar één keer uitgeven. Ook krijgen alle 76 cliënten eigen sanitair en komen er afzonderlijke zorgbadkamers per groepswoning, met alle noodzakelijke voorzieningen. Daarbij krijg je te maken met een hoop techniek, zoals domotica en camerasystemen.”

Van grof naar fijn

“Het meest lastige bij dit soort projecten is het tegemoet komen aan het programma van eisen vanuit de zorg”, meent Hans. “Dit is continu in beweging en waarschijnlijk blijft dat zo tot aan de daadwerkelijke oplevering.”

Arie: “Je gaat van grof naar fijn en blijft voortdurend finetunen. Uiteindelijk ligt er een bestek en een contract, onder het motto ‘dit gaan we maken’. Maar dan gaat de zorg er eens goed naar kijken. Waar komt Jantje, waar komt Pietje? En wat hebben Jantje en Pietje nodig? Dus dan krijg je die hele cliënt-specifieke vragen, zaken die meer met de afwerking dan met bouwkundige aspecten te maken hebben. Ik probeer dat zoveel mogelijk mee te nemen in de bouw. Een hele klus, waarbij je binnen het zorgteam steeds met nieuwe aanpassingen te maken krijgt, afhankelijk van de wensen van de diverse zorgcoördinatoren. Ik zit tussen de partijen in en soms moet je zeggen: sorry, maar dit kan niet. Ergens is dit natuurlijk een goede zaak, want het bewijst eens te meer dat deze mensen het hart op de goede plek hebben. Ze gaan helemaal voor de cliënt. Aan de andere kant heb je te maken met het bestuur, die je constant wijst op het budget en de kaders. En met de architect, die graag een mooi gebouw wil creëren passend in de omgeving, maar ook water bij de wijn moet doen, bijvoorbeeld op het vlak van materiaalgebruik. Dat is elke keer opnieuw een worsteling. Maar alles is oplosbaar in de bouw.”

“Dit is continu in beweging en waarschijnlijk blijft dat zo tot aan de daadwerkelijke oplevering.”

Opnieuw

“Je hebt te maken met verschillende belangen. Soms moesten we ook echt terug naar de directie, omdat we er niet direct uitkwamen. Uiteindelijk is het zo dat er van het oorspronkelijke idee eigenlijk weinig is overgebleven, behalve dat we daadwerkelijk aan de zuid-zone bouwen”, geeft Hans lachend aan. Arie spreekt van een ‘continue zoektocht’. “Er ligt nu een heel andere business case. Zo zouden er oorspronkelijk 63 cliënten komen te wonen, dat werden er 76. Dus je blijft voortdurend schuiven in de plannen. En als er eens een keer iets niet kan, dan wil dat niet zeggen dat er geen oplossingen zijn. Soms moet je daarbij rigoureuze beslissingen nemen. Van het eerste schetsplan is niets, maar dan ook niets overgebleven. Iedereen heeft heel wat inspanningen moeten leveren om te komen tot waar we nu staan.” Arie: “Uiteindelijk gaat het erom dat er iets moois staat. Want de keuze om ergens te willen wonen is een emotionele keuze, het moet klikken. Dat de zorg goed is, is een vanzelfsprekendheid. Maar er wordt vooral gekozen op uitstraling en omgeving.”



Arie Klerk en Hans van den Biggelaar



Duurzaam bouwen, voor nu en straks

“We moeten vooral de vraag naar energie terug zien te dringen”

Nul-op-de-Meter woningen, cradle to cradle, circulair bouwen, BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen), passiefhuizen; de zoektocht naar duurzame vormen van bouwen is een continu proces. Wat vorig jaar nog een nieuwigheid was, wordt nu tot norm verheven, niet in de laatste plaats vanuit overheidswege. Zo moeten alle nieuw te bouwen gebouwen vanaf 1 januari 2021 voldoen aan de BENG-eisen. “Bij Bots voldoen we al jaren aan de verplichte normen”, aldus Hans van den Biggelaar, manager calculatie en projectontwikkeling bij Bots Bouwgroep.

“Echt circulair bouwen doen we in de nieuwbouw op dit moment nog weinig. Wel is het zo dat je onze houtskeldebouw prefab woningen op het moment dat ze aan sloop toe zijn heel gemakkelijk kunt demonteren en van het hout en de gipsplaten weer iets anders kunt maken. Gaan we die woningen straks seriematig bouwen, dan maak je echt flinke stappen. Iets wat dan ook ons ultieme doel is. Maar goed, vandaag is het toverwoord circulair bouwen, morgen is het weer wat anders. Wel krijg je natuurlijk steeds meer van die zogenaamde ‘materiaalbanken’, waar je materiaal voor hergebruik uit kunt halen.”

Goed gevulde materiaalbanken

“Kijk je bijvoorbeeld naar dit kantoor, dat is deels opgebouwd van materialen die we over hadden en die normaal gesproken in de container verdwijnen”, zegt Hans. “Zoals de materialen in de wanden en de liggers in het plafond. Dit is natuurlijk ook een vorm van circulair bouwen, waarbij je de bouw aanpast aan de materialen die je zelf ter beschikking hebt in je materiaalbank. Die moet dan natuurlijk wel goed gevuld zijn, want je gaat niet ergens afdankte gipsplaten kopen om die hier vervolgens weer tegenaan te schroeven. Dus al bij het ontwerp dien je rekening te houden met de materialen die je in je materiaalbank ter beschikking hebt. Denk aan zaken als HSB-wanden, hout, isolatiemateriaal en dergelijke. Houtskeldebouw is wat dat betreft een goed voorbeeld van circulair bouwen. Maar het maken van bijvoorbeeld circulair beton, dat staat echt nog in de kinderschoenen.”

Nul-op-de-Meter

Ook Nul-op-de-Meter (NOM) woningen zijn een hot item. Zo realiseerde Bots in 2019 een plan van 29 woningen in Stiphout. Hans: “Het was voor ons het eerste aardgasvrije en nul-op-de-meter project. De bewoners van deze woningen verbruiken dus in principe geen energie meer, zolang ze voldoen aan be-

paalde normen. Zo mogen ze bijvoorbeeld jaarlijks niet boven de 2700 kW uitkomen wat verbruik betreft. Je hebt sowieso geen gas meer en de zonnepanelen wekken de benodigde stroom op. Wat je over hebt lever je terug aan het net, waarvoor je door de energijmaatschappij wordt gesaldeerd.”

Passiefhuis

Voor alles is er een overtreffende trap. Zo ook voor duurzaam bouwen. In Leende wordt momenteel door Bots gewerkt aan een zogenaamd ‘passiefhuis’, een zeer energiezuinige woning met een erg comfortabel en gezond binnenklimaat. “Het lage energieverbruik bij passiefhuizen is mogelijk door het warmteverlies zoveel mogelijk te beperken en de warmte winst juist te maximaliseren”, licht Hans toe. “Dat doe je bijvoorbeeld door een optimale schilisolatie, een goede luchtdichtheid, warmte terugwinning van ventilatielucht, uitsluiten van koudebruggen en toepassen van drievoudige beglazing. Ook hou je rekening met de stand van de zon, zodat het huis in de winter wordt verwarmd en gekoeld in de zomer. Dit zelfvoorzienende huis is straks volledig off-grid, het krijgt alleen nog drinkwater van buiten geleverd. In plaats van een traditioneel verwarmingssysteem heeft het huis twee speciale houtkachels, en alle elektriciteit wordt zelf opgewekt. De mensen die hier straks komen wonen weten precies wat ze willen, maar uiteraard is het op dit moment nog een kostbare aangelegenheid. Voor Bots ligt de nadruk nu met name op het vlak van prefab woningen, woningen die om minder energie vragen. Heb je immers minder energie nodig, dan hoef je ook minder maatregelen te nemen om energie te besparen. Ikzelf ben wat dat betreft dan ook een grote voorstander van het terugbrengen van de energievraag. Daarmee kun je ook veel gemakkelijker terug naar kleine, eenvoudige installaties. Kijk, aardwarmte, warmtepompen met binnen- en buitenunits, het is allemaal leuk en aardig, maar het moet ook te betalen zijn. Hoe dan ook, bij Bots blijven we alle ontwikkelingen op de voet volgen.”





Projectontwikkeling

“Je hebt er een lange adem voor nodig”

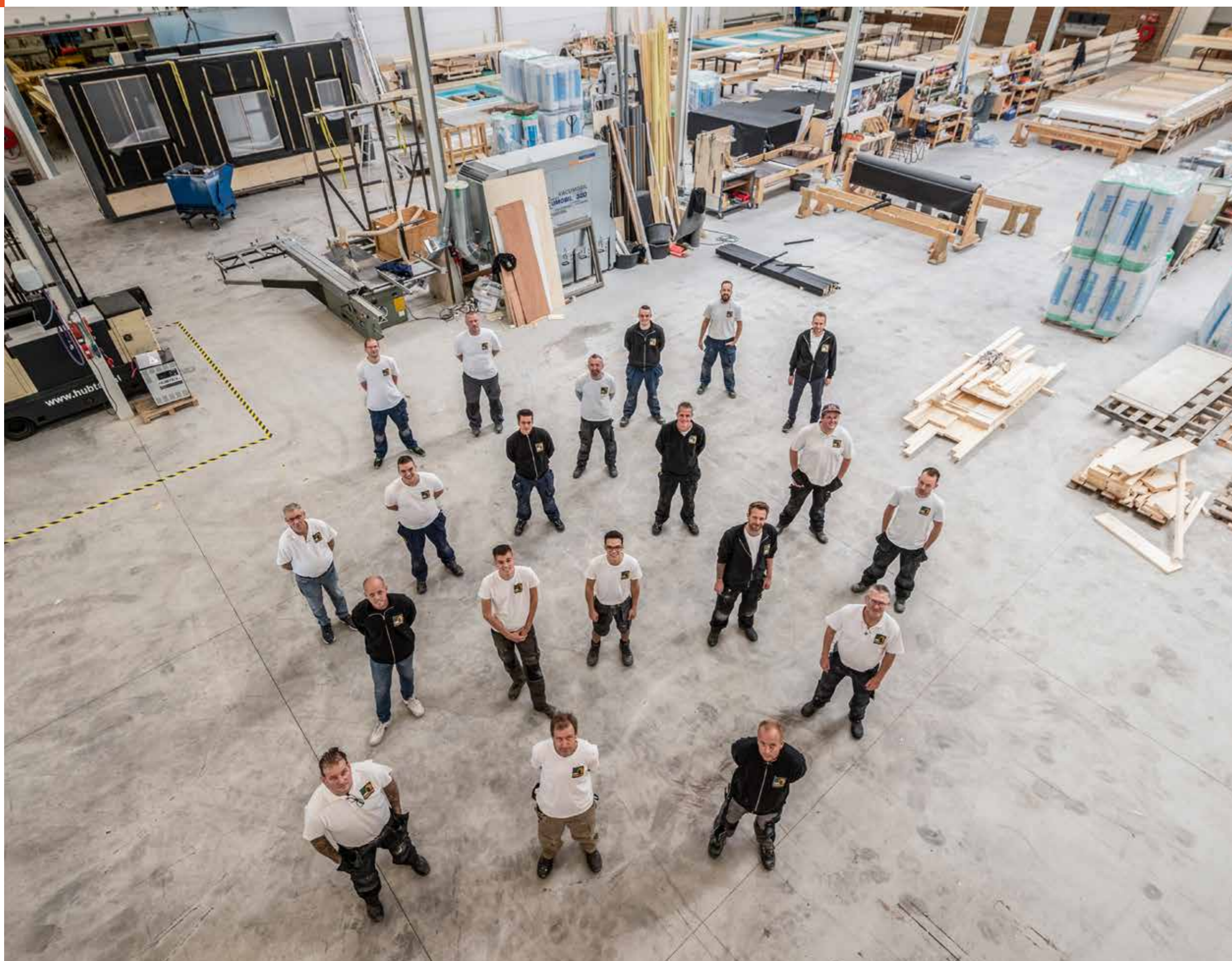
De Derpsestraat, Heuvelstraat, Irenestraat, Katoenstraat, Vlierdenseweg, Hoofdstraat en Hoeve 3 (Rijtse Vennen): het zijn zomaar enkele woningbouwprojecten in Deurne en Liessel die bij Bots Bouwgroep momenteel ‘in de steigers’, of in ieder geval in de kinderschoenen staan. Dat deze projecten ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden is bijna een zekerheid, maar de vraag is altijd: ‘wanneer?’. Want “voordat je met de daadwerkelijke invulling van een project kunt starten, moet er al een boel gebeuren”, zegt Daisy Bots.

Daisy Bots ontfermt zich samen met Hans van den Biggelaar over de projectontwikkeling bij Bots Bouwgroep. “Voordat je echt met de projectontwikkeling kunt beginnen, moet er in de voorfase al een hoop gebeuren. Zo dien je allerlei onderzoeken op locatie te doen. Archeologisch onderzoek, onderzoek naar flora en fauna, bodemvervuiling, dat soort zaken. Een hele lijst die je af moet vinken. Zo kan er zomaar ergens een vleermuis zitten! Heb je eenmaal alle rapporten compleet en het plan uitgewerkt, dan kan bij de gemeente de bestemmingsplanprocedure starten.”

“Zo’n bestemmingsplanprocedure neemt een klein jaar in beslag. Maar er kan altijd nog iets tussen komen, waardoor het proces stagneert. Het is niet een kwestie van even een stuk grond kopen en er iets neerzetten. Wat mag er überhaupt op de locatie, wat past er binnen de woonvisie van de gemeente? We stellen altijd eerst een schetsmatig plan op, dat we vaak in vooroverleg met de gemeente en de Welstandscommissie afstemmen. Bij groen licht gaan we aan de slag met de verdere uitwerking. Kortom: het zijn vaak langlopende trajecten, waar veel haken en ogen aan zitten. Leuk, maar je hebt er een lange adem voor nodig!”



PROJECTONTWIKKELING



HBL Prefab en de opmars van houtskeletbouw

“Bouwen wordt assembleren”

In 2009 nam Bots Bouwgroep de mensen en machines over van een leverancier die failliet was gegaan. Het was de start van Houtbouw Liessel. Inmiddels heeft het Bots-onderdeel een nieuwe naam en look gekregen en gaat het voortaan als HBL Prefab door het leven. Met een gloednieuwe productiehal op het terrein van Bots wordt een verdere boost gegeven aan de immer groeiende populariteit van prefab houtskeletbouw (HSB). In rap tempo worden er wanden, daken, dakkapellen en talloze andere HSB-elementen gemaakt, desnoods compleet met elektra en binnen- en buitenafwerking. “Het is de toekomst”, meent Koen Bots. “Bouwen wordt assembleren.”

“In de loop der jaren is HBL Prefab gegroeid. Het pionierswerk veranderde in een goedlopende bedrijfsstak. Zo goed dat we nu in Deurne een compleet nieuwe hal met zes productielijnen hebben gerealiseerd. Omdat de toevoeging ‘Liessel’ niet meer opgaat en uit oogpunt van herkenbaarheid hebben we ook direct gekozen voor een nieuwe naam, logo en look”, vertelt Koen Bots.

Snel en nauwkeurig

Nadat er een tijdlang wat terughoudend werd gekeken naar houtskeletbouw, is dat volgens Rick van Hal - naast Rick van den Boomen als één van de HBL Prefab-projectleiders hét gezicht naar de klant toe -, nu heel anders. “Ondanks dat de particuliere bouwer over het algemeen nog wat terughoudend is, is men in de bouwwereld steeds meer overtuigd van de kracht van prefab. Die zit met name in de snelheid en kwaliteit waarmee we kunnen bouwen. Dat zien ook architecten en projectontwikkelaars in. Houtskeletbouwssystemen lenen zich als schil optimaal voor een combinatie met steen, beton en gevelvulling. Door goed voor te bereiden en uit te werken kun je faalkosten reduceren. De grootste winst zit in de bouwtijd en de nauwkeurigheid.”

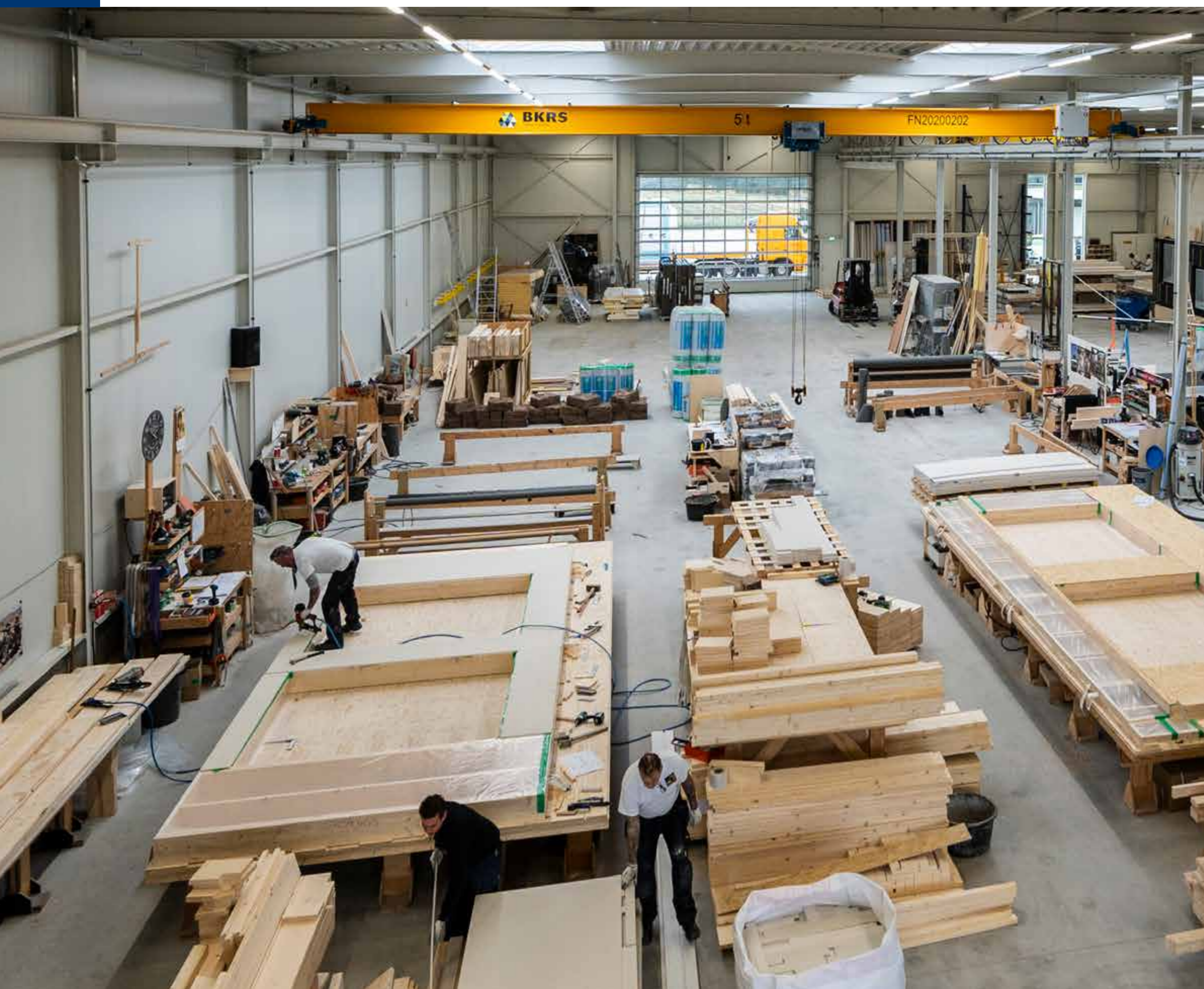
Kwaliteit

Prefab bouwen komt daarbij de kwaliteit ten goede, aldus Koen Bots. “Bij traditioneel bouwen worden meer fouten gemaakt. Nu worden zulke problemen in de voorbereidingsfase al vermeden. Daarbij komt nog dat prefab bouwen ook voor de medewerkers zelf een stuk comfortabeler is. Ze werken hier in de werkplaats onder goede omstandigheden. Alles wordt op kantoor bedacht en in de werkplaats gemaakt. Bouwen wordt assembleren, dat is een feit.”

Duurzaamheid

“Ook op het vlak van duurzaamheid is prefab houtskeletbouw een prima alternatief”, zegt Rick van Hal. “Hout is een duurzaam oneindig materiaal. Bovendien is de uitstoot vele malen lager. Daarbij verschilt de levensduur niet van het traditionele bouwen en is het een circulair materiaal.”





Seriematige HSB-woningen, de toekomst

“Alles is mogelijk”

Houtskelbouw (HSB) heeft de toekomst. Bij HBL Prefab wordt er hard aan gewerkt. Met als ultieme doelstelling dat woningen straks seriematig gebouwd kunnen gaan worden in houtskelbouw. Dan is het wel zo handig als je een basismodel ter beschikking hebt waarop je verder kunt bouwen. De reden dat samen met More for You een eerste model van een HSB-woning is ontwikkeld.

“Bouwen is op dit moment een kostbare aangelegenheid”, zegt Koen Bots. “Er moet nog aan te veel randzaken worden voldaan. Eigenlijk moet het straks zo zijn dat we de steiger niet meer nodig hebben. We moeten veel meer naar het voorbereidende werk en het assembleren toe. Die kans hebben we nu met houtskelbouw. Zo willen we straks seriematig complete woningen gaan bouwen op de betonnen vloer. De afwerking van de woningen kan naar wens van de klant worden ingevuld, van traditionele gevelsteen tot steenstrips of hout. Alles is mogelijk. Op die manier denken wij een nieuwe markt aan te kunnen boren.”

Waarom HSB?

“De aanleiding om HSB-woningen te gaan ontwikkelen is dat deze zeer duurzaam gebouwd kunnen worden. Bij deze bouwmethode is er minder stikstofuitstoot en kan er sneller gebouwd worden. Bovendien zijn de woningen circulair, wat wil zeggen dat het materiaal na gebruik nog voor andere doeleinden gebruikt kan worden. Voor een HSB-woning gebruik je hout en geen andere uitputtende grondstoffen, die je bij traditionele bouw wel nodig hebt. Hout verbetert het binnenklimaat door haar vocht- en warmte-regulerende eigenschappen, het verbetert op natuurlijke wijze de luchtkwaliteit binnenshuis en het is van nature geluiddempend. Er zitten dus veel voordelen aan HSB-woningen ten opzichte van traditionele bouw. Bij veel mensen leeft nog de gedachte dat de kwaliteit en beleving van HSB-woningen niet goed is. Men is bang om de stap te wagen. Dit is geen juiste gedachte en aan ons de taak om deze gedachte te wijzigen en ons product goed te promoten. Ons inziens kan dit het beste door te doen, laat zien aan de mensen dat het kan en laat het ze ervaren. Hier werken we aan.”



HSB-WONINGEN

More for You

“Product als beleving”

In 2013 werd het vastgoedadvies- en ontwerp bureau More for You overgenomen door Bots. Inmiddels is alles van Barneveld verhuisd naar Deurne. Met alle voordelen van dien. Tegelijk is de samenwerking met Van den Acker Architecten uit Deurne geïntensiveerd, zodat er nu een ijzersterk team staat dat snel kan schakelen.

“Het zijn andere tijden”, zegt Martien Bots over de verhuizing van More for You. “Door de veranderende markt is ook het werk van More for You een stuk verlegd. Er is nu minder vraag naar marktanalyse. De afstand naar Barneveld was niet ideaal, zeker niet als je met klanten op pad bent. Tegelijk merkten we dat tijdens de coronacrisis thuiswerken ook een prima optie is, zodat alleen het personeel dat uit deze regio komt permanent naar Deurne is verhuisd. Een ander deel werkt grotendeels vanuit huis en komt wekelijks naar Deurne. De verhuizing was dus een logische stap.”

“Onze modellen zijn daarbij een prima basis voor de calculators”

Sterk team

“Doordat de architect van More for You een andere uitdaging is aangegaan, zochten we naar een alternatief. In het verleden hebben we vaker prettig samengewerkt met Van den Acker Architecten. Dus het intensiveren van deze samenwerking was voor ons een logisch besluit. Eugène zorgt voor de ontwerpen, de modelleurs van More for You werken het verder uit. Er staat nu een ijzersterk bouwteam, waarmee we voorop kunnen blijven lopen in de markt. Zo willen we stappen maken in de houtskelbouw en HSB-woningen straks seriematig weg kunnen zetten. Echt een markt van de toekomst. Voorbereiding, advies, ontwerp, uitwerking en uitvoering, we hebben nu alles in huis. Ook voor de klant een gunstige ontwikkeling, want die wil vooral ontzorgd worden”.

Beleving en emotie

Gregor Wijnhold en Christian Profijt werken beiden als 3D-modelleur bij More for You. “Technieken ontwikkelen zich enorm snel, wat mijn vak als modelleur alleen maar interessanter maakt”, aldus Gregor. “Zo heb ik een passie voor Virtual Reality, een techniek die van je product écht een beleving maakt. Je loopt met de koper door zijn toekomstige woning heen, desnoods compleet ingericht. Het biedt een extra stuk emotie. Uiteindelijk zorgen wij ervoor dat de koper ook krijgt wat hij ziet. Bouwen wordt steeds meer assembleren, daar zit ook de tijdswinst in. Via ons werk krijg je als het ware een soort Ikea-

handleiding, waarbij je de elementen alleen nog maar in elkaar hoeft te zetten. Plug en play, zeg maar! Tegelijk kun je de kwaliteit maximaal waarborgen.”

“Onze modellen zijn daarbij een prima basis voor de calculators”, vult Christian aan. “Via de staten in onze modellen kunnen ze elementen opsporen en ervoor zorgen dat we niks over het hoofd zien. Dat is ook het mooie van het feit dat we nu allemaal bij elkaar zitten, modelleurs, calculatie en werkvoorbereiding. Met alle partijen stemmen we van tevoren zaken heel goed af, zodat we modellen optimaal op kunnen stellen. Want het is voor ons uit oogpunt van efficiëntie belangrijk om te weten wat de uitvraag is, dat we weten welke gegevens er in een model gestopt moeten worden.”

Kwaliteitsborging

Vanaf 2022 krijgen bouwbedrijven te maken met de wet Kwaliteitsborging (Wkb), waarmee de overheid wil stimuleren dat bouwbedrijven de kwaliteit van hun werk beter controleren en zo tegemoet komen aan de groeiende eisen van bewoners en gebruikers. “Minder bouwfouten en gebreken en meer informatie voor de klant, dat is de inzet”, zegt Martien. “We moeten aantonen wat en hoe we het gemaakt hebben. Als we zelf tekenen en uitwerken, wordt dat direct een stuk gemakkelijker.” Gregor beaamt dat. “Je moet straks inderdaad aantonen hoe je een gebouw gebouwd hebt. In principe is dat voor ons dan heel simpel, want daarvoor gebruiken we onze modellen.”

Innovatie

Gregor verbaast zich over het feit dat veel bouwbedrijven nog werken met de traditionele 2D-bouwtekeningen. “Wij modelleren, we maken 3D-modellen. Daaruit halen we plattegronden, aanzichten, maar ook inhoud, volumes, oppervlaktes, noem maar op. Wij proberen er echt het maximale uit te halen, en dan zo efficiënt mogelijk.” Christian: “Zo kun je knooppunten in 3D isoleren om mensen op de bouw meer inzicht te geven in de wijze waarop aansluitingen in elkaar steken.” Gregor: “En de technieken blijven zich maar ontwikkelen, iets wat ik uiteraard nauwlettend in de gaten hou.” Christian: “Innovatie is belangrijk, wil je straks betaalbare woningen kunnen blijven bouwen. En er móet nog veel gebouwd gaan worden.” Martien: “Al met al gaan we richting een bouw zonder steigers. Gelukkig. Want zo kun je werken aan een optimale efficiëntie en de kosten reduceren.”



BIM

Het gaat met name om de i van informatie

Wat BIM (Bouw Informatie Model) betreft is de i eigenlijk de belangrijkste noemer: informatie. Die informatie zit 'm vooral in de geometrie (meetkunde) en de parameters die je eraan kunt koppelen. Het filteren van de informatie doen we in verschillende fases:

Ontwerp en ontwikkeling

Bij de ontwerp/ontwikkelingsfase moet je vooral denken aan zaken als aantallen van bijvoorbeeld woningen en parkeerplaatsen, oppervlaktes van het betreffende terrein en visualisaties op stedenbouwkundig niveau en ten behoeve van de Welstandscommissie. Met het model kunnen we de kosten en baten inschatten en de haalbaarheid van een proje

Dit doen we met het bouwteam, inclusief constructeur en installateurs. Ook halen we uit de modellen informatie ten behoeve van de calculatie. We voeren op de BIM-modellen clashcontroles uit, waarmee je de faalkosten reduceert, de snelheid verhoogt, de kosten verlaagt én de kwaliteit verbetert.

Technisch ontwerp

In deze fase maken we de tekening gereed voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Productieontwerp

In de productieontwerpfase worden alle productiemodellen van de verschillende onderaannemers aan elkaar gelinkt. Ook hier voeren we controles uit om te zien of alle elementen wel goed op elkaar aansluiten. De modellen stellen we vervolgens beschikbaar voor de uitvoerders, zodat ook die maximaal inzicht hebben.

MORE
FOR
YOU

More for You werkt onder meer voor:

- ontwikkelaars
- beleggers
- gemeenten
- corporaties
- aannemers
- zorginstellingen.

Projecten lopen via een proces van:

- analyse
- concepting
- ontwikkelscenario
- functioneel ontwerp
- technische ontwerp
- productieontwerp
- realisatie

ISO 9001 en VCA**

Kwaliteit en veiligheid staan bij Bots Bouwgroep hoog in het vaandel. Om dit te voor onze klanten te kunnen aantonen en waarborgen, zijn we gecertificeerd voor ISO 9001 en VCA**. Het KAM (Kwaliteit Milieu Arbo) -systeem zorgt ervoor dat we onszelf regelmatig de spiegel voorhouden en voortdurend de organisatie kunnen verbeteren. Het is een levend systeem wat zorgt voor leermomenten en verbeteringen.



CERTIFICERING



Bots Bouwgroep als leerbedrijf

“Jongeren laten proeven aan het bouwvak”

Ook als ‘leerbedrijf’ in het kader van BBL-opleidingen is Bots Bouwgroep actief. Maar volgens Koen Bots valt het niet mee om uiteindelijk voldoende en geschikte aanwas te vinden voor de bouw. In veel gevallen staat het niet optimale imago van de bouwwereld in de weg, op het moment dat leerlingen echte keuzes moeten maken voor hun toekomst.

Regelmatig komen leerlingen van regionale opleidingen als stagiaire naar Deurne. Koen Bots: “Helaas zie je in de praktijk dat steeds minder leerlingen ook echt voor de bouw kiezen. Jammer, en best een kwalijke zaak. Want hoe krijgen we straks voldoende aanwas?”

Laten proeven

“Wat we vooral willen bereiken met het inzetten van stagiaires is dat de jeugd een beeld krijgt van de bouwwereld, en ze zo een weloverwogen keuze kunnen maken voor hun toekomst”, zegt Koen. “In een paar weken krijgen ze het vak niet onder de knie, maar van onze ervaren medewerkers krijgen ze in ieder geval een prima praktijkbasis mee. Dat is ook vooral onze taak denk ik, laten proeven aan het bouwvak en laten ervaren hoe mooi dit vak is.”

Bots Bouwgroep is Zakenvriend van KWF

Als Zakenvriend draagt Bots Bouwgroep bij aan minder kanker, meer genezing en betere kwaliteit van leven voor patiënten.

Wilt u meer weten over het Zakenvriendschap of onderzoek naar kanker? Kijkt u dan op de website van KWF Kankerbestrijding: www.kwf.nl/zakenvriend

Zakenvriend van  KWF

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) is een veelgehoorde term. Wat houdt het voor ons in? We moeten een betere wereld creëren voor onze kinderen en kleinkinderen. Dit doen we op verschillende manieren. Zoals al eerder vermeld zijn we bezig met duurzaam bouwen en houtskelbouw. Niet alleen ons product moet verantwoord zijn, maar ook onze bedrijfsvoering. Daarom hebben wij ons bedrijfspand zelfvoorzienend gemaakt qua energie. Er liggen zonnepanelen op onze bedrijfshal en ons kantoorpand is voorzien van een sedumdak. De bedrijfshal is voorzien van ledverlichting. De nieuwe bedrijfshal is gasloos. De recente uitbreiding van het kantoor is gemaakt met restmaterialen. Ons afval wordt gescheiden afgevoerd. We proberen zoveel mogelijk papierloos te werken.

Ook willen wij wat terug doen voor de samenleving. Martien Bots is een van de oprichters van Energyport Peelland en nog altijd zet hij zich hier dagelijks voor in. Energyport Peelland is een coöperatie welke als doelstelling heeft om regio De Peel omstreeks het jaar 2040 energieneutraal te maken. Deze energieneutraliteit willen ze realiseren door enerzijds energiebesparende maatregelen te bevorderen en anderzijds door het (doen) produceren van ‘groene’ energie (zon, wind, biomassa, aardwarmte, e.d.).

Wij dragen het KWF een bijzonder warm hart toe en zijn wij al jaren hun zakelijke partner. Een bewuste keuze, omdat naasten in het bedrijf en in de familie hiermee in aanraking zijn geweest. Het is ook volksziekte nummer 1 en kan alleen met grootschalige hulp aangepakt worden.

Ook lokaal voelen we ons betrokken. Die betrokkenheid tonen we door het steunen van diverse verenigingen.



Dit magazine is een uitgave van
Bots Bouwgroep © 2021

Teksten

Bots Bouwgroep
John Janssen's Storysjop

Fotografie

Bots Bouwgroep
Dave van Hout Photography

Vormgeving, opmaak en drukwerk

Weemen web | print | promo

Bots Bouwgroep B.V.

Bots Wonen B.V.

Bots Service B.V.



Energiestraat 21
5753 RN Deurne
0493-341521

info@bots.nl
www.bots.nl