



Duurzaam  
Vakmanschap  
Woningbouwcorporaties



**KernBouw**



# Welkom bij KernBouw

**KernBouw is een vakbekwame ondernemende bouworganisatie, met de focus op kwaliteit, duurzaamheid en een tevreden klant.**

## **Meer dan 100 jaar historie**

KernBouw heeft een rijke historie en komt voort uit het familie bouwbedrijf Thunnissen, wat in 1910 is opgericht. Rond 1960 namen de zonen het bedrijf van hun vader over en in 1965 startten zij met de bouw van een timmerfabriek. In de jaren 80 was er veel behoefte aan garantie- en onderhoudsklussen en werd om die reden Thunnissen Onderhoud opgericht. In 2004 werden Thunnissen Bouw en Thunnissen Onderhoud gesplitst in 2 aparte bedrijven en gingen zelfstandig verder.

Het werd tijd voor meer vernieuwingen dankzij de vele nieuwbouw- en renovatieprojecten. In 2018 werd de nieuwe naam KernBouw geïntroduceerd en sinds 2021 bestaat de directie uit: Rob Hillebrink, Remko Röttger en Maarten Smit.

## **Klaar voor de toekomst**

Naast de vele nieuwbouw, renovatie- en onderhoudsprojecten, staan ook beton- en houtbouw in de planning. De transitie naar circulair wordt versneld en nieuwe technieken zoals 3D-printen worden verder uitgebreid.

Naast de vestigingen in Amsterdam en Cruquius is per 1 maart 2021 een nieuwe KernBouw vestiging geopend in Rotterdam.

**KernBouw.**  
**Duurzaam Vakmanschap.**

## De directie



Remko Röttger



Rob Hillebrink



Maarten Smit



# KernBouwers Wie we zijn

**Mensen die vaak met ons samenwerken zien in KernBouwers enthousiasme, gedrevenheid, hartstocht voor techniek en concentratie als we aan het werk zijn.**

## **Onze mensen**

Dagelijks werken we met meer dan 100 vaste mensen aan mooie ambitieuze projecten voor onze opdrachtgevers. Daarnaast werken we met vaste betrouwbare adviseurs en onderaannemers.

## **We voelen ons betrokken in het gehele proces**

We praten graag over wat we doen. Hoe complexer een project en hoe meer creatief denkwerk en maatwerk van ons wordt verwacht, hoe mooier we het vinden.

Het mooist vinden we projecten waarbij we vanuit onze ervaring en technische vakkennis echt waarde kunnen toevoegen. Waarin we de 'bouwstress' die je soms bij bewoners of andere betrokkenen ziet kunnen ombuigen naar een goede sfeer en blije gezichten.

## **Waar we voor staan en gaan**

Kwaliteit, duurzaamheid en bovenal een tevreden klant.



# KernActiviteiten

## Wat we doen

**Door de jaren heen heeft KernBouw veel kennis en ervaring opgebouwd en kunnen we ons vandaag de dag richten op alle facetten van de bouw.**

### **Onderhoud**

KernBouw heeft een grote variëteit aan objecten in onderhoud. Zo doen we onder meer het onderhoud van wooncomplexen (hoogbouw), hele woonwijken, zorginstellingen, scholen, bedrijfspanden, hotels en kantoren.

### **Mutatie woningen**

KernBouw helpt woningcorporaties hun woningbestand op niveau te houden door woningen te muteren en gereed te maken voor nieuwe bewoners.

### **Renovatie**

Bij Renovatie ligt de nadruk veelal op het verduurzamen van woningen, het Energetisch verbeteren van de leefomgeving en het Ontzorgen van de klant.

### **Nieuwbouw**

Typisch KernBouw zijn nieuwbouwprojecten waarbij maatwerk en vakmanschap veel meerwaarde bieden. Nieuwbouw van woning, utiliteit- of verenigingsgebouw. Met onze veelzijdige ervaring en technische kennis weten we precies te bouwen wat de architect en opdrachtgever voor ogen hebben.



# Van Visie tot Oplevering

Bij KernBouw houden we van uitdagingen! Alle puzzelstukjes moeten efficiënt in elkaar worden gepast tot een totaalplaatje. Tot een trein die zonder te haperen doorrijdt naar de eindbestemming, ook als bijvoorbeeld de bewoners van een wooncomplex gewoon ter plekke blijven tijdens verbouwingswerkzaamheden.

Dat is onze Kernkwaliteit: meedenken aan de voorkant, in bouwteamverband. Het proces transparant maken, technisch begeleiden, optimaal organiseren, plannen checken en open durven communiceren. En daarmee oplossingsgericht meedenken over hoe we samen kunnen maken wat de architect en opdrachtgever willen.

Dat meedenken, dat zie je later terug aan een duurzamer en minder onderhoudsgevoelig gebouw. Aan minder verrassingen onderweg. Aan minder overlast voor de bewoners of gebruikers van een pand. En dus: aan een betere nachtrust voor opdrachtgevers, hun projectmanagers en alle andere mensen die bij een project betrokken zijn.



# Samen sterk

## Bewonersparticipatie

**Door bij de start van elke fase/project te bedenken waarover gesprek nodig is en een passend samenspel te bedenken, bied je betrokkenen in het proces duidelijkheid en kun je aansluiten bij ieders behoeften en belangen.**

Plannen hebben vaak zowel een 'fysieke' als een 'sociale lijn'. Een fysieke lijn van concrete, vaak tastbare bouwkundige aspecten en een sociale lijn waarbij het gaat over zaken als overlast, verloop, sociale problematiek, betrokkenheid met de woonomgeving etc.

### **Aanleiding**

Participatie is geen doel op zich... Wat is de aanleiding voor het plan en leent de opgave zich überhaupt voor participatie? Valt er iets te kiezen? Welke ruimte willen we bieden om bewoners te betrekken, welke inspraakmogelijkheden zijn er of welke mogelijkheden zijn er om samen aan de slag te gaan?

### **Gemeenschappelijk doel**

Wat willen we met de participatie bereiken en is er een duidelijk gemeenschappelijk doel?

### **Betrokkenheid**

Voorafgaand aan ieder proces moet er een duidelijk beeld zijn van alle betrokkenen. Hoe meer er bekend is over bewoners en omstandigheden, des te beter is het resultaat.



# Dagelijks & Mutatie Onderhoud Elan Wonen

Elan Wonen is een woningcorporatie die ongeveer 7000 woningen beheert in Haarlem en Heemstede. Voor de eenheden in Heemstede verzorgt KernBouw het Dagelijks en Mutatie Onderhoud.

Voor het Dagelijks Onderhoud maakt Elan wonen gebruik van het klantportaal van KernBouw. Dit portaal biedt alle partijen de mogelijkheid een reparatieverzoek in te dienen, maar ook het verloop hiervan te volgen.

Het indienen van het verzoek is de start voor het snel en effectief verhelpen van het probleem. Heldere communicatie, first-time-fix en een goed resultaat staan hierbij centraal en dragen bij aan de tevredenheid van de bewoner. Het Dagelijks Onderhoud is gebaseerd op een afkoopregeling en betreft ongeveer 1750 eenheden.

Daarnaast helpt KernBouw Elan Wonen hun woningbestand op niveau te houden door woningen te muteren en gereed te maken voor nieuwe bewoners. Deze werkzaamheden bestaan uit:

- Het renoveren van Badkamer, Keuken en Toilet (BKT).
- Het Energetisch verbeteren van de woningen en deze opwaarderen naar een hoger energielabel.
- Woningen revitaliseren en naar verhuurbaar niveau terugbrengen.

De KernBouw vakmensen beschikken over een tablet waarin zij de uitgevoerde werkzaamheden vastleggen. Deze gegevens worden vervolgens in een database opgeslagen en kunnen worden gebruikt voor analyses.





# Groot Onderhoud Velserhooft

**Bijzonder aan dit project was dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd in bewoonde toestand in binnenstedelijk gebied, waarbij opdrachtnemer verantwoordelijk was voor de volledige communicatie en coördinatie.**

Het gehele project is volgens Lean aangepakt d.m.v. de met alle partijen vooraf opgestelde pull-planning. In vijf maanden hebben wij alle 96 woningen voorzien van nieuwe sanitaire ruimtes, een nieuwe keuken en nieuwe beglazing van kozijnen. Een aanpassing van de E&W-installatie en de gietijzeren standleidingen vervangen heeft ervoor gezorgd dat iedere woning over een eigen CV beschikt. Het gehele complex is opgewaarderd van label F naar label B conform subsidievoorwaarden.

Aan de buitenzijde is het complex verfraaid door het vervangen van de galerij en de balkonhekken, het vervangen van het gevelmetselwerk op de kopgevels en de liftschacht en het vervangen van de kozijnen.

**De 96 woningen van Velserhooft werden door KernBouw succesvol verbeterd en gingen van Energielabel F naar B, met korte doorlooptijden en minimale impact voor de bewoners.**





# Nieuwbouw Velison Wonen

Voor Velison Wonen realiseerde KernBouw op het bestaande woongebouw 'De Hofstede', 10 zorggerelateerde tweekamerappartementen met gemeenschappelijke ruimtes en balkons.

Tijdens de uitvoering zijn overlast besparende maatregelen getroffen op het gebied van, inwateren, geluid, verkeer, parkeren en transport bewegingen, de onderliggende woningen zijn gewoon bewoonbaar gebleven tijdens de realisatie van de appartementen.

Woonzorgcentrum De Hofstede bestaat na de uitbreiding uit 150 zelfstandige sociale huurwoningen, met op de begane grond diverse voorzieningen waar alle inwoners van Velsbroek gebruik van kunnen maken.

We hebben het casco gerealiseerd met Prefab HSB wanden om de bouwsnelheid te verhogen en daarmee de overlast te beperken.

**De nieuwe woningen werden tussen twee bestaande woningen ingebouwd en kregen een iets ander uiterlijk. Maar uiteindelijk ziet het gebouw eruit als één geheel.**

# De Transitie naar Circulair

Door onze positie in de markt begrijpen we hoe belangrijk de rol is die we als bouwbedrijf hebben in de transitie naar circulair. We zijn ons sinds jaar en dag bewust van het feit dat we materialen kunnen hergebruiken en passen materialen toe die lang meegaan of hergebruikt kunnen worden.

Dagelijks lopen onze vakmannen aan tegen ontwerp- en materiaalkeuzes waarbij ze actief bezig zijn de hoeveelheid materiaal te minimaliseren, beschikbare materialen te benutten of hergebruiken, en de gebruiksduur van objecten te verlengen.

Op strategisch niveau denken wij met onze klanten mee over vraagstukken als: Is transformatie mogelijk in plaats van nieuwbouw? Welke hernieuwbare materialen kunnen we gebruiken? en welke kansen zien we in de ontwerpfase om de milieubelasting van het materiaal- en energiegebruik tot een minimum te beperken?

## Houtbouw

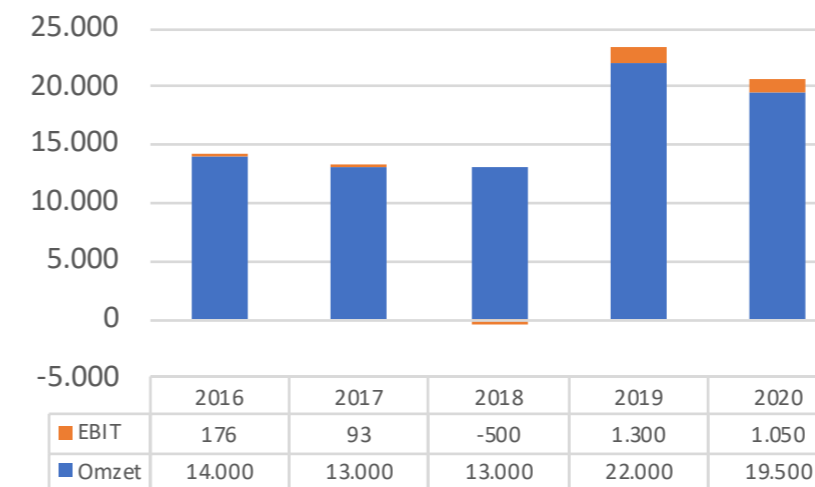
Speciale aandacht is er binnen KernBouw voor het bouwen met hout. Nieuwe inzichten en ontwikkelingen op dit vlak hebben ervoor gezorgd dat het bouwen met hout als basis voor de constructie van woning of appartement binnen onze organisatie de hoogste prioriteit heeft gekregen. Verschillende houtbouwconcepten voor rijtjeswoning of appartement zijn daarvan het resultaat. We kunnen er niet meer omheen, bouwen met hout heeft de toekomst!

Een woning van hout bouwen is in Nederland ongebruikelijk. Daar gaat verandering in komen! In 2019 bouwde KernBouw de eerste woningen van hout waarbij we testen voor grootschalige nieuwbouw.

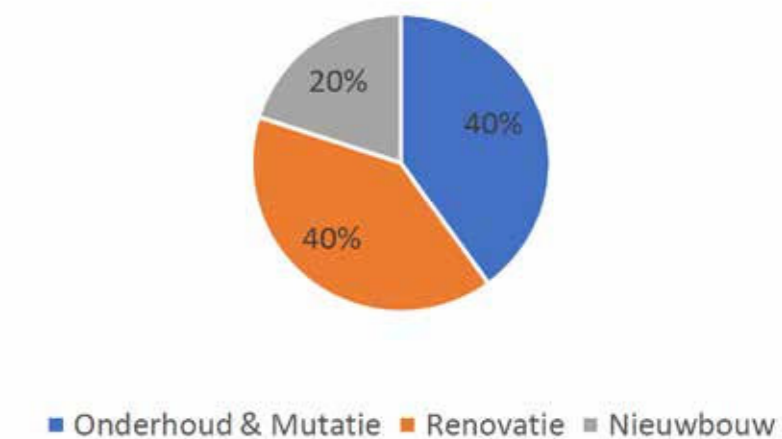


# KernBouw in cijfers

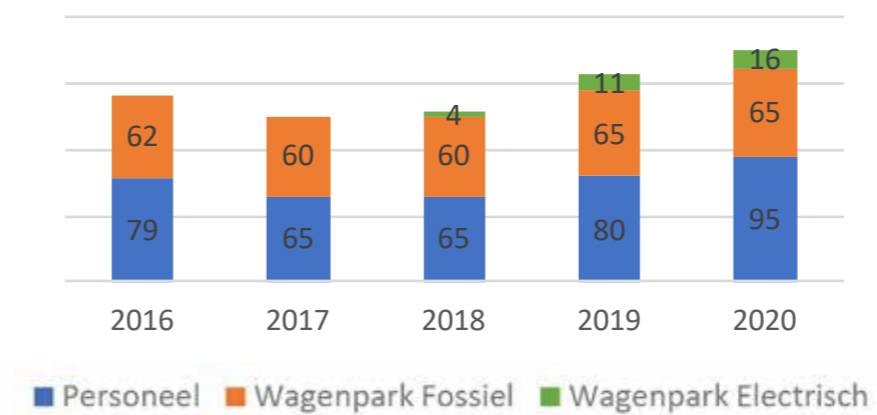
Omzet Ontwikkeling (x 1.000 EUR)



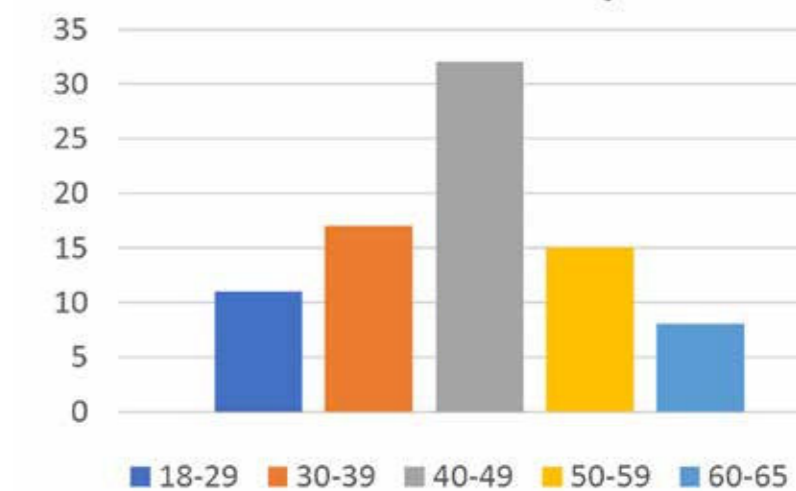
Omzet verdeeld naar type werk



Personeel en Wagenpark



Personeel naar Leeftijd





# Een greep uit onze opdrachtgevers

elan wonen      harte kamp groep      gemeente Zaanstad ZNSTD      kenter JEUGDHULP  
 open baar onder wijs Spaarne sant      Tacx      Odion      KENNEMER WONEN  
 savills      Gemeente Haarlem      Praxis      kennemerhart AANDACHT VOOR OUDER WORDEN  
 WONINGSTICHTING Sint Antonius van Padua      Dunamare onderwijsgroep      ~~Gemeente Amsterdam~~

# Lidmaatschappen en certificaten

Als bouwbedrijf bieden wij onze opdrachtgevers graag zoveel mogelijk zekerheid en streven wij altijd naar de hoogste kwaliteit. Wij zijn daarom aangesloten bij diverse brancheorganisaties en instanties, en geven hieronder een beknopte uitleg. Daarnaast is KernBouw ISO gecertificeerd voor 9001:2015 Kwaliteit en 14001:2015 Milieu.



## VCA

VCA staat voor Veiligheid, Gezondheid en Milieu (VGM) Checklist Aannemers en is bedoeld om aannemers veiliger te laten werken en het aantal ongevallen te verminderen.



## Bouwend Nederland

Bouwend Nederland verenigt bouw- en infrabedrijven. Bouwend Nederland werkt aan een vitale bouwsector die bouwt aan een vernieuwing van de leefomgeving.



## BouwGarant

BouwGarant is het grootste keurmerk in de bouw van Nederland met 1500 aangesloten bouwbedrijven. Al deze bedrijven worden periodiek getoetst.



## Erkend leerbedrijf

Door studenten te helpen opleiden wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de toekomst van het vakmanschap.



## Financieel Gezond

KernBouw is een financieel KernGezond bedrijf.



## ISO gecertificeerd

KernBouw is ISO gecertificeerd voor 9001:2015 Kwaliteit en 14001:2015 Milieu.



## WoningBouwersNL

WoningBouwersNL is een vereniging van woningbouwspecialisten en maakt zich sterk voor een gevarieerd aanbod aan nieuwbouwwoningen.



## MVO

KernBouw is beoordeeld en voldoet aan de eisen van Keurmerk Nederland conform ISO 26000.