

"Met RGS verzekerd van goede vaklui en van goed werk"

Corporatie WoonInvest kiest voor resultaatgericht samenwerken (RGS) bij het gevelonderhoud voor alle 8.600 huurwoningen in Voorburg, Leidschendam en Den Haag. "Ik kan iedereen deze betere en kostenbesparende werkwijze aanbevelen", zegt Piet Duijnsveld, coördinator Bedrijfsbureau Vastgoedbeheer. "We gaan RGS nu ook als een pilot toepassen bij renovatieprojecten. Mede omdat de ervaring leert dat we dan ook verzekerd zijn van goede vakkrachten die goed werk afleveren."

Rond 2010 begon de twijfel te ontstaan over zelf een bestek voorschrijven en via aanbesteden een uitvoerende partij zien te vinden. Want bij twee huurcomplexen bleek de hechting van de verlaag zeer matig te zijn. Met houtrot als onderliggend probleem. "Zo begon mijn speurtocht naar een betere kwaliteit waarbij de kosten van het toekomstige gevelonderhoud beheersbaarder zouden moeten zijn", herinnert Duijnsveld zich nog goed. "Ik ving wat op over resultaatgericht samenwerken en ging me erin verdiepen. Vervolgens riep ik de hulp in van een extern adviesbureau om een handboek te

maken voor het proces hoe je als corporatie en onderhoudsbedrijven met elkaar omgaat bij resultaatgericht samenwerken. Tegelijkertijd maakten we dankbaar gebruik van een prijzenboek per onderhoudsingreep, dat al gebruikt werd door een tiental corporaties. Zo hoefden we op dat gebied niet opnieuw het wiel uit te vinden. En in 2013 gingen drie pilots van start op basis van resultaatgericht samenwerken."

BESPARING

Die pilots, waarbij houtrot een probleem was, werden uitgevoerd door bedrijven die over het VGO-keur beschikten als keurmerk voor resultaatgericht samenwerken. Die hadden de beste onderhoudsscenario's gemaakt voor de komende acht jaar. Met de garantie dat de huurwoningen er - tegen een vast bedrag en zonder meerwerkkosten - al die tijd netjes bijstaan. De kwaliteit toetst WoonInvest na vier en zeven jaar. Tegelijkertijd moet de bewonerstevredenheid minimaal 7,5 zijn en wordt er aanzienlijk op onderhoudskosten bespaard. "De nul-beurt was best prijzig om de probleemwoningen eerst naar het gewenste basisniveau te tillen", aldus de vastgoedcoördinator. "Maar de nieuwe werkwijze betaalt zich dubbel en dwars in de toekomst terug. Voor één complex maakte ik in de meerjarenbegroting een exacte berekening voor de komende 25 jaar. Resultaatgericht sa-



Piet Duijnsveld, coördinator Bedrijfsbureau Vastgoedbeheer bij corporatie WoonInvest

DE WINST VAN RGS VOOR WOONINVEST

- Een betere en kostenbesparende werkwijze voor onderhoud en renovatie
- RGS levert bijvoorbeeld bij één complex een besparing op van 25 procent ten opzichte van budget meerjarenbegroting (over een periode van 25 jaar)
- Kwaliteitsgarantie gedurende de looptijd van de contractduur
- Jaarlijks een vast onderhoudsbedrag zonder meerwerkkosten
- RGS zorgt voor een hogere bewonerstevredenheid omdat ze goed werk honoreren
- Verzekerd van goede vaklui en van goed werk



Resultaatgericht samenwerken (RGS) bij het gevelonderhoud voor alle 8.600 huurwoningen van WoonInvest in Voorburg, Leidschendam en Den Haag

“Resultaatgericht samenwerken is een betere en kostenbesparende werkwijze die ik iedereen kan aanbevelen”

menwerken levert dan bij ons een onderhoudsbesparing op van circa 25 procent ten opzichte van het oude aanbesteden.”

GOEDE VAKLUI

De werkwijze beviel WoonInvest zo goed, dat al in 2013 het besluit viel om al het gevelonderhoud via resultaatgericht samenwerken weg te zetten. Inmiddels gebeurt dat voor circa de helft van het vastgoed. En jaarlijks komen er zo’n vijftien complexen bij voor een onderhoudscyclus van acht jaar. Als de renovatiepilot is geslaagd, zal de renovatie van vijf complexen

tussen 2018 en 2020 ook op basis van resultaatgericht samenwerken plaatsvinden. “Dat is mede ingegeven door mijn voorspelling dat er de komende jaren een tekort aan goede vaklui zal zijn”, luidt het extra argument van Duijnsveld. “Via resultaatgericht samenwerken betalen we een redelijke prijs en bieden we bedrijven continuïteit, waardoor zij hun vakmensen kunnen binden. Daarmee krijgen wij goede vaklui over de vloer die ons verzekeren van een goed resultaat. Dat gaat je echt niet lukken bij traditioneel aanbesteden en gunning op basis van de laagste prijs.” ■

VERZEKERD VAN RESULTAAT MET EEN VGO-BEDRIJF

Met resultaatgericht samenwerken (RGS) kunt u tot wel 20 procent besparen op directe kosten en tot wel 50 procent op indirecte kosten. Deze werkwijze leidt ook nog eens tot een betere kwaliteit, een snellere doorlooptijd en een hogere bewonerstevredenheid. Voor vastgoedonderhoudsbedrijven, die de kunst van het resultaatgericht samenwerken verstaan, bestaat een erkend keurmerk. Dat is het VGO-keur. Op www.vgokeur.nl vindt u alle details én de vastgoedonderhoudsbedrijven met het VGO-keur bij u in de buurt.