

“RGS-aanpak is nog efficiënter dan prestatiegericht onderhoud”

Corporatie Wold & Waard streeft naar vijfduizend goede en betaalbare huurwoningen in de gemeenten Leek, Grootegast, Marum en Zuidhorn. “Qua planmatig onderhoud werkten we om die reden al met prestatieafspraken”, zegt Jan Leistra, manager vastgoed. “Met resultaatgericht samenwerken (RGS) gaan we net een stapje verder. Deze aanpak is nóg efficiënter en leidt tot nóg lagere onderhoudskosten.”



Jan Leistra, manager vastgoed bij Wold & Waard

Sinds 2002 sluit Wold & Waard al prestatiecontracten af voor schilderwerk. De voorganger van Leistra had dat al in gang gezet. “Ik ben zelf ook niet van het aanbesteden”, erkent de vastgoedmanager. “We hebben geconstateerd dat inzetten op een bodemprijs ten koste gaat van de kwaliteit. Zo loop je dan bijvoorbeeld tegen houtrot aan, met alle extra kosten en overlast voor onze huurders van dien. Wij willen verzekerd zijn van kwaliteit via duurzame en bestendige relaties. Daarom verdeelden we onze huurwoningen over vier onderhoudsbedrijven, die onze prestatie-eisen per huurwoning kennen voor bijvoorbeeld glansgraad, houtrot, scheurvorming en openstaande verbindingen. Hoe ze dat het beste realiseren? Dat laten we aan hun eigen expertise over. Ons hoofddoel is simpel: zo min mogelijk onderhoudskosten zonder dat de kwaliteit eronder lijdt.”

VERDIEPING

Het uitgangspunt was een vast stramien van om de zes jaar schilderen. De corporatie onderhandelde elk jaar vanuit dezelfde uitgangspunten met alle onderhoudsbedrijven apart over marktconforme eenheidsprijzen per on-



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 vastgoedonderhoudsbedrijven met het VGO-keur bij u in de buurt.



Via RGS is corporatie Wold & Waard zo min mogelijk aan onderhoudskosten kwijt, zonder dat de kwaliteit eronder lijdt

derhoudsinsgreep. “Wie qua kwaliteit steken laat vallen, krijgt eerst een gesprek, dan een gele kaart en daarna is het afgelopen”, luidt het stellig. “Zo sneuvelde één onderhoudsbedrijf. De nieuwe partner introduceerde RGS bij ons. Onze opzichter, werkvoorbereider en ik gingen ons daarin verdiepen met een RGS-opleiding. Sindsdien zijn we erg enthousiast over RGS. Zo leerden we het verschil met prestatiecontracten. Bij RGS doe je de voorbereiding niet zelf, maar geef je slechts aan wat je functioneel per complex wilt. Vervolgens laat je de expertise voor het maken van het beste en het meest efficiënte onderhoudsplan over aan de onderhoudspartners.”

VIER PILOTS

In 2016 volgde een workshop met de vier onderhoudspartners. Niet hoe je met RGS de kwaliteit verbetert, want dat was al afgedekt, maar hoe je qua kosten een verdiepingsslag maakt. “Die wens ligt er ook vanwege een bezuinigings-target van 15 procent bij Wold en Waard. Met RGS hebben we een opzichter minder nodig en besparen we zelf op voorbereidingskosten”, aldus Leistra. “Het is aan de onderhoudspartners

“Met RGS hebben we een opzichter minder nodig en besparen we zelf op voorbereidingskosten”

om verder ruimte te zoeken in directe kosten. Is het wel nodig om elke zes jaar te schilderen? En welke efficiëncyslag maken de partners, die al sinds prestatiegericht werken de regie voeren over aannemerswerk, nu wij hen ook de dakdekkers en voegherstellers laten aansturen? Dat deden we voorheen namelijk zelf.” In 2017 zijn er per partner RGS-pilots voor tweehonderd huurwoningen. De intentie van Wold & Waard is dat alle vijfduizend huurwoningen vanaf 2018 via RGS worden onderhouden. ■



DE WINST VAN RGS VOOR WOLD & WAARD

- verzekerd van kwaliteit via duurzame en bestendige relaties
- lage onderhoudskosten zonder dat de kwaliteit eronder lijdt
- de expertise overlaten aan het onderhoudsbedrijf
- besparing op voorbereidingskosten