

IJsseldal Wonen succesvol met RGS-onderhoud

Het roer ging eind 2015 om bij corporatie IJsseldal Wonen in Twello. Zowel planmatig onderhoud als dagelijks onderhoud aan alle 3.500 huurwoningen is nu gebaseerd op resultaatgericht samenwerken (RGS). “IJsseldal Wonen wilde de organisatie op verschillende fronten slimmer gaan organiseren om kosten te besparen”, aldus Rico Leemreijze, projectleider RGS. “Daarom is er qua onderhoud afgestapt van aanbesteden en juist gekozen voor RGS.”



Rico Leemreijze, projectleider RGS bij IJsseldal Wonen

Tot dusverre was IJsseldal Wonen gewend om zelf bestekken te schrijven en de aanbesteding tegen de laagste prijs uit te laten voeren. Op zoek naar efficiency en verduurzaming van de organisatie, kwam Leemreijze met RGS als aanpak. “Wij raakten enthousiast over deze totaalaanpak van alle voorkomende onderhoudswerkzaamheden”, zegt de man die is aangesteld als projectleider RGS binnen IJsseldal. “En hoe de professionele inbreng van onderhoudsbedrijven ervoor zorgt dat ze voor de lange termijn verzekerd zijn van resultaten op het gebied van kosten, kwaliteit en huurderste-

“Jaarlijks bepalen we een nieuwe gezamenlijke ambitie. Zo is er elk jaar een prikkel om het nog beter te doen”

vredenheid.” Het leidt ook tot een verandering van de werkzaamheden binnen de corporatie zelf. Voor de onderhoudsafdeling vervalt bijvoorbeeld het werk van jaarlijks aanbesteden voor de medewerkers planmatig onderhoud en de werkvoorbereiders. “Deze mensen kunnen zich dus meer gaan richten op coördinerende en regisserende taken.”

PRESTATIEPRIKKEL

Daar waar IJsseldal Wonen voorheen nog met tientallen uitvoerende partijen werkte, viel de keuze voor het dagelijks en planmatig onderhoud op twee onderhoudsbedrijven die qua visie op RGS als beste uit de bus rolden. Deze partijen voerden in 2016 bij wijze van proef al onderhoud uit voor IJsseldal Wonen. In januari 2017 werden de contracten getekend om de intentie uit te spreken om RGS gedurende meerdere jaren toe te passen voor alle 3.500 huurwoningen. “Maar jaarlijks wordt wel een

WINST VAN RGS VOOR IJSELDAL WONEN

- Voor lange termijn verzekerd van resultaten op gebied van kosten, kwaliteit en huurderstevredenheid
- het werk van jaarlijks aanbesteden vervalt
- huurderstevredenheid boven rapportcijfer 8
- minder overlast voor huurders
- focus op integrale kosten van het totale onderhoud



nieuwe gezamenlijke ambitie bepaald, bijvoorbeeld dat de huurderstevredenheid boven het rapportcijfer 8 komt te liggen”, voegt Leemreijze er gelijk aan toe. “Zo is er elk jaar een prikkel om het nóg beter te doen. Die afspraken zijn hard: worden ze niet gehaald, dan nemen we afscheid van elkaar.”

HUURDERSTEVREDENHEID

De partners zijn medeverantwoordelijk voor resultaat op het gebied van huurderstevredenheid. Niet presteren is einde samenwerking. Deze incentive draagt uiteraard bij aan een hogere huurderstevredenheid. “Ook op een ander punt willen we beter scoren”, aldus de projectlei-

der. “Bij mutatieonderhoud benoemen we bijvoorbeeld als resultaat dat de woning weer helemaal verhuurklaar wordt gemaakt. Dan wordt er naar méér gekeken dan het afvinken van een voorgeschreven lijstje. De mutatiekosten kunnen hoger uitvallen, maar wij kijken integraal, naar de kosten van het totale onderhoud. En belangrijker: de corporatie hoeft de huurders minder vaak lastig te vallen. Een volgende stap is om planmatig RGS-onderhoud af te stemmen met dagelijks RGS-onderhoud. Om zo bijvoorbeeld te voorkomen dat er voor dagelijks onderhoud vijf keer een dakgoot wordt gerepareerd, terwijl vervanging van dezelfde goten bij planmatig onderhoud gepland staat.” ■

