

Goed Wonen: "Schilderonderhoud met RGS voor alle 2.500 woningen"

Nadat een Gemerts onderhoudsbedrijf in 2014 zélf op corporatie Goed Wonen afstapte om de voordelen van resultaatgericht samenwerken (RGS) kenbaar te maken, wordt die vernieuwende aanpak in planmatig schilderonderhoud sinds 2015 toegepast voor álle 2.500 huurwoningen. "We juichen het enorm toe dat een marktpartij zo met ons meedenkt over het verhogen van de kwaliteit tegen lagere kosten", stelt Joris Wismans, manager vastgoed.



Nog niet zo lang geleden was de gangbare werkwijze dat Goed Wonen aan een adviesbureau doorgaf hoe huurcomplexen er bij moesten staan. Het bureau bekeek de onderhoudsstaat en de corporatie maakte de wensen bekend. Aan de hand van kwaliteitseisen bepaalde hetzelfde adviesbureau

welke onderhoudsaanpak daarbij het beste paste. Het bestek en de onderhoudsaanpak werden in de markt gezet. Degene met de laagste prijs kreeg de opdracht. "Dit betekende elk jaar zélf de aanbesteding uitzetten en elk jaar zélf het adviesbureau betalen voor de opnames, de onderhoudsaanpak en

het controleren van het eindresultaat", aldus Wismans. "Maar het allergrootste nadeel was dat we geen grip hadden op meerwerk, zoals onverwachte kosten voor houtrot-herstel. Dat zagen we echt als de keerzijde van de medaille als je het gunnen van opdrachten alleen baseert op de laagste prijs."



KENTERING

Qua tijd, energie en geld keerde het tij in 2014. Want een onderhoudsbedrijf bood aan om eens met een éigen onderhoudsaanpak te komen. Gebaseerd op de eigen vakkennis en met resultaatgericht samenwerken als werkwijze. “Dat idee hebben we gelijk omarmd”, weet de manager zich nog goed te herinneren. “Het onderhoudsbedrijf kwam met een onderhoudsscenario voor de komende tien jaar voor driehonderd huurwoningen. Dat stond haaks op de aanpak die wij bedacht hadden. We schakelden het adviesbureau in om tot de conclusie te komen dat resultaatgericht samenwerken ons klinkende munt opleverde. De onderhoudscyclus schoof op van zes naar acht jaar, meerwerk kwam voortaan voor rekening van het onderhoudsbedrijf en het onderhoudsbedrijf ontzorgt ons bij het schilderwerk van A tot Z qua bewonerscommunicatie, waarvoor we een rapportcijfer van minimaal een acht eisen.”

BESPARING

Het enthousiasme was zo groot, dat Goed Wonen in 2015 besloot dat hetzelfde onderhoudsbedrijf alle 2.500 huurwoningen schildert op basis van resultaatgerichte samenwerking. “Wij geven aan wat wij met onze complexen willen”, vervolgt Wismans. “Dan komt het onderhoudsbedrijf met onderhoudsscenario’s, die we samen met het adviesbureau doornemen. We kijken of er



Joris Wismans, manager vastgoed bij Goed Wonen

verschillen zijn tussen de onderhoudsstaat die het onderhoudsbedrijf bij alle woningen heeft opgetekend en de opnames die het adviesbureau steekproefsgewijs voor ons nam. Dan kiezen we het beste scenario, waarbij er voor alle ingrepen vaste en jaarlijks op marktconformiteit te indexerende prijzen gelden. Voor alle andere ingrepen dan schilderwerk willen we eerst foto’s als bewijs zien. Na ons fiat willen we ook foto’s van het eindresultaat. Al met al besparen we inmiddels al circa 20 procent op onze schilderkosten.” ■

“Al met al besparen we dankzij resultaatgericht samenwerken inmiddels al circa 20 procent op onze schilderkosten”

WINST VAN RGS VOOR GOED WONEN

- Besparing van circa 20 procent op de schilderkosten
- Klanttevredheidsscore van minimaal rapportcijfer 8
- Daling van de interne kosten van de corporatie
- Daling van 50 procent van de kosten voor extern adviesbureau