

# Corporatie Elkien realiseert met RGS energiedoelstellingen tegen lagere kosten

HEERENVEEN – In 2010 maakte woningcorporatie Elkien uit Heerenveen de strategische keuze om samen meer te bereiken. Vijf jaar later is er voor woningverbetering en planmatig onderhoud een definitieve selectie gemaakt van drie combinaties van bouw- en onderhoudsbedrijven. 'Allen zijn ze bekend met resultaatgericht samenwerken (RGS)', zegt Sybren Lijzenga, Teammanager Vastgoed. 'Door hun expertise maximaal aan te spreken, dalen de onderhoudskosten en bedenken we samen wat de beste aanpak is om de energiedoelstellingen voor onze huurwoningen te bereiken.'

Sybren Lijzenga, procesmanager bij corporatie Elkien te Heerenveen



*“Samen met onze partners vliegen we al in de ontwerpfase het onderhoud en het streven naar energieneutraliteit in 2030 voor onze huurwoningen aan.”*

In het verleden was het veertig keer per jaar aanbesteden op basis van een bestek dat Elkien zelf maakte. Dat leverde, inclusief de onderaannemers, in totaal vijfhonderd rekenaars op voor 120 offertes, waarvan er slechts veertig werden gehonoreerd. Daarna volgden er veel dubbelingen en discussies over meer- en minderwerk. Sinds 2015 is dat verleden tijd. De bijna 20.000 huurwoningen zijn toegewezen aan drie koppels van robuuste bouwers en gecertificeerde onderhoudsbedrijven.

Allen zijn bekend met resultaatgericht samenwerken en Elkien wil maximaal profiteren van hun expertise. “Samen met hen vliegen we al in de ontwerpfase het onderhoud en het streven naar energieneutraliteit in 2030 voor onze huurwoningen aan”, aldus Lijzenga. “Met als basis onze onderhoudsbegroting, waarbij we met onze vaste partners gericht werken aan een betere kwaliteit, lagere kosten en een hogere huurders-tevredenheid.”

### Minder onderhoudskosten

Verder moet er ook winst geboekt worden qua onderhoudskosten. Om het stuur goed zelf in de handen te houden, monitort Elkien dat maandelijks. Uit die gegevens moet blijken of de partnerbedrijven erin slagen om steeds meer te besparen via verbeterpunten. Vanwege die eis van Elkien werken de drie koppels ten eerste samen in gezamenlijke kantoren los van de eigen organisatie, inclusief de eigen co-makers. Ten tweede zijn er elk jaar twee sessies met Elkien en alle uitvoerenden van de partnerbedrijven om te leren van elkaar. “Samen wordt het belangrijkste verbeterpunt opgepakt. Pas als dat ingesleten is, komt een nieuw verbeterpunt aan bod”, schetst de teammanager. “Deze extra dimensie bij onze variant van resultaatgericht samenwerken werpt zijn vruchten af. Zo daalden de onderhoudskosten per woning van € 1.100,- in 2012 naar € 950,- in 2015. Ons einddoel in 2017 is overigens € 900,- per woning.”



Drie combinaties van bouw- en onderhoudsbedrijven zorgen via resultaatgericht samenwerken voor zowel woningverbetering als planmatig onderhoud van alle 20.000 huurwoningen van woningcorporatie Elkien (foto's: Renée Krijgsman Fotografie)

### Minder interne kosten

Een andere besparing is gerealiseerd bij de interne bezetting voor onderhoud. Vijf oud-Elkien-medewerkers doen overigens nog steeds hetzelfde werk, zoals voorbereiden en inspecteren, maar nu in dienst van de uitvoerende partnerbedrijven. Die maken dankbaar gebruik van de voormalige corporatiemedewerkers vanwege hun kennis van Elkien, de huizen én de bewoners. “Qua kwaliteit, kosten en huurderstevredenheid laten we aan onze directie, Raad van Commissarissen

en accountant zien dat er een positief stijgende lijn in zit”, vertelt Sybren. “En uit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid stimuleren we dat de bedrijven het werk zelf plannen en zo het hele jaar kunnen werken. Nu staat al vast dat we sloop en nieuwbouw toevoegen aan onze RGS-aanpak. Bij nieuwbouw eisen we overigens een check van het onderhoudsbedrijf. Zo weten we zeker dat de aanpak ook qua onderhoud verantwoord is voor de lange termijn.”

