

Omnia Wonen: RGS logisch vervolg op ketensamenwerking

HARDERWIJK - Bij corporatie Omnia Wonen wordt er sinds 2009 qua onderhoud gewerkt met vijf vaste partners en met vooraf geselecteerde leveranciers. Resultaatgericht samenwerken is nu een logisch vervolg op deze ketensamenwerking. 'We starten in 2015 met de eerste pilotprojecten', zegt procesmanager Mark Drost.

'Resultaatgericht samenwerken hanteren we straks voor al het buitenonderhoud aan onze 7.500 huurwoningen. Want we zien het als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid voor onze huurders om het juiste te doen tegen het juiste geld.'

Mark Drost, procesmanager bij corporatie Omnia Wonen te Harderwijk

"Het is een genot dat niet de prijzen centraal staan, maar juist wél het samen steeds beter willen presteren voor onze huurders."

Het kiezen voor ketensamenwerking over de projecten heen leidde tot opzienbarende resultaten. De onderhoudskosten daalden van 18 miljoen euro in 2008 naar 8,7 miljoen in 2013. Dat betekent € 1.160,- in plaats van € 2.500,- per huurwoning. Ook steeg de klanttevredenheid van een 7 naar een 8. Dat is het resultaat van dezelfde werkwijze voor ieder project door een vast team. “Het is een genot dat we kijken hoe we samen de kwaliteit tegen de juiste prijs keer op keer kunnen verbeteren”, aldus de procesmanager Bouwen & Onderhouden. “Prijzen voeren niet de boventoon omdat onze kwaliteitseisen en standaard marktconforme eenheidsprijzen voor alle projecten bekend zijn. Daarnaast is het belangrijk dat de houding en het gedrag van de medewerkers in de keten zijn veranderd. De keten investeerde hierin door workshops, persoonlijke ontwikkelingstrajecten en een fulltime begeleider ketensamenwerking.”

Verrijdbare daksteiger

Zelfs de grootste corporatie-criticaster wil nu niet anders meer. Want met de nieuwe werkwijze dalen de kosten en nemen zowel de kwaliteit als het werkplezier toe. “Een mooi voorbeeld is een project in Nunspeet”, wil Drost er graag aan toevoegen. “Eén van de vaste leveranciers, een dakdekker, dacht actief mee hoe we de renovatie zo slim mogelijk ter hand konden nemen. Wat leverde dat samen nadenken op? Een vaste steiger bij een rij woningen met daar boven op een verrijdbare steiger. Ongeacht het

weer kunnen we de daken probleemloos vervangen. Zijn we klaar? Op naar het volgende dak. Zo besparen we enorm op het op- en afbouwen van steigers. En het levert ook veel minder huurdersoverlast op omdat we de doorlooptijd weten te halveren. Al met al gaan we van energielabel D naar B, kost het ons 10 procent minder en is er 8 procent minder afval.”

“Over een paar jaar doen we niet meer anders dan resultaatgericht samenwerken.”

Pilotprojecten

Nu heeft Omnia Wonen besloten om onderhoud via resultaatgericht samenwerken nog meer neer te leggen bij marktpartijen, die weten dat er van hen afscheid wordt genomen als ze onder de maat presteren qua kwaliteit, meedenken en innovatie. In 2015 staan er vijf pilotprojecten in de begroting. “Wij en de partners gaan samen naar de cursus resultaatgericht samenwerken van Savantis. En weet je wat zo mooi is?”, vertelt Drost met een grote glimlach. “Je moet dan zelf cases aanreiken. →



Het bovenste deel van de steiger is verrijdbaar zodat er efficiënt gewerkt kan worden bij een renovatieproject in Nunspeet om het ene dak na het andere te vervangen

En daarvoor gaan we natuurlijk de vijf pilotprojecten gebruiken! Om zo qua resultaatgericht samenwerken nog meer van elkaar te leren. Over een paar jaar doen we niet meer anders. Dat hebben we

al besloten. Reden waarom we van onze partners dan ook gaan verwachten dat ze in het bezit komen van het keurmerk voor resultaatgericht samenwerken, te weten het VGO-keur.”

Winst van ketensamenwerking

- De onderhoudskosten daalden van 18 miljoen euro in 2008 naar 8,7 miljoen in 2013
- Dat betekent € 1.160,- onderhoudskosten in plaats van € 2.500,- per huurwoning
- De klanttevredenheid steeg van rapportcijfer 7 in 2008 naar een 8 in 2013
- Het resultaat van dezelfde werkwijze voor ieder project door een vast team

Verzekerd van resultaat met een VGO-bedrijf

Met resultaatgericht samenwerken kun je tot wel 20% besparen op directe kosten en tot wel 50% 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.