

Resultaatgerichte samenwerking van zes co-makers:

‘Wij werken niet tegenover, maar naast elkaar’

Voor het onderhoud en verduurzamen van woningen werkt woningcorporatie Woonin nauw samen met zes vaste partners: Hagemans Vastgoedonderhoud, Talen Vastgoedonderhoud, SW Vastgoedverbetering, Van Wijk Vastgoedonderhoud, Rutges Vernieuwt en Wits Utrecht. Daarvoor hebben zij een samenwerkingsovereenkomst Resultaatgericht Samenwerken (RGS) gesloten.

Het initiatief hiervoor kwam vanuit Woonin, in 2017. ‘Voorheen schreven wij als corporatie een bestek voor, bijvoorbeeld voor planmatig onderhoud. Zo’n traditioneel proces voor aanbesteding duurde vaak lang en het geplande onderhoud werd hierdoor regelmatig vertraagd,’ legt Ron Sierink, inkoopadviseur bij Woonin, uit.

Stap naar Resultaatgericht werken

Dat moest anders, vond Woonin. Sierink: ‘Door de verschillende aanbiedingen werd geld en tijd verspild en de kosten waren onvoorspelbaar. Bovendien zijn de opgaves voor corporaties steeds groter geworden. Denk aan het verminderen van de warmtevraag, het wegwerken van E/F/G energielabels, minder CO²-uitstoot en het verlagen van woonlasten. Die opgaves konden wij als corporatie niet meer in ons eentje aan. Daarom hebben wij de stap gezet naar resultaatgericht samenwerken, afgekort RGS, met een aantal geselecteerde, vaste partners.’

Onderhoud van buitenzijde

Woonin maakte een longlist van onderhoudsbedrijven, waarmee zij al meerdere jaren werkte. Zij deed een kwalitatieve uitvraag voor het periodieke onderhoud van de buitenzijde, de schil. ‘Kern van onze uitvraag,’ zegt Sierink, ‘was dat wij de onderhoudsbedrijven vooraf wilden laten meedenken over de slimste onderhoudsaanpak op basis van de economische levensduur van de woning. Woonin behoudt de regie en laat de projectleiding over aan de vaste partners.’

Co-makers

Uit de longlist selecteerde Woonin de genoemde partijen. Harmen Tiemens, projectcoördinator van Talen: ‘Dat gebeurde

niet op basis van kosten, maar op basis van visie, een bedrijfsbezoek en eerder behaalde resultaten op het gebied van plannen en uitvoering. Belangrijkste argument voor Woonin was dat wij een gedeelde lange termijnvisie hebben op samenwerking. Wij zien onszelf dan ook als co-makers.’

Menselijke kant

In 2018 gingen de partijen gezamenlijk aan het werk. ‘Onze gemene deler is dat wij gedachtengoed en werkcultuur delen met woningcorporaties als Woonin, waarmee wij graag samenwerken,’ onderstreept Harmen. ‘Wij hebben kennis van en ervaring met de branche en de rekenmethodes, hebben verstand van verduurzaming, kennen de proeftuinen, de SROI-eisen (Social Return on Investment, red.) en weten goed om te gaan met huurders. Wij hebben dezelfde verwachtingen, maar ook onze eigen inbreng. Openheid en kennisdeling staan voor ons centraal. Wij houden niets voor onszelf en vullen elkaar aan. Wij vinden dan ook vooral de menselijke kant van de samenwerking belangrijk. Daarom spreken wij niet zozeer van een prestatiecontract, maar van een relatiecontract.’

Tactisch Team Co-making Planmatig Onderhoud - RGS



Total cost of ownership

De co-makers richten zich op de uitvoering van het juiste plan voor de woningen. Zij kijken verder dan alleen het komende onderhoud, zoals naar total cost of ownership, en besparen daarmee kosten. Chris Driessen, coördinator Ketensamenwerking van Woonin: 'Wij zijn strategisch, tactisch en operationeel gericht. Door onze intensieve en flexibele samenwerking zijn de werkzaamheden meer voorspelbaar. We werken effectiever en zetten de menscapaciteit beter in. Doordat wij het onderhoud uit handen hebben gegeven aan vaste partners, zijn wij meer in control over de kasstromen en het onderhoud van onze woningen.'

Gevolgen van corona

Tijdens de corona-periode gaf Woonin de uitvoering prioriteit. 'Begrijpelijk, maar daardoor dachten we met elkaar minder na over toekomstige verbeteringen en dergelijke,' stelt Anna de Wit, planvoorbereider van SW Vastgoedverbetering. 'We vervielen in oud gedrag en ontdekten dat we stil stonden. Terwijl je juist met elkaar moet overleggen en ergens samen naar toe moet willen werken. Dan bemerk je weer hoe belangrijk het is om elkaar veel te zien en te spreken.'

Tactisch team

Na een grondige zelfanalyse vroegen de co-makers ondersteuning van strategisch adviseur Erik van den Boogaard van Peilon. 'Co-making is niet vanzelfsprekend, maar vraagt de aandacht van een transitieproces,' legt hij uit. 'Het raakt mensen persoonlijk. Onze ambities zijn groot, niet alles lukt meteen, maar we moeten er met elkaar over praten, óók over de behaalde successen. We hebben een kordaat Tactisch team ingericht met vaste vertegenwoordigers van elke partner. Dat maakt binnen de vastgestelde kaders gezamenlijk plannen over samenwerking, communicatie, werkprocessen, betaalbaarheid en capaciteit. Het Tactisch team heeft mandaat om zelf te beslissen en slagvaardig door te gaan.'



Deelnemers en begeleiders 'kwastendag' naar een gezamenlijk leertraject en stages bij co-makers

Sociaal rendement

Inmiddels heeft deze samenwerking geleid tot een aantal successen. Sociaal coördinator Renske Rietveld van Wits Utrecht: 'Gezamenlijk hebben we al vier keer de Kwastendag georganiseerd, waarbij we mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt kennis laten maken met het schildersvak. In het verlengde daarvan leiden we de geselecteerde kandidaten gezamenlijk in een leerwerktraject op. Dit heeft al tot meerdere arbeidsovereenkomsten geleid. De afspraak is dat elke co-maker jaarlijks 5% SROI van de gefactureerde opdrachtsom realiseert, in het werkgebied van Woonin of de regio Utrecht. Dit doel wordt ruim behaald.'

“Co-making is niet vanzelfsprekend, maar vraagt de aandacht van een transitieproces”

90%

Een ander positief resultaat is dat de geplande werkzaamheden voor 90% in het lopende jaar worden uitgevoerd. Driessen: 'In het verleden duurde het lang voordat de jaarcyclus startte en was dat percentage slechts 50%. De voorspelbaarheid in de planning is dan ook enorm waardevol. Door ons werk over het jaar te verdelen, voorkomen we piekbelastingen.'

Elke donderdag

De co-makers ontmoeten elkaar elke donderdag in het kantoor van Woonin in Utrecht. Driessen: 'Het is praktisch en effectief om in één gebouw af te spreken. We gaan dan ook als collega's met elkaar om. Niet tegenover, maar naast elkaar.'



Meer informatie:

www.swbv.nl
www.vanwijkvgo.nl
www.hagemans.nl
www.wits.nl
www.talen.nl
www.rutges.nl