

Samenwerken over grenzen heen

Nijverdal, 20 februari 2018

mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
daar knapt 't echt van op!

Wijzonol

Introductie

- Organiserende partijen Mulder, Te Mebel, Lenferink en Wijzonol
- Ondersteunende partijen: Saxion/Pioneering en Wonion
- Deelnemers: 19 corporaties uit Midden/Oost Nederland.



Even voorstellen

- Bob Lenferink
- Directeur Lenferink Heino – Raalte Heerde
- Familiebedrijf
- Onze visie op onderhoud
- Partner voor de toekomst



Doel van vanmiddag

- Met elkaar in gesprek gaan over de toekomst van planmatig onderhoud
- Van elkaar leren
- Elkaar uitdagen
- Samen beter samenwerken
- Samen betere resultaten behalen



Geen goed of fout!

Onze dagvoorzitter

- Onafhankelijk
- Ervaring aan opdrachtgever- en opdrachtnemerzijde
- Verslag van de middag

Even voorstellen

- Marc Wichman, Insector 
- Begeleiden van opdrachtgevers en bedrijven bij RGS

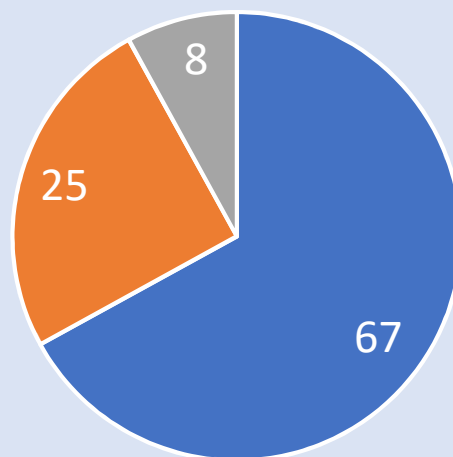
Online vragenlijst vooraf

- Ervaring
- Dilemma's
- Verwachtingen



Ervaring

- Hoeveel ervaring heeft u binnen uw organisatie als het gaat om regisserend opdrachtgeverschap bij onderhoud en renovatie (RGS, langjarige ketensamenwerking)?



■ Nog geen ■ Enkele projecten ■ Ruime ervaring

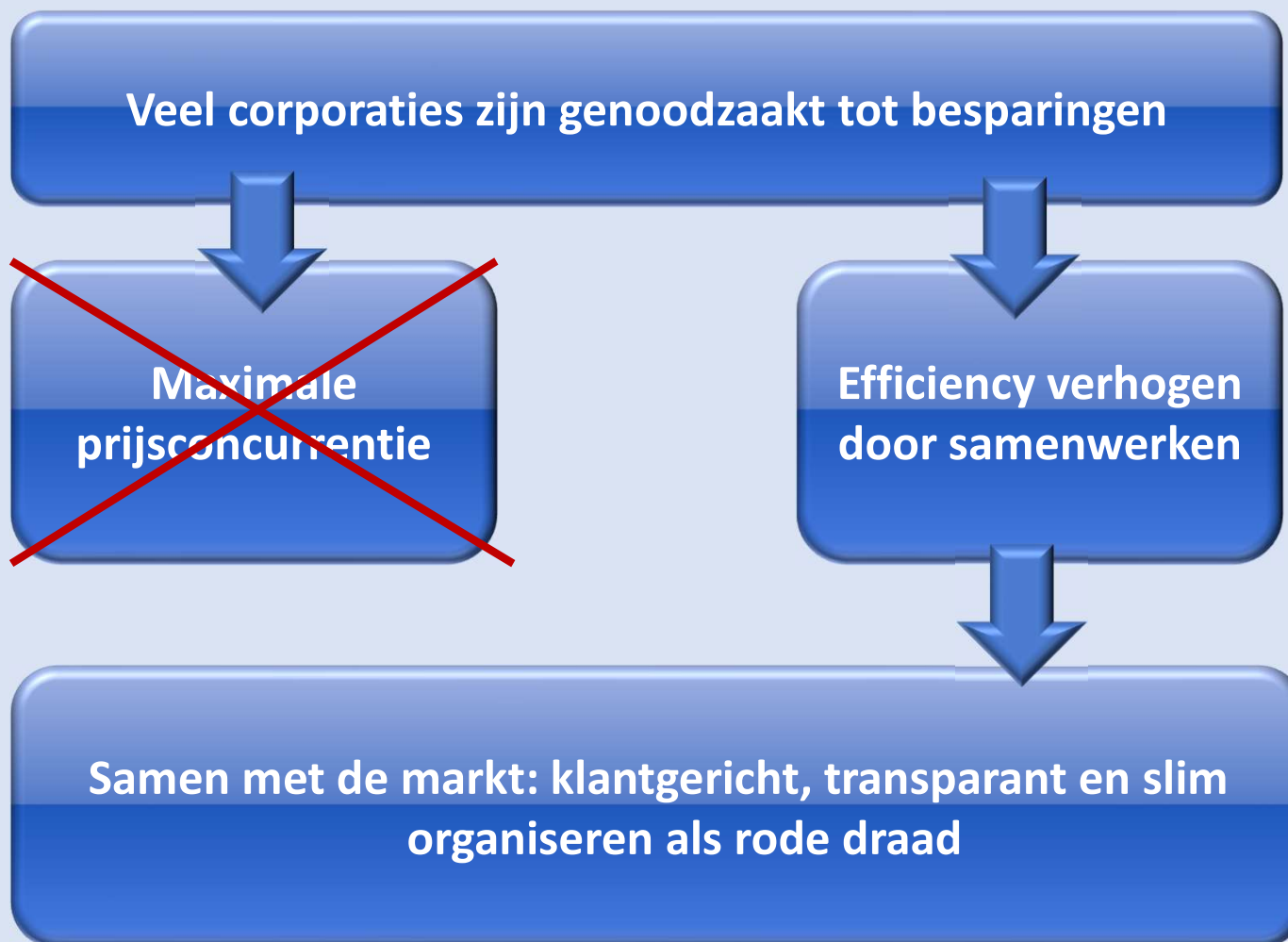
Dilemma's

- Aanbestedingsregels, lange termijn verplichtingen mogelijk, contractvorming
- Loslaten en sturen op eindresultaat = opbouwen vertrouwen, transparantie
- Borging van kennis, kwaliteit en kunde
- Best passende wijze van samenwerken, welke rol- en taakverdeling?
- Hoe regie houden?
- Niet iedereen staat er open voor en zoekt liever naar de bedreigingen dan naar de kansen
- Data van het vastgoed niet altijd op orde
- Bepalen complexstrategieën en kwaliteitsuitgangspunten, doen van een goede uitvraag

Verwachtingen

- Inzicht in mogelijke andere samenwerkings- en contractvormen en wat dat van partijen vraagt
- Omgaan met de verschillende dilemma's
- Informatie en inspiratie
- Gezamenlijk kennis delen
- Praktische voorbeelden, geen verkoopverhaal
- Mensen ontmoeten, relaties aangaan

Regisserend opdrachtgeverschap



Regisserend opdrachtgeverschap



vereniging van
woningcorporaties



Van management naar regie

Van



Naar

Zelf in detail ontwerpen

Stimuleren inzet kennis door markt

Contracten op technische eisen

Contracten op functionele eisen (prestatiegericht)

Laagste prijs

Prijs/kwaliteit/performance

Decentraal inkopen

Gecoördineerde inkopen

Veelvormige kleine contracten

Uniforme (standaard-)contracten; geïntegreerde contracten

mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Lenferink
schilderwerken
door knap + échte van op!

Wijzonol

Samenwerkingsvormen uit de praktijk



Van inhoud naar proces
Van controle naar samenwerken
Van wantrouwen naar meerwaarde creëren
NAAR RESULTAAT!



Voorbeelden van opdrachtgevers



Conclusies voorbeelden

- Opdrachtgevers kiezen steeds vaker voor beperkt aantal bedrijven waarmee langjarig wordt samengewerkt

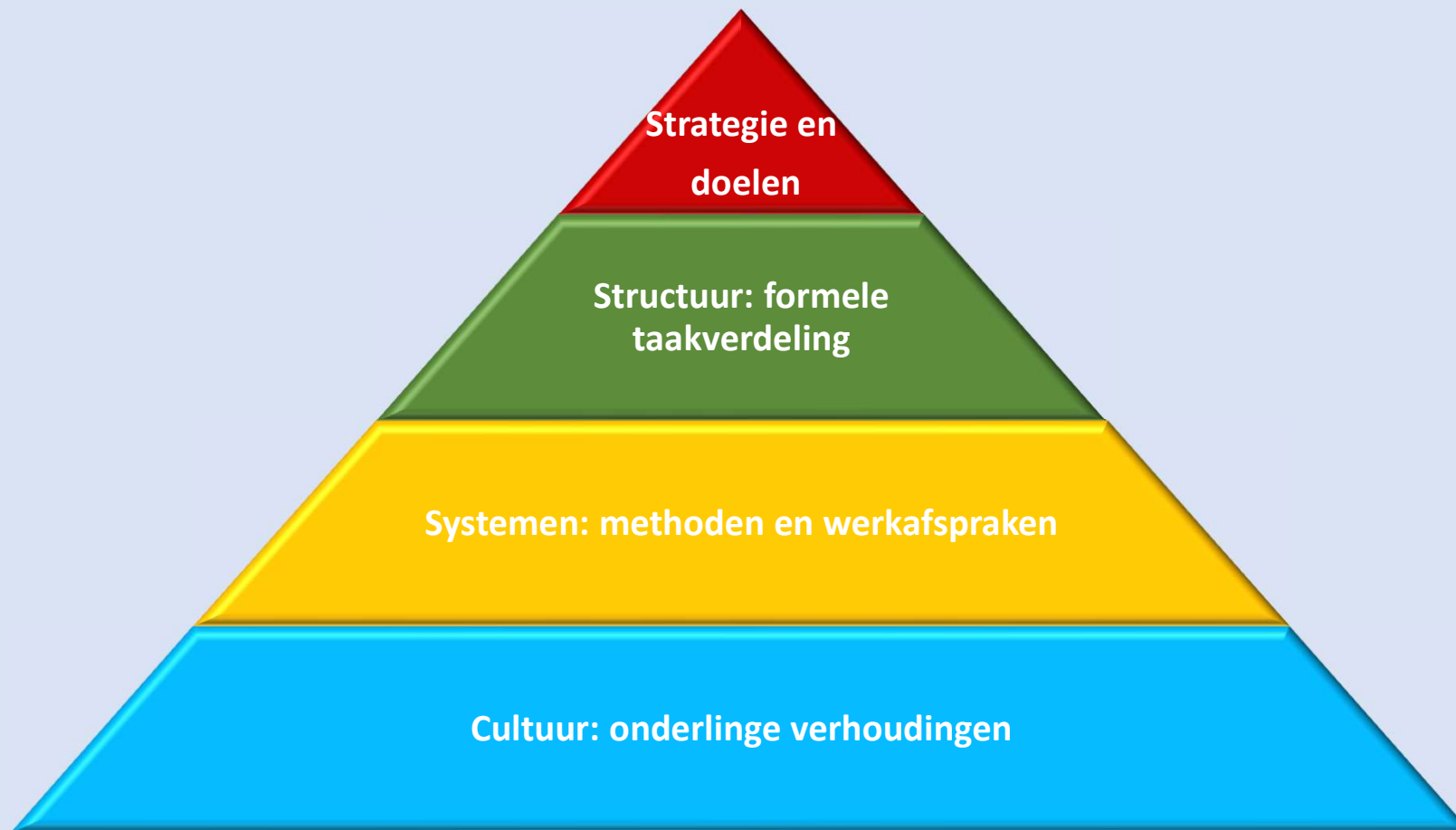


- Aantonen behaalde resultaten (kosten, kwaliteit, bewoners-tevredenheid) t.b.v. opdrachtgeversorganisatie
- Slim en kostenefficiënt organiseren (ook door inzet innovaties) en ketensamenwerken
- Uniformiteit in werkwijze (processen, formulieren) van de bedrijven



- Totaaloplossingen (PO, woningverbetering, energiebesparende maatregelen, zorg) veelal in vorm van RGS

Wat is nodig voor een goede samenwerking?



Programma

- Strategie van de opdrachtgever en het onderhoudsbedrijf, Ingrid Pierik en Barend Wassink van Wonion, Bram Aaldering van Te Mebel
- Structuur van de samenwerking, taak- en rolverdeling en rol van de industrie, Bart Eissens Wijzonol
- *Pauze*
- Systemen en instrumenten die de samenwerking ondersteunen met specifiek aandacht voor RGS+, Maurits Jansen
- Cultuur van samenwerken, Glenn Stern van Pioneering
- Aan de slag in groepen en plenaire terugkoppeling
- Afsluiting en borrel

Samenwerken over grenzen heen

Nijverdal, 20 februari 2018

mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
daar knapt 't echt van op!

Wijzonol



Presentatie Wonion

mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
door knapt + écht van op!

Wijzonol

High-lights in de samenwerking

- 4 uitvoerende partijen en 1 opdrachtgever aan één tafel. Naast elkaar i.p.v. tegenover elkaar
- Uniform proces, iedereen werkt hetzelfde
- Risico's inzichtelijk, risico nemen en gevolgen inzichtelijk en afspraken hierover



mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
door knapt + écht van op!

Wijzonol

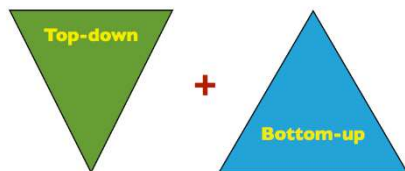
Samenwerking in detail

- Hoeveelheid werk verdelen tussen 4 partijen
- 2 sporen overleg: Strategisch en projectniveau
- Vaste eenheidsprijzen
- Werkcontinuïteit voor lange periode: werknemers binden aan bedrijf: werkgelegenheid
- Scenario's nakomen, belonen in plaats van straffen
- Waken voor papieren rompslomp



Over grenzen heen

- Door langdurige samenwerking mogelijkheden strategische doelstellingen: bijv. duurzaamheid
- Werkvloer zorgt voor steeds meer input
- Centraliseren van onderhoudsinterval met partners zoals dakdekker, voeger en installateur
- Collega bedrijven betrekken en informeren met opgedane kennis en ervaring



mulder
vastgoedonderhoud

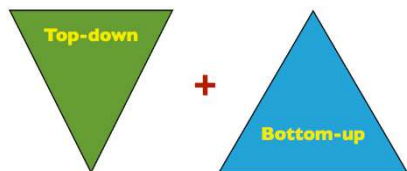
temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
door knapt + écht van op!

Wijzonol

Interne veranderingen

- Verankering in de organisatie. Juist de vakman moet weten hoe de samenwerking werkt en zorgt voor input
- Opstellen procesoverzicht voor 'nieuwe werknemers' (algemeen voor alle partijen)
- Vertaling van werkzekerheid voor bedrijf naar werkgelegenheid voor werknemers



mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
door knapt + écht van op!

Wijzonol

Samenwerken over grenzen heen

Nijverdal, 20 februari 2018

mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
daar knapt 't echt van op!

Wijzonol

Wie? is Bart Eissens

- Strategisch vastgoedadviseur
- > 12 jaar ervaring exploitatie vastgoed
- Project- en gebiedsontwikkeling
- Vastgoed beleggingen
- Makelaardij
- Taxateur
- Raadslid portefeuille RO
- Ondernemer
- Rendementsdenker
- Docent NRP Academie ism TU Delft



Oud & Nieuw

Verleden: Industrie in de lead

Heden: Onderhoudsbedrijven in de lead

Toekomst: Gezamenlijk optrekken waarbij onderhoudsbedrijf penvoeder is

Betekent anders denken en anders doen

Nieuwe structuur, taak en rolverdeling

Mutua Fides

'Triple R door samenwerking over grenzen heen'

Waardecreatie in de keten



**WAAROM BINNEN
JE COMFORTZONE
BLIJVEN
ALS DAARBUITEN
VEEL MEER
TE BELEVEN VALT**

Loesje

mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

**Schilderwerken
Lenferink**
daar knapt 't échte van op!

Wijzonol

Wat?

Kern van deze samenwerking

vereniging van
woningcorporaties



Aantoonbaar vanuit onze discipline:

- ✓ Bewonerstevredenheid verbeteren;
- ✓ Rendement optimaliseren;
- ✓ Risico's inzichtelijk en beheersbaar maken;
- ✓ Kwaliteit aan de voorkant helder definiëren middels o.a. onze Beeld Kwaliteitskoffer (NEN2767 blijkt niet afdoende in de praktijk);
- ✓ Voorspelbaarheid van de degradatieprocessen van toegepaste (verf)systemen laten zien middels onze LDV software (Levensduurverwachting) inclusief een netto contante waarde berekening;
- ✓ Borgen kwaliteit door intensieve samenwerking met onderhoudsbedrijven en andere kennispartners vanaf de uitvraag (of daarvoor) tot en met het verstrekken van garanties;
- ✓ Optimaliseren van zowel het interne als externe proces.

mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

**Schilderwerken
Lenferink**
daar knapt 't écht van op!

Wijzonol

Hoe?

Structuur en procesoptimalisatie



mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
door knapt 't écht van op!

Wijzonol

(mogelijke) Rol verfleverancier in RGS traject Simonis/ Wijzonol

Pasman krijgt steeds vaker de kans om volgens de RGS- systematiek te werken bij opdrachtgevers. Feitelijk krijgt Pasman dan de vrijheid voor de keuze van een verfleverancier in een dergelijk traject. Pasman ziet de verfleverancier als een echte ketenpartner en wil daarom graag op een optimale manier samenwerken in dit proces en hierbij gebruik maken van de kennis van de verfleverancier om zodoende tot een optimaal RGS-product te komen.

In onderstaande tabel staat de mogelijke rol van de verfleverancier uitgewerkt. We stellen voor om deze werkwijze toe te gaan passen op de projecten van Havensteder voor 2018. We hebben verder afgesproken dat we samen gaan werken in een gedeelde dropbox map met een vaste structuur om zodoende zo efficiënt mogelijk samen te werken.

Initiatieffase	Planontwikkeling	Planuitwerking	voorbereiding uitvoering	Projectuitvoering	Oplevering	Beheerfase
<u>Challenges</u> uitvraag	- Opname/ keuze / advies kleurgebruik voor cycli - Risico's ondergronden in beeld brengen - Conditie metingen (hechting, glans, etc.) om aanvangskwaliteit in beeld te brengen (samen met planvormer Pasman conform VAC) - Advies mogelijke scenario's, producttoepassing en cycli	- Activiteitenplan (RGS bestek) na definitieve keuze (afstemmen met planvormer, geen dubbel werk) - Onderbouwing cycli met prestaties (basis voor RGS garantie) Levensduurverwachting document.	- Instructie uitvoerenden over toepassing producten (on the job) - Welke producten (paint en non paint) - Hoe toepassen - Welke metingen en waarom (Technische Kick-off)	- Begeleiding uitvoering (controle op juiste toepassing en verwerking) - Verslaglegging - Contactpersoon voor de voorman/ Projectleider bij technische vragen - Interne oplevering om eigen kwaliteit te toetsen (per projectdeel) Afstemmen rolverdeling met PL, gebruik <u>Moreapp</u> voor vastleggen	- Vastleggen oplevering (VAC) aanwezig zijn - RGS garantie opstellen	- Conditiemeting en verslaglegging - Evt. problemen analyseren en gezamenlijk tot oplossing komen om prestatie te halen

Effect procesoptimalisatie

Business-case planmatig	Uren	Weken
Traditionele aanpak voor 10 projecten van 20 woningen		
1e inspectie tby strategisch overleg en check MJOB	8	32
begroting vaststellen	12	8
maken bestek	12	2
opstellen en opsturen aanvraag voor aannemers	24	2
aanvraag in ontvangst nemen, doorlezen, vragen naar opdrachtgever	1	1
nota van inlichtingen (x2)	6	2
inmeten, prijs leveranciers, prijs berekenen, intern bespreken, afronden, offerte maken	22	3
offertes vergelijken, onderhandelen, goedkeuren en opdracht verstrekken	12	6
controle opdracht, start werkbespreking en overdragen aan werkvoorbereiding	3	2
werkvoorbereiden (naar het werk, uren bepalen, werkbegroting, inkoop, plannen)	30	2
overdracht aan teamleider (naar het werk)	4	1
overdracht aan schilders	1	
uitvoeren schilderwerk	320	3
begeleiden schilderwerk door kantoor, uitvoerdersuren	30	
bouwvergaderingen, controle opzichter, etc.	12	
opleveren (2x)	8	4
meer-/minderwerk incl. overleg	4	
factureren naar opdrachtgever	1	2
factuur controleren en betalen	1	4
administratief afsluiten (o.a. laatste kostenboeking)	2	2
Totaal 200 woningen, 10 projecten	5130	76
Systeemaanpak van 200 woningen in een constante flow		
Bespreken van alle projecten in een keer (2x personen corporatie, 2x personen SB)	32	dag 1
Vaststellen investering (budget), prijs en kwaliteit. Overleg leveranciers/partners)	16	+ 1 dag
Bewoners eerste blok, informeren, afspraken maken	4	+ 1 dag
Wachttijd tby bewoners		+ 2 wkn
Steigers neerzetten, uitvoeren schilderwerk	3000	20 wkn
klantteam overleg + overleg procesregisseur	60	
facturen aan opdrachtgever	1	
opdrachtgever factuur controleren, aftekenen, betaalbaar stellen en betalen	2	+ 1 wk
SB: laatste factuur versturen en laatste kosten boeken	8	+ 1 wk
	3123	25 wkn
verschil in aantal uren = 5130 - 3123 = 2007 uur		
verschil in kostprijs = 2007 uur * 70 euro = 140490 euro		
gezamenlijke kostenreductie = ± 45%		
verschil in doorlooptijd = 51 weken		

LDV i.c.m. Beeld Kwaliteitskoffer

Programma dat aan de hand van projectafhankelijke beïnvloedingsfactoren de levensduur en degradatieprocessen van een verfsysteem voorspelt.



mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Lenferink
Schilderwerken
daar knapt 't échte van op!

Wijzonol

Opdrachtgever



mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
door knapt + echt van op!

Wijzonol

Kritische succesfactoren

- ✓ Helder en duidelijk portefeuillebeleid
- ✓ Competenties en vaardigheden
- ✓ Samenwerking partners
- ✓ Acceptatie/draagvlak
- ✓ Implementatie
- ✓ Lock-in

A dark blue, misty forest scene with silhouettes of trees and a foggy ground, serving as the background for the slide.

Pauze

mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
daar knapt 't echt van op!

Wijzonol

Samenwerken over grenzen heen

Nijverdal, 20 februari 2018

mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
daar knapt 't echt van op!

Wijzonol



Software voor slimmer
vastgoedonderhoud



mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
door knapt + echt van op!

Wijzonol

Wat is de behoefte?

Als er wordt nagedacht over andere manier van samenwerken is er behoefte aan:

- Regisserend opdrachtgeverschap
- Samenwerken met geselecteerde partners
- Duidelijk proces
- Controle op het proces en de afspraken

Binnen het proces komt dan behoefte aan:

- **Gegevens centraal en actueel**
- **1 proces omgeving**
- **Automatisering**
- **Flexibiliteit**



RESULTAATGERICHT SAMENWERKEN

Systemen en instrumenten

Leidraad
Resultaatgericht
Samenwerken
bij Investeren
en Onderhouden

Model Raamovereenkomst RGS Aedes – OnderhoudNL (februari 2016)

De ondergetekenden:

1. [naam rechtspersoon], statutair gevestigd en kantoorhoudend te [plaats] aan [adres], ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer [KvK-nummer] en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam bevoegde functionaris],

hierna te noemen 'Opdrachtgever',

en

2. [invullen naam rechtspersoon], statutair gevestigd en kantoorhoudend te [plaats] aan [adres], ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer [KvK-nummer] en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam bevoegde functionaris],



Model Aannemingsovereenkomst RGS Aedes – OnderhoudNL (februari 2016)

De ondergetekenden:

1. [naam rechtspersoon], statutair gevestigd en kantoorhoudend te [postcode] [plaats] aan [adres], ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer [KvK-nummer] en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam bevoegde functionaris],

hierna te noemen: 'Opdrachtgever',

en

2. [naam rechtspersoon], statutair gevestigd en kantoorhoudend te [postcode] [plaats] aan [adres], ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer [KvK-nummer] en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam bevoegde functionaris],



mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Lenferink
Schilderwerken
daar knapt 't écht van op!

Wijzonol

Tools en middelen



Er zijn talloze programma's en app's die delen van het RGS proces borgen.

Maar..... Als je over het hele proces borging wilt hebben en integrale samenwerking met de ketenpartners dan moeten alle softwareoplossingen met elkaar kunnen koppelen en centraal beheersbaar zijn....



Positionering



Resultaat Gericht Samenwerken



opdrachtgever

01

Hoe beheers je risico's?

Risico factoren worden vooraf in kaart gebracht
Contracten en overeenkomsten zijn flexibel in te richten

02

Hoe kom je tot een complexstrategie?

Van strategisch vastgoedbeleid naar een concrete complexstrategie. Het strategisch beleid wordt financieel inzichtelijk.

03

Hoe leg je de samenwerking vast?

Maakt (meerdere) samenwerkingen mogelijk in één digitaal systeem voor alle onderhoudsdisciplines

04

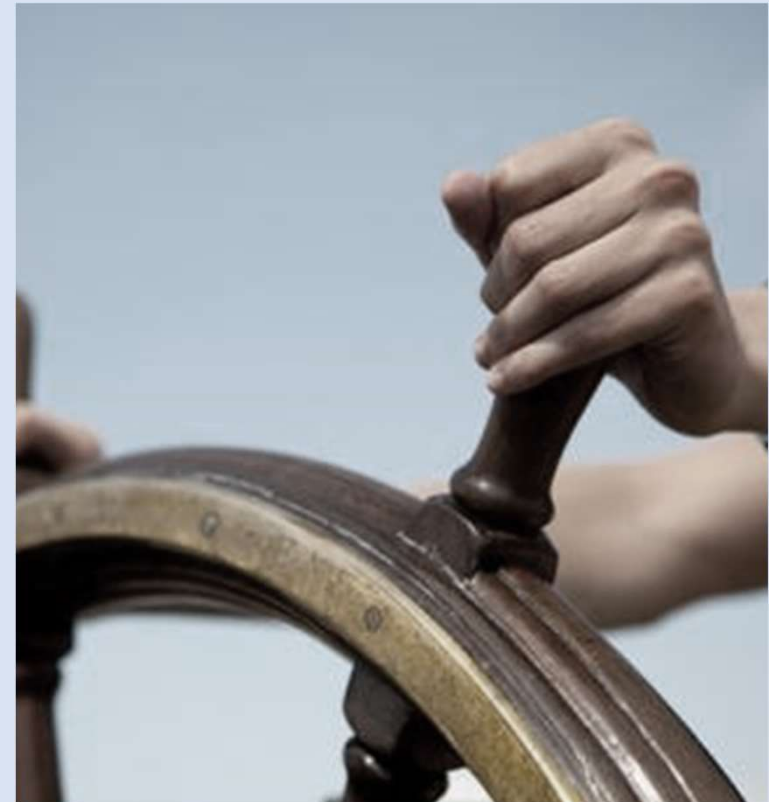
Hoe heb je inzicht / overzicht?

Op maat samen te stellen dashboardfunctie met verschillende voor gedefinieerde grafieken die te koppelen zijn aan een objectfilter

05

Hoe zorg je voor innovatie?

Plannen zijn makkelijk aan te passen bij nieuwe ontwikkelingen



mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
door knapt + écht van op!

Wijzonol

opdrachtgever

06

Hoe leg je de kwaliteit vast?

Vastleggen van kwaliteit met beeld en omschrijving en vertaling naar meetbare prestatie eisen

07

Hoe zorg je voor goede inspecties?

Borging van kwaliteit door periodieke prestatiekeuring volgens NEN2767

08

Hoe kan je goed kiezen uit scenario's?

Goed overzicht over de verschillende scenario's met onderbouwing en aanbeveling van de opdrachtnemer

09

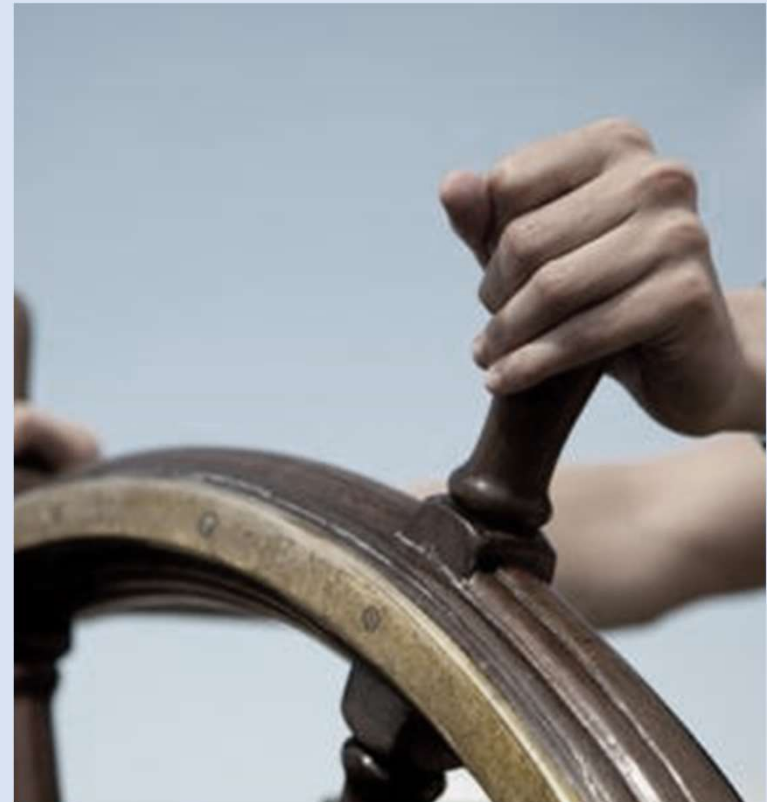
Waar laat je alle bestanden?

Afspraken en bestanden worden overzichtelijk weg geschreven bij een complex

10

Hoe houd je vastgoeddata actueel?

Alle vastgoeddata actueel en makkelijk voor handen



mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
door knapt 't échte van op!

Wijzonol

opdrachtnemer



01

Hoe beheers ik mijn risico's?

Risico factoren worden vooraf in kaart gebracht
Condiëtmetingen zijn goed te analyseren

02

Hoe kan ik tijd besparen?

Efficiënt systeem voor het RGS proces en
condiëtmeting

03

Hoe houd ik het proces in de grip?

Door een procesmatige werkwijze wordt niets vergeten
en is alles makkelijk terug te vinden

04

Hoe stem ik kwaliteit af op eisen?

Op gebreken niveau kan omvang ervan worden
vastgelegd en worden gemeten in NEN2767 scores
en vastgelegde max. omvang van gebreken.

opdrachtnemer



05

Hoe maak ik scenario's?

Makkelijk meer opties maken met budgetvergelijk, netto contant berekening en snel inzicht in terugverdientijd

06

Hoe toon ik kosten besparing?

Duidelijke KPI's en afspraken, een goede onderbouwing van de beste aanpak en aantoonbare besparingen t.o.v. het budget

07

Hoe organiseer ik conditiemetingen?

Overzicht van uitgevoerde conditiemetingen. Uit te voeren op praktische manier in het veld.

08

Hoe kan ik professioneel presenteren?

Overzichtelijk aanbieden van de RGS oplossing en opdrachtgever digitale toegang geven middels inlog

Resultaat Gericht Samenwerken





Samenwerken over grenzen heen

Nijverdal, 20 februari 2018

mulder
vastgoedonderhoud

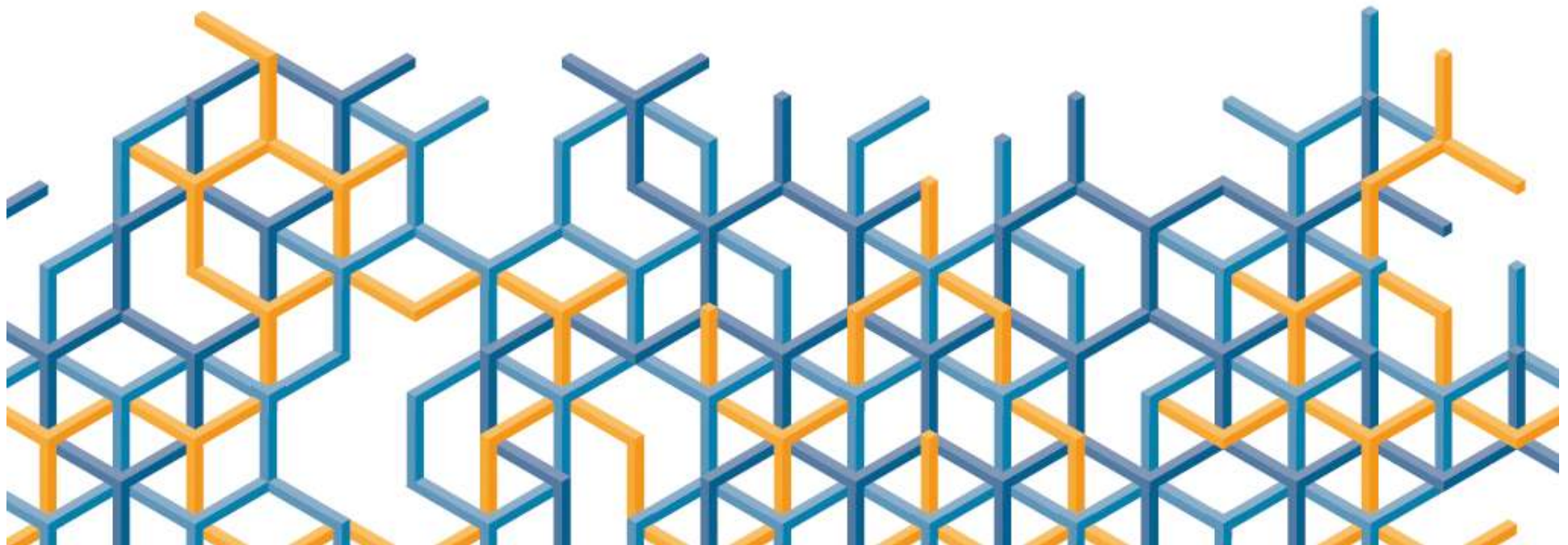
temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
daar knapt 't echt van op!

Wijzonol

pioneering

vernieuwt de bouw





RGS: De kunst van het veranderen

Glenn Stern 20 februari 2018





Factsheet Pioneering



- ✓ Innovatieplatform voor de bouw
- ✓ Bijna 200 deelnemende bedrijven
- ✓ Werkgebied Twente, NW Overijssel, Achterhoek

- ✓ Thema's:
 - ✓ Duurzaamheid
 - ✓ In2GWW
 - ✓ Innovatieve processen
 - ✓ High Tech Smart Materials

- ✓ Activiteiten:
 - ✓ Projecten
 - ✓ (praktijk)Onderzoek en ontwikkeling
 - ✓ Kennissessies





Veranderen

pioneering
vernieuwt de bouw

Eisen
Directie
Marktveranderingen
Inzichten/beleid
Wensen
Regelgeving
Veranderingen
Klanten
Marktpositie
Technologie
Problemen
Groeiambitie

De weg naar RGS



Ontwikkeling
Creativiteit
Lange-termijn
Onderhoudskosten
Faalkostenreductie
Partnership
Continuïteit
Onderhoudskwaliteit
Prijs-Kwaliteit-Optimum
Kernactiviteiten
Kennisgebruik
Risicobeperking
Garanties
Innovatie

mulder
vastgoedonderhoud

sinds 1936
temebel
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
daar knapt 't écht van op!

Wijzonol





Bij RGS speelt het
middenkader een cruciale
rol!





En..... lukt dat?

pioneering
vernieuwt de bouw

Proefschrift Marieke Venselaar “Werkvloerervaringen ketensamenwerking bij Nederlandse Woningcorporaties”

Conclusies:

- Bij elkaar brengen van professionals moeilijk
- Projectleiders gaan experimenteren
- Individuele initiatieven
- Onbegrip en moeilijkheden eigen organisatie
- Ongehoord en onbegrepen
- Selectieve toepassing sleutelwaarden



mulder
vastgoedonderhoud

sinds 1936
temebel
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
daar knapt 't écht van op!

Wijzonol



En..... lukt dat?

pioneering
vernieuwt de bouw

Proefschrift Marieke Venselaar “Werkvloerervaringen ketensamenwerking bij Nederlandse Woningcorporaties”

Aanbevelingen:

- Evaluer je eigen situatie
- Focus ook op de effecten van een interventie
- De rol van de manager/leider



mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

**Schilderwerken
Lenferink**
daar knipt 't échte van op!

Wijzonol



De kunst van het veranderen

pioneering
vernieuwt de bouw



Waarom
=
de belofte.

Zonder belofte
geen
verandering!

mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
daar knipt 't échte van op!

Wijzonol





Waarom?

Een paar voorbeelden



Corporatie: Beter onderhoudsresultaat tegen lagere kosten.
Faalkostenreductie.

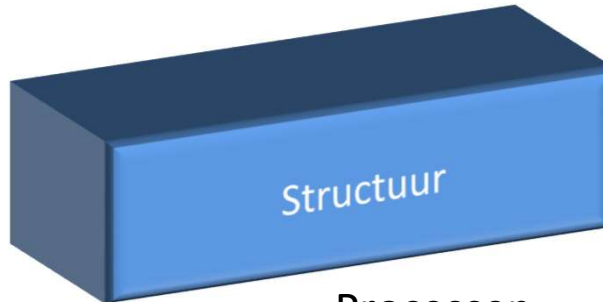
Gemeente: Verduurzamen.
Resultaatgericht onderhouden.
Beheren(meerjarig kosten transparant).
Total Cost of Ownership (TCO).
Samenwerking stimuleren.



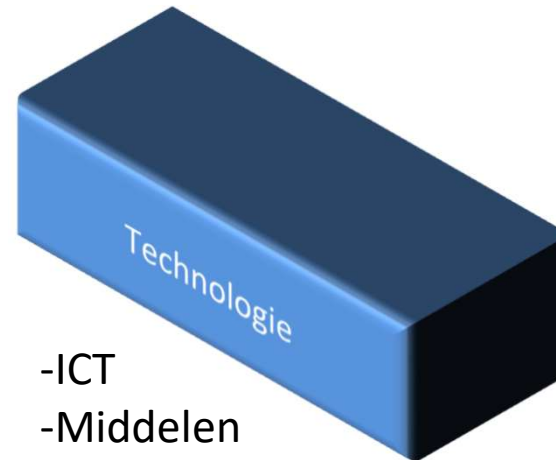


Wat?

pioneering
vernieuwt de bouw



- Processen
- Organisatie



- ICT
- Middelen
- Procedures



- Competenties



- Zo zijn onze manieren

Bron: Witte en Jonker: de kunst van het veranderen

mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
daar knipt 't échte van op!

Wijzonol





Wat? Medewerkers

Intern	Stakeholders	Gevolgen
Direct betrokken	medewerkers afdeling Onderhoud	Nieuwe werkwijze m.b.t. het organiseren en coördineren van het onderhoud
	Teamleider Onderhoud	Begeleiding en coaching Andere wijze van ontwerp en sturing van onderhouds activiteiten
	Manager Vastgoed	Informatie, begeleiding Andere wijze van managen en verantwoorden van vastgoedprestaties
Indirect betrokkenen	Medewerker financiën	Andere wijze van factuurafhandeling
	Woonconsulenten	Kennistraining over het gedachtengoed Informatieverstrekking huurders
	Overige medewerkers	Informeren over de gevolgen van de nieuwe werkwijze
Extern		
Direct betrokkenen	Onderhoudsaannemers	Andere wijze van benadering, nieuwe businesscase, ontwikkeling naar vastgoedadviseur
	Leveranciers	nieuwe wijze van garantstelling te leveren producten, meer partners i.p.v. onderaannemers
Indirect betrokkenen	Huurders	
	Concullega's	Uitwisseling van ervaringen
	Aedes	Invulling geven aan het regisserend opdrachtgeverschap
	Experts	Uitwisseling van kennis en ervaringen
Bron: Glenn Stern, 2015		



Wie?

Medewerkersanalyse = Inzicht!

Voorbeeld:

- *Twijfel over de gedachtengang achter resultaatgericht werken.*
- *Wat kun jezelf bijdragen voor het behalen van een bepaald resultaat?*
- *Wat wordt er van de medewerkers verwacht?*
- *Wat levert het op?*
- *Wat zijn voor –en nadelen?*
- *Kostenreductie is niet bewezen ook niet in de reeds uitgevoerde pilots.*
- *Winst is vooral te behalen bij clustering van activiteiten.*
- *De kennis van externe partijen is onvoldoende.*
- *Hoe weet ik dat ik krijg wat ik vraag?*
- *Wat/hoe bepaal je het resultaat?*
- *Hoe wordt het georganiseerd?*
- *Tijdrovende voorbereiding.*

Leiding/management

- *Rolmodel*
- *Onderdeel van het veranderproces*
- *Gesprekken, coaching, draagvlak creëren, sturen.*





Instrumentarium



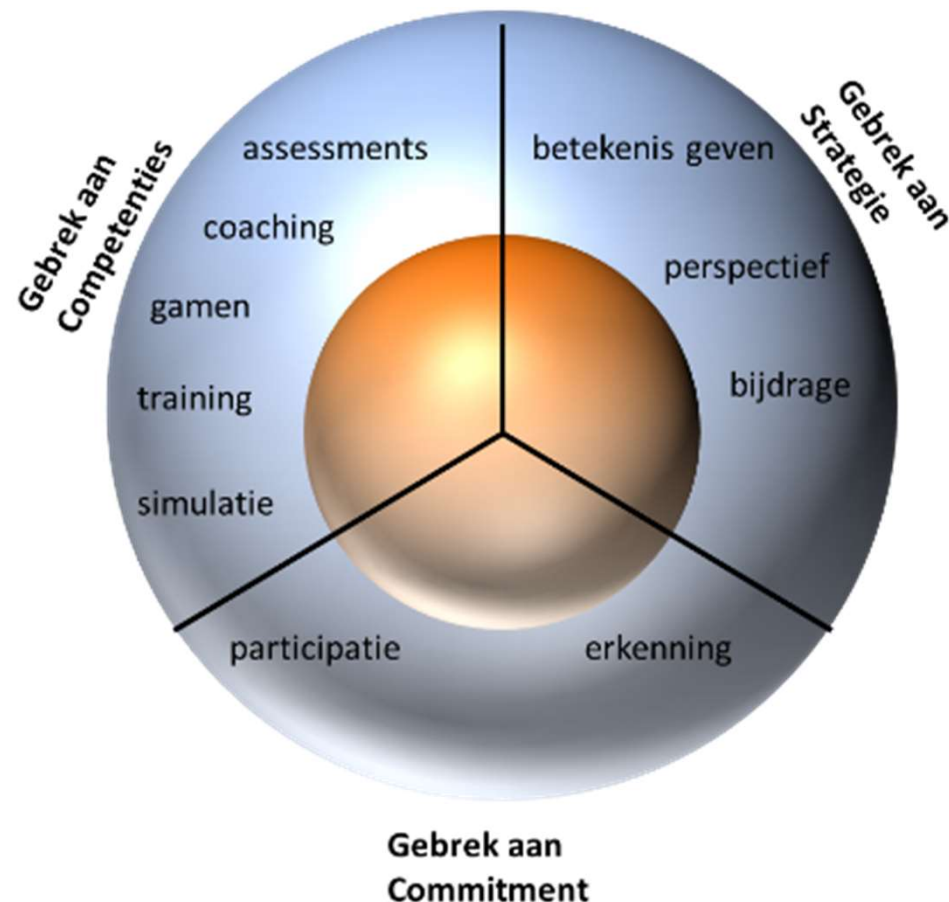
Ik begrijp het niet (Strategie): Gesprek: begrijpen we elkaar, hebben we verschillende meningen, visies, is het duidelijk gecommuniceerd, uitgelegd?

Ik kan het niet (Competenties): Uit de comfortzone, oei!: wat betekent het voor mij, kan ik het wel? Maskeren van weerstand door stellen van kritische vragen.

Ik wil het niet (Commitment): Niet onbesproken laten, er kunnen verschillende redenen voor zijn: leeftijd, angst, geen zin: Het mag, maar geen “Guerrilla” activiteit. Observeer, bespreek en ontwijk dit aspect niet.



Activiteiten en Interventies



- Workshops
- Kennissessies
- Leergang
- Overleggen
- Excursies
- Pilots

Let op!
Wisselend succes!!!

Bron: Witte en Jonker: de kunst van het veranderen





Waarom

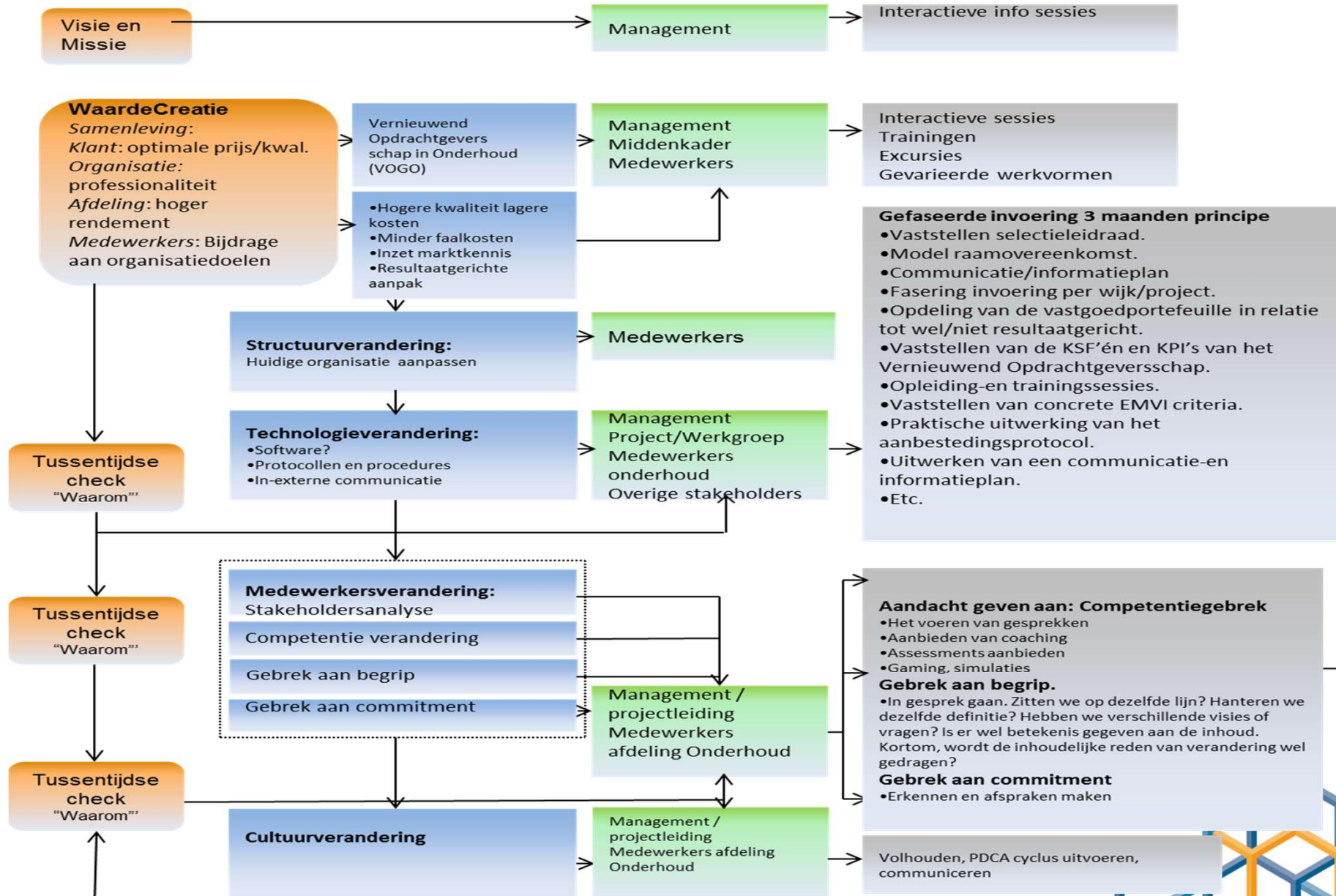
Hoe?

Wat

Wie

Hoe

pioneer
vernieuwt de bouw



Bron: Glenn Stern, 2015



Geinspireerd geraakt? 2 stellingen!

pioneering
vernieuwt de bouw

Het waarmaken van beloften
vereist een professionele aanpak!

Zonder mensen, geen
verandering!

mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
daar knapt 't écht van op!

Wijzonol



Samenwerken over grenzen heen

Nijverdal, 20 februari 2018

mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
daar knapt 't echt van op!

Wijzonol

Aan de slag in subgroepen

- Vier stellingen
- Uitwisselen van meningen, kennis en ervaring
- Een begeleider per subgroep
- Per stelling conclusies trekken en noteren
- Groep: zie kleur op badge
- Plenaire terugkoppeling

Stelling 1

De onderhouds- en de vernieuwingsopgave (duurzaamheid) van woningcorporaties kan alleen gerealiseerd worden met regisserend opdrachtgeverschap



Stelling 2

RGS is alleen iets voor grote bedrijven
en grote opdrachtgevers



mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
door knapt & echt van op!

Wijzonol

Stelling 3

Langjarige samenwerkingsvormen
maken bedrijven lui



mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
door knapt + echt van op!

Wijzonol

Stelling 4

RGS maakt het samenwerken bij
planmatig onderhoud leuker



mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
door knapt & echt van op!

Wijzonol

Samenwerken over grenzen heen

Nijverdal, 20 februari 2018

mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
daar knapt 't echt van op!

Wijzonol

Afsluiting

- Dank aan onze gastsprekers
- Voorbeelden RGS en samenvatting proefschrift Marieke Venselaar
- Verslag van de middag
- Wij gaan graag met u in gesprek
- Vragen of opmerkingen? Laat het ons weten!



Opdrachtgeverssymposium: 6 maart

WINNAAR ARJEN LUBACH OP ONDERHOUDNL OPDRACHTGEVERSSYMPIOSIUM 2018

13 OKT 2017



Arjen Lubach, Winnaar van de Gouden Televizier 2017 voor het Beste Programma, is onze gastspreker op het tweede Opdrachtgeverssymposium van OnderhoudNL op 6 maart 2018.

Wij hebben Arjen hiervoor al enige maanden geleden gecontracteerd. Hij zal een speciaal programma-onderdeel verzorgen zoals we van hem gewend zijn en op basis waarvan hij deze prijs van het Nederlandse publiek verdiend heeft gekregen.

Introductie

Het Opdrachtgeverssymposium van OnderhoudNL vindt plaats op 6 maart 2018 in Muziekgebouw Aan 't IJ te Amsterdam en is bedoeld voor opdrachtnemers en opdrachtgevers. Het eerste

Opdrachtgeverssymposium van OnderhoudNL werd gehouden bij de introductie van OnderhoudNL op 28 maart 2013 in De Doelen te Rotterdam.

© Foto Arjen Lubach: David Cenzer



mulder
vastgoedonderhoud

temebel
sinds 1936
VASTGOEDONDERHOUD

Schilderwerken
Lenferink
door knapt + écht van op!

Wijzonol