

# RGS essentiële tool voor duurzame corporatievoorraad

Beperkte financieringsruimte en een tekort aan onderhouds- en bouwpartijen. Over deze twee onderwerpen hoor je menige woningcorporatie, want het zijn uitdagingen die de toekomstbestendigheid van vastgoed in de weg staan. Steeds meer corporaties proeven daarom aan Resultaat Gericht Samenwerken (RGS), dat langdurige ketensamenwerking in de vorm van kennisdeling, advies en uitvoering in de hand werkt. Is deze methodiek de heilige graal om onderhouds- en renovatiewerk aan het vastgoed in te vullen?

*Tekst: Marvin van Kempen*



Dakbehoud Nederland

Voordelen van Resultaat Gericht Samenwerken zijn meer arbeidsvreugde en betere resultaten.



RGS vormt voor woningcorporaties een belangrijke tool voor duurzaam onderhoud- en renovatiewerk.

Belofte maakt schuld. Dat weet de corporatiesector heel goed, want zij knokken de komende jaren om sociale huurwoningen gemiddeld naar label B te brengen in 2021 en CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn in 2050. In de Woonagenda van Aedes, de koepel voor woningcorporaties, lezen we dat partijen zich committeren aan deze stap. Zo ook De Alliantie uit Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi en Vechtstreek, die de deadline zelfs iets naar voren trekt. “Als kortetermijndoelstelling willen we de woningen gemiddeld op label B hebben in 2020”, geeft manager programma Fred Jak van deze corporatie aan. “Om dit goed in te vullen zijn we een intensieve ketensamenwerking gestart met een aantal partners, die deze verduurzaming mogelijk maken. Het zijn zelflerende teams, met een doorlopende productie. Het voordeel hiervan is dat we met vaste partners, zonder discussies over prijsvorming, gestandaardiseerd het bezit naar een hoger niveau halen.”

Ook Wonen Zuid uit Limburg is druk in de weer om woningen op korte termijn naar gemiddeld label B te brengen. Deze corporatie heeft een zesporenbeleid Duurzaamheid opgesteld. Zo zijn er sporen die te maken hebben met bewustwording

en gedragsbeïnvloeding, het aanbrengen van PV-panelen en innovatieve oplossingen. “Ook de uitvoering van renovaties is een spoor”, vertelt manager onderhoud & renovatie Ton Paffen. “We willen minimaal label B hebben bij renovaties. We hebben ons complete bezit in kaart gebracht. Woningen met een streefhuur tot de kwaliteitskortingsgrens en een label slechter dan D hebben onze prioriteit. Vaak wonen hier mensen met de kleinste portemonnee.”

### **Ketensamenwerkingen en RGS**

Voor de Alliantie begon de kennismaking met RGS in 2014. “Wij gebruiken het als methodiek om het onderhoud goed te kunnen sturen. We zetten ketenpartners in een zo vroeg mogelijk stadium aan tafel, zodat we gezamenlijk het juiste moment kunnen kiezen voor bijvoorbeeld een verduurzamingsprogramma.” Meer dan de helft van de werkzaamheden van de corporatie zijn onder te brengen in de noemer onderhoud. “Denk aan schilderwerk en dakrenovaties. Zeker in de huidige markt is het lastig om de juiste partners te vinden voor deze werkzaamheden. Daarnaast zien we dat continuïteit borgen in

werkzaamheden en contracten op een traditionele wijze over het algemeen lastiger gaat.” Diezelfde strubbeling geeft Paffen ook aan. Daarom zet zijn corporatie in op resultaatgericht vastgoedonderhoud, dat je kunt scharen onder de noemer RGS. “Aanvankelijk hebben we deze vorm van samenwerking toegepast bij het schilderwerk en gevelonderhoud. We wilden dit verder uitbouwen naar andere werkzaamheden”, geeft Paffen aan. “Zo was de wens om bij platte daken van met name appartementencomplexen met verschillende dakdekkers uit de regio het onderhoud uit te stippelen. Uitgangspunt was om ontzorgd te worden, geen desinvesteringen te hebben en onderhoud en vervanging uit te voeren als het technisch noodzakelijk is.” Hierdoor is het mogelijk om te sturen op vervangingsmomenten in combinatie met de levensduur van een complex. “Door de RGS-aanpak is een aanbesteding overbodig en kunnen partijen samen naar het gewenste scenario zoeken. Hierdoor voorkom je onnodig telwerk en prijsduikers in de markt. Om kwaliteit te kunnen leveren heeft een uitvoerend bedrijf profijt bij contracten voor langere tijd. Zo kunnen ze vakbekwame vaklieden opleiden en behouden.” Hiermee ontstaat een win-winsituatie voor alle partijen. “We brengen het complete onderhoud van een dak onder bij drie dakspecialisten, waaronder Verkoelen Dakspecialisten in Weert. Het doel is om samen langdurige samenwerkingen op te zetten, zodat we weten wat we aan elkaar hebben en alle werkzaamheden op tijd en met de juiste kwaliteit worden uitgevoerd.” Erik Maas van Verkoelen Dakspecialisten reageert: “Voor ons en de klant vraagt RGS breder denken en handelen in de afweging van alle belangen. Het geeft ons en onze klant arbeidsvreugde om samen te werken naar betere resultaten op alle onderdelen. Het betere resultaat zorgt voor een duurzame samenwerking en daarmee duurzame oplossingen.”

### Langdurige partnerships

De Alliantie zet op zijn beurt in op de volgende stap in ketensamenwerking. De afgelopen 5 jaar is ervaring en kennis opgebouwd door op basis van RGS samen te werken. “We hebben een twaalf partners van verschillende onderhoudsdisciplines geselecteerd, die ons gaan helpen met het onderhoud van het bestaande bezit”, gaat Jak verder. “In dit proces nemen we maatregelen mee die ervoor moeten zorgen dat het vastgoed in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal is. De samenwerking is gestoeld op basis van gelijkwaardigheid.” Essentieel hierbij is dat de werkzaamheden zijn losgewerkt van de verantwoordelijkheid van een hoofdaannemer. “Daarmee zorgen we ervoor dat partners in hun kracht staan en gezamenlijk strategische plannings maken en gericht innovaties inpassen. Zo wordt de verduurzaming in combinatie met het



“RGS is geen trucje, extra checklist of procedure die je met een cursus kunt aanleren.”

onderhoud kosteneffectief gehouden en hebben de partners én de klant hier voordeel van. Zo werken we samen met dakpartners die data aanleveren en ons laten zien hoe we met onze daken om moeten gaan. Zij leveren de stand van zaken aan

en adviseren ons welke maatregelen wanneer uitgevoerd moeten worden.” Sandra van Venrooy van Van Venrooy Dakbedekking reageert: “RGS is geen trucje, extra checklist of procedure die je met een cursus kunt aanleren, je moet het gehele bedrijf erop

## Duurzaam Gebouwd-expert en NDA-directeur Erik Steegman

“De principes van RGS vind je terug in het Duurzaam Dakconcept dat wij ontwikkelden met diverse partijen, elk met een eigen specialisme. Binnen dit concept worden daken verduurzaamd, met de technische mogelijkheden in het achterhoofd. Het doel is de realisatie van een optimaal benut duurzaam dak.

De kracht zit hem daarnaast in de samenwerking tussen adviesbureaus, leveranciers, innovators, architect en andere partijen. Wij verbinden ons als regisseur aan het proces, zodat alle partijen maximale winst halen uit de samenwerking. We sluiten het liefst zo vroeg mogelijk in het proces aan.” Volgens Steegman is een integrale aanpak essentieel om duurzaamheidsambities te verwezenlijken. “Het belang van duurzame oplossingen blijkt onder andere uit de beheer- en onderhoudsfase.

Opdrachtgevers die inzetten op duurzaamheid krijgen niet alleen een beter gebouw bij oplevering, maar behouden dit en plukken er tijdens de exploitatiefase de vruchten van. Daar zit de grootste winst.”

### Samen problemen beetpakken

Steegman onderschrijft daarbij de voordelen van RGS, zoals benoemd door De Alliantie en Wonen Zuid. “We zijn het in de bouw- en vastgoedsector gewend om activiteiten en disciplines in hokjes te stoppen. Kom je tot een constructie waarin je met elkaar een langdurige samenwerking aangaat, dan ben je samen verantwoordelijk en acteer je er ook naar. Zijn er calamiteiten, dan pak je dat samen op en is het niet meer zo dat je met de vinger hoeft te wijzen.” Vanuit de NDA zijn diverse partijen aangesloten die klaar zijn om integraal de handschoenen op te pakken.



“Verkoelen en Van Venrooy zijn er daar twee van, maar we hebben ook isolatieleveranciers en producenten van groendaken aan ons verbonden. Wij zijn overtuigd van de meerwaarde die we kunnen leveren met het duurzaam dakconcept.”



inrichten. Het is een proces dat een forse investering vraagt in tijd en geld. Het belangrijkste is dat je voor deze weg kiest.” De overstap voor Van Venrooy om met opdrachtgevers samen te werken op basis van RGS vormde een relatief korte route. “We zijn op een natuurlijke manier meegegroeid met de veranderende wensen en eisen van opdrachtgevers, waar we soms al tientallen jaren mee samenwerken.” Als toegevoegde waarde van RGS benoemt Van Venrooy onder andere de betrokkenheid. “Bij hun uitdagingen, bij hun beleid en strategie en bij korte- en langetermijndoelstellingen. Dit zorgt ervoor dat we mogen meedenken en -puzzelen om alles zo goed mogelijk te realiseren. Gezamenlijk stellen we KPI's op en maken we resultaatafspraken. Vervolgens zorgen wij ervoor dat we er praktisch en technisch verder invulling aan geven.”

Deze partners zouden in een traditioneel systeem concurrentie met elkaar voeren. In het kader van RGS verschuift die insteek naar samenwerking. “Patina,

Consolidated en Van Venrooy Dakbedekking vormen al meerdere jaren samen met de Alliantie het dakteam en hebben elk een regio”, vertelt Jak. “Gezamenlijk hebben we periodiek overleg over onder andere de strategie, KPI's, voortgang, optimaliseringsmogelijkheden en innovaties. Daarbij versterken ze elkaar.

Ze wisselen werk met elkaar uit, omdat zij weten dat je niet in alles kunt uitblinken of omdat de ander het net iets beter past. Dat is in ons gezamenlijk belang om de woningen naar een toekomstbestendig niveau te krijgen.” Wonen Zuid ziet eenzelfde samenwerking ontstaan. “Binnen ons programma Dak Zonder Zorgen zitten de dakspecialisten verspreid over de regio”, aldus Paffen. “Op het moment dat er sprake is van een onderhoudsvraag, kan de specialist die het dichtstbij is aan de slag. Dat scheelt transportbewegingen en werkt stukken efficiënter.”

### Met minder handen meer doen

Bijkomend voordeel van deze

samenwerkingsconstructie is dat reparatieverzoeken voor bijvoorbeeld lekkages direct binnenkomen bij de partij die actie onderneemt. “Je hebt geen beheerkosten en kunt met minder handen meer doen”, geeft Paffen aan. “Daarnaast is het eenvoudiger om afspraken te maken over bijvoorbeeld protocollen voor daktoetreding. Ten slotte zien wij nog een belangrijk voordeel aan een RGS-contract: we hoeven niet bang meer te zijn dat een werk niet wordt uitgevoerd.” De druk op de bouw- en vastgoedsector zorgt ervoor dat niet alle werken kunnen worden aangenomen. Vervelend voor de bewoner én voor de corporatie. “Door een langdurige samenwerking op te starten lopen we niet meer tegen een barrière op. Want we kregen nog wel eens te horen dat een bepaalde discipline aangaf dat ze tot 2020 vol zitten met werk. RGS heeft dus niet alleen een strategische kant die zich richt op toekomstbestendigheid en verduurzaming, maar ook een hele praktische kant.”