

Eric Kouters, Directeur Exterio Vastgoedpartners Coöperatief U.A.

RESULTAATGERICHT SAMENWERKEN MET DOMIYN

Resultaatgericht samenwerken in Onderhoud deden de vijf onderhoudsbedrijven van Exterio Vastgoedpartners al langer. Hemink Groep, Gebroeders Van der Geest, Lenferink, Van Heek en SW werken al jaren voor Domijn vanuit de gedachte van resultaatgericht vastgoedonderhoud (RGVO): kwaliteit in continuïteit. Domijn daagde hun uit om samen een beter resultaat neer te zetten dan elk apart. Vijf regionale onderhoudsbedrijven die elkaar regelmatig in de markt tegenkomen, die voor minder vooruitstrevende opdrachtgevers traditioneel met elkaar omgaan, die elkaar wel kennen, maar ook niet heel goed. En dan moeten ze plotseling bij elkaar in de keuken kijken. Gaat dat vanzelf?

zit dus niet zo zeer in het resultaatgericht samenwerken maar vooral in de samenwerking van vijf bedrijven. Onderlinge verschillen verschuiven naar de achtergrond en de nadruk wordt gelegd op de overeenkomsten tussen de bedrijven. “Als je bereid bent om de verschillen even denkbeeldig aan de kant te zetten, dan zijn er veel meer overeenkomsten dan dat ze gewend zijn om te zien en ontstaat er vanzelf respect en vertrouwen. Iedere partner komt in zijn kracht en levert de capaciteit en expertise om samen verder te komen”, aldus Eric.



“Van elkaar willen we leren en samen zijn we slimmer, waren veelgehoorde opmerkingen. Medewerkers vinden het dus ook leuker op deze manier, want je wordt uitgedaagd om je kennis en expertise optimaal in te zetten. En het werk blijft ook de komende 25 jaar jouw verantwoordelijkheid, dus je motivatie is groter. De samenwerking en openheid tussen de partners is ongelooflijk mooi om te zien, zeker als je je beseft waar ze vandaan komen. De ketensamenwerking levert ook op dat we andere initiatieven nemen: een Living Lab waarin we in de praktijk toetsen of innovaties op het gebied van techniek of duurzaamheid werken zoals ze in het laboratorium zijn bedacht.”

“Ja en nee”, antwoordt Eric Kouters die als kwartiermaker betrokken was en inmiddels als directeur a.i. leidinggeeft aan de coöperatie. “Vanaf de eerste bijeenkomst was er de

bereidheid om open en transparant te zijn. Steeds was er de behoefte om elkaar scherp te houden, uit te dagen en te komen tot onconventionele oplossingen.” De vernieuwing

De vijf leden van Exterio hebben allemaal aan de wieg gestaan van de Pioneering Werkplaats RGVO. De inspanningen binnen Pioneering hebben geholpen om deze ontwikkeling door te kunnen maken. Van het begin af aan was er openheid en transparantie en de wil om door samenwerking tussen opdrachtgevers

Dennis Strikker, teamleider vastgoedbeheer Domijn

en -nemers tot vernieuwing te komen. Exterio Vastgoedpartners is niet het enige voorbeeld van een implementatie van het resultaatgericht samenwerken. We zien gelukkig steeds meer opdrachtgevers die de voordelen ervan in zien en opdrachtnemers die de wensen kunnen waarmaken. Het vertrouwen van een woningcorporatie als Domijn geeft ongekende mogelijkheden. Het geeft ook grote verantwoordelijkheden, omdat je je steeds bewust bent dat het iedere dag een stapje beter, slimmer en aantrekkelijker moet. De ruil van ontzorgen van Domijn en langdurig resultaatgericht samenwerken voor Exterio Vastgoedpartners levert alleen maar winnaars op.

RESULTAATGERICHT SAMENWERKEN MET EXTERIO

Domijn denkt bij vernieuwend opdrachtgeverschap al snel aan thema's als vertrouwen, ontzorging, ketensamenwerking en innovatie. En deze zaken kunnen tevens gebruikt worden om te komen tot kostenbesparing. Dennis Strikker, teamleider vastgoedbeheer, licht toe waarom er bij woningcorporatie Domijn vanaf 2014 stappen zijn gemaakt om het vastgoedonderhoud anders uit te laten voeren.

"Ik zat in een overleg met één van onze vastgoedonderhoudspartners. We spraken over hoe we het onderhoud nog efficiënter konden maken. We waren op dat moment al twee jaar bezig met resultaatgericht vastgoedonderhoud (RGVO) en hadden vijf partners die dit uitvoerden. We wisten dat we goed bezig waren, maar we voelden dat het slimmer kon, meer efficiëntie, uniformiteit en eenvoud. We kregen immers van alle vijf de

partners hun plannen, adviezen, begrotingen en alles wat nodig is om een goed RGVO-plan te vormen", zegt Dennis.

Alle plannen waren op onderdelen net iets anders, alle partners gebruikte een andere lay-out in hun communicatie. En een puntje was dat de plannen heel uitvoerig waren opgesteld. RGVO heeft in de afgelopen 15 jaar steeds meer vorm gekregen. Opdrachtgevers zaten

vol op de inhoud, maar als corporatie wilden wij meer eenvoud hebben in het proces en een betere samenwerking tussen de partners. "Het werd tijd voor meer eigen initiatief, meer verantwoordelijkheid bij de partners en een regisseurfunctie voor ons, de opdrachtgever", vertelt Dennis.

Dennis stelde voor om te kijken of een samenwerking die al liep op binnenonderhoud ook haalbaar was voor het vastgoedonderhoud en tussen de bestaande partners. In een brainstormsessie met alle partners en Domijn bleek dat partijen onwennig bij elkaar zaten en moeite hadden om geheel open te zijn





naar elkaar. Ze waren immers gewend om concurrent te zijn. Met de afspraak om elkaar in dezelfde samenstelling drie weken later opnieuw te treffen, gingen ze uit elkaar.

Dennis: “Als ik eerlijk ben, had ik mijn bedenkingen of het ging lukken. Ook gezien het eerste overleg. Nou, mijn bedenkingen waren helemaal fout! De partijen hadden zich in die drie weken versterkt met Eric, nu ook directeur van Exterio. Onder zijn leiding hadden ze al hele grote stappen gemaakt. Dit ging zo een aantal maanden door waarbij wij als opdrachtgever kritisch mochten zijn op de genomen stappen”.

In april van 2015 werd een overeenkomst getekend: Exterio Vastgoedpartners Coöperatief UA was een feit. Het enige wat Domijn doet, is meekijken in de adviezen en steekproefsgewijs controleren of de RGVO-complexen voldoen aan het gevraagde resultaat. “Wij hebben daarin één aanspreekpunt, één factuurstroom, één verantwoordelijke, dus veel eenvoudig!

En Exterio heeft een werkgarantie en de vrijheid om zelf te adviseren en uit te voeren. Daardoor hebben wij weer meer tijd en geld om te kunnen investeren in ons bezit, dus voor onze huurders. Hier doen we het immers voor! Hierdoor hebben we een win-win situatie gecreëerd, continuïteit versus kostenreductie en kwaliteit”, zegt Dennis.

De ervaringen die Domijn opdeed met Exterio Vastgoedpartners zijn tijdens een kennissessie van Pioneering in april 2015 gedeeld met het netwerk. Dennis: “Hiermee hopen we dat ook andere opdrachtgevers enthousiast zijn geworden voor deze vorm van samenwerking en hiermee het vernieuwend opdrachtgeverschap wordt aangemoedigd!”



Ook Jeroen Hoffmans, projectleider van SW heeft dit najaar de leergang met goed gevolg afgerond. “Voordat ik mij opgaf voor de leergang heb ik al diverse RGS cursussen en trainingen gevolgd, maar wil mij hier ook steeds in blijven doorontwikkelen. Ik ben per 1 januari 2015 bij SW in dienst gekomen en wij zijn al langer lid van Pioneering. Zodoende was ik op de hoogte van de leergang. Toen er in “mijn regio” een leergang RGSiO zich aandiende, was ik ook gelijk enthousiast en heb me gelijk ingeschreven.” Eén van de redenen was ook om met “regiogenoten” in contact te komen en zo van gedachten te wisselen op actuele thema's in de Achterhoek. Dit was voor hem heel belangrijk, want RGSiO valt en staat met het hebben van vertrouwen en de uitwisseling van kennis. SW is een grote landelijke specialist in vastgoedverbetering en dan in de breedste zin van het woord. Van meet af aan zijn zij in het bezit van het VGO keur en zeer ervaren met de RGS systematiek.

Het mooiste aspect vindt Jeroen de diversiteit van de samenwerking. Sommige werken voeren ze uit met co-makers en andere werken geheel zelfstandig.