



HET WONION ONDERHOUDSCONVENANT: GEDREVEN DOOR ENTHOUSIASME



INHOUD

1.	INLEIDING	3
	Doelen	
2.	OVERZICHT VAN DE ONTWIKKELINGEN	4
3.	BESPARINGEN	6
	Quickscan	
	Besparingsverkenner	
	Besparing van 22% op het schilderwerk	
	Complexbeheerplannen	
	Samen achter uitdagende scenario's	
4.	BUDGETZEKERHEID	8
	Toetsen op marktconformiteit	
	Voortzetting van het inderxeringsbeleid	
5.	KWALITEIT	10
	Wederkerige beoordeling	
	Overdraagbaar draaiboek	
6.	MINDER INTERNE KOSTEN VOOR WONION	12
	Van projecten leiden naar managen	
	Processen blijven stroomlijnen	
7.	GEVELONDERHOUD EN VERDUURZAMING	14
	Dakdekken, voegwerk, goten en zinkwerk	
	De winst en uitdagingen van synergie	
	Veiligheid en aansprakelijkheid	
	Nul-op-de-meter: van inspiratiesessies naar partnerschap	
	Partnerschap 'Duurzaam renoveren'	
	Duurzaamheid en MVO in kaart	
	The Natural Step	
	Duurzaamheidschallenge	
8.	REGIE	18
	Niet omlaag maar omhoog kijken	
	Digitale transformatie	
	Tenslotte	

1. INLEIDING

Toen Wonion en haar onderhoudspartners Lenferink Vastgoedonderhoud Wehl, Te Mebel Vastgoedonderhoud B.V., Rudie Jansen Schilders & Totaalonderhoud en De Variabele (voorheen Burgers van der Wal) op 8 maart 2012 een convenant tekenden, waren we ons ervan bewust dat we een uitdagend traject in gingen. De open maar tegelijk verplichtende manier van samenwerken was onbekend terrein in de corporatie- en de onderhoudswereld. Naderhand bleek dat we wegbereiders waren voor vergelijkbare initiatieven.

Wat willen we bereiken?

- Minimaal 15% besparing op planmatig onderhoud
- Budgetzekerheid voor Wonion voor 20 jaar
- Definieerbare en meetbare kwaliteit
- Minder interne proceskosten voor Wonion
- Op termijn ook gevelonderhoud en verduurzaming
- Wonion houdt de regie

In maart 2013 verscheen het uitgangsdokument 'Het Wonion Onderhoudsconvenant: partnerschap met rendement.' In het voorjaar van 2015 deden we verslag van de ervaringen en de vooruitgang in het rapport 'The Next Steps'.



Inmiddels zijn we weer drie jaar verder. Onze samenwerking heeft zich goed gezet. Het principe van keten-samenwerking binnen RGS is ingedaald. Onwennigheid heeft plaatsgemaakt voor vaste routines. Betekent dit dat we onze koers kunnen vervolgen op de automatische piloot? Zeker niet. Ons consortium is uitgebreid met nieuwe ketenpartners. Dat vraagt opnieuw om inpassing. Onze afspraken zijn gemaakt in een tijd van laagconjunctuur voor de onderhoudspartners. Die tijden zijn veranderd en dat heeft gevolgen. Over deze en andere ontwikkelingen en thema's - en de betekenissen daarvan - praten we u bij in dit verslag.

Om inzichtelijk te maken hoe de gebeurtenissen van de afgelopen jaren zich verhouden tot de doelstellingen, beschrijven de hoofdstukken in dit document de voortgang per doelstelling.

'Samenwerkende organisaties hebben de neiging om zich te richten op problemen en risico's. Wij geloven dat overtuiging en enthousiasme een betere leidraad is. Dat maakt samenwerken leuker, geeft meer voldoening en resulteert in meer waarde voor de omgeving'

2. OVERZICHT VAN DE ONTWIKKELINGEN

2012

**Het Wonion Onderhoudsconvenant:
Partnerschap met rendement**

8 maart
Ondertekenen van
het convenant

Ontwikkelen Quickscan voor uniforme opname van de complexen

Maken van een gezamenlijke
jaarplanning

Opstellen collectief
prijzenboek met vaste
eenheidsprijzen

Medio juli 2012
Aanleveren van de eerste
scenario's voor 20 jaar

2013

**Het Wonion Onderhoudsconvenant:
The Next Steps**

maart 2013
Verslag Het Wonion Onderhoudsconvenant:
Partnerschap met rendement komt uit

Analyse van de Quickscans

Inspectiemethodes op
elkaar afgestemd

1e LOMP (locatie, omgeving, mens en
plezier) bijeenkomst georganiseerd

Ontwikkelen van
de Besparingsverkenner

2014

1e besparing is bekend:
19% over de eerste 3 jaar
voor de schilderwerkzaamheden

Ontwikkelen van de
complexbeheerplannen

Eind 2014
Verslag Het Wonion
Onderhoudsconvenant: The
Next Steps komt uit

Eerste rondes beoordelingen

2015

februari 2015
Ondertekenen van raamovereenkomst

2016

**Het Wonion Onderhoudsconvenant:
Gedreven door enthousiasme**

Samenwerking Heidadak en Kwerreveld (dakbedekkingen)
en met Takkenkamp (voegwerk)

Aanpassing beoordelingsmatrix

Samenwerking uitgebreid met Hendriksen
Installeert en Onderhoudt
(zinkwerk daken en gevels)

Besparing 1e 6 jaar is 22% over
schilderwerkzaamheden

2017

Prijzenboek geëvalueerd en
blijkt goed marktconform

2018

Duurzaamheid samen oppakken en vorm geven

september 2018
Verslag Het Wonion Onderhoudsconvenant:
Gedreven door enthousiasme komt uit

3. BESPARINGEN

*‘Enthousiasme is opwinding met inspiratie, motivatie
en een snuffe creativiteit’*

Bo Bennet, sociaal psycholoog, ondernemer, schrijver.

Quickscan

In de loop van 2013 ontwikkelden de onderhoudspartners de Quickscan. Bij woningopnames geeft de Quickscan snel een eerste beeld van de conditie. Dit helpt ons om tot de onderhoudstechnisch maximale overstatijd te komen. De optelsom ligt voor de hand: een langere overstatijd helpt om de kosten voor het planmatig onderhoud terug te dringen.

Van de Quickscan is nu ook een app gemaakt. Hierdoor kunnen de onderhoudspartners hun bevindingen direct op het werk invullen: dit scheelt verwerkingstijd. Per bouwdeel worden foto's gemaakt die via de app worden opgeslagen in het verslag. De Quickscans geven snel inzicht in de projecten die op de nominatie staan voor onderhoud. Afhankelijk van de omvang van het project en van de uitkomsten van de scans stellen de onderhouds-bedrijven scenario's op.

Tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2018 zijn er 330 scans gemaakt van complexen. Dit zijn merendeels Quickscans, maar sinds 2017 deels ook monitoringscans op de complexen waarmee we in 2013 het onderhoud als consortium zijn gestart. Volgens het scenario zouden deze complexen in 2019 in een nieuwe onderhoudscyclus moeten worden meegenomen. Hiermee zijn we dus rond en kunnen we de balans gaan opmaken of de scenario's ambitieus genoeg waren.

Besparingsverkenner

Het softwareprogramma Besparingsverkenner geeft inzicht in de potentiële besparingen van een onderhouds-scenario. Door te variëren met relevante parameters en waarden zien we of en welke besparingen mogelijk zijn - en wat hiervan de technische en esthetische gevolgen zijn. De herhaaldelijke toepassing van de Wonion Besparingsverkenner helpt ons om de sterke en de minder sterke punten in scenario's eerder te herkennen.

De beoordeling van scenario's verloopt sneller en we beslissen vaker dat de onderhoudspartners geen tijd hoeven te investeren in het opstellen van uitgebreide scenario's.

Kortom, de Besparingsverkenner draagt structureel bij aan besparingen die niet alleen betrekking hebben op de directe onderhoudskosten. De Besparingsverkenner geeft ook inzicht. Door cycli op te rekken en de logistiek slim te organiseren verlagen we de CO2 uitstoot.

Besparing van 22% op het schilderwerk

Dankzij de Quickscans en de Besparingsverkenner worden uitgekende scenario's opgesteld, waardoor we goed op schema liggen ten opzichte van de besparingsdoelstelling. In eerste drie jaar behaalden we een besparing van 19%. Nu, na zes jaar, blijkt de besparing 22% te zijn. Deze percentages hebben uitsluitend betrekking op het schilderwerk.

Complexbeheerplannen

We realiseerden niet alleen besparingen in de jaren die achter ons liggen. Besparen doen we ook door vooruit te kijken en niet bovenmatig te investeren in woningen die we over bijvoorbeeld 10 jaar niet meer exploiteren.

Mede door de inspanningen die het consortium de afgelopen vijf jaar heeft verricht, hebben we steeds beter in beeld hoe onze woningen erbij staan. Op grond van de beschikbare data zijn we bezig om het SVB (dat toch een bepaald abstractieniveau heeft) uit te breiden met concrete complexbeheerplannen. Wonion heeft de ambitie om in 2030 volledig energieneutraal te zijn. Ook ten aanzien van deze doelstelling kunnen we aan de hand van de beheerplannen per complex op elk moment verantwoorde investeringsbeslissingen nemen.

Samen achter uitdagende scenario's

Anno 2018 staan vrijwel alle complexen in een scenario en zijn de onderhoudscycli rond geweest. Op grond van de inspecties en van de complexstrategie kunnen de onderhoudspartners nu grenzen gaan opzoeken. Wij dagen hun uit om zo uitdagend mogelijke scenario's op te stellen met langere overstatijden (cycli van 7 tot 12 jaar), waardoor we extra op kosten kunnen besparen. Bij de risicovolle scenario's moet voldoende monitoring worden ingepland en ingecalculerd. Mocht blijken dat werkzaamheden toch om eerdere uitvoering vragen dan gepland, dan is - binnen in goed overleg afgesproken kaders - Wonion bereid om dit risico te dragen.

4. BUDGETZEKERHEID

De kern van onze overeenkomst is dat de onderhoudspartners Wonion ontzorgen aan de hand van een integraal onderhoudsscenario voor een periode van 20 jaar. Een van de doelen die we hiermee nastreven is budgettaire zekerheid en voorspelbaarheid. Hierbij hebben de onderhoudspartners 20 jaar lang de zekerheid van werk en inkomen.

Toetsen op marktconformiteit

In de beginfase van de samenwerking zijn de eenheidsprijzen van de onderhoudspartners geharmoniseerd en hebben we samen prijsafspraken gemaakt. Hierbij is vastgelegd dat de prijzen jaarlijks worden geïndexeerd. Dit kan echter niet blindweg tot in lengte der dagen blijven duren. Na een jaar of vijf moet de indexering worden geëvalueerd. Tijdens deze periode kunnen de marktomstandigheden dermate zijn veranderd, dat enkel en alleen de prijsindexering volgen geen garantie meer is voor gezonde, marktconforme prijsverhoudingen. Voorwaarde voor een geslaagde en duurzame samenwerking is dat alle betrokkenen zich kunnen herkennen in de prijsafspraken. Ook als intussen de markt verandert. En dat is hier nadrukkelijk het geval. Bij de lancering van het convenant in 2012 zaten we middenin de crisis. Dat weerspiegelde zich in het prijsniveau van de onderhoudssector; bovendien was langdurige werk- en inkomenszekerheid een aantrekkelijk vooruitzicht voor deze bedrijven. Inmiddels is de economie uit het dal, zijn de prijzen gestegen en zijn de prognoses voor onderhoudsbedrijven ronduit positief.

Voorzetting van het indexeringsbeleid

Tijdens de laagconjunctuur heeft Wonion zich een solidaire partner getoond die niet het onderste uit de kan wil halen, maar die tarieven betaalt waarvoor de partners goed kunnen werken. Nu de economische kaarten anders liggen, verwachten we - binnen alle redelijkheid - ook solidariteit van de onderhoudspartners. Toetsing van onze indexeringen aan een aantal landelijke indexeringscijfers die als graadmeter dienen, wijst uit dat we nog steeds een realistische en marktconforme koers varen. We hebben daarom samen besloten om door te gaan met de indexering en geen nieuwe prijsafspraken te maken. Concluderend volgen we een stabiel en voorspelbaar prijsbeleid, dat hoegenaamd onverstoort is voor schommelingen in de conjunctuur. De toenemende inkoopkosten van materialen en gereedschappen zijn een aandachtspunt op zich. Hiervoor zijn onze onderhoudspartners aangewezen op toeleveranciers die hun prijzen afstemmen op de marktontwikkelingen. Onze partners streven naar reële en voorspelbare prijzen door vroegtijdig prijsafspraken te maken met hun leveranciers. Door de duidelijke planning weten de partners wat er aankomt en kunnen zij daar op inkopen.

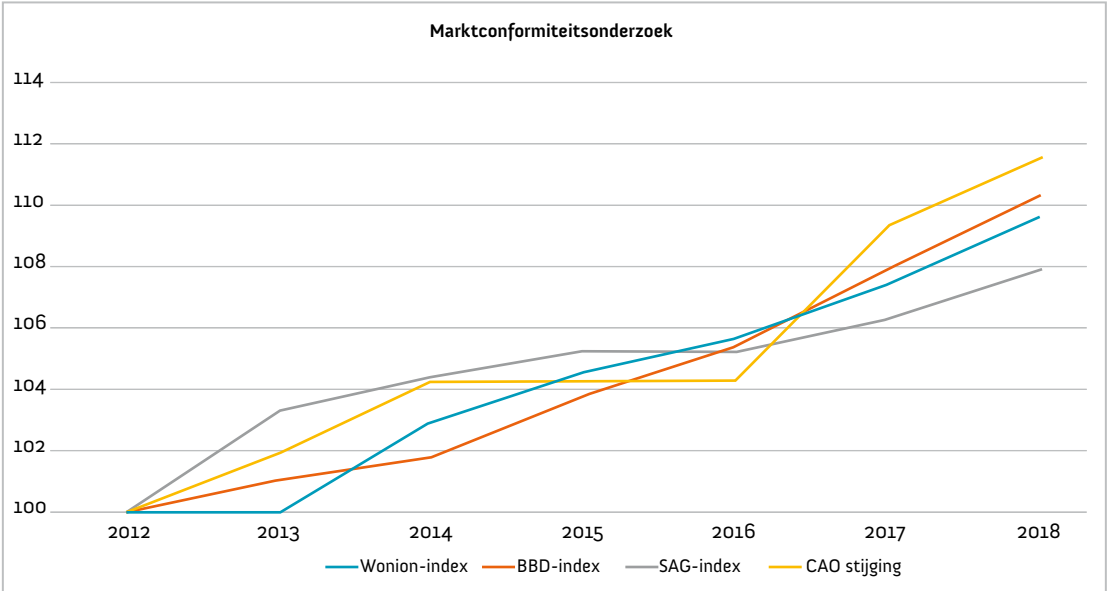
*‘Enthousiasme dat je samen deelt is meer waard
dan het enthousiasme van de eenling;
het bevestigt de onderlinge band.*

*Net zoals wanneer je samen naar een concert gaat.
Of samen juicht om het winnende doelpunt van je favoriete team.
Een warm gevoel’*

5. KWALITEIT



De afgelopen periode heeft ons geleerd hoe we het moeilijk peilbare begrip ‘kwaliteit’ effectiever kunnen definiëren en meten. Voor de prestatiebeoordeling van de onderhoudspartners hanteerden we in het verleden meerdere criteria, die we waardeerden met de cijfers 1 t/m 10. In de praktijk merkten we echter dat de keuze uit 10 cijfers een helder oordeel kan belemmeren, doordat er meer ruimte is om te schipperen. In plaats daarvan worden prestaties nu beoordeeld op een schaal van 1 t/m 4: 1 is onvoldoende 2 goed 3 zeer goed 4 uitstekend.



Wederkerige beoordeling

Het principe van RGS is dat we gezamenlijk - opdrachtgever en opdrachtnemers - steeds betere resultaten boeken. Daarom beoordeelt Wonion niet alleen de prestaties van de onderhoudspartners; andersom gebeurt dit ook. We recenseren elkaar jaarlijks op twee niveaus: projectspecifiek op het criterium kwaliteit, projectoverstijgend op de criteria organisatie, duurzaamheid en resultaat. Van elk criterium worden drie KPI's beoordeeld die elk een cijfer krijgen tussen 1-4. Deze wederkerige beoordeling brengt - naast een glashelder kwaliteitsdashboard - dialogen op gang die prestatieverbeteringen stimuleren. Cijfers worden onderling vergeleken, verbeterkansen gedeeld. Bovendien zijn alle partijen zowel veldspeler als scheidsrechter. Waardoor ze hun eigen verbeterpunten eerder en beter herkennen.

TOTAAL	Kwaliteit	2
	Organisatie	2
	Duurzaamheid	2
	Resultaat	2
	Totaalscore	2

KLANTTEVREDENHEID 2017	
Beoordeling	Cijfer
Dienstverlening	7,6
Resultaat	7,7
Medewerkers	7,7

Overdraagbaar draaiboek

Mede dankzij de toepassing van het kwaliteitsdashboard zijn we continu in control. We beseffen ook dat in control zijn niet vanzelfsprekend hetzelfde is als in control blijven. Om continuïteit te verankeren maken we sinds 2017 gebruik van een gedetailleerd draaiboek. Hierdoor is de kennis van de onderhoudsplannen (en -historie) niet persoonsgebonden. Bij ziekte of vertrek van een medewerker kan de vervanger makkelijker in het proces instappen. Door de kwaliteitsmaatregelen staan onze woningen er goed bij. Maar uiteindelijk draait het natuurlijk niet om de stenen: het gaat om de bewoners en hoe zij het onderhoud en de resultaten daarvan ervaren. Met oog op de scores van 2017 mogen we concluderen dat we ook hiermee goed op schema liggen.

‘Kijk niet wat het enthousiasme doet voor je bedrijf, maar blijf je afvragen wat je bedrijf kan doen voor het enthousiasme’

6. MINDER INTERNE PROCESKOSTEN VOOR WONION

Verlaging van de interne proceskosten is de som van meerdere factoren. Zo besteden we stelselmatig vaker werkzaamheden uit aan de onderhoudspartners, maar weegt daarnaast ook een slimme organisatie van de interne processen mee, de ontlastende rol van ict daarin, en niet te vergeten: de factor 'tijd'. We zijn inmiddels namelijk zover dat we vrijwel alle complexen in kaart hebben gebracht en verwerkt in een scenario. Dit bespaart ons voortaan tijd en heeft tot gevolg dat we in een volgende fase aankomen: van opbouw naar instandhouding van het onderhoudsarchief. Minder arbeidsintensief, met minder werkdruk op onze interne organisatie.

Gaandeweg de afgelopen jaren zijn Wonion en haar onderhoudspartners steeds meer naar elkaar gegroeid. In het kielzog hiervan neemt het onderlinge vertrouwen toe en hoeven we minder te controleren. Ook dit levert directe tijdswinst op.

• Van projecten leiden naar managen

Doordat we de opnames uitbesteden en door de steeds meer integrale resultaatverantwoordelijkheid van de onderhoudspartners hebben Wonion's projectleiders een andere rol. Op het technisch inhoudelijke vlak worden zij steeds meer ontlast. Dit betekent echter niet dat er voor hun minder werk aan de winkel is; het accent van hun activiteiten verschuift in de richting van projectmanagement. Een hele andere en sterk gevarieerde tak van sport die - naast de aanwezige technische expertise - ook vraagt om andere kennis en vaardigheden.

Processen blijven stroomlijnen

Het stroomlijnen van de processen is een continu proces op zich. We letten scherp op mogelijke verbeteringen en kijken hierbij ook voortdurend naar de verwachte ontwikkelingen in de toekomst, zodat we hier bij aanpassingen in onze processen op kunnen anticiperen. Met slanke, lenige en heldere processen besparen we tijd en daarmee ook kosten.

'Mensen zijn en blijven enthousiast wanneer ze goed in hun vel zitten, het gevoel hebben dat ze voldoende worden uitgedaagd en waardering krijgen voor hun inzet'

7. GEVELONDERHOUD EN VERDUURZAMING

Waar we in 2012 de ambitie uitspraken om in de toekomst ook gevelonderhoud en verduurzaming aan onze assets toe te voegen, bevinden we ons nu in de uitgelezen situatie om dit handen en voeten te geven. Vrijwel alle complexen zijn opgenomen in scenario's. De onderhoudscycli zijn bijna rond geweest. Dit is dan ook het stadium bij uitstek om ons - gebaseerd op het strategisch vastgoedbeheer - te richten op het onderhoud van de complete schil en, parallel hieraan, op verduurzaming.

Anno 2018 is verduurzaming een urgent aandachtspunt voor corporaties. Wonion streeft naar een energie-neutrale woningvoorraad in 2030. Om vandaag al doortastende en financieel verantwoorde stappen te maken, kiezen we voor de inzet van bestaande technieken, die we later - zonder de eerdere investeringen teniet te doen - kunnen aanvullen met innovaties.

Dakdekken, voegwerk, goten en zinkwerk

In 2015 dienden vijf dakdekkbedrijven - die al werkzaamheden verrichtten voor Wonion als subcontractor van de onderhoudspartners - elk twee uitgewerkte cases in. Op grond van deze voorstellen werd besloten om ons consortium te versterken met Heida Dak B.V en Kwerreveld Dakbedekkingen B.V. In 2016 volgde de aanvulling met voegbedrijf Takkenkamp Gevelonderhoud. Voor het onderhoud van de goten en het zinkwerk van daken en gevels werd in 2017 installatiebedrijf Hendriksen Installeert en Onderhoudt toegevoegd. De nieuwe partners werken rechtstreeks in opdracht van Wonion.

De winst en uitdagingen van synergie

Bij onder meer de opnames en in de werkvoorbereiding vullen de verschillende disciplines - met de onderhoudsbedrijven in the lead - elkaar aan met hun kennis, ervaring en inzichten. De vroegtijdige betrokkenheid van alle vakrichtingen zorgt voor effectieve afstemming, optimale planningen en kostenbesparingen. Dit gaat niet vanzelf: de komst van vier nieuwe teamleden vergt ook organisatorisch omdenken. Zo is bijvoorbeeld met name dakdekken een weersafhankelijke discipline. Dit moet zoveel mogelijk gepland worden in de gunstige seizoenen. Maar ook - omwille van de hinder en de efficiency - zoveel mogelijk tegelijk met de andere werkzaamheden. Deze planning loopt niet altijd synchroon: een gespierde uitdaging dus. De planningen worden nu zoveel mogelijk voorin het jaar opgesteld. Waardoor er binnen de jaarplanning voldoende ruimte is voor eventuele uitloop door slecht weer. Bovendien kunnen bewoners op deze manier op tijd geïnformeerd worden over aanpassingen in de planning.

Veiligheid en aansprakelijkheid

We zijn in de nieuwe, uitgebreide samenstelling nog op zoek naar erkende duidelijkheid op het thema veiligheid en aansprakelijkheid. Binnen de relatie hoofdaannemer/onderaannemer (zoals voorheen de relatie onderhoudspartner/dakdekker was) is de hoofdaannemer primair verantwoordelijk. In Nederland zijn er echter nog geen duidelijke regels voor een context waarin zelfstandige aannemers gebruikmaken van elkaars hulpmiddelen. De onderhoudspartner plaatst het steiger- en klimmaterieel waarvan ook de dakdekker gebruik maakt. Wie is aansprakelijk bij een onverhoopt ongeval van de dakdekker? Onze inschakeling van een veiligheidskundige en de arbeidsinspectie bracht geen uitkomst. De partners maken hier nu per project onderling afspraken over, maar we blijven ons inspannen om de verdeling van dit soort verantwoordelijkheden wettelijk te laten formaliseren. Want ja, ook dit soort trajecten hoort erbij als je drempels wilt slechten binnen de ketensamenwerking.

Nul-Op-de-Meter: van inspiratiesessie naar partnerschap

In 2016 voerden we, als pilot, samen met één van de vier onderhoudspartners een renovatieproject uit waarbinnen 11 seniorenwoningen werden verduurzaamd naar Nul-Op-de-Meter. De insteek van het project was om de samenwerking met de onderhoudspartners uit te breiden. Het project liep niet helemaal zoals het zou moeten. Intussen stond echter wel op het programma dat we jaarlijks een complex seniorenwoningen zouden renoveren. Om het plan naar een hoger niveau te tillen zijn we met de onderhoudspartners én onze installateurs bij elkaar gaan zitten. In een open en geïnspireerde sessie bogen we ons er samen over hoe het een en ander was bij te sturen tot een innovatief en vooruitstrevend renovatietraject. Voor ons allemaal een leerzaam én praktisch traject: wij kunnen het doorontwikkelde concept toepassen in ons bezit, de deelnemers bij hun klanten.

Partnerschap 'Duurzaam renoveren'

De hierboven beschreven pilot en de ontwikkelingen die daarop volgden, vormden de aanloop naar het samenwerkingsverband 'Duurzaam renoveren – Wonion'. Wonion, de vier onderhoudspartners en drie van onze installateurs ondertekenden op 20 juni 2018 een visie- en ambitiedocument waarin onder meer de volgende missie is opgenomen:

“Samen zetten wij onze expertise in om betaalbare, circulaire, modulaire en conceptuele oplossingen te ontwikkelen, te realiseren en te onderhouden die woonomgevingen mooier, leefbaarder en duurzamer maken.”

Vanuit deze missie ontwikkelen de partners gezamenlijk projectoverstijgende concepten die beantwoorden aan de behoeften van vandaag en morgen. Deze oplossingen worden voortdurend geëvalueerd en elke dag weer een beetje beter gemaakt.

Duurzaamheid en MVO in kaart

Duurzaamheid, energiebesparing en MVO zijn belangrijke thema's voor Wonion en haar onderhoudspartners. Tijdens de eerste jaren van het consortium hadden deze niet de hoogste prioriteit: de steeds betere organisatie van het planmatig onderhoud vergde veel aandacht. In de afgelopen jaren is er veel veranderd. Enerzijds hebben we het planmatig onderhoud inmiddels goed georganiseerd; anderzijds is de urgentie van duurzame en energiebesparende oplossingen sterk gestegen.

De onderhoudspartners gaven ieder op hun eigen manier weliswaar invulling aan duurzaamheidsaspecten, maar het ontbrak ons aan een uniforme visie, doelen en taken op het thema 'duurzaamheid'. Medio 2017 is daarom een werkgroep Duurzaamheid & MVO in het leven geroepen. Deze werkgroep heeft een tabel opgesteld met 16 assets, variërend van duurzame energetische verbetering, de toepassing van biologische materialen en verlaging van het brandstofverbruik tot SROI, opleiding van jongeren en reductie van de afvalstromen. We hebben in kaart hoeveel aandacht de onderhoudspartners hiervoor hebben, hoever zij hier individueel mee zijn en wat we gezamenlijk willen bereiken.

The Natural Step

The Natural Step is een internationale NGO die wereldwijd al bijna 30 jaar strategische duurzame beweging initieert en faciliteert. De organisatie is actief in meer dan 50 landen, waaronder ook Nederland. Wonion maakt sinds 2016 gebruik van de expertise en de inzichten van The Natural Step. Zij gaan uit van de volgende vier principes voor duurzaamheid:

1. Breng niet meer en sneller stoffen uit de aarde in het milieu dan de natuur kan verwerken
2. Breng niet meer en sneller chemische stoffen in het milieu dan de natuur kan verwerken
3. Breek de natuur niet sneller af dan de tijd die nodig is om te herstellen
4. Doe geen dingen waardoor we mensen beperken in het vervullen van hun basisbehoeften

Als Wonion willen we onze verantwoordelijkheid nemen voor de verhoging van de levenskwaliteit in onze regio. In dit kader formuleerden we zes doelen:

Doel 1: kwaliteit van leven door wonen

We zorgen samen voor plekken waar mensen graag wonen, leven en werken. Waar je je veilig en vertrouwd voelt. Voor nu én voor straks.

Doel 2: bewust een beweging bouwen

Wat we doen, doen we samen. We gaan samen met onze partners en huurders op weg naar die gemeenschappelijke duurzame stip op de horizon.

Doel 3: groen groeit!

Waar we kunnen geven we bebouwde ruimte terug aan de natuur. Zodat al onze klanten wonen en leven in groene en gezonde wijken en buurten.

Doel 4: energierijk wonen

Onze regio is zelfvoorzienend. We werken energiezuinig en wekken in onze wijken, buurten en kantoren de energie op die we nodig hebben.

Doel 5: zonder afval

We bouwen, leven en wonen zonder afval. Samen met onze huurders en partners gebruiken we gezonde, natuurlijke materialen.

Doel 6: als een bakfiets, zo schoon!

Wij - en onze leveranciers en partners - rijden uitstootvrij en op onze eigen schone energie. In onze wijken en buurten maken we ruim baan voor wandelen en fietsen.

Duurzaamheidschallenge

Op de aannemersbijeenkomst van 2017 stond The Natural Step centraal als hoofdthema. Hieraan koppelden we ook een Duurzaamheidschallenge. Onze partners werden uitgedaagd om een innovatief, duurzaam en praktisch uitvoerbaar idee c.q. plan te ontwikkelen op basis van één van onze zes doelen. Op de aannemersbijeenkomst van 2018 presenteerden de vier inzenders hun plannen. Het publiek verkoos het Roof2Roof concept van Kwerreveld Dakbedekkingen B.V. tot winnaar. Met dit concept worden bitumineuze dakbedekkingen gerecycled, wat weer bespaart op het verbruik van grondstoffen.

‘Succes is het vermogen om keer op keer iets nieuws te proberen, en soms ook te falen, zonder daarbij je enthousiasme te verliezen’



8. REGIE



‘Enthousiasme is niet iets vanzelfsprekends. We zullen het blijven voeden met gedeelde ervaringen, nieuwe uitdagingen en verhalen om samen trots op te zijn’

De relatie tussen Wonion en haar onderhoudspartners maakt een bijzondere transitie door. Dit brengt uitdagingen met zich mee die we nooit eerder kenden. Met als meest complexe het balanceren tussen (steeds meer) loslaten en de regie bewaren. Gelukkig merken we ook dat we hier, parallel aan de doorgroei van de samenwerking, steeds beter in slagen. Het toegenomen vertrouwen tussen Wonion en haar partners, en tussen de partners onderling, speelt hier beslist in mee. Het zorgt ervoor dat het accent nog meer kon opschuiven van elkaar controleren naar samen strategisch innoveren.

Niet omlaag, maar omhoog kijken

Bij de evaluatie van de kwaliteitsbeoordeling 2017 (met overal de cijfers 2, dus ‘goed’ en volgens verwachting) bleek dat iedere onderhoudspartner bepaalde activiteiten heeft waarin hij beter presteert dan andere partners. Dit gegeven zette een nieuw leer- en verbeterproces in werking: in plaats van de mindere scores te bespreken, kozen de partners voor de positieve benadering. De beste individuele kwaliteiten worden niet tegen de borst gehouden, maar zonder voorbehoud met elkaar gedeeld. We verbeteren ons sterker door ons te concentreren op wat een collega beter doet, en hoe hij dat precies klaarspeelt, dan samen te navelstaren naar de mindere prestaties. Deze aanpak werkt ook door in de onderlinge sfeer en houding. De beoordelingsgesprekken verlopen positief en prettig; ook wanneer er minder leuke onderwerpen op tafel komen. De wil om er samen goed uit te komen zet de toon.

Digitale transformatie

Op het kruispunt van regievoering, informatiedeling en ICT zijn nog stappen te maken. Met een uniforme digitale verslaglegging van de opnames, scenario’s, werkzaamheden en inspecties kunnen we de kwaliteit verhogen, tijd besparen en een ‘lean & mean’ regisseursfunctie van Wonion faciliteren. Iedere partner maakt nu nog gebruik van eigen tools; de data die hieruit voortkomen worden handmatig ingevoerd in een collectief Excelbestand. Deze bewerkelijke en kwetsbare methode willen we vervangen door een programma dat dit proces drastisch vereenvoudigt. In dit kader vond in 2017 onder meer de presentatie plaats van een digitale RGS-tool, waarvan we helaas moesten concluderen dat deze niet geheel voldeed aan onze eisen. In 2017 is vanuit spoor 1 een werkgroep opgericht voor digitalisering en databeheersing; door meer en beter gebruik te maken van beschikbare informatie kunnen we hier sneller en effectiever van leren. ‘Big data’ is dan ook een belangrijk speerpunt op onze agenda.

Tenslotte

Terugkijkend kunnen we tevreden zijn over wat we tot nu toe samen hebben bereikt. Er zijn aansprekende besparingen geboekt op het schilderwerk. Wanneer de samenwerking met en tussen de ‘nieuwe’ onderhoudspartners zich op een vergelijkbare manier ontplooit, moeten daar ook mooie cijfers in het verschiep kunnen liggen. De drive om samen ambitieuze doelen te behalen, niet alleen financieel, maar ook op het gebied van duurzaamheid, is voelbaar aanwezig. We staan nu voor de taak om nog meer efficiëntie te bereiken. De sleutelwoorden zijn nog verdergaande harmonisatie en synergie. Nog intensievere samenwerking tussen de onderhoudspartners. Nog meer proactiviteit. Meer samen doen, elkaar aanspreken en werk van elkaar overnemen. We moeten van projectgestuurd naar procesgestuurd. Dit is in spoor 1 weliswaar bedacht, maar kan zich in spoor 2 en dus in de uitvoering nog beter manifesteren.



PARTNERS IN HET WONION ONDERHOUDSCONVENANT:



www.wonion.nl



DE VARIABELE

www.devariabele.nl

sinds 1936

temebel
VASTGOEDONDERHOUD

www.temebel.nl

Rudie Jansen 
Schilders & Totaalonderhoud

www.rudiejansenschilders.nl



www.lenferink.com



www.kwerreveld.nl



www.heidadak.nl



www.takkenkamp.com



www.hendriksenbv.nl