



► Arend Wilms,  
coördinator  
Gebouwenbeheer

# Gemeente Groningen laat planning over aan VGO-keur-bedrijven

Arend Wilms is coördinator Gebouwenbeheer bij de afdeling Vastgoedmanagement gemeente Groningen. Het gevelonderhoud aan alle 150 panden wordt sinds april 2015 door drie bedrijven met het VGO-keur uitgevoerd, gedurende een langere periode. 'Met partners die beschikken over dit keurmerk voor resultaatgericht samenwerken, kunnen we ook daadwerkelijk een betere kwaliteit realiseren tegen lagere kosten', meent Wilms. 'Zonder daarbij als vanouds met de laagste prijs te werken.'

Tekst: Tom Huizenga

Je houdt jezelf echt voor de gek bij aanbesteden door een opdracht te gunnen op basis van de scherpste prijs. Hoe goed het bestek ook in elkaar zit, je moet er vaak bovenop zitten om te voorkomen dat de gevraagde inspanningen tot een waardeloos eindproduct leiden', kopt Wilms gelijk in. 'Soms is een nieuwe schilderbeurt dan al na

drie tot vier jaar weer nodig. Dit heeft allemaal te maken met het kortetermijndenken. Dat valt alleen te doorbreken met een langdurige samenwerking waarbij je een win-win situatie wilt creëren en je als opdrachtgever het onderhoudsbedrijf ook een normale winst en risico wilt bieden. Dan is er ruimte om te investeren in partnerschap en kwaliteit. Toen ik merkte dat de beschikbare kennis en het aantal FTE achterliep om met inspanningsgericht werk nog goede resultaat te realiseren, ging ik actief op zoek naar oplossingen. Dan kom je al snel uit bij resultaatgericht werken.'

### VGO-keur eisen

In 2008 waren er een viertal pilotprojecten met resultaatgericht samenwerken om intern de nodige scepsis te overwinnen. De werkwijze beviel uitstekend, maar niet ieder bedrijf bleek resultaatgericht samenwerken echt in de vingers te hebben. 'Eerst maakten we kenbaar dat er extra veel punten te verdienen waren als onderhoudsbedrijven in het bezit waren van het VGO-keur als keurmerk voor resultaatgericht samenwerken', vervolgt de coördinator Gebouwenbeheer. 'En in 2014 stelden we dit als eis om daadwerkelijk een verlaging van de integrale onderhoudskosten te realiseren. In het volste vertrouwen dat de onderhoudsbedrijven met het beste onderhoudsscenario komen. En precies het juiste doen op het juiste moment: uitstellen waar mogelijk en bij een ingreep kiezen voor kwaliteit. Met als extra pluspunt de financiële zekerheid voor de



Twee van de 150 panden van de gemeente Groningen waarbij zowel de budgettaire als uitvoeringsplanning helemaal wordt overgelaten aan één van de drie geselecteerde VGO-bedrijven binnen de door de gemeente Groningen gegeven randvoorwaarden. (foto boven: Foto Bureau Bitoen)

gemeente Groningen dat er wordt gewerkt met reële jaarbegrotingen zonder overschrijdingen.'

### Sparringpartners

Zo bleven er van de zes partijen nog maar drie VGO-onderhoudsbedrijven over. Alle 150 panden zijn sinds april 2015 gekoppeld aan één van hen voor een langere periode. De drie sparringpartners zetten hun kennis en expertise in voor een onderhoudsaanpak die zoveel mogelijk in het voordeel uitpakt van de gemeente Groningen qua kwaliteit en kosten. 'Vooraf is bepaald welke kwaliteit al die tijd

gegarandeerd wordt en wat de vaste eenheidsprijzen per ingreep zijn. En we bezuinigen omdat de gebruikelijke onderhoudscyclus van zes wordt verlengd naar zeven of acht jaar en incidenteel nog veel langer', stelt Wilms nu al vast. 'We laten de planning helemaal aan de VGO-bedrijven over. Zij leveren ons ook periodiek rapportages aan, waarbij de conditiemetingen aan niveau drie van de NEN 2767 moeten voldoen. Periodiek laten we alles controleren door een externe partij en we hebben zelf altijd de mogelijkheid om een steekproef te nemen.'

## Verzekerd van resultaat met een VGO-bedrijf

Met resultaatgericht samenwerken (RGS) kan tot wel 20 procent worden bespaard op directe kosten en tot wel 50 procent op indirecte kosten. Deze werkwijze leidt ook nog eens tot een betere kwaliteit, een snellere doorlooptijd en een hogere bewoners tevredenheid. Voor vastgoedonderhoudsbedrijven die de kunst van het resultaatgericht samenwerken verstaan, bestaat een erkend keurmerk. Dat is het VGO-keur.

Op [www.vgokeur.nl](http://www.vgokeur.nl) zijn alle details te vinden én vastgoedonderhoudsbedrijven met het VGO-keur in de buurt.

