

Projectongebonden samenwerking tussen vijf bedrijven

KETEN INTE

De Makkumer vestiging van Talen Vastgoedonderhoud heeft het initiatief genomen om, projectonafhankelijk, met gespecialiseerde partners samen te werken in Keten Integratie Makkum. "We onderscheiden ons door niet op basis van een specifieke vraag een keten te creëren, maar dit al aan de voorkant zelf te organiseren."

"We hebben net twee partnerdagen achter de rug. Daar hebben we besproken wat onze gezamenlijke definitie van kwaliteit is en ook wat we bedoelen als we het hebben over kostenverlaging." Aan het woord is Mark van der Graaf, vestigingsmanager van Talen Makkum BV. Elke vestiging uit de Talen groep - naast Makkum ook actief in Apeldoorn, Dronten en Nijmegen - moet zijn eigen broek ophouden. Van der Graaf dacht na hoe 'zijn' onderhoudsbedrijf zich kon onderscheiden in een markt waar de concurrentie moordend is.



► Mark van der Graaf: "We onderscheiden ons door niet op basis van een specifieke vraag een keten te creëren, maar dit al aan de voorkant zelf te organiseren."

KETENINTEGRATIE

"Als je het hebt over ketenintegratie, dan zie je dat veelal invulling aan dit begrip wordt gegeven vanuit de woningcorporaties. Aannemers en onderhoudsbedrijven pakken het op; in de praktijk blijkt het meestal om een samenwerking op bouwteamniveau te gaan. Na de opdracht worden onderaannemers onder druk gezet om de prijs aanzienlijk te verlagen, met alle gevolgen van dien. Dat moet anders kunnen, was mijn gedachte."

Talen Makkum ging dit voorjaar het gesprek aan met een aantal gespecialiseerde partners waarmee al langer wordt samengewerkt. Het idee is om een projectongebonden samenwerking aan te gaan als het gaat om onderhoud aan woningen onder de naam Keten Integratie Makkum (KIM). Naast Talen Makkum zijn dit Europrovyl (kunststof kozijnen) uit Augustinusga, Sijsma Gevelgroep uit Zweins, FriJa Tegelwerken uit Sneek en Van der Weerd Installaties uit Franeker. Van der Graaf: "Van al deze partijen vragen we een investering in tijd en men wordt uitgedaagd mee te denken over de verdere ontwikkeling van het concept, zonder de garantie dat er een volgend project voor KIM is." Op 10 oktober werd de intentieverklaring ondertekend.

LEERTRAJECT

Om de ketensamenwerking snel tastbaar te maken - "anders blijft het los zand" - is het wel opgehangen aan een bestaand project: 'Warm welkom', onderdeel van Bolsward fase 1 uit 2010. Het omvat planmatig onderhoud plus het aanbrennen van energetische verbeteringen aan

80 woningen. Inmiddels zit KIM in de uitvoering van fase 2, dat 68 woningen omvat. "Dit is een heel mooi leertraject", aldus Van der Graaf.

KIM neemt zelf geen werk aan. Juridisch blijft Talen hoofdaannemer. "Woningcorporatie Elkien wil één aanspreekpunt, en dat zal voor meer corporaties gelden. Verschil is dat we geen onderaannemers meer hebben, maar gespecialiseerde partners. Wij praten op basis van gelijkwaardigheid en zitten vanaf het eerste moment samen met de opdrachtgever om tafel. Compleet transparant. We werken met een open begroting; de opdrachtgever heeft inzicht in de opbouw van alle kosten."

Met name op het gebied van faalkosten er in de bouw een wereld te winnen, geeft Van der Graaf aan. "Zodra je met vaste partners werkt, heb je vaste teams op het werk en dat betekent dat men vaak aan een half woord al genoeg heeft. Dat werkt efficiënter en plezieriger. Maar de echte winst is te halen in het voortraject. Samen kijken: hoe gaan we dit project aanpakken?"

PLANNING

KIM vult dit praktisch in door met alle verantwoordelijken van de partners het project vooraf te doorlopen via een Lean-planning. Randvoorwaarden, zoals het aantal woningen per week, worden vastgesteld en vervolgens gaat elke discipline op dagniveau op grote vellen aan de muur zijn werk inplannen. "Het mooie is dat je dan ziet dat iedereen vanzelf met elkaar in gesprek gaat", vertelt Van der Graaf. "Handelingen verschuiven over het planbord en daarmee wordt de lucht, die normaal gesproken

GRATIE

Makkum



▲ Op dagniveau plannen alle betrokken de werkzaamheden voor het project. "Langzaam zie je de lucht uit zo'n planning verdwijnen."

in een planning zit, eruit gehaald. En door dit samen te doen, krijg je automatisch dat mensen zich ook verantwoordelijk gaan voelen voor deze planning. Zelfcorrigerend vermogen; niemand wil dat een ander op hem moet wachten. Overigens hebben we afgesproken dat, in geval van calamiteiten, er binnen een paar uur een oplossing moet zijn. Bijvoorbeeld door extra mensen in te zetten. Elke ochtend is er, voordat het werk start, een 5-minuten overleg om dit soort zaken op te vangen. Uitgangspunt is: de trein mag niet stilstaan."

Binnen de groep worden een aantal principes gehanteerd: stel de klant (bewoner) centraal, transparantie, gezamenlijk doel (realisatie project), respecteer elkaar, neem verantwoordelijkheid, denk in oplossingen en zoek naar verbeteringen (kijk of het slimmer kan). Dit laatste kan soms heel basaal zijn. Van der Graaf: "Er loopt bij ons bijvoorbeeld

geen installateur met lege handen naar boven. Hij kijkt direct of hij tegels kan meenemen voor de tegelzetter. We moeten af van het hokjes denken in de bouw."

VOORDELEN

Voor de partners zijn continuïteit, optimalisatie van werkprocessen en plezier in het werk de belangrijkste pluspunten. De voordelen voor de opdrachtgever die met KIM in zee gaat, zijn legio, aldus Van der Graaf. "Eén loket, een korte doorlooptijd, lagere onderhoudskosten, een betere kwaliteit en bovenal budgetzekerheid. Het scheelt onze opdrachtgevers ook nog eens heel veel tijd. Wij nemen echt werk uit handen: van eerste initiatie tot het met beheer van het project. Hoe gaan we dit waarmaken? We willen de langetermijnprestaties van onszelf en onze partners verbeteren. Echte samenwerking gaat verder. Je hebt het dan

over informatie delen, integratie van processen, gezamenlijk delen van lusten en lasten et cetera. Maar zover zijn we nog niet, zeg ik heel eerlijk." Het voelt niettemin goed, aldus Van der Graaf: "Het basisvertrouwen is er."



▲ Alle participanten van Keten Integratie Makkum (KIM) bij elkaar: Talen Makkum, Europrovyl uit Augustinusga, Sijsma Gevelgroep uit Zweins, FriJa Tegelwerken uit Sneek en Van der Weerd Installaties uit Franeker.