

# SG | *max*

het beheersbaar maken en  
houden van uw onderhoudsproces

# “Het geld klotste nog maar een paar jaar geleden tegen de vensterbanken, nu zou het een blutte bende zijn...”

Zo luidt een citaat uit de Volkskrant. In het artikel wordt uitgelegd dat de corporaties de komende jaren voor een enorme opgave staan.

Zo zijn er het Europa-dossier, de gestagneerde verkoop van de woningen wat consequenties heeft voor de kasstromen, de fiscalisering en de onderhoudskosten die harder stijgen dan de toegestane huurverhogingen. En als laatste het risico van stijgende rente. “Dan lukt het niet meer de lopende schuld op een goedkope manier te herfinancieren”. Ook Aedes deelt deze zorg. Calon stelt dat corporaties de komende jaren zo'n 20% op de bedrijfslasten moeten besparen.

## Onderhoud maakt een belangrijk deel uit van de bedrijfslasten

Voor het realiseren van kostenbesparing op het onderhoud heeft Van Schöll Advies een bewezen methodiek ontwikkeld. Bij verschillende corporaties is op basis van de ontwikkelde methodiek de afgelopen jaren voor circa € 300 mln aan dagelijks onderhoud ingekocht en daarbij zijn substantiële besparingen gerealiseerd. Dit wordt bevestigd in de onderstaande citaten.

Cor Hoogland van Elan Wonen:

**“Het dagelijks onderhoud is op professionele wijze aanbesteed en er zijn eenheidsprijzen ingevoerd. Het resultaat is geweldig: in 2009 is 20 procent minder aan dagelijks onderhoud besteed dan in 2008!”**

Alex van der Dries van Zeeuwland:

**“Alleen al door de inkoop anders in te richten daalden de kosten voor het reparatieonderhoud in een jaar tijd met maar liefst 18 procent!”**

De volledige interviews zijn te lezen op [www.vanscholladvies.nl](http://www.vanscholladvies.nl) onder Downloads.

SG|automatisering en Van Schöll Advies hebben samen- gewerkt aan de ontwikkeling van een integrale oplossing

voor het structureel verlagen van de onderhoudskosten en het beheersbaar houden van de daarbij behorende processen. Hierbij is de bewezen aanpak van Van Schöll Advies verwerkt in de nieuwe automatiseringsoplossing SG|max van SG|automatisering.

## De aanpak

Onderhoud is te verdelen in drie deelgebieden, te weten planmatig/niet-planmatig onderhoud en contractonderhoud. Uit de praktijk blijkt dat veelal het niet-planmatig onderhoud onderhands, op regiebasis, in opdracht wordt gegeven. Dat heeft voor de opdrachtgever een aantal consequenties:

- ⬢ Het proces is slecht beheersbaar.
- ⬢ De administratieve werkdruk is hoog.
- ⬢ De kosten zijn moeilijk in de hand te houden.
- ⬢ Er is nauwelijks managementinformatie.
- ⬢ Er is geen inzicht in de aangegane verplichtingen.
- ⬢ Permanente managementaandacht.

De door Van Schöll Advies ontwikkelde methodiek is gebaseerd op 6 kernbegrippen:

- ⬢ Taken
- ⬢ Verantwoordelijkheden
- ⬢ Bevoegdheden
- ⬢ Resultaten
- ⬢ Functiescheiding
- ⬢ Managementinformatie

Implementatie van deze methodiek levert de volgende bewezen voordelen op:

- ⬢ Kostenbesparing door inzicht in de kosten ten tijde van het verstrekken van de opdracht en door het werken met eenheidsprijzen.
- ⬢ Verlaging van de administratieve werkdruk in de organisatie.
- ⬢ Verschuiving in de werkzaamheden van de opzichter van administratief naar technisch, adviserend en controlerend.
- ⬢ Inzicht verkrijgen in de aangegane verplichtingen door het gebruik van eenheidsprijzen.

Daaruit voortvloeiend levert dit de volgende resultaten op:

- 🔵 Geoptimaliseerde processen
- 🔵 Kostenverlaging
- 🔵 Formele relatie met opdrachtnemers
- 🔵 Managementinformatie

Van Schöll Advies heeft de relevante documenten, een aanbestedingsbestek met selectie- en gunningcriteria, een prijzenboek, een raamovereenkomst en inkoopvoorwaarden reeds ontwikkeld en dergelijke trajecten verschillende keren met succes geïmplementeerd. Deze methodiek is een eerste stap in de ontwikkeling van een klant- (corporatie)/leverancierrelatie (aannemer) naar businesspartner.

Door deze integrale benadering neemt uw administratieve werklast substantieel af en kunt u deze tijd besteden aan het controleren van de kwaliteit van het proces en het geleverde werk.

### Een greep uit de functionaliteit van SG|max

#### Standaard reparatieverzoeken

Bij het inrichten van de standaard reparatieverzoeken en -werkzaamheden kunt u gebruik maken van verschillende coderingen. STABU en NL/SfB worden ondersteund, maar u kunt ook een eigen codering aanmaken. Door deze standaard werkzaamheden zoveel mogelijk te gebruiken, daalt het aantal administratieve handelingen. Zo ontstaat de mogelijkheid om per leverancier een raamovereenkomst af te sluiten waarin u uw prijsafspraken vastlegt. Deze prijzen worden jaarlijks m.b.v. een update ingelezen.

#### Opdrachten

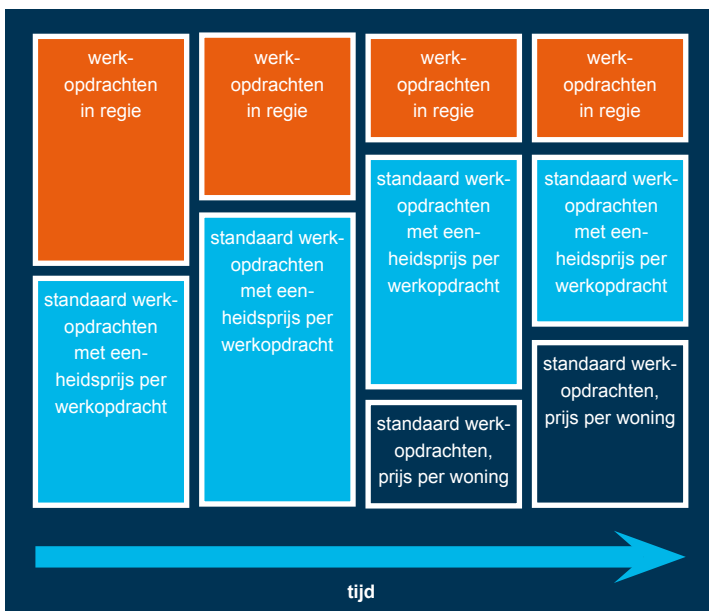
Een melding kunt u opsplitsen in verschillende deelopdrachten voor eventueel verschillende voorkeursleveranciers. Ook multidisciplinaire opdrachten op één werkopdracht zijn mogelijk. Bij de inrichting hiervan wordt rekening gehouden met de procuratie zodat opdrachten boven bepaalde limieten door de juiste functionaris geaccordeerd worden. Na het verstrekken van de opdracht wordt de verplichting in de centrale verplichtingenadministratie vastgelegd.

#### Internetportaal

De opdrachten verstuurt u als verzamelbon per post en/of e-mail naar de leverancier, maar ze kunnen ook beschikbaar worden gesteld via het aannemersportaal. Dit portaal biedt verschillende mogelijkheden om opdrachten te accepteren of te weigeren, gereed te melden en (verzamel)opdrachten af te drukken of te downloaden. Bovendien kunt u m.b.v. het portaal factuurgegevens meesturen met de afgemelde opdrachten, waardoor elektronische facturering mogelijk wordt.

#### Procesbeheersing

Nadat een opdracht is aangenomen, wordt deze bewaakt op basis van de dienstovereenkomst (SLA). Opdrachten volgt u via de opdrachtenmonitor. Periodiek kunt u via een steekproef controles uitvoeren. SG|max biedt voorzieningen om de frequentie van de steekproef vast te leggen en te registreren op welke onderdelen moet worden gecontroleerd.



### van regie naar eenheidsprijzen

SG|max is ontwikkeld op basis van de bovenomschreven methodiek. Dat betekent dat de processen zoals de intake met een koppeling naar standaard werkomschrijvingen, het verstrekken van opdrachten en het gereedmelden daarvan eventueel via het internet, het uitvoeren en vastleggen van inspecties en opdrachten, maar ook het bewaken van offerteaanvragen voor niet standaard werkzaamheden en de financiële afhandeling volledig worden ondersteund.

### SG|automatisering

Cornelis Houtmanstraat 36 | 7825 VG EMMEN  
Postbus 2036 | 7801 CA EMMEN

tel.: (0591) 630 111 | fax: (0591) 632 368  
e-mail: [info@sg.nl](mailto:info@sg.nl) | [www.sg.nl](http://www.sg.nl)

### Van Schöll Advies

Postbus 33 | 5160 AA SPRANG-CAPELLE

tel.: (0416) 280 880 | fax: (0416) 273 322  
e-mail: [info@vanscholladvies.nl](mailto:info@vanscholladvies.nl) | [www.vanscholladvies.nl](http://www.vanscholladvies.nl)

Het is belangrijk dat de huurder in dit proces niet wordt vergeten. Uw organisatie wil dan ook alles wat met deze huurder te maken heeft kunnen volgen. Zijn er (vervolg)afspraken gemaakt door de leverancier? Zijn er aanvullende kosten? Wat is de status van het reparatieverzoek?

#### Financieel

Na het uitvoeren van opdrachten stuurt uw leverancier volgens de gemaakte afspraken facturen voor het verrichte werk. Op voorhand is al bekend hoeveel dit mag zijn, aangezien u gebruik maakt van standaard werkzaamheden met eenheids-prijzen. Ook het versturen van periodieke pro-formafacturen wordt hierdoor mogelijk. Niet alleen daalt het aantal facturen hierdoor, maar de facturen kunnen ook veel sneller worden verwerkt waardoor de administratieve last minder groot wordt. Daarnaast behoort de digitale verwerking van facturen tot de mogelijkheden al dan niet via het aannemersportaal.

#### Rapportages

Zeer belangrijk in SG|max zijn de verschillende overzichten en rapportages om het proces te kunnen volgen, te bewaken en te meten. Gebaseerd op deze inzichten stuurt u het proces bij. SG|max biedt u een portaal waarin u prestatie-indicatoren kunt instellen op basis waarvan uw organisatie kan sturen.

Met de door het proces en systematiek geleverde informatie bouwt u een stuurmodel op, passend binnen de management-structuur en de bijbehorende rapportages. Deze informatie is middels rapportages in een management informatiesysteem te ontsluiten. SG ondersteunt uw managementinformatiesysteem met haar datawarehouse.

#### Samenvattend

Door goede afspraken te maken met uw aannemers, deze vast te leggen en te vertalen naar standaard werkzaamheden en

eenheidsprijzen, kunt u snel en eenvoudig opdrachten verstrekken. Deze kunt u vervolgens uitstekend volgen en efficiënt afhandelen.

SG|max biedt, in combinatie met de aanpak van Van Schöll Advies, de juiste ondersteuning bij het beheersbaar maken van uw dagelijks onderhoudsproces!

#### Onderscheidend

Door de integratie van een bewezen methodiek in SG|max bieden wij u een integrale benadering voor het besparen op uw onderhoudskosten.

Wij doen dit op basis van een vooraf overeengekomen resultaatverplichting op basis van de werkmethode van Van Schöll Advies en de ondersteuning daarbij van SG|max.

Bij de implementatie nemen wij u mee in het proces, zodat de werkmethode duurzaam wordt verankerd in uw organisatie. De noodzakelijke investering verdient u binnen afzienbare termijn terug. Daarnaast levert deze oplossing gegarandeerd een substantiële besparing op.