

## AWB - Grip op beheerskosten



AWB

Paasheuvelweg 42  
1105 BJ Amsterdam

Postbus 12675  
1100 AR Amsterdam

Tel. 020 565 94 00  
Fax 020 697 15 23

[www.awb.nl](http://www.awb.nl)

## Uitdagende vraagstukken voor woningcorporaties

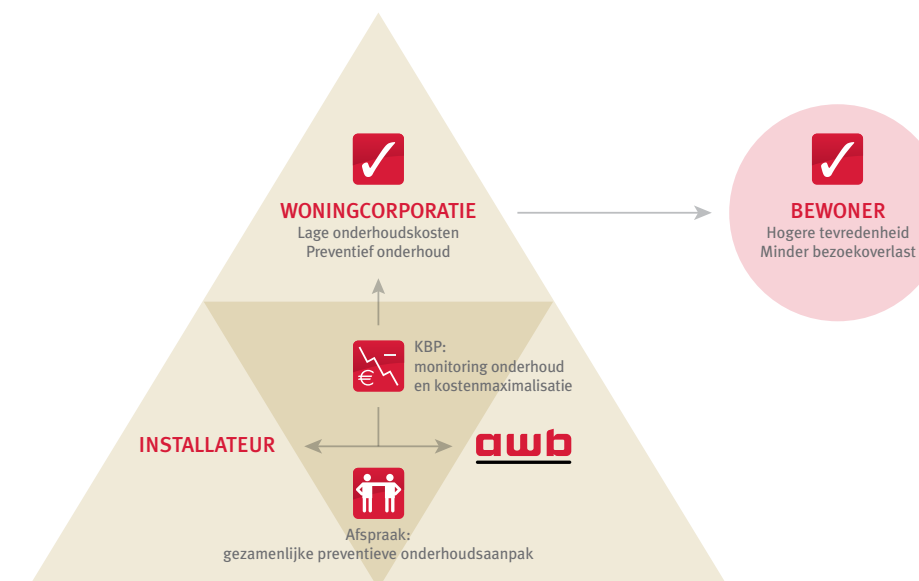
De recente ontwikkelingen op de woningmarkt, de gewijzigde visie van de overheid en maatschappelijke uitdagingen, stellen woningcorporaties voor belangrijke uitdagingen en fundamentele keuzes. We zien nu al dat corporaties hun verdienmodel heroverwegen en strategieën aanpassen. Het is duidelijk: de hand moet op de knip de komende jaren. Zeker voor woningcorporaties is het belangrijk dat zij - geconfronteerd met direct voelbare beperkingen - de juiste strategie kiezen om hun belangrijkste doelstelling te kunnen blijven uitvoeren: betaalbare huisvesting te verzorgen voor mensen die hier zelf niet toe in staat zijn.

Alles bij elkaar vormen deze ontwikkelingen een ingewikkelde puzzel! AWB staat als ketenpartner graag aan uw zijde om de stukjes op de juiste plaats te leggen.



### KetelBeheersPlan (KBP)

AWB weet wat er speelt in de branche, aangezien wij als producent van verwarmingsproducten in gesprekken met woningcorporaties, installateurs en servicebedrijven veelvuldig met deze onderwerpen worden geconfronteerd. Wij zijn ervan overtuigd dat de sleutel tot succes ligt in intensieve samenwerking tussen de marktpartijen. De dienst die we hiervoor hebben ontwikkeld is het KetelBeheersPlan, kortweg KBP genoemd.



Het KetelBeheersPlan als verbindende factor in de keten.

### Het topje van de ijsberg

Bij renovatieprojecten zijn de kosten voor vervanging van de toestellen vaak de belangrijkste selectiecriteria. Echter, deze kosten zijn slechts het topje van de ijsberg. De beheerskosten over de gehele levensduur overstijgen vaak de kapitaalkosten van de vervanging. Wij stellen daarom de vraag: zou het niet beter zijn te kijken naar de totale kosten over de gehele levensduur? De Total Cost of Ownership (TCO) voor de woningcorporatie omvat namelijk veel meer dan alleen de vervangingskosten. Hierbij valt te denken aan:

- Kosten voor verzekeringen
- Organisatiekosten
- Kosten voor preventief onderhoud: arbeid en onderhoudsmaterialen
- Kosten voor correctief onderhoud: arbeid en vervangende onderdelen voor reparaties

### Kwaliteit leidt tot lagere kosten

Centraal in het KBP staat de kwaliteit van het onderhoud. De filosofie is dat focus op kwaliteit leidt tot daling van de kosten<sup>1</sup>: beter onderhoud leidt tot minder storingen en dus lagere kosten.

Daarnaast daalt de overlast voor de bewoner omdat er geen ongeplande bezoeken zullen plaatsvinden. Met een stijging van de huurdertevredenheid als gevolg.

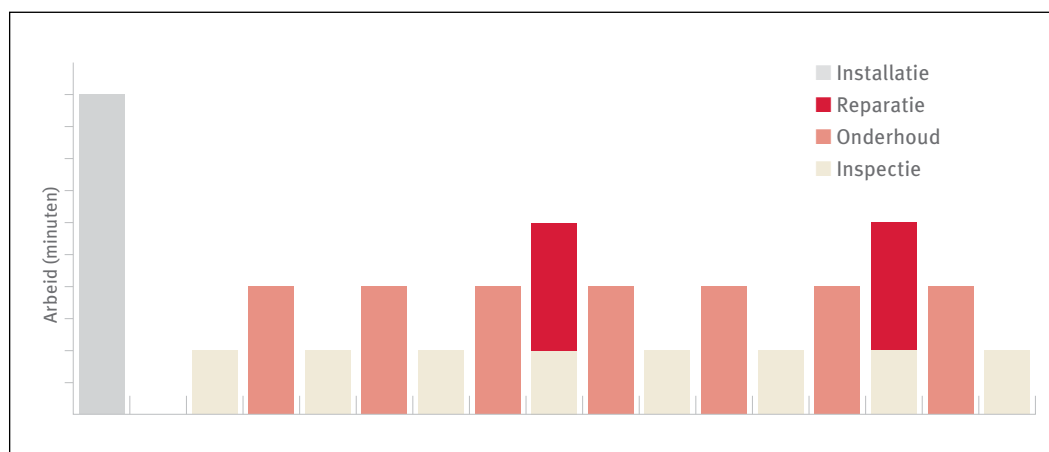
In het klassieke model, voor inspectie- en onderhoudsbeurten van de toestellen, wordt de bewoner over de gehele levensduur van het toestel soms wel 20 keer of meer bezocht. En in het geval van storingen is dit vaak ongepland, met alle rompslomp die hiermee gepaard gaat. Wij zijn ervan overtuigd dat hier nog veel winst te behalen valt!

<sup>1</sup> The result of longterm relationships is better and better quality, and lower and lower costs. (W.E. Deming)

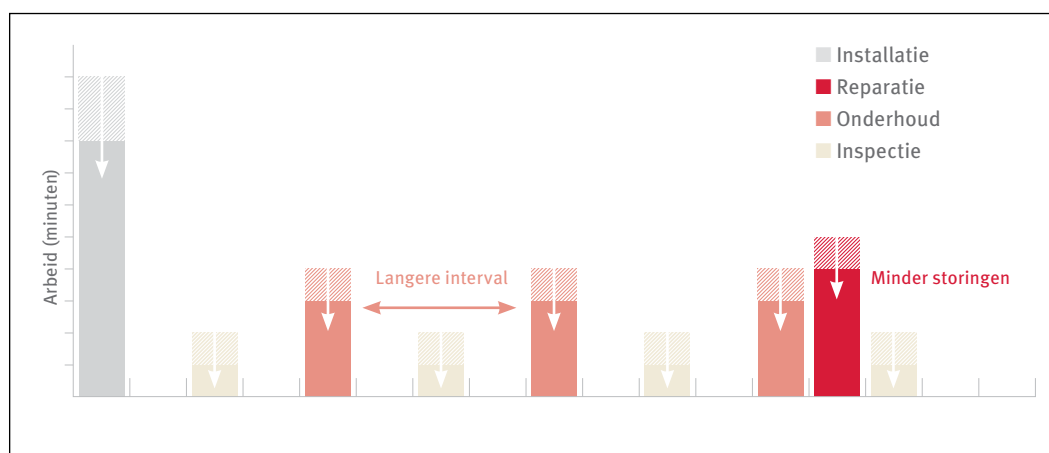
## Hoe kunnen toestellen van AWB bijdragen aan een lagere TCO?

Als producent van verwarmingsproducten heeft AWB de verantwoordelijkheid op zich genomen om toestellen te ontwerpen die bijdragen aan een lagere TCO. Enkele ontwerpcriteria zijn:

- Hoge bedrijfszekerheid, door toepassing van bewezen componenten en intensieve R&D.
- Langer onderhoudsinterval mogelijk, door een innovatief ontwerp van de warmtewisselaar.
- Kortere inspectie- en onderhoudstijd, doordat onderdelen vanaf de voorzijde bereikbaar zijn.
- Korte installatietijd, met name voor renovatieprojecten (gestapelde bouw), door een licht en compact ontwerp en flexibele aansluitmogelijkheden.



Klassieke werkwijze



TCO-optimale werkwijze

## Hoe kan de organisatie van AWB bijdragen aan een lagere TCO?

Wij zijn ons ervan bewust dat alleen een goed product niet voldoende is. Ook de organisatie achter het product ondersteunt de lagere TCO. AWB realiseert een sterke organisatie door een intensieve samenwerking met de betrokken partijen op het gebied van:

- Op maat gemaakte training en opleiding.
- Gezamenlijk inbedrijfstellen van nieuwe toestellen.
- Continue bewaking van de kwaliteit van het onderhoud.
- Regelmatig overleg over kwaliteit en kosten van het onderhoud.
- Beheersen van deze kosten door garanderen van een kostenmaximum.



### Meer financiële zekerheid

De woningcorporatie krijgt een vaste maximale onderhoudsgarantie, die vaststaat over de gehele levensduur van de ketels. Dit geeft financiële rust en stabiliteit.



### Meer transparantie

De kwaliteit van het gepleegde onderhoud en de analyse van de storingen wordt gezamenlijk geëvalueerd. Dit zorgt voor een transparante samenwerking.



### Verhoogde huurdertevredenheid

Door een lagere bezoekfrequentie ontstaat minder bezoekeroverlast en stijgt de tevredenheid van de huurder.



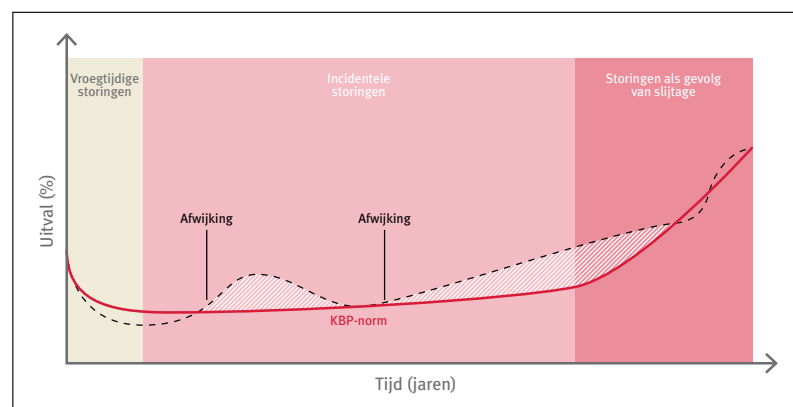


## Preventief onderhoud werkt alleen op basis van langdurige relaties

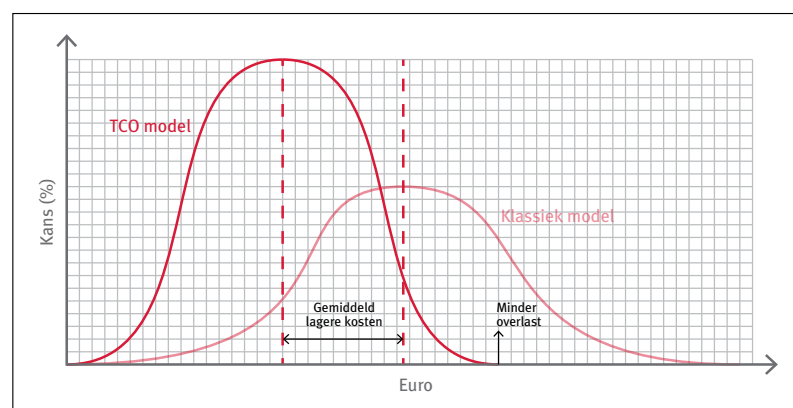
Preventief onderhoud is meer dan alleen het regelmatig vervangen van pakkingen, ontluichters en ontsteekpennen. Preventief en kwalitatief onderhoud voorkomt onnodige servicekosten en kan alleen worden gerealiseerd door een continue bewaking van kwaliteit en uitval van alle onderdelen over de gehele levensduur. Er zal per situatie en per project, in nauwe samenwerking met alle betrokken partijen, een 360 graden aanpak worden ontwikkeld. Dit omvat verschillende aspecten:

- Opleiding
- Organisatie
- Kwaliteitsmonitoring
- Preventieve maatregelen
- Tevredenheidsonderzoek

Door direct na plaatsing te investeren in de kwaliteit van het onderhoud, wordt geïnvesteerd in de toekomst. Een toekomst waarin onzekerheden zoveel mogelijk worden beperkt. Eventuele afwijkingen in het storingspercentage ten opzichte van de norm voor de betreffende toestellen en bouwjaren, worden vroegtijdig gesignaleerd en geanalyseerd. Tijdige, preventieve maatregelen zorgen ervoor dat deze afwijkingen worden genormaliseerd.



Het uiteindelijke doel hiervan is niet alleen om de gemiddelde kosten per toestel te laten dalen, maar ook om excessen te voorkomen. Wanneer een toestel veel storingen vertoont, geeft dit ongewenste overlast voor de bewoner. Vroeg of laat worden woningcorporaties, servicepartijen en AWB hiermee geconfronteerd. Om dat te voorkomen, hebben we het KPB in het leven geroepen. Ons standpunt is duidelijk: wij willen onderdeel zijn van de oplossing.



**Onze oplossing is het KBP!**

