



WEGNEMEN VAN BOEKHOUDKUNDIGE BELEMMERINGEN BIJ 365⁺ ONDERHOUD

WWW.ALTJDGOEDINONDERHOUD.NL/CORPORATIES



Wegnemen van boekhoudkundige belemmeringen bij **365⁺ Onderhoud**

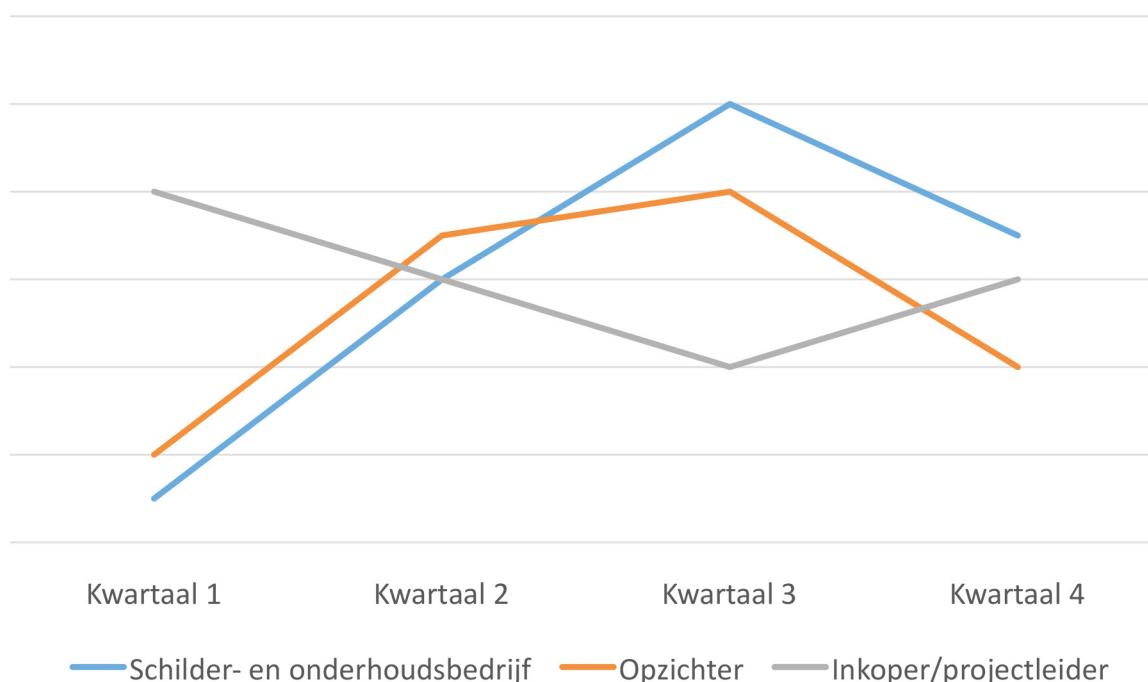


Zowel bij onderhoudsbedrijven als bij opdrachtgevers is er sprake van een onevenwichtige werkdruk en personeelsinzet over het jaar als het gaat om het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. Oorzaak hiervoor ligt bij vaste routines die zich over de jaren heen ontwikkeld hebben rond met name de financieel-administratieve procedures. Deze routines kennen de volgende steeds terugkerende onderdelen:

1. de budgetten voor het uitvoeren van onderhoud komen bij opdrachtgevers pas begin van het jaar beschikbaar.
2. vervolgens zijn de inkopers/projectleiders erg druk om de offerteaanvragen eruit te krijgen en om de offertes na binnenkomst te beoordelen.
3. in het relatief korte tijdsbestek van de zomermaanden is er dan bij de onderhoudsbedrijven en bij de opzichters van woningcorporaties sprake van een steeds terugkerende hectiek.
4. en tenslotte zijn er verschillende opdrachtgevers die de onderhouds projecten voor een bepaalde datum afgerond willen hebben omdat het jaar dan financieel moet worden afgesloten.



Bezetting over het jaar heen



Zie bovenstaand beeld (gebaseerd op praktijkervaringen).

Is deze strakke tijdsplanning, die leidt tot onnodige werkdruk en dus ook aantoonbare faalkosten, noodzakelijk en dus onvermijdbaar of is hier sprake van onvoldoende balans tussen wat financieel-administratief en wat vanuit het primaire proces gewenst/mogelijk is?

Vanuit het primaire proces gezien is de ideale situatie dat bedrijven het hele jaar door werkzaamheden kunnen uitvoeren en (binnen kaders van wat technisch of vanuit beperking overlast mogelijk is) zelf kunnen bepalen wanneer. Hierdoor ontstaat namelijk een betere werkspreiding voor opdrachtnemer en opdrachtgever, worden faalkosten voorkomen en kunnen de onderhoudskosten dus op termijn zelfs naar beneden.

Om tot deze ideale situatie te kunnen komen zijn twee uitgangspunten cruciaal:

- m.b.t. de wenselijkheid: een gelijke doelstelling bij opdrachtgever en opdrachtnemer in termen van betere werkspreiding, minder faalkosten en beheerste onderhoudskosten;
- m.b.t. de haalbaarheid: bereidheid om zowel aan de 'voorkant' (begrotingen eerder beschikbaar) als aan de 'achterkant' (boekhoudkundige belemmeringen i.v.m. afsluiten van het boekjaar wegnemen) stappen te zetten omdat dit verantwoord en haalbaar is.

Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de haalbaarheid, gebruikmakend van praktijkervaringen bij verschillende opdrachtgevers.

Ad 1, 2, 3 Begrotingen eerder beschikbaar, meer tijd voor offerte(aanvragen)



Om aan de voorkant stappen te kunnen zetten is het verstandig om eerst gezamenlijk een wenselijk jaar-schema voor het onderhoud op te stellen waarbij verder vooruit wordt gekeken en de primaire processen van opdrachtgever en schilder- en onderhoudsbedrijf bewust meer op elkaar worden afgestemd. Als volgt:

- veelal heeft de opdrachtgever al in beeld welke complexen voor onderhoud gepland staan op basis van hun eigen meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB);
- door op basis daarvan de aanvragen eerder te verstrekken kan de opdrachtgever verder vooruit kijken en kan er ook gebudgetteerd worden op reële offertes uit de markt;
- door zo de opdracht uiterlijk 1 januari te verstrekken kunnen de bedrijven het werk over het jaar verdelen en ontstaan er dus minder “pieken” in het proces.

	JAN	FEB	MRT	APR	MEI	JUN	JUL	AUG	SEPT	OKT	NOV	DEC
Vorbereidings-proces			Aanvragen komend jaar naar bedrijven	Opname en inspectie doorspreken concept Plannen en scenario's		Indienen plannen/ offertes komend jaar	Bespreken en bijstellen plannen / offertes	Controle en bijstelling budget per project	Controle op jaar-budget totaal Indienen definitief budget		Budget akkoord	Opdracht werk komend jaar
Uitvoerings-Proces												



wold & waard

“Bij Wold & Waard hechten we veel waarde aan beheerste werkprocessen, zowel in de eigen organisatie als bij de realisatie van schilder- en onderhoudswerkzaamheden voor onze huurders. Daarvoor is volgens ons primair nodig dat de verantwoordelijkheden duidelijk gesteld zijn en de samenwerking goed georganiseerd is. Daarom hebben wij al jaren geleden gekozen voor de methodiek van resultaatgericht samenwerken met onze onderhoudspartners. De duidelijkheid die hierdoor is ontstaan, leidt tot rust in de organisatie en maakt efficiënt werken mogelijk. In het jaar voorafgaand aan het jaar van uitvoering doen de onderhoudsbedrijven de door ons opgegeven inspecties, worden hun plannen doorgesproken en steekproefsgewijs in het veld gecontroleerd. De begroting die binnen Wold en Waard ter goedkeuring wordt voorgelegd omvat dus voor het overgrote deel posten die voldoende onderbouwd zijn om voor 1 januari van het jaar van uitvoering over te kunnen gaan tot opdrachtverstrekking.

De prestatievereisten zijn voor de onderhoudspartners bij de inspectie al bekend en daarmee is de keuze wanneer uit te voeren aan het professionele onderhoudsbedrijf. Het hele jaar rond werken is dus goed mogelijk. Deze werkwijze vraagt natuurlijk wel de juiste partners en de bereidheid van eenieder in de eigen organisatie om volgens de nieuwe rolverdeling te werken. Als het lukt dan levert het grote voordelen op met minder (faal)kosten. Bovendien als extra toegevoegde waarde vanuit MVO (voorkomen van uitstroom naar WW) en behoud van vakmanschap.”

Jan Leistra, manager Technisch beheer Wold & Waard

Ad 4. Wegnemen van boekhoudkundige belemmeringen



Op 31 december wordt doorgaans het boekjaar afgesloten. Financieel verantwoordelijken bij opdrachtgevers willen dan in verband met de verslaglegging een compleet overzicht van de kosten die op de begroting van dat jaar drukken. Bij verschillende opdrachtgevers is dan de regel dat facturen die betrekking hebben op in het boekjaar uitgevoerde werkzaamheden ruim voor 31 december binnen moeten zijn. Dit beperkt de periode waarin onderhoud kan worden uitgevoerd en bemoeilijkt het doorschuiven van werkzaamheden over het jaar heen wanneer daar reden voor is. Deze blokkades blijken in de praktijk oplosbaar. Dat begint in de eerste plaats door als projectverantwoordelijke op regelmatige basis met de financieel verantwoordelijken te overleggen of zelfs te werken met integrale projectteams waarin ook de financiële afdeling is vertegenwoordigd. Vanuit zijn/haar rol kan de financieel verantwoordelijke dan faciliteren om de administratieve verwerking en verslaglegging te optimaliseren.

Concrete oplossingen voor het vroegtijdig financieel moeten afsluiten van het jaar staan hieronder kort op een rij.

- a) Het werken met meerjarenbegrotingen
- b) Doorloopposten
- c) Treffen van een voorziening
- d) Splitsing van de opdracht

Ad. a. Het werken met meerjarenbegrotingen

Door het werken met meerjarenbegrotingen is het eenvoudiger om budgetten door te schuiven naar het volgende jaar. Als een onderhoudsproject niet in het geplande uitvoeringsjaar kan worden afgerond, kan dit dus zonder financiële belemmeringen naar het volgende jaar worden doorgeschoven.

Ad. b Doorloopposten

Verscheidende opdrachtgevers houden in de begroting rekening met opdrachten die in het vorige jaar zijn verstrekt, maar waarvan de uitvoering doorloopt naar het volgende boekjaar. Dit betreft zogenaamde 'doorloopposten'.

Ad. c Treffen van een voorziening

Een voorziening is boekhoudkundig een grootboekrekening waarop meestal periodiek bedragen worden gestort met als oogmerk het saldo op enig moment in de toekomst aan te wenden voor het doel waar de voorziening oorspronkelijk voor gevormd werd. Dit kan dus het onderhoud van de gebouwen betreffen. Een voorziening moet worden genomen, zodra de situatie waar de voorziening voor is getroffen zich voordoet.

Ad. d Splitsing van de opdracht

Als bij voorbaat reeds duidelijk is dat een project zowel in het lopende jaar als in het daarop volgende jaar wordt uitgevoerd is een eenvoudige oplossing het splitsen van een opdracht over de beide jaren.



Koninklijke OnderhoudNL, ondernemersorganisatie van specialisten in totaal vastgoedonderhoud, renovatie, restauratie, isolatie, schilderen, beglazing en industriële metaal conservering

Coenecoop 5 - 2741 PG Waddinxveen - Postbus 30 - 2740 AA Waddinxveen - Telefoon 0182-571444 - Fax 0182-572083

Kamer van Koophandel 40409386 - IBAN NL03INGB0669010421 - Btw-nummer NL003254653B01

E-mail info@OnderhoudNL.nl, Internet www.OnderhoudNL.nl