

ARIËNS

PARTNER IN VASTGOEDONDERHOUD

REFERENTIEVERHAAL



**BETER SAMENWERKEN MET
BEHULP VAN AUTOMATISERING**

*"Ik verwacht dat binnen afzienbare tijd
al onze projecten RSG-projecten zijn"*



ARIËNS - Partner in vastgoedonderhoud

Ze gebruiken al meer dan 10 jaar de software van 4PS en periodiek komen daar ook nog steeds nieuwe oplossingen bij in het gebruik bij Ariëns – Partner in vastgoedonderhoud. Ariëns is daarbij vaak betrokken bij nieuwe ontwikkelingen. Zo was het één van de eerste gebruikers van de 4PS Buitendienst App en ging het de afgelopen maanden als één van onze eerste klanten aan de slag met ons vernieuwde 4PS Control. Directeur Johans Ariëns: “Het zit wel in mijn DNA om dingen steeds weer in een betere flow te willen doen. Ik wil de faalkosten zo laag mogelijk houden en mijn mensen moeten plezierig kunnen werken. Automatisering helpt daarbij.” Een interview over ambities, vooruitstrevend zijn en vooral ook: samenwerking.

Ariëns werkt voor professionele beheerders van woningen en gebouwen zoals woningcorporaties, zorg- en onderwijsinstellingen, overheden en beheerders van commercieel onroerend goed. Het Nijmeegse vastgoedonderhoudsbedrijf voert voor haar opdrachtgevers veelal gecompliceerde en omvangrijke onderhoudstrajecten uit. Daarbij kan het gaan om alle vormen van onderhoud, zoals service- en mutatie onderhoud (dagelijks onderhoud), planmatig onderhoud en renovaties. Dit alles doet men vanuit de missie ‘alles klopt, alles draait om te klant en de sfeer is top’.

Steeds meer ketensamenwerking

Ongeveer 10 jaar geleden ontstond de behoefte om op zoek te gaan naar een nieuwe softwareleverancier.

Johans: “In die tijd begon de markt voor vastgoedonderhoud te veranderen, doordat steeds meer opdrachtgevers inzetten op ketensamenwerking. Wij waren toen al een paar jaar bezig met resultaatgericht samenwerken (RGS) en konden goed aan die vraag van opdrachtgevers voldoen.

Maar als je dat écht goed wilt doen, zo’n ketensamenwerking, dan moet je ook realtime informatie uit kunnen wisselen met elkaar en je systemen goed op de orde hebben. Wij hadden op dat moment allerlei pakketten die niet met elkaar communiceerden, dus dat was niet zo efficiënt. We besloten op zoek te gaan naar een pakket waar we alles mee zouden kunnen doen.

Een gedegen keuze maken

Ariëns deed dat vervolgens anders dan anders. Johans: “Over het algemeen zie je dat bedrijven erg afgaan op wat andere bedrijven in de branche doen. Als iemand met bepaalde appara-

tuur werkt en dat bevalt goed, dan zijn andere bedrijven snel geneigd die apparatuur ook aan te schaffen, zonder zich heel veel verder te oriënteren.

De aanschaf van software is alleen wel even een beslissing. Dat gaat niet enkel over voorcalculatie, het gaat ook over nacalculatie, planning, projecten, service en onderhoud, financiële administratie, de buitendienst, leveranciers, opdrachtgevers, het complete verhaal. Dat betekent dus dat je wel een goede keus moet maken, want waar je voor kiest, daar ga je niet zomaar weer bij weg.”

Wat hebben we nou nodig?

“Wij besloten het daarom juist helemaal andersom te doen door echt van onszelf uit te gaan: wat hebben we nou nodig?”

Op basis van ons programma van eisen maakten we een longlist, die na een tweede selectie werd ingekort tot een shortlist. Het was voor ons echt een verrassing om te zien welke bedrijven daarop stonden. En welke niet. De keuze viel uiteindelijk op 4PS, omdat wij de indruk hadden dat we daar het verste mee zouden komen.

“De keuze viel uiteindelijk op 4PS, omdat wij de indruk hadden dat we daar het verst mee zouden komen”



Als je ziet hoe de markt verandert, dan is het bijzonder belangrijk dat je automatisering daarop aansluit en dat waar je mee werkt die slag kan maken in de toekomst. Met 4PS kan dat, omdat 4PS een compleet pakket levert."

Niet altijd even makkelijk

Inmiddels doet Ariëns naar eigen zeggen "alles met 4PS". Het bedrijf maakt gebruik van het onderaannemersportaal, planning, calculatie, de buitendienst app en ga zo maar door.

Ariëns is er bij nieuwe ontwikkelingen bovendien altijd als een van de eersten bij. Zo was het één van de eerste gebruikers van de 4PS Buitendienst App.

Johans vertelt daar nu over: "De digitalisering op de werkvloer is niet altijd even makkelijk. Men is niet gewend om met tablets te werken, ze zijn gewend om met de handen te werken. Dat betekent dat als je dan met tablets aan de slag wilt, je moet zorgen dat het heel goed werkt voordat je het gaat implemente-

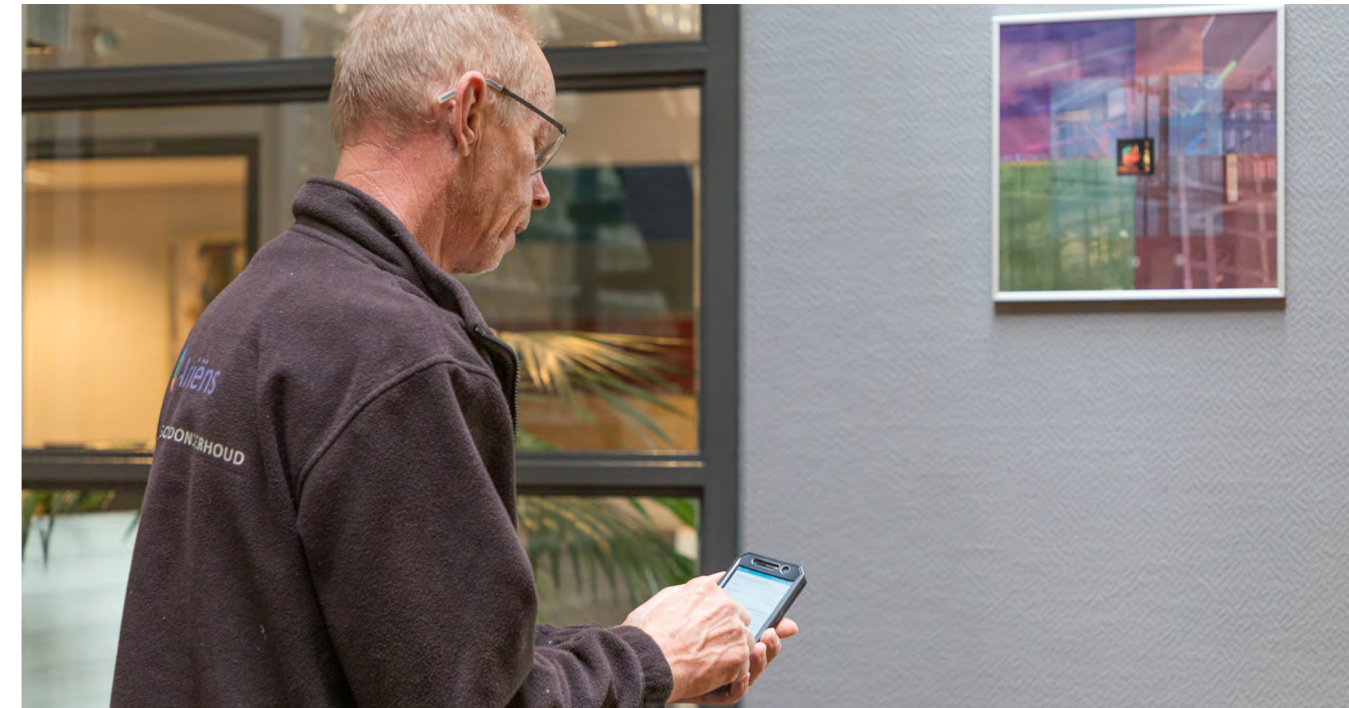
ren. Anders hebben ze er al helemaal geen zin meer in. Ik denk daar dus graag over mee. Om te zorgen dat het goed werkt voor de mensen die er dagelijks gebruik van gaan maken."

4PS Control: Flexibiliteit in de inrichting

Ook bij de vernieuwing van 4PS Control testte Ariëns met ons mee. Dit nieuwe product helpt informatiestromen transparant en overzichtelijk te houden. Via het portaal kan informatie, documentatie en functionaliteit, zoals service-meldingen of openstaande posten, gedeeld worden met onderaannemers en andere ketenpartners. 4PS Control is overigens een volledige cloudservice, dat heeft veel voordelen: op elk device realtime inzicht in processen, overal ter wereld.

"We gebruikten al de voorganger van 4PS Control, het Serviceportaal, en dat had wel een aantal beperkingen, dus we zijn blij met de nieuwe versie. Vooral de flexibiliteit in de inrichting werkt goed.

"Digitalisering op de werkvloer is niet altijd makkelijk. Men is het niet gewend om met tablets te werken, ze zijn gewend om met de handen te werken."



Voorheen kon je niks veranderen en nu kun je bijna alles veranderen. Zoals het zelf benoemen van velden, dat is echt stukken verbeterd." "Ik vind het fijn om daarbij input te geven. Het zit wel in mijn DNA om dingen steeds weer in een betere flow te willen doen. Ik wil de faalkosten zo laag mogelijk houden en mijn mensen moeten plezierig kunnen werken. Het systeem moet dus ook stabiel zijn. Dat vind ik heel belangrijk. Als mensen met tegenzin met zo'n systeem werken en allerlei dingen niet kunnen of mogen, dan levert dat alleen maar vertraging en inefficiëntie op. Met 4PS gaat dat heel goed, ik kan wel zeggen dat het iedereen hier heel goed bevalt."

Veranderen om te verbeteren

"Ik moet er wel bij zeggen dat dit natuurlijk wel tijd nodig had. Je zet niet iemand erachter en dat hij het dan weet. Het gemak komt door mensen

te trainen en te leren werken met dit systeem. Door te laten zien wat het kan en doet. Dat is een kwestie van oefenen en uitproberen. Van gewoon doen. Zo hebben we immers ook allemaal leren fietsen. Gewoon, door te gaan fietsen. Bovendien levert het niet voor iedereen individueel voordeel op. Of de mannen nu op een papiertje of in de app hun uren schrijven, dat maakt voor hen niet zoveel uit. Maar over het totaal genomen zijn de voordelen enorm. De uren zitten nu dezelfde dag al compleet verwerkt in ons systeem, terwijl dat voorheen een week duurde. Dat leg ik dus ook uit. We veranderen niet om te veranderen. We veranderen om te verbeteren."

Resultaatgericht samenwerken

Beter samenwerken en realtime informatie uit kunnen wisselen met partners en opdrachtgevers, daar begon voor Ariëns 10 jaar geleden de zoektocht naar nieuwe software mee.

"Ik wil de faalkosten zo laag mogelijk houden en mijn mensen moeten plezierig kunnen werken."



*Alles klopt,
alles draait om onze klant,
de sfeer is top!*

“Door onze jarenlange ervaring weten wij onderhoudskosten met wel 20% tot 40% te reduceren.”

Inmiddels zit 90% van de omzet van het bedrijf in projecten met resultaatgerichte samenwerking. “Opdrachtgevers omarmen RGS omdat ze zien wat het oplevert als ze de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van hun gebouwen bij de markt neerleggen. Door onze jarenlange ervaring weten wij onderhoudskosten met wel 20% tot 40% te reduceren. Dat kan wel alleen als het op basis van vertrouwen gaat. Als we met elkaar over de dingen praten die echt belangrijk zijn en de boeken open op tafel liggen.”

“Zelf zijn we ook transparant in wat we berekenen voor onze diensten.

Iedere keer met meerwerk komen omdat je aan de voorkant niet goed hebt nagedacht werkt wantrouwen in de hand. Zo willen wij niet werken. Wij gaan als bedrijf voor continuïteit, we hebben relaties waar we al 35 jaar voor werken. Automatisering helpt daarbij.

Onze leveranciers en opdrachtgevers maken gebruik van ons systeem, zodat we in de ketensamenwerking inderdaad die informatie realtime kunnen uitwisselen. Ik verwacht dat binnen afzienbare tijd 100% van onze projecten RGS-projecten zijn.”

