



**HANK HERFKENS**

**SLIM SLIMMER SLIMST**

**RGS 3.0**

Darwinisme: niet de mooiste, grootste of sterkste, maar diegene die zich het beste kan aanpassen aan de veranderde omgeving overleeft!

[Hank Herfkens](#)

## Hank Herfkens;

Ik ben een vakidoot. Je kunt me 's nachts wakker maken voor een vraagstuk in relatie tot sociaal vastgoed. Ik heb een diepe overtuiging dat we als verzorgingsstaat een verplichting hebben om betaalbare woningen te kunnen aanbieden voor diegene die het nodig hebben. Woningen met meer dan een dak boven het hoofd. Woningen met comfort, duurzaam en vooral om lekker in te kunnen wonen. Met de 2,4 miljoen sociale woningen kunnen we het verschil maken. Leefbare wijken en straten met het juiste evenwicht, met voorzieningen die voor iedereen bereikbaar zijn en woningen die werkelijk gaan bijdragen aan een duurzame, leefbare wereld.

Ik help vanuit deze overtuiging organisaties die zich bezighouden met deze vraagstukken. Van huis uit ben ik bouwkundige met een groot gevoel voor sociale rechtvaardigheid. Geen dromer, maar een Rotterdams realist die visie omzet naar missie en deze moeiteloos doorvertaalt van strategie of tactiek naar concrete en toepasbare concepten of producten. Mijn creativiteit en hang naar vernieuwing zorgen voor een constante stroom van nieuwe ideeën en innovaties.

## Aannemer met 10 jaar ervaring in de corporatie wereld;

De externe omgeving van corporaties verandert steeds sneller. Doelstellingen worden zwaarder, de regelgeving ingewikkelder. Het woningbezit veroudert in rap tempo terwijl er minder middelen beschikbaar zijn. De betaalbaarheid van sociale huurwoningen staat onder druk, de maatschappij verandert snel, wensen van klanten leiden tot meer maatwerk. Reactief denken bij corporaties is echter misschien wel het grootste probleem, het "ja maar" syndroom. Hoe ver staan corporaties eigenlijk af van de maatschappelijke ontwikkelingen en dus de klant? Welke rol heeft een huurder in het bepalen van de kwaliteit van de woning en woonomgeving? In hoeverre blijven corporaties hangen in het verbeteren van het bestaande in plaats van het formuleren van een strategie die past bij de snel veranderende wereld? Wat kunnen corporaties vanuit het ontwikkelen en beheren van vastgoed proactief bijdragen aan het betaalbaar krijgen van sociale huurwoningen? Dat is de opgave waar we voor staan. De valkuil is, zoals gezegd, om alleen maar te focussen op operationele effectiviteit en daarmee het toepassen van systemen die we gewend zijn. Dat is managen vanuit de comfort zone. De echte opgave is het vernieuwen van systemen, uit de comfortzone totdat het pijn doet. Pas dan weet je dat je echt werkt aan verandering!

## Door ontwikkelen van organisaties en haar professionals van essentieel belang;

De waarde van de organisatie wordt in hoge mate bepaald door de kennis, kunde, ervaring en professionaliteit van haar werknemers. Als kennis en verdere professionaliteit worden doorontwikkeld betekent dat automatisch dat de (meer) waarde van de organisatie toeneemt. Constant waarde kunnen toevoegen in elk gedeelte van het proces. RGS is een ijzersterk procesmodel waar opdrachtnemers een steeds belangrijkere rol in willen spelen. Om te voorkomen dat deze ambitie geen holle frase blijkt te zijn waarmee men door het ijs kan zakken moeten alle geledingen in de organisatie blijvend worden getraind. Directie om de koers blijvend te kunnen bepalen en op tijd kunnen bijsturen, management om de juiste vragen te kunnen stellen en succesvol acquisitie te kunnen plegen, projectmanagement om de assetmanagers te kunnen volgen en te kunnen bedienen en natuurlijk de uitvoering die alle beloften moet kunnen waar maken met de juiste competenties, met besef van het nieuwe risicoprofiel en de mogelijkheden om kwaliteit blijvend te kunnen reproduceren.

**Kortom investeer in uw medewerkers in uw organisatiepotentieel.**

## RGS-trainingen, trainingen en workshops;

Hank Herfkens, een autoriteit op het gebied van **Resultaat Gericht Samenwerken**, gebruiker van het eerste uur. Ontwikkelaar van gerelateerde producten en veel ervaring met het overbrengen van kennis.

Ik geef RGS-trainingen, workshops, masterclasses op maat, na inventarisatie precies wat u nodig heeft, eventueel met uw klanten.

Ik ben geautoriseerd om de OnderhoudNL certificaten te mogen afgeven, deze zijn nodig voor het VGO-keur.

### RGS-masterclass

In de Masterclass gaan we met u aan de slag om het gedachtengoed en de inhoud van RGS te implementeren in uw eigen organisatie en van daaruit naar de partijen in de keten. Op die manier werken we aan meer efficiency, betere samenwerking, lagere proceskosten, kortere doorlooptijden, betere sturing op kwaliteit in relatie tot kosten, grotere tevredenheid en vertrouwen bij opdrachtgevers en gebruikers en duidelijke communicatie tussen de partijen in projecten.

#### Programma

- Achtergrond en aanleiding RGS;
- Communicatie, cultuur, competenties;
- RGS als antwoord op veranderingen in de markt;
- RGS-procesmodel en VGO-Keurmerk;
- INK-managementmodel;
- Organisatieontwikkeling, valkuilen, en visievorming;



#### Doelgroep

Directie en management

#### Duur

Twee bijeenkomsten in 3 weken van 8 uur.  
Iedere bijeenkomst wordt afgesloten met een diner.

#### Min/max deelnemers

14-20 deelnemers/ maatwerk

#### Leervorm

Klassikaal

#### Kosten

Prijs € 755,00 / maatwerk is speciaal tarief.

#### Doelen training

Na deze masterclass kent u de procesfasen van RGS en weet u wat dit betekent voor uw organisatie, de cultuur en de competenties van het management en de medewerkers.



Resultaatgericht samenwerken binnen een bedrijf betekent dat ook het middenkader anders moet gaan werken. Projecten moeten vanuit een ander oogpunt benaderd worden, vanuit de lange termijn. Daarvoor moeten de uitgangspunten van de opdrachtgever en vervolgens de kosten en onderhoudsscenario's bepaald worden, de projecten goed voorbereid en uitgevoerd worden. Na afloop moeten de prestaties gemonitord worden.

### Programma

#### Module 1: Basis RGS (twee dagdelen)

- Achtergrond en aanleiding RGS
- Voorbereidingsplanning en AK
- RGS-procesmodel
- Startdocument en kwaliteitsuitgangspunten

#### Module 2: Vastgoedmanagement\*

- De nieuwe woningwet
- Vastgoed management
- Portefeuille management
- Asset management
- Definiëren van onderhoud-, en investeringsprojecten vanuit SVB

#### Module 3: specificeren (twee dagdelen)

- Van portefeuillebeleid naar complex strategie
- Kwaliteit uitgangspunten
- Prestatie indicatoren
- Inspectie opname
- Scenario's activiteiten

#### Module 4: Inspecties, scenario's en netto contante waarde (NCW) (één dagdeel)

- Inspecties
- Scenario's
- Netto contante waarde berekenen

### Doelen

Deze trainingen vormen de basis voor het succesvol toepassen van de RGS-methodiek binnen uw organisatie. Na deze trainingen kent u de procesfasen van RGS en kunt u deze toepassen binnen uw organisatie. U leert over het "waarom"; de achtergronden, het "hoe"; methodiek en instrumenten en het "wat"; toepassingen en resultaten, om zo optimaal mogelijk van dit sterke procesmodel gebruik te kunnen maken.

## RGS-midden kader

### Doelgroep

Asset managers, projectmanagers en leiders, calculatoren, werkvoorbereiders, adviseurs kwaliteit, middenkaderfunctionarissen, opdrachtgevers- en nemers.

### Duur

Vier bijeenkomsten van 8 uur. De bijeenkomsten liggen ongeveer 3 weken uit elkaar.

### Min/max deelnemers

10-14 deelnemers.

### Leervorm

Klassikaal les met oefenstof of maatwerk

**Kosten** Prijs € 1.430,00 / maatwerk is speciaal tarief.

### Module 5: Optimaliseren opdracht en voorbereiding.

- Optimaliseren
- Opdrachtverstrekking
- Voorbereiding
- Borging KIB-kwaliteitsplan.

### Module 6: Ketensamenwerking, inkoop en kwaliteitsbeheersing.

- Keten samenwerking en keurmerk vastgoed onderhoud (VGO)
- Inkoop strategieën
- Overeenkomsten
- Kwaliteitsmanagement
- Faalkosten beheersing
- Risicomanagement
- Leren en inrichten PDCA-cycli
- Evalueren en Borgen

## RGS-uitvoerders

Als uitvoerder moet u binnen het resultaatgericht samenwerken rekening houden met diverse aspecten. Zo moet u op de hoogte zijn van de (kwaliteit)afspraken die gemaakt zijn, u moet tijdens het werk en bij de oplevering communiceren met de opdrachtgever, gebruikers en uw leidinggevende. Daarnaast moet u continu vinger aan de pols houden of het werk volgens de afgesproken onderhoudsscenario's wordt uitgevoerd, zodat u eventueel maatregelen kunt treffen. Dit verlangt een andere manier van werken die in de training aan de orde zal komen.

### Programma

- Projectuitvoering en oplevering:
  - basis kennis RGS-proces
  - uitvoering met procesbeheersing
  - kwaliteit van het werk
  - werkomstandigheden
  - oplevering aan de hand van prestatie-eisen
- **Beheer:**
  - aanvullende maatregelen
  - evalueren proces en resultaat
- **Communicatie:**
  - communiceren met opdrachtgever en klanten.

### Maatwerk

Maatwerk/in-company mogelijk?

Uiteraard kunnen wij u deze training ook aanbieden als in-company training voor alleen medewerkers van uw bedrijf. Ook een aangepast programma in de vorm van maatwerk voor uw bedrijf behoort tot de mogelijkheden

Ik hanteer speciale tarieven voor RGS-trainingen op maat, gewoon bij u in het bedrijf met eventueel aangepaste tijden en data. Het reduceert de kosten met circa 40% bij minimaal 8 deelnemers.



### Doelgroep

Uitvoerders, teamleiders, voorlieden, overige aansturende functies tijdens de uitvoering.

### Duur

Twee dagen in twee weken tijd van 08.30-16.30 uur.

### Min/max deelnemers

9-14 deelnemers.

### Vorbereidingstijd

2-4 uur.

### Leervorm

Klassikaal les of maatwerk

### Kosten

Prijs € 515,00 / maatwerk is speciaal tarief

### Doelen

Na deze training kunt u op basis van uw kennis van RGS, resultaatgericht uw werk uitvoeren.

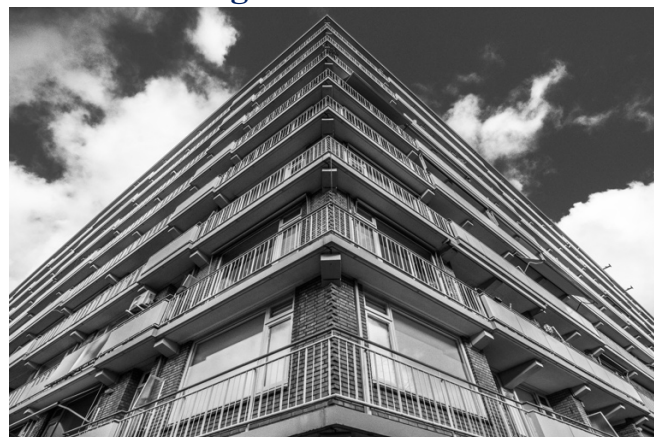


## VGO-certificaat

Gegarandeerd het VGO halen, vanzelfsprekend! Maar ik zorg dat het meer wordt dan een tegeltje aan de wand. Natuurlijk een passend plan van aanpak maar tevens coaching, training en implementatie zodat het resultaat blijvend is en de juiste weg naar het vastgoed adviseurschap.

Hank Herfkens heeft in het consortium RGS/KiB een belangrijke rol gespeeld als kritisch opdrachtgever, vanuit de vurige wens te kunnen sturen op vastgoed kwaliteit en een verbinding te kunnen leggen tussen strategie-, tactiek en operatie. Het resultaat is "Kwaliteit in Balans", een instrument voor o.a. inventarisatie en prestatiegaranties. Ik kan u alles vertellen over kwaliteitsmanagement, de verbinding tussen strategie-, tactiek en operatie en hoe zet ik KiB efficiënt in.

## Kwaliteit management KiB of NEN 2767 ?



## Tender coaching RGS-trajecten



Hank Herfkens heeft bewezen het verschil te kunnen maken. De ruimte om je te kunnen onderscheiden is minimaal. Het komt daarom op de millimeter. Het idee, concept, de uitstraling, techniek, eindgebruiker en natuurlijk de opgave van de opdrachtgever. Het moet naadloos passen. Mijn kennis van de corporatie wereld is hierbij een groot voordeel. Ik ondersteun tenderteams in al haar facetten, van idee tot product.

## Hank Herfkens de adviseur

### Hank Herfkens de adviseur.

U wilt weten wat zich afspeelt in de corporatie sector. Wat betekent de nieuwe woningwet voor mij, wat zijn de gevolgen van de conclusies van de parlementaire enquêtecommissie, het gepaste toewijzen; kortom wat is of wat wordt mijn rol? Hank Herfkens is de sparringpartner voor u als directie. Ik verzorg reflectiegesprekken op missie, visie en strategie. Deze gesprekken duren circa 2 uur en leveren een fris beeld op van de mogelijkheden en kansen.



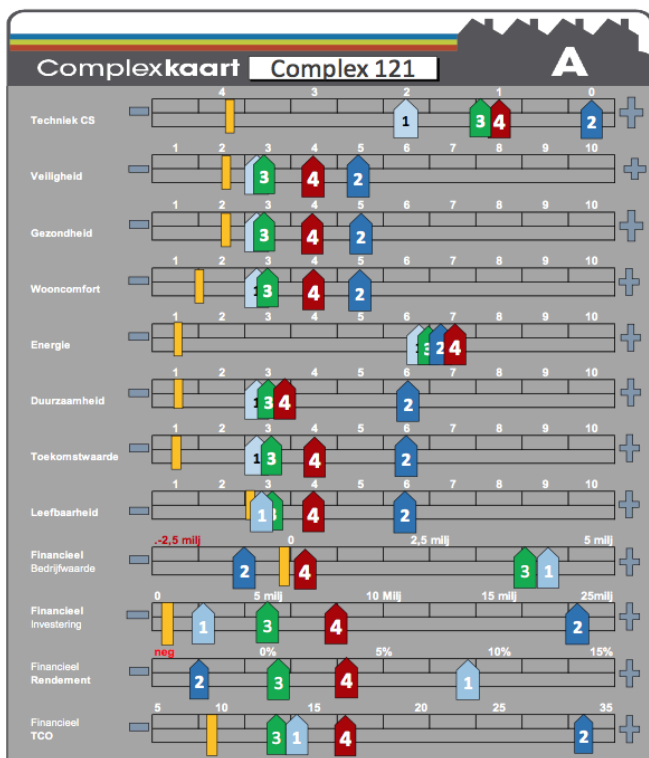
### De RGS-asseTTool

Met het zusterbedrijf Wereldstad-Vastgoedzorg heb ik een RGS- assettool ontwikkeld. Met de juiste kennis en deze tool zijn woningcorporaties in staat zijn haalbaarheidsonderzoeken aanzienlijk te verkorten en om betere besluiten te nemen irt investeren en of onderhouden van sociaal vastgoed.

Hieronder zie je een zogenaamde complexkaart een soort etalage van het model met daarin een terugkoppeling op de belangrijkste kwalitatieve uitgangspunten en de daarmee samenhangende financiële consequenties.

### Wat is de RGS-asseTTool;

De RGS AsseTTool is een hulp-tool op portefeuille- en project niveau en laat de relaties vanuit het “driekamer” model (sociaal/maatschappelijke-, economische-, en vastgoedkamer) zien. De actuele complexsituatie en uitkomsten van mogelijke scenario's worden getoond op kwalitatief niveau en financiële waarden (bedrijfswaarde, instandhouding/TCO, investeringsbedrag en rendement).



20-11-2017 Verbeter scenario's 1,3 en 4 -25 jr doorexpluiten en daarna sloop  
Nieuwbouw scenario 2 - 50 jaar door exploiteren en daarna verder door exploiteren

Scenario informatie	SC00	SC01	SC02	SC03	SC04
Scenario-ID	SC00	SC01	SC02	SC03	SC04
Scenario-type	Huidige situatie	JIT verbeteren	Sloop/nieuwbouw	direct verbeteren	direct verbeteren
Scenario-nadere typering (1)	DE 25 jr	JIT DE 25 jr	s/n DE 50 jr	DE 25 jr	DE 25 jr
Onderhoudslabel	Huidige kwaliteit	kwaliteit A	kwaliteit A	kwaliteit A	kwaliteit B
Energie label	D-E-F	A	A	A	A
Energie index	2	0 - 0,6	0 - 0,6	0 - 0,6	0 - 0,6
<b>Samenvatting financieel perspectief - in € mio</b>					
Investerings 1e jaar	€ 0,2	€ 3,3	€ 24,8	€ 5,3	€ 8,5
TCO - Instandhoudingskosten - totaal	€ 9,5	€ 13,2	€ 32,8	€ 12,3	€ 15,7
Bedrijfswaarde (obv NCW) in € mio	€ -0,4	€ 3,9	€ -2,3	€ 4,0	€ 0,7
Netto kasstromen (voor index/discon)	€ -0,1	€ 7,6	€ 27,4	€ 8,5	€ 4,9
Interne rendement - obv kasstroom - 25 jaar		12,5%	0,0%	10,1%	3,9%
<b>TCO - Instandhoudingskosten - totaal</b>					
Planmatig onderhoud (PLO)	€ 6,9	€ 7,9	€ 5,6	€ 7,1	€ 7,3
Contract onderhoud	€ 0,3	€ 0,4	€ 0,5	€ 0,4	€ 0,4
Dagelijks onderhoud (NPO)	€ 2,3	€ 1,9	€ 2,0	€ 1,8	€ 1,8
Onderhoudskosten	€ 9,5	€ 10,3	€ 8,1	€ 9,4	€ 9,6
Veiligheid	€ -	€ 0,1	€ -	€ 0,1	€ 0,2
Gezondheid	€ -	€ 0,1	€ -	€ 0,1	€ 0,1
Energieprestatie	€ -	€ 2,6	€ -	€ 2,6	€ 2,6
Gebruikskwaliteit & Comfort Functioneel	€ -	€ 0,1	€ -	€ 0,1	€ 3,1
Duurzaamheid	€ -	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Toekomstwaarde	€ -	€ -	€ 24,6	€ -	€ 0,0
Leefbaarheid/wonen/ bewoners	€ -	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Investerings in woningverbetering	€ -	€ 3,0	€ 24,7	€ 3,0	€ 6,2
TCO - Instandhoudingskosten - totaal	€ 9,5	€ 13,2	€ 32,8	€ 12,3	€ 15,7

**Doel van de tool;** organisaties/ projectteams ondersteunen bij het nemen van de juiste besluiten rondom investeren in sociaal vastgoed. Resultaat van de tool; De tool levert een complexkaart die dient als etalage met de belangrijkste inzichten en daarbij behorende consequenties van de voorgenomen keuzes op het gebied van woon, leef- en technische kwaliteit. Belangrijker nog het arrangeert het noodzakelijke gesprek tussen de belangrijkste vertegenwoordigers vanuit de sociaal maatschappelijke, portefeuille en financiële doelstellingen die samen komen op het projectniveau. De randvoorwaarden, uitgangspunten en project ambities die deze doelstellingen weergeven vormen zo de belangrijkste input voor RGS-asseTTool. RGS-asseTTool legt de noodzakelijke relaties en rekt deze door over de voorgenomen verlenging van de exploitatie termijn, zo geeft de RGS-asseTTool -inzicht in de gevolgen van de regelgeving, beleidskeuzes en projectambities. Kortom de RGS-asseTTool zorgt voor de vertaling van het boerenverstand naar concrete resultaten die helpen geobjectiveerd de juiste besluiten te nemen en vormen zo een belangrijke bijdrage bij de investeringsvoorstellen.