

Resultaatgericht Vastgoedonderhoud



REVOLUTIE IN DE BOUW

Tekst: Leendert van der Ent



Geen kwaliteitsafspraken, alleen een inspanningsverplichting. Die gebruikelijke overeenkomst tussen opdrachtgever en opdrachtnemer in het vastgoedonderhoud is niet meer van deze tijd, vinden Dick Keus en Peter Bouma van TNO. Ze stellen daar het Resultaatgericht Vastgoedonderhoud tegenover. Dit concept gaat uit van nieuwbouw tot sloop, met resultaatafspraken over functionaliteit van gebouwen tijdens de totale exploitatieperiode.

'Het concept klinkt vanzelfsprekend, maar is het niet', zegt ing. Dick Keus, senior consultant bij TNO en projectleider Resultaatgericht Vastgoedonderhoud. 'Zo voldoet tachtig procent van de scholen momenteel niet aan de functionaliteitseisen. Leren gaat namelijk niet samen met de slechte luchtkwaliteit in veel scholen. TNO heeft daarom het concept "frisse scholen" ontwikkeld. Naast functioneel betekent resultaatgericht ook: voldoen aan maatschappelijke wensen, zoals energieneutraal, cradle-to-cradle, CO₂-reductie en duurzaamheid.'

De huidige onderhoudsbestekken vormen een momentopname in het onderhoud. De beoordeling ervan vindt plaats op prijs. Ir. Peter Bouma, medior consultant project Resultaatgericht Vastgoedonderhoud: 'Die reduceert onderhoudsbedrijven tot uitvoerders die niet hoeven na te denken. Ze kunnen hun inzicht en kennis niet kwijt en willen meer regie over kwaliteit. Vastgoedbeheerders zijn vaak niet zo ontevreden over dit laagwaardige uitbesteden van onderhoudshandelingen als onderhoudsbedrijven.'

Onderhoud kan beter en goedkoper, weet TNO. Bouma: 'In 2001 bleek dat uit pilotprojecten op deelgebieden, zoals gevelonderhoud. Nu blijkt dat Resultaatgericht Vastgoedonderhoud twintig procent goedkoper uitpakt en tevredener bewoners en gebruikers oplevert.' Het vergt wel een startinvestering. Bouma: 'Je moet gezamenlijk eenmalig kwaliteitsspecificaties overeenkomen. Maar dat maakt vervolgens voor bijvoorbeeld 25 jaar tijdrovende en improductieve offerte- en aanbestedingsprocedures overbodig.'

Enorme terugverdienpotentie

Het TNO-concept is niet van vandaag of gisteren. Keus: 'Dat kan ook niet, want de werkwijze staat of valt met betrouwbare voorspellingen van levensduur en onderhoudbaarheid. Dat vergt veel kennis over de invloedsfactoren op een gebouw, over de invloed van materiaalkeuze en onderhoudsgevoeliger detaillering. Een slecht ontwerp noodzaakt een keuze van duurder hout om dezelfde instandhoudingsperiode te bereiken. Kennis daarover hebben we verwerkt in adviestools, zoals www.houtscout.nl voor houten gevelelementen.'

Na dit pionierswerk op deelterreinen heeft TNO het concept gereed voor integraal onderhoud en nieuwbouwprojecten. Daarbij wordt het bouwconsortium als geheel – van architect tot aannemer en toeleverancier – verantwoordelijk voor de onderhoudbaarheid. Keus: 'Dat betekent een breuk met de keuze voor de laagste stichtingskosten en eindelijk aandacht voor *total cost of ownership* in de bouw.'

In 2001 lagen de faalkosten in de bouw op 20 procent, op een totaal van 45 miljard euro. Dat percentage is gedaald naar 8 tot 12 procent nú, maar dan wel op een totaal van 80 miljard aan bouwkosten. Keus: 'Resultaatgericht Vastgoedonderhoud heeft daarmee een enorme terugverdienpotentie. Zeker, omdat het begrip "resultaatgericht" meer omvat dan functionaliteit alleen. Je kunt het ook op duurzaamheid en CO₂-reductie betrekken.'

De filosofie is mooi, nu de praktijk nog. Keus: 'We begeleiden ketenpartijen naar samenwerking volgens de nieuwe werkwijze en bieden inhoudelijke ondersteuning. Deze revolutie in de bouw is absoluut de moeite waard.'

Info: dick.keus@tno.nl, peter.bouma@tno.nl