

Consultant Albert Hulshoff adviseert eindgebruikers een pragmatische aanpak

“Kies een prestatiecontract voor risico’s die je niet zelf kunt managen”



De eigenaar en beheerder van een WKO-systeem heeft in de regel onvoldoende kennis in huis om het presteren van een dergelijke installatie zelf te beoordelen. De risico’s van een WKO-systeem, inclusief het afgiftesysteem, zijn zodanig dat die kennis wel essentieel is om een zorgeloos functioneren ervan te garanderen. Daarom doen eigenaren er goed aan om prestatiecontracten af te sluiten voor risico’s die zij zelf niet kunnen managen, zegt Albert Hulshoff van AHB Consultancy.

In de afgelopen jaren is vaak genoeg gebleken dat WKO-systemen al snel na oplevering niet de prestaties leveren die waren voorgerekend. In de meeste gevallen draait vervolgens de eindgebruiker op voor de noodzakelijke aanpassingen, reparaties of het ombouwen van het systeem. Ook Albert Hulshoff, specialist bouwen en beheren van duurzaam vastgoed op basis van prestatiecontracten, komt de problemen geregeld tegen. “Het gebeurt helaas te vaak dat de installatie zodanig slecht presteert dat een WKO tijdelijk of voor langere tijd buiten gebruik wordt gesteld. Dat is natuurlijk niet wat we met z’n allen willen. Daarom is het belangrijk dat de risico’s niet eenzijdig bij de opdrachtgever komen te liggen, wat nu vaak wel het geval is. Dat is niet goed voor de eigenaar, maar ook niet voor de advies- en installatiebranche.”

Onvoldoende afstemming

Volgens Hulshoff zijn de oorzaken voor het minder goed of slecht functioneren van WKO-systemen al meermaals voor het voetlicht gebracht. Toch kunnen deze oorzaken niet vaak genoeg worden herhaald. “Over het algemeen zien we dat de basis van een WKO-systeem - het ontwerp - goed in elkaar zit. Wanneer het systeem vervolgens toch niet goed functioneert, komt dat in de meeste gevallen doordat de bronnen, het energiesysteem en de binneninstallatie - het afgiftesysteem - niet goed samenwerken. Regeltechnische instellingen zijn de grootste boosdoener. Vaak genoeg blijkt dat de regelingen sinds de oplevering niet meer zijn aangepast, of ze zijn juist aangepast door mensen die geen inzicht en/of kennis hebben van de specifieke eigenschappen van een WKO-systeem. Bottom line is dat er geen adequate monitoring en beheer plaatsvinden.”

Volgens Hulshoff moet elke eigenaar zich daarom al voor oplevering afvragen wie verantwoordelijk wordt voor monitoring en beheer. En niet van een deelsysteem, maar van het complete systeem: bronnen, opwekkers én afgiftesysteem. De voorkeur ligt volgens hem bij het aanstellen van één partij die de monitoring verzorgt en ook verantwoordelijk is voor beheer en de uiteindelijke prestaties van het gehele systeem.

Verschillende prestatiecontracten

Het aangaan van een energieprestatiecontract voor de aanleg, beheer en onderhoud van een WKO-installatie kan voor een eindgebruiker een geruststellende gedachte zijn. Door zijn leveranciers en adviseurs

medeverantwoordelijk te maken, dekt de eigenaar van een WKO-systeem zich in tegen bepaalde risico's. In dat geval neemt de uitvoerende partij bepaalde verantwoordelijkheden en daarmee de risico's van de totale technische installaties over en biedt de opdrachtgever bepaalde garanties. Een dergelijk contract kan al voor realisatie van een installatie worden gesloten, meestal met de partij die de installatie aanlegt. Maar dit kan ook na oplevering. In een energieprestatiecontract wordt een prestatievergoeding (bonus/malus) opgenomen, op basis van een aantal Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's). De partijen zullen onomwonden en zo helder mogelijk moeten afspreken op basis van welke prestaties zij elkaar zullen afrekenen. Want niet alleen de technisch dienstverlener heeft verplichtingen als hij zo'n contract aangaat, ook de eigenaar en opdrachtgever zal bepaalde prestaties, of in elk geval afspraken, moeten nakomen, opdat de contractnemer zijn werk goed kan doen."

Maak bewuste keuzes

Hulshoff benadrukt dat een eigenaar van een WKO-systeem al bij het allereerste begin zich moet realiseren welke risico's er aan een WKO zitten. "Laat je goed begeleiden en voorlichten over die risico's, zodat je ook bewust kunt kiezen voor de verantwoordelijkheden die je wel zelf wilt behouden en de verantwoordelijkheden of risico's die je buiten de deur wilt leggen. Realiseer je in elk geval dat de beheerfase feitelijk belangrijker is dan de aanleg van het systeem. Ga je in de aanleg al bekknibbelen op bijvoorbeeld de monitoring van het systeem, dan wordt het beheer veel lastiger en de kans dat er problemen ontstaan groter."

"In mijn ideaalplaatje kiest elke opdrachtgever, die zelf geen technische dienst in huis heeft, ervoor om de verantwoordelijkheden voor het presteren van het systeem buiten de deur te plaatsen. En kies voor dat uitgangspunt voorafgaand aan de ontwerpfase, zodat je op dat moment al de juiste marktpartijen kunt kiezen.

Menukaart prestatiecontracten

In opdracht van het Platform Duurzame Huisvesting stelden AHB Consultancy van Albert Hulshoff samen met AT Osborne de Menukaart Prestatiecontracten op. Deze menukaart biedt partijen, zowel opdrachtgevers als uitvoerende partijen, een raamwerk bij het opstellen van een prestatiecontract voor het beheer en onderhoud van gebouwgebonden installaties of hele gebouwen. Het resultaat van de Menukaart Prestatiecontract is een concept-prestatiecontract in Word-format. Dit bestand kan de basis zijn voor een onderling afgesloten prestatiecontract. De Menukaart, inclusief de infobladen met achtergrondinformatie over de werking van prestatiecontracten, kan men ook gebruiken als discussiestuk tussen partijen, die van plan zijn om gebouwen te gaan exploiteren op basis van een prestatiecontract. "Dit alles met het idee", zegt Albert Hulshoff, "dat een prestatiecontract voor eigenaren een uitstekend middel is om duurzaamheid en daarmee (financiële) toekomstbestendigheid te waarborgen."

<http://www.platforduurzamehuisvesting.nl/prestatiecontract/>



Een dienstverlener die van meet af aan weet dat hij ook verantwoordelijk wordt voor het beheer en onderhoud, met daaraan gekoppeld een prestatiecontract met bonus/malusregeling, kijkt vaak anders tegen het ontwerp en het installatieproces aan. Dat komt bijvoorbeeld tot uiting in het type materialen of de kwaliteit van de onderdelen die hij bij het ontwerp en de aanleg van de systemen kiest. En de monitoring!”

Aandacht voor prestatie-indicatoren

Het meest lastige van een prestatiecontract zijn de prestatie-indicatoren. “Je kunt daarvoor meerdere uitgangspunten kiezen. Vaak is de COP van een warmtepompsysteem zo’n prestatie-indicator, maar ook het energieverbruik of de hoeveelheid duurzame warmte en koude die een systeem moet kunnen leveren. Vanuit de optiek van een opdrachtgever is het verstandig om niet op basis van één indicator een prestatiecontract af te sluiten. Een seizoensgemiddelde COP is een belangrijke indicator. Maar zorg er ook voor dat je op meerdere onderdelen monitort en ook rapportages ontvangt. Dus ook van de prestaties van je afgiftesysteem, weet hoeveel warmte en koude er is geleverd en hoeveel er wordt gebruikt in het gebouw. Laat ook af en toe het comfort en de beleving daarvan meten in je gebouw.”

De risico’s van het technische presteren van een WKO-systeem moet een gebouweigenaar in de meeste gevallen niet zelf willen dragen, vindt Hulshoff. Maar er zijn ook onderdelen die hij niet buiten de deur kan zetten. Zo zal de verantwoordelijkheid voor de benutting van een gebouw altijd bij hem liggen. Het maakt voor de prestaties van een systeem nogal uit of er 1000 mensen in een gebouw werken of dat de bezetting ineens naar 500 mensen wordt teruggebracht.

Zorg voor flexibiliteit

“In het algemeen zien we dat de kennis bij eindgebruikers, als het gaat om de installaties, veel hiaten vertoont. Ook is het voor veel opdrachtgevers lastig om al in het ontwerpproces exact vast te leggen wat de behoeften zijn, als het gaat om de levering van warmte en koude. Tegelijk is het niet zo ingewikkeld om flexibiliteit in je systeem aan te brengen en dat ook in prestatie-eisen vast te leggen. Mogelijk is je installatie dan iets minder scherp, als het om efficiëntie gaat, maar je bent wel in staat om voor de gebruikers in het gebouw de meest optimale condities te scheppen.”

Verder vindt Hulshoff dat opdrachtgevers nog te weinig goed geschoold personeel in huis hebben of halen, wanneer ze besluiten om een WKO-installatie te exploiteren. Al is het alleen maar om een goede gesprekspartner te kunnen zijn met de technisch dienstverlener waarmee de organisatie een prestatiecontract afsluit. De opleidingen voor technische en facilitaire managers zouden daar ook meer aandacht aan mogen besteden. Een ander onderwerp waar Hulshoff groot voorstander van is, is het peilen van de meningen van de gebruikers in een pand. “Houd af en toe een enquête en peil de gebruikerstevredenheid. Laat dat ook onderdeel uitmaken van een prestatiecontract. Er zijn contractpartijen op de Nederlandse markt actief, die hun zaken goed voor elkaar hebben, en daar zeker voor open staan.”

Technische kennis is geld waard

“Belangrijkste is dat een eigenaar of gebouwbeheerder beseft dat hij met een WKO-systeem risico’s loopt die hij niet hoeft te lopen”, besluit Hulshoff. “De meest gemaakte fout is dat opdrachtgevers in hun bezuinigingsdrang bij de aanleg de noodzakelijke investeringen voor monitoring schrappen of uitkleden. Dergelijke korte termijn beslissingen zijn funest om later op een goede manier de prestaties te monitoren en eventueel op basis van een prestatiecontract met partijen in zee te gaan.” “Besef ook”, zo geeft Hulshoff de eigenaren mee, “dat technische kennis geld waard is. Als je weet hoe je conditiemetingen uitvoert, als je mensen in huis hebt die verstand hebben van normen, zoals de NEN2767, en je bent in staat een derde, onafhankelijke partij in te schakelen voor conditiemetingen en voor arbitrage rondom de KPI’s, dan kun je ook op een zorgeloze wijze een WKO exploiteren.”

Doelstelling Gebruikersplatform Bodemenergie

Het Gebruikersplatform Bodemenergie is opgericht voor de belangen van de eindgebruikers van klimaatinstallaties met WKO. Omdat de potentie van bodemenergie zo enorm groot is, is het belangrijk dat eindgebruikers hun WKO-systeem verder optimaliseren. Het Gebruikersplatform Bodemenergie inspireert, deelt kennis en brengt eindgebruikers bij elkaar en met elkaar in contact. Een speerpunt van het Gebruikersplatform Bodemenergie is het eerlijk verdelen van de risico’s over de partijen en daarom streeft het platform naar degelijke prestatiecontracten en ondubbelzinnig meetbare rendementen en KPI’s. Het platform helpt haar leden op uiteenlopende manieren bij kennisverbreding, belangenbehartiging en het bemiddelen bij het oplossen van problemen. Kijk voor alle activiteiten en actuele bijeenkomsten op www.gebruikersplatformbodemenergie.nl.

