

Belangrijke rol voor installaties

'Met pps-denken komt oude bouwmeester weer terug'

Rijswijk - Installaties en energieconcepten hebben nog niet de rol die ze verdienen binnen de bouwwereld. Al bespeurt kostenmanager Bernd Karstenberg een kentering, onder meer bij pps-contracten.

Ingrid Koenen

Als kostenadviseur bij Deerns en lid van de Stichting Register Kostenmanagers Nederland (RKN) weet hij als geen ander dat installaties grote invloed hebben op het bouwconcept. Met de komst van dbfmo-contracten is wel meer aandacht gekomen voor de energierekening en de onderhoudskosten van installaties, heeft hij gemerkt. "Vroeger werd vooral gekeken naar het kengetal en het prijskaartje van de aanschaf van de installatie."

Voor het levensduurdenken bij dergelijke contracten spreekt Karstenberg aan. Al is het traditionele denken diep ingesleten en wilde recent een opdrachtgever van een pps-contract ook de gevelisolatiewaardes voorschrijven. "Terwijl het inmiddels verstandiger is om dat aan de markt over te laten." De kostenmanager is groot voorstander van het integrale denken en trekt graag de vergelijking met oude bouwmeesters die in vroege jaren kathedralen en kastelen bouwden. "Daarbij stond steeds het eindresultaat voor ogen, in plaats van het denken in afzonderlijke componenten."

"De S van samenwerking kan nog beter worden uitgenut bij publiek private samenwerking. Juist in de exploitatie- en beheerfase zijn de potjes met geld soms te veel verdeeld en wordt er nog te weinig gekeken naar samenwerken en problemen voor de klant oplossen", ziet Karstenberg in zijn dagelijkse praktijk. Hij begrijpt die praktijk overigens wel, want het aantal meerjarige contracten is nog altijd beperkt. Deerns, gespecialiseerd in het ontwerp en de begeleiding van installatieconcepten, wordt afwisselend ingehuurd door opdrachtgevers en opdrachtnemers en zit bij meerdere pps-en aan tafel, waaronder het ministerie van Financiën, Internationale School Eindhoven en Defensiemuseum Soesterberg. Schiphol behoort al jaren tot een van de vaste relaties, en recent is met het contract Sluiskil ook de grens verlegd naar tunnelinstallaties.

Tegelijk onderscheidt hij de trend om het installatie-onderhoud in meerjarige integrale contracten uit te besteden en daar ook de exploitatie bij te betrekken. Het Albert Schweitzerziekenhuis, Jeroen Boschziekenhuis en Sociale Zaken in Groningen zijn daar voorbeelden van.

Vroegtijdig vergaand nadenken over de gebruiksfase kan ook tot verrassende ontwerp besparingen leiden, heeft Karstenberg gemerkt. Zo adviseerde hij een universiteit, waar in het begin van het col-

legejaar keurig alle 300 leerlingen komen opdagen, maar na een maand is dat aantal gedaald tot minder dan 200 studenten. "Bouw je dan een installatie voor 300 of 200 studenten? Dat scheelt namelijk nogal in de kosten. De opdrachtgever gaat meestal in eerste instantie uit van die 300 mensen."

Minder klimaatklachten

Onconventioneel denken kan op allerlei manieren kosten besparen. Zo kan de liftencapaciteit omhoog als er winkels of toiletten naast de liften de potentiële instappers 'afleiden' en is een rij stekelige rododendrons een prima alternatief voor een hoog hek. Bij brandvoorzieningen zijn flinke kosten te besparen door vuurvaste vitrines rond kostbare stukken en off-site digitale back-ups in kantoren. Ook zijn mensen productiever en hebben ze minder klimaatklachten als ze het gevoel hebben de temperatuur zelf te kunnen regelen, zelfs als de thermostaat weinig doet. "Een slecht binnenklimaat heeft aantoonbaar effect op de productiviteit. Zo'n investering in installaties is meestal binnen een jaar terugverdiend als het ziekteverzuim daarmee met een half procent daalt of de productiviteit met een half procent stijgt."

Al is er - ook bij de integrale contracten - nog een wereld te winnen door de bouwkundige schil en de plek van installaties beter op elkaar af te stemmen. "De plaatsing van een glasgevel heeft bijvoorbeeld grote gevolgen voor een gebouw. En de energierekening ziet er totaal anders uit als die wand op het noorden of juist op het zuiden komt." Zo iets is alleen in een vroegtijdig stadium bespreekbaar, nog voordat de architect klaar is met het ontwerp.



Procederen kan sneller, doeltreffender

Levensduurkosten in negen stappen

- 1 probleem en doel definiëren
- 2 alternatieven onderzoeken
- 3 generieke aannames en variabelen vaststellen
- 4 kosten en timing voor elk alternatief ramen
- 5 kasstromen contant maken
- 6 voor elk alternatief de netto contante waarde berekenen
- 7 de gevoeligheidsanalyse uitvoeren
- 8 additionele aspecten die niet in geld zijn uit te drukken
- 9 besluit

Bron: Deerns