

Waarde RKN-kostendeskundige Installaties toegelicht

Integrale benadering ontwerpproces onontkooombaar

De eerste kostendeskundigen Infra en kostendeskundigen Installaties voor het Register Kostenmanager Nederland zijn in 2009 beëdigd. Zij behoren tot de top van Nederland en zijn inzetbaar bij grote, complexe bouwprojecten. Bernd Karstenberg is een van hen. Hoe kijkt hij aan tegen de huidige bouwpraktijk en de integratie van installaties daarin?

Bernd Karstenberg, lid RKN, Deerns

Alleen bouwen of installeren is voor aannemers en installateurs niet meer genoeg om voldoende omzet te blijven behalen. Betrokkenheid bij het ontwerpproces en liefst ook bij onderhoud en beheer van het gebouwde is nodig om in de huidige marktsituatie te kunnen overleven en om de omzet op de langere termijn veilig te stellen.

Deze verbreding van het werkveld wordt steeds vaker gesignaleerd en vergt meer kosteninzicht dan alleen de calculatie van de bouw- en installatiekosten. Veel aannemers benaderen een bouwproject echter nog niet altijd integraal of hebben hun bedrijf nog niet zodanig ingericht dat ze snel en efficiënt een begroting af kunnen geven voor, behalve de investering, ook het onderhoud en de energierekening. Daardoor zijn de relaties tussen gebouw en installaties en tussen bouwkosten en exploitatiekosten voor aannemers nog altijd niet vanzelfsprekend. Het duurt nu een aantal weken voordat de installateur in een vroege fase de installaties heeft gedimensioneerd en vervolgens de hoeveelheden en de prijzen van de eenheden heeft bepaald. Aannemers willen van elk installatiedetail de kosten weten en nemen niet de voordelen op de langere termijn van het ene installatieconcept ten opzichte van het andere installatieconcept in overweging, aangezien dit een andere manier van calculeren vereist van kostendeskundige van het project ⁽¹⁾. Spijtig, want de onderhoudskosten zijn afhankelijk van keuzes die in de eerste fasen van een ontwerpproces worden gemaakt, en waar een aannemer later zelf mee wordt geconfronteerd als hij ook de beheer- en onderhoudswerkzaamheden in de wacht sleept. En de opdrachtgever komt voor extra energielasten te staan. Maar niet alleen aannemers zijn hier debet aan. Opdrachtgevers maken het aannemers vaak moeilijk door opdrachten op te knippen in delen. Een van de oorzaken van het ontbreken van een integrale visie bij opdrachtgevers is dat ook hún bedrijfsstructuur vaak te zeer is verkokerd. Zo vind je er vaak een afdeling Projecten en een afdeling Beheer, waardoor budgetten gefragmenteerd tot stand komen en er geen prikkel is om een project integraal te benaderen.

Hogere bouw- en installatiekosten kunnen op termijn resulteren in efficiënter beheer en onderhoud en zuiniger energiegebruik. Ook de kwaliteit van de bouwkundige schil en het percentage gevelopeningen beïnvloeden de installatiekeuze – dus ook de installatiekosten – en de kosten van onderhoud en energie. Investeringskosten, onderhoudskosten en energielasten van bijvoorbeeld klimaatinstallaties in gebouwen lopen sterk uiteen: gerekend in netto contante waarde over een bepaalde periode kan het goed zijn dat een duurder installatieconcept qua investering toch een stuk lager uitkomt dan de investering in een goedkoper systeem. Als men daar in een vroege fase rekening mee houdt zouden de totale investeringskosten al lager kunnen zijn. Voor besparingen op exploitatiekosten (zoals energie- en onderhoudskosten) zijn in tegenstelling tot wat opdrachtgevers vaak denken, geen extra investeringskosten voor de nieuwbouw nodig. Dit is niet een wet van Meden en Perzen, maar zal per project in een vroege fase moeten worden berekend met een levensduurkostenberekening, afgestemd met de betrokken partijen. Zo zou het ene installatieconcept beter kunnen passen bij een bepaald architectonisch beeld dan het andere. Dit soort berekeningen en afwegingen worden door RKN-kostendeskundigen gemaakt en vereisen specialistische kennis.

Om een integrale benadering te bewerkstelligen heeft deelname van kostendeskundigen in de SO- of VO-fase de voorkeur, zodat deze complexe integrale kostenvraagstukken kunnen worden beantwoord. Door in de eerste fasen meer tijd te nemen voor het maken van een integraal ontwerp, zijn aanpassingen in de bouw- of de exploitatiefase te voorkomen. Wijzigen in het ontwerp is relatief goedkoop; in de exploitatiefase zijn kosten voor wijzigingen juist erg hoog.

RKN-adviseurs wijzen hun opdrachtgever op de kostenconsequenties van installatieconcepten op de lange termijn en blijven zoeken naar integrale oplossingen. Dat kost vooraf meer inspanning, maar levert besparingen op als een gebouw eenmaal in gebruik is. Een oplossing waar de opdrachtgever dankbaar voor zal zijn. Door opdrachtgevers hierop te wijzen en alle kosten inzichtelijk te maken kan er een weloverwogen besluit worden genomen.

Neem de gezondheidszorg; nu huisvestingsfinanciering van zorginstellingen niet meer via het College Bouw Zorginstellingen loopt, wordt het ook voor deze sector van groot belang om vastgoedbenaderingen te ontwikkelen die rekening houden met lagere exploitatielasten en beheer- en energielasten op de langere termijn.

Goede voorbeeld PPS-projecten

Bij PPS-projecten wordt aan de aanbiedende bouwconsortia in de offertefase een prestatie gevraagd en niet een gedetailleerde uitwerking. Hierdoor zijn de aanbieders gedwongen de opdracht integraal te beschouwen. Immers, aannemers, constructeurs, adviseurs E, W en T, architecten, installateurs en onderhoudsbedrijven en ook schoonmakers, cateringbedrijven en andere dienstverleners moeten gezamenlijk met een plan en een prijs komen. PPS-projecten nemen gelukkig ook de processen die in gebouwen plaatsvinden in beschouwing. Een gebouw wordt immers gerealiseerd voor de gebruikers. Toch kunnen ook PPS-projecten nog beter worden voorbereid en gerealiseerd. Hier ligt een taak voor de RKN-adviseur om dit proces kostentechnisch integraal te



School in Leidschendam-Voorburg met een kasconstructie op het terras. Verlichting, koeling en verwarming én onderhoud vereisen kostenexpertise in de bouw- en beheerfase

benaderen. Een praktisch voorbeeld: bij veel PPS-projecten wordt na het uitbrengen van het winnende bod een bouwdirecteur aangesteld, terwijl er voor te pleiten is om een exploitatiedirecteur op deze plek te zetten. Het gaat immers niet alleen om de bouwkosten, maar ook om het laag houden van de exploitatielasten. De bouw moet ten dienste staan van het primaire proces gedurende de exploitatiefase.

De overheid zou nog verder kunnen gaan in het stimuleren van een integrale aanpak van bouwprojecten. In Noorwegen is een standaard voor levensduurkosten ontwikkeld (NS 3454) en geldt de wettelijke verplichting dat van publieke gebouwen eerst een levensduurkostenberekening moet worden gemaakt voordat er mag worden gebouwd. Inmiddels gebruiken ook de andere Scandinavische landen deze standaard. De Nederlandse overheid zou hier een voorbeeld aan kunnen nemen of er zou op Europees niveau regelgeving voor een integrale aanpak kunnen worden gemaakt.

Betere prestaties van gebruikers

Het belang van goede installaties reikt verder dan zuinig energiegebruik. De invloed van licht- en luchtkwaliteit en temperatuur op woongenot, productiviteit en onderwijsprestaties zijn nog niet volledig in kaart gebracht, maar wel is aangetoond dat ondeugdelijke klimaatinstallaties het werkproces belemmeren. Een betere klimaatinstallatie is soms in een jaar terug te verdienen, bijvoorbeeld vanwege een hogere productiviteit dankzij een beter binnenklimaat. Met een verdubbeling van de hoeveelheid verse lucht zou het ziekteverzuim, volgens onderzoek van Rehva⁽²⁾, met tien procent kunnen dalen. En als men de binnentemperatuur in de hand weet te houden, kan men zo een paar procent

productiviteitswinst behalen waarmee de extra investeringen in een aantal jaren zijn terug te verdienen. In gebouwen warmer dan 22°C daalt de productiviteit vaak net zo makkelijk als deze gestegen is bij een toenemende binnentemperatuur tot 22°C.

In scholen worden veel te hoge concentraties CO₂ gemeten. Die concentraties zijn niet alleen ongezond, maar zouden ook de concentratie en prestaties van de leerlingen nadelig beïnvloeden. Alleen daarom al zouden kostenadviseurs moeten pleiten voor verbetering van de luchtkwaliteit.

Door behalve het gebouw ook de activiteiten die daarin plaatsvinden in de investeringskeuze te betrekken, voeg je waarde aan het gebouw toe in plaats van alleen te beoordelen wat het kost. Dát is pas integraal werken.

¹ Anders calculeren, meer info op www.installatiekostencursus.nl.

² Binnenmilieu en productiviteit in kantoren. Het integreren van productiviteit in de levensduurkosten-analyse van gebouwvoorzieningen, ISBN 978-90-5044-150-06, september 2007.

Top kostenadviseurs te vinden in Register Kostenmanager in Nederland

Bij grote en complexe bouwwerken moet een opdrachtgever volledig kunnen rekenen op een ervaren kostenmanager. Deze kan hij vinden in het Register Kostenmanager in Nederland van Stichting RKN. Vijf tot tien procent van de kostendeskundigen Infra en Installaties maken deel uit van het register. De leden worden elke twee jaar gescreend. Belangrijke beoordelingscriteria zijn de gevolgde voltijdopleidingen en nadien doorlopen deeltijdopleidingen en trainingen. Daarnaast levert de werkzame periode in het vakgebied punten op en worden projectreferenties nagetrokken bij opdrachtgevers. www.stichtingrkn.nl.