

Bouwen aan de mal voor Maincontracting

Technisch beheer & onderhoudsconcepten als Maincontracting zijn een wezenlijk onderdeel van Asset Management. Een reden om dergelijke concepten toe te passen kan zijn dat opdrachtgevers op zoek zijn naar kennis en kunde bij opdrachtnemers, prestatieverbetering en kostenreductie of omdat gebouwen-beheer niet tot de core business wordt gerekend. Welke factoren zorgen voor een succesvol onderhoudsconcept is niet eenduidig vastgesteld. Het ontbreekt nog aan een kader voor contractvorming, -implementatie en -resultaten.

Jan Stoker en Ad Straub

Het Rijksvastgoedbedrijf, Dalkia, Hogeschool Utrecht-Vastgoed, Wolter&Dros, KPN-ITS en Strukton herkennen het gebrek aan een referentiekader voor de totstandkoming en uitvoering van succesvolle onderhoudscontracten in de vastgoedsector. Een goede reden voor de partijen om te participeren in wetenschappelijk onderzoek naar technisch beheer en onderhoudsconcepten als Maincontracting.

Het onderzoek moet leiden tot een referentiekader en een groeimodel die de opdrachtgever, opdrachtnemer en eindgebruiker helpen om succesvol technischbeheerconcepten als Maincontracting toe te passen. Het is een omvangrijk onderwerp omdat veel variabelen succesvol toepassen van technisch beheer & onderhoudsconcepten kunnen beïnvloeden. Om structuur en inzicht te krijgen in deze variabelen wordt de onlangs geïntroduceerde norm NEN-ISO 55000 gebruikt. Tevens verzorgt het Asset Management-plan zoals bedoeld in de NEN-ISO55000 inzicht in de structuren en voorwaarden voor technisch beheer en onderhoudsconcepten als Maincontracting.

Volgens de gehanteerde definitie (zie kader) heeft de opdrachtgever een duidelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de (strategische) kaders van het Asset Management-plan en is de Maincontractor verantwoordelijk voor het integraal uitvoe-

ren van zijn taken. De Maincontractor is ook bevoegd om zijn taak af te stemmen met de klant/eindgebruiker zodat zijn proces niet wordt verstoord. Dit laatste is belangrijk omdat dit gaat over risico's van de processen van de klant/eindgebruiker. Het gemeenschappelijk doel van de opdrachtgever en opdrachtnemer wordt hiermee dus het proces van de klant/eindgebruiker. Deze driehoek met daarin de gemeenschappelijke doelstellingen is kenmerkend voor concepten als Maincontracting.

Toepassingsgebied

Het concept Maincontracting kan in verschillende sectoren, bouw- en exploitatiefasen toegepast worden. Maincontracting kan van toepassing zijn bij de Algemene Burgerlijke en Utiliteitsbouw en projectontwikkeling (BU) en de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) in zowel Nieuwbouw (NB) als bij bestaande bouw (BB). Tussen deze disciplines zit een wezenlijk verschil. Zowel bij BU als bij GWW wordt gebruikgemaakt van elementenlijsten. Bij de BU kunnen deze elementenlijsten worden gebundeld tot functies en processen naar organisatiedoelstellingen. Bij GWW wordt met andere structuren gewerkt. Deze zijn nog niet te bundelen naar organisatiedoelstellingen. De intentie van de GWW- en B&U-sector is dat op termijn deze elementenlijsten worden geharmoniseerd.

Definitie Maincontracting

In het onderzoek wordt de volgende definitie gehanteerd: "Een technisch onderhoud- & beheerconcept als Maincontracting is het afsluiten van integrale prestatiecontracten tussen een opdrachtgever en opdrachtnemer als Maincontractor (Hoofdaannemer) voor het technisch beheer en het onderhoud van assets. De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het opstellen van het Asset Management-plan. De Maincontractor is, binnen de kaders van het Asset Management-plan, verantwoordelijk voor het technisch beheer en onderhoud, bevoegd dit af te stemmen met de klant/eindgebruiker van de asset en verantwoordelijk voor alle geleverde prestaties."

Redevelopment

Een punt van discussie blijken de redevelopmentactiviteiten te zijn die binnen de contractperiode vallen. Met redevelopment worden de integrale vervangingen bedoeld van elementen. Redevelopment vindt plaats doordat of de technische levensduur is bereikt en/of er een functiewijziging plaatsvindt in de asset. De prijsvorming en acceptatie daarvan zorgen veelal voor een controverse tussen opdrachtgever en

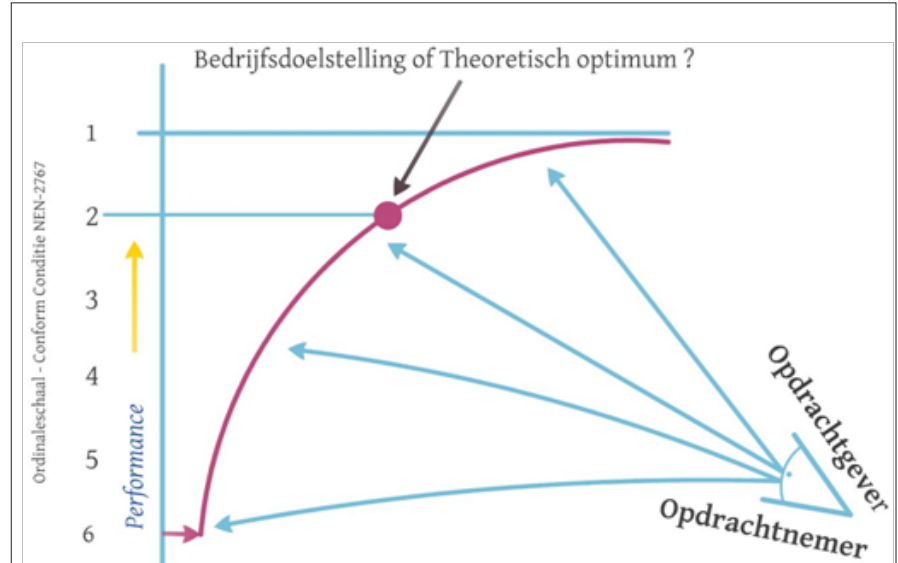
opdrachtnemer. De vraag is of redevelop-
ment nu direct belegd moeten worden bij
de Maincontractor, of al een onderdeel
moet zijn van de overeenkomst.
Voorlopig onderzoek wijst uit dat
de meningen op dit onderwerp bij
opdrachtgevers uiteenlopen wanneer de
Maincontractor niet de eigenaar is van
de asset. Er is geen eenduidig standpunt
hoe met kostbare integrale vervangingen
omgegaan moet worden wanneer deze
onder de openbare aanbestedingsgrens
vallen. Veelal vinden opdrachtgevers
nog steeds dat zij controle moeten uit-
oefenen op aangeboden werken ten
aanzen van kosten en uitvoering. Op
een enkele opdrachtgever na is integratie
van redevelopment in de overeenkomst
geen vanzelfsprekendheid. Op dit punt is
verder onderzoek nodig. Enerzijds over
welke invloed redevelopment heeft op de
processen contractvorming, contractimple-
mentatie en contractresultaten. Anderzijds
waarom opdrachtgevers integrale vervan-
gingen niet als onderdeel van het concept
Maincontracting zien.

Oplossingsrichting

Het onderzoek is gericht op de ontwik-
keling van een referentiekader dat de
implementatie en resultaten van technisch-
beheerconcepten, zoals bijvoorbeeld
Maincontracting, kan toetsen en kan laten
zien in welke mate het technische beheer
en onderhoud bijdragen aan succesvol
Asset Management.

De NEN-ISO 55000 baseert het Asset
Management op vier fundamentele
basisbeginselen: Waarde, Afstemming,
Leiderschap en Waarborging (WALW).
Het technisch beheer en onderhoud
maken onderdeel uit van de factor
Afstemming waarbij organisatiedoelstel-
lingen in technische en financiële beslis-
singen, plannen en activiteiten worden
vertaald. Door benoeming van techniek
in deze norm hebben technisch beheer en
onderhoud een duidelijk rol gekregen bin-
nen het Asset Management.

De variabelen die invloed hebben op
het te ontwikkelen referentiekader zijn
omvangrijk. Als oplossingsrichting wordt
gedacht aan de rekenmethode van de
NEN 2767-conditiemeting en de bijbe-
horende gebrekenlijsten gebaseerd op
de bouw- en installatiedelen Bouwkunde,
Elektrotechniek, Klimaat en Transport
(BEKT) zoals gedefinieerd in de NEN-



Aan de Hogeschool Utrecht wordt een referentiekader ontwikkeld dat de
implementatie en resultaten van technischbeheerconcepten, zoals bijvoorbeeld
Maincontracting, kan toetsen. De rekenmethode van de NEN 2767-conditiemeting
en de bijbehorende gebrekenlijsten kunnen als uitgangspunt dienen.

2767-2. Doordat deze rekenmethode in
staat is om elementen met verschillende
eigenschappen en functies gezamenlijk te
beoordelen, kan er een uitspraak gedaan
worden over de technische conditie van
bouw- en installatiedelen van asset(s). De
vastgestelde conditie wordt uitgedrukt op
een ordinale zespuntsschaal. Deze aan-
pak is gebaseerd op het inventariseren
van gebreken en deze kwalificeren afhan-
kelijk van hun ernst, omvang en intensiteit.
Met deze rekenmethode kan ook wor-
den gekeken naar gebrekenlijsten van
technisch beheer en onderhoud als
Maincontracting. Specifiek voor dit
onderzoek wordt gekeken naar het fun-
damentele Asset Management-begrip
'Afstemming' waar het technisch beheer
en onderhoud zijn ondergebracht. Aan
de hand van deze aanpak kan er een
uitspraak gedaan worden over de gele-
verde performance van opdrachtgever
en opdrachtnemer tijdens de processen
contractvorming, contractimplementatie en
contractresultaten.

De mate van performance wordt bepaald
door de geconstateerde gebreken. In het
geval dat de mate van performance die
wordt geleverd door de opdrachtgever
en opdrachtnemer niet overeenkomt met

de (strategische) kaders moet er geop-
timaliseerd worden. Het optimaliseren
vindt plaats door geconstateerde gebre-
ken gezamenlijk op te lossen totdat er
voldaan is aan de (strategische) kaders.
De (strategische) kaders zijn omschreven
in het Asset Management-plan zoals
de NEN-ISO 55000 dit definieert. Op
dit moment wordt de NEN-ISO 55000
getransformeerd naar de rekenmethode
van NEN 2767. De casestudies worden
ingericht om de gebrekenlijsten samen te
stellen. Medio 2015 worden de eerste
onderzoeksresultaten omtrent het groeimo-
del verwacht.

Wat deze aanpak beoogt, is het centraal
stellen van gemeenschappelijke doelstellin-
gen, continue optimalisatie door gezamen-
lijk gebreken oplossen totdat de organisa-
tiedoelstellingen zijn bereikt en werken bin-
nen genormeerde kaders van de NEN-ISO
55000 gedurende de contractperiode.

Jan Stoker is werkzaam als docent aan
de Hogeschool Utrecht. Copromotor
Ad Straub is werkzaam als Universitair
Hoofddocent aan de Faculteit Bouwkunde,
TU Delft. Promotor is Vincent Gruis,
Hoogleraar Faculteit Bouwkunde, TU Delft
en Lector aan de Hogeschool Utrecht. n