

# Advisering van onderhoudscontracten / wijze van aanbesteden

## Explori

### Inleiding

Gebouweigenaren en vastgoedbeheerders willen graag grip krijgen en houden op het proces rondom beheer en onderhoud van hun gebouw en de in dit gebouw aanwezige technische installaties. Door gebruik te maken van onafhankelijke beheer- en onderhoudsspecialisten worden gebouweigenaren ontzorgd, zodat zij tijd overhouden voor andere werkzaamheden. Hoe wordt nu een gebouw optimaal beheerd en onderhouden? Door middel van zorgvuldig opgestelde onderhoudscontracten, waarin duidelijk verantwoordelijkheden en bevoegdheden worden aangegeven.



Een van de specialiteiten van Sweegers en de Bruijn is het opstellen van deze onderhoudscontracten. In nauwe samenwerking met de gebouweigenaar en vastgoedbeheerder worden de aandachtspunten van het specifieke gebouw in kaart gebracht en wordt de technische behoefte bepaald. Geen gebouw is immers hetzelfde. Afhankelijk van die behoefte wordt door onze adviseurs een stappenplan gemaakt; natuurlijk het hiervoor beschikbare budget in de gaten houdend.

Dit stappenplan is de blauwdruk voor het op te stellen onderhoudscontract. Er zijn diverse onderhoudscontracten te onderscheiden, zoals:

#### Enkelvoudig onderhoudscontract

Dit is een soort 'standaard contract' dat na oplevering van een gebouw aan de gebouweigenaar wordt verstrekt door de installateur die de technische installaties heeft gerealiseerd. Er wordt garantie gegeven op de kwaliteit en het functioneren van de technische installaties. Het is vaak een eenzijdig contract, waar de gebouweigenaar geen invloed op heeft.

Regulier onderhoud wordt meestal niet ingepland of vastgesteld, terwijl dit wel noodzakelijk is voor het blijvend goed functioneren van de technische installaties. Afhandeling van storingen geschiedt meestal op na-calcuatie.

#### Inspanningsgericht onderhoudscontract

Een andere mogelijkheid is om een onderhoudscontract te laten opstellen door een onafhankelijke adviseur. Wat zijn de voordelen van deze contractvorm?

Deze contractvorm biedt vele voordelen:

- De gebouweigenaar houdt invloed op (preventief) onderhoud.
- Door middel van een checklist wordt aangegeven wat van de beheer- en/of onderhoudspartij wordt verwacht.
- Bij meerdere partijen kunnen offertes voor beheer- en/of onderhoud worden aanvraagd, waardoor prijsvergelijking mogelijk is.
- Belangrijke onderhoudswerkzaamheden voor het goed blijven functioneren van de installaties (ook op termijn) worden op deze wijze bewaakt.
- Optioneel: Het contract kan worden uitgebreid met een afkoopregeling van storingen. Hiermee draagt de gebouweigenaar de financiële risico's van storingen over aan de onderhoudspartij. Dit stimuleert het zoeken naar efficiënte oplossingen, waardoor het aantal storingen gereduceerd wordt. Een win-win situatie.



Wel wordt van de gebouweigenaar in het eerste jaar een inspanning verwacht bij de begeleiding van het onderhoudsproces. In overleg met hem wordt de frequentie van de onderhoudswerkzaamheden vastgelegd om de goede werking en kwaliteit van te installaties voor nu en voor in de toekomst te borgen.

### Resultaatovereenkomst

Bij deze vorm van onderhoud wordt gekeken wat de gewenste "onderhoudstatus" van de technische installaties van een gebouw in een ideale situatie zou moeten zijn.

In een resultaatovereenkomst wordt vastgelegd welke resultaten een onderhoudspartij dient te behalen. Als onafhankelijk adviseur ondersteunt Sweegers en de Bruijn bij deze contractvorm de gebouweigenaar bij het opstellen van de overeenkomst. De verwachtingen van de installateur met betrekking tot de technische installaties en een bonus malus clause worden in deze overeenkomst vastgesteld.

Het grote verschil ten opzichte van een inspanningsgericht onderhoudscontract is dat bij deze vorm van onderhoud uitsluitend vastgesteld hoeft te worden dat de prestatie niet behaald is. Een bewijs van wanprestatie hoeft niet te worden geleverd. Wel dienen de gebouwen te beschikken over "meetbare resultaatgerichte indicatoren" ter verificatie. De onderhoudspartij zelf bepaalt bij deze vorm de frequentie van het onderhoud nodig om het vooraf vastgestelde resultaat te borgen.

### Prestatiecontract

Een prestatiecontract kan een aanvulling zijn op de resultaatovereenkomst. De gebouweigenaar formuleert duidelijke afspraken over de prestaties waar het gebouw en de gebouwgebonden installaties aan moet voldoen. Door middel van "kritische prestatie indicatoren" (KPI) worden meetbare prestaties in het prestatiecontract omschreven. Bijvoorbeeld het maximaal aantal storingen, de hersteltijd van de installaties bij werkzaamheden en de respons-tijd bij calamiteiten.

De installateur, die dit contract aanvaardt, draagt de verantwoordelijkheid tot het einde van de contractduur om het gewenste prestatieniveau te garanderen. De gebouweigenaar heeft met de KPI een controlemiddel in handen, waarmee het uitgevoerde onderhoud meetbaar wordt.

Vaak wordt een prestatiecontract voor een langere periode (10 tot 15 jaar) vastgelegd, zodat de jaarlijkse kosten (binnen bandbreedtes) gelijk blijven.

### Wijze van aanbesteden

Nadat in overleg met Sweegers en de Bruijn de juiste contractvorm voor het onderhoud van een gebouw is gekozen, volgt de vraag met welke onderhoudspartij in zee gegaan wordt.

Het is verleidelijk om vanuit de gedachte van "volledige ontzorging" te kijken naar een partij die alle technische disciplines in eigen

beheer heeft. Bovendien heeft de opdrachtgever op deze manier één aanspreekpunt. Nadelen kunnen echter zijn: het ontbreken van transparantie, een hoog kostenniveau, onvoldoende inzicht in relatie tot de gecontracteerde werkzaamheden en het niet bekend zijn met de onderaannemers waar de installateur gebruik van maakt.

Om echt grip te krijgen en te houden op het onderhoud adviseert Sweegers en de Bruijn ook vaak het opzetten van modulaire onderhoudscontracten. Met specialisten op verschillende vakgebieden worden separate onderhoudscontracten opgesteld. Op strategische wijze wordt nu onderhoud uitgevoerd, met transparantie over de coördinatie. Bovendien behoudt de gebouweigenaar de regie. Met deze modulaire opbouw wordt inzichtelijk gemaakt welke partij tekort schiet en eventueel vervangen dient te worden. De modules kunnen onafhankelijk van elkaar worden verwisseld, terwijl het contract gehandhaafd wordt. Er vinden dan "deel-aanbestedingen" plaats.

Sweegers en de Bruijn is specialist in het maken van een passend advies met betrekking tot het (technische) onderhoud van gebouwen en helpt bij het kiezen van de juiste contractvorm. Ook de aanbesteding om te komen tot een verantwoorde selectie van een partij of partijen verantwoordelijk voor het onderhoud kan door haar worden verzorgd.

