



75% VAN TOTALE KOST VAN GEBOUW KOMT NA DE BOUWFASE

Beleven we een scharniermoment inzake denken over en organisatie van het lange-termijn-onderhoud van gebouwen? Het lijkt er op. CEDUBO – het centrum voor duurzaam bouwen – richt zich al langer niet meer alleen op het oprichten van gebouwen maar ook op het instandhouden ervan. To Simons, directeur van CEDUBO, zegt ondubbelzinnig: “geen duurzaam gebouw zonder duurzaam onderhoud”. Het feit dat zijn organisatie onlangs de eerste lichter van gecertificeerde inspecteurs van gebouwen afleverde is daar een exponent van.

DBFM als trigger

In Nederland is men al vele jaren bezig met het ontwikkelen van een methodiek, om de evaluatie van de staat van gebouwen te objectiveren. Toch steigert To Simons als we de indruk wekken dat we vinden dat Nederland vooroploopt op ons. “Wij zijn gewoon veel pragmatischer ingesteld”, zegt hij. “En nu blijkt dat we omwille van DBFM-vereisten bij bouwprojec-

ten, ook instrumenten zoeken om vooral met die “Maintenance” opdracht professioneel om te kunnen gaan”.

In Design-Build-Finance-Maintain-projecten staan de aannemers inderdaad mee in voor het waarborgen van het kwalitatief gebruik van een gebouw over een periode van 20 of 30 jaar. Dat is een avontuur dat je beter niet onvoorbereid aanpakt. Twee gasten aan onze tafel, met name VAN ROEY SERVICES en DEMTEC SERVICES, zijn daarvan het levende bewijs: opgericht door bouwaannemers om precies in te staan voor die nazorg.

To Simons, directeur van CEDUBO stelt dat er geen duurzaam gebouw mogelijk is zonder duurzaam onderhoud dat op een professionele manier gebeurt. Dat onderhoud moet geobjectiveerd worden om met betrokkenen en onderaannemers tot goede afspraken en metingen te komen.

V LISOG, Vlaams Initiatief voor

“ Geen
duurzaam
gebouw zonder
duurzaam
onderhoud ”



“ Door middel van conditiescores maakt men makkelijk vergelijkingen ”

Systematisch Onderhoud van Gebouwen, is een cluster van bedrijven die de verschillende aspecten van professioneel onderhoud van gebouwen aanbieden (onderhoudsfirma's, aannemers, studie-bureaus, gebouwinspecteurs, enz.) dat samenwerkt met kenniscentra (WTCB, Centrum Duurzaam Gebouwbeheer) en de Vlaamse Confederatie Bouw.

VLISOG houdt zich bezig met het promoten en verder ontwikkelen van methoden en technieken om dat professioneel onderhoud van gebouwen mogelijk te maken en om zicht te krijgen op de implicaties op lange termijn – van het technisch en financieel aspect van het onderhoud -.

NEN 2767 als consensus

NEN 2767 is de norm voor conditiemeting en basis voor het meerjarenonderhoudsplan van gebouwen en installaties, ontwikkeld in Nederland. NEN 2767 maakt het mogelijk om uniform de technische staat van alle bouw- en in-

stallatiedelen van gebouwen en/of infrastructuur te inspecteren en in kaart brengen. Door middel van conditiescores maakt men makkelijk vergelijkingen tussen de verschillende onderhoudstoestanden van objecten. Zo heeft men met deze resultaten inzicht in onderhoudskosten en mogelijke risico's en kan men zo meerjarige onderhoudsplanningen opstellen.

Marc Notermans van het gelijknamige **INGENIEURSBUREAU NOTERMANS** heeft de opleiding bij Cedubo gevolgd en is ervan overtuigd dat objectieve inspecties door gecertificeerde inspecteurs de noodzakelijke basis zijn voor het opmaken van een betrouwbaar actieplan voor gebouwenonderhoud. Ook binnen **VAN ROEY SERVICES** werd het NEN2767-certificaat behaald na de interessante opleiding bij Cedubo.

Wat dat element “betrouwbaar” betreft, geeft Notermans toe dat de Belgische gebouwenbeheerder (zoals To Simons al zei) eerder



“ Het moet slim zijn ontworpen zowel voor gebruik als onderhoud ”

pragmatisch is. Hij moet ervan overtuigd worden dat kosten voor noodzakelijk onderhoud uiteindelijk terugverdiend worden door minder herstellingen en beter functioneren.

Toch is uitstelgedrag niet vreemd bij verantwoordelijken voor patrimonium. Ook overheden gebruiken vaak het onderhoudsbudget in steden en gemeenten als instrument om een begroting te laten kloppen; dat dus ten koste van “noodzakelijke” onderhoudswerken.

Marc Notermans ziet zijn ingenieurs- en expertisebureau zo toch ook evolueren van ontwerp en/of schadedossiers, naar professionele vaststelling en begeleiding van het langetermijn onderhoud van gebouwen.

Basisinvestering ten opzicht van kosten: 25-75

Het financiële avontuur van een DBFM- of zelfs DBFMO-project vormt de trigger voor aannemers om zich meer te interesseren voor de levensduur en de kost daarvan. Toch hadden bedrijven en organisaties dat al veel eerder kunnen doen. Dirk De Meyer van WILLY NAESSENS INDUSTRIEBOUW

weet zeer goed waarom: “Minder dan 25% van de totale kost van een gebouw, op de totale levensduur, heeft te maken met de oprichting ervan. De overige (meer dan) 75% gaat naar onderhoud, herstelling en renovatie”.

De Meyer pleit ervoor om het gebouw te zien als een investering. Het moet slim zijn ontworpen zowel voor gebruik als onderhoud, of zelfs voor een ander gebruik door een volgende gebruiker/eigenaar.

KMO-ondernemers beginnen dat zeker in te zien en zijn bereid om de expertise van de aannemer te importeren. Bij architecten is dat nog niet altijd zo eenvoudig. Maar het investeren in duurzaamheid loont en zo goed als alle betrokken zijn nu vragende partij daarvoor.

Eric Moisson van ENGIE Fabricom pikt daar gretig op in: “Het blijft een probleem dat bij een aanbesteding van een bouwproject altijd zoveel aandacht wordt gegeven aan de laagste prijs. Dat gaat vooral ten koste van het gebruik van duurzame materialen. Ook het feit dat bouw en technieken vaak in 1 bundel zitten in die aanbesteding, is geen goed idee”.



Volgens hem is het risico niet denkbeeldig dat omwille van de prijsdruk ook producten worden gekozen die goedkoper gemaakt zijn. Met diverse gevolgen: dat ze sneller stuk gaan, dat ze niet heel lang op de markt zijn, dat wisselstukken niet meer gevonden worden, dat er geen servicenetwerk bestaat, enz ...

Moisson heeft daar zeker een punt, maar de vraag is hoe we dit in een eengemaakt Europa en in een globaliseerde economie (nog) kunnen waarmaken.

Omdat zijn afdeling binnen ENGIE Fabricom vooral omgaat met "security" in luchthavens, gevangenissen en dergelijke is het nochtans van het grootste belang dat er een grote vertrouwensband bestaat en een langdurige klantenrelatie.

Gunter Degreef van DAIKIN haalt daarbij graag aan dat ook een multinational in Vlaanderen heel actief kan zijn in onderzoek en ontwikkeling en zelfs productie. Dat geeft ook de kans om producten te leveren aan installateurs die dicht

bij de markt staan en die maximaal te ondersteunen.

Energiekost en verdienmodellen

Over één ding zijn we het de laatste jaren zeker eens geworden. De kost van energie is enorm gestegen en energiebesparing, ook in het kader van klimaat en andere doelstellingen, is een objectief waarvan weinigen nog moeten overtuigd worden.

Toch zegt Kevin Schrijvers van ENCON dat zij de daad bij het woord moesten voeren met de zogenaamde ESCO-projecten die voor een groot deel gegroeid zijn uit frustratie. Ze zagen dat bedrijven vaak niet bereid waren om te investeren in duurzame energie met een terugverdientijd van 3, 4 of 5 jaar. Daarom ging men over tot een "derde-partij" (Energy Service Company) investering waarbij het bedrijf met de opbrengst van de verminderde energiekost de ESCO gaat financieren. Zodoende ontstaat er een win-win.

Bart Cox vertelt ons uit zijn ervaring dat de kosten voor de exploitatie van een publiek zwembad bij

“ Feit is wel dat onze praatgasten veel verwachten van de architect ”



“ Bijna 8 jaar later is die ambitie blijkbaar nog niet bij alle architecten doorgedrongen ”

voorbeeld voor 30% neerkomen op energie. Dus in een DBFMO-project legt dat een enorme druk op de ontwerpers.

Architecten en investeerders

Behalve de bouwheer, bijvoorbeeld de KMO-bedrijfsleider die een industriepand opricht, speelt de architect een grote rol in het hele verhaal. Jammer genoeg was er geen architect aanwezig in ons panel. Feit is wel dat onze praatgasten veel verwachten van de architect; of mag ik zeggen “meer”?

Je hoorde aan tafel meteen dat de dialoog of de teambuilding met de architect nog niet helemaal op punt lijkt te staan. Ondanks het feit dat in november 2010 al, Luc Deleuze, voorzitter FAB (Federatie van Architectenverenigingen van België) en Yves Van Hooland, voorzitter IFMA België (International Facility Management Association) een charter ondertekenden, waarmee beide verenigingen zich ertoe verbinden van in de ontwerpfase van een gebouw rekening te houden met alle factoren die de gebruikskost en de milieubelasting beïnvloeden.

Bijna 8 jaar later is die ambitie blijkbaar nog niet bij alle architecten doorgedrongen. Zo zouden ze, volgens ons panel, een meer opvoedende rol moeten opnemen naar bouwheren en zeker niet neigen naar architectonische hoogstandjes. Hoewel die dan vaak weer als “landmark” door politiek of toerisme worden verkocht. Maar dat is citymarketing zeker ...

Er is ook begrip aan tafel voor het feit dat architecten soms niet eens op de hoogte zijn van innovatieve technieken voor bouw, installatie, financiering of onderhoud. Er is immers constant van alles in beweging. En dan stelt zich de paradox: kunnen we kiezen voor nieuwe trends en wat als die dan niet duurzaam zouden blijken? Een moeilijk evenwicht. Om nog niet te spreken van de wet- en regelgeving, de bouwvoorschriften en -vergunningen.

Een trend die we de laatste jaren ook steeds duidelijker zien, is de toename van investeerders die quasi speculeren met vastgoed omdat sparen en beleggen niet genoeg opbrengen. Die groep wil



liefst bouwen en verkopen. De lange termijn is aan hen niet besteed. De kosten voor het gebruik zijn voor de andere, de koper of diegene die gaat huren of "leasen". Een visie op 30 jaar is voor een investeerder geen "issue".

Nieuwe mentaliteit en organisatie

De DBFM-trigger maakt dat een nieuw soort bedrijven op de markt komt en/of dat bestaande bedrijven in een andere vorm gaan opereren. We gaven al het voorbeeld van INGENIEURSBUREAU NOTERMANS en CEDUBO zelf. Ook de acties van ENCON passen in die "nieuwe benadering".

Salvatore Paletta van DEMTEC Services creëert mee de grote synergie binnen de DEMOCO-familie, zodat er een totaal nieuwe bedrijfscultuur ontstaat, van een bouwaannemer naar een partner voor de lange termijn. Door het feit dat de groep bedrijven heeft zowel in de bouw als in de afwerking is de laterale integratie van kennis in principe mogelijk en de directie wil dat ook effectief realiseren.

Bart Cox laat met VAN ROEY SERVICES optekenen dat een bedrijf dat 277 jaar bestaat een nieuwe entiteit opzet om in de DBFM-projecten, die M (maintenance of onderhoud) voor haar rekening te nemen. VAN ROEY SERVICES bestaat ondertussen nu 1 jaar en het aanbod is meer dan ooit actueel en relevant op de markt. Ook hier moet het accent verschuiven van "hit-and-run" gedrag naar gedeelde verantwoordelijkheid met bijvoorbeeld gemeenten of andere overheden. Volgens Cox zijn 50 à 55% van de openbare aanbestedingen nu immers al DBM, DBFM of DBFMO-projecten.

Gunter Degreef van DAIKIN vermeldt dat onderhoud zo belangrijk is dat er ook onderzoek en ontwikkeling wordt aan besteed; bijvoorbeeld voor "remote monitoring" waarmee apparaten kunnen worden gevolgd vanop afstand.

De opbrengst van beleving

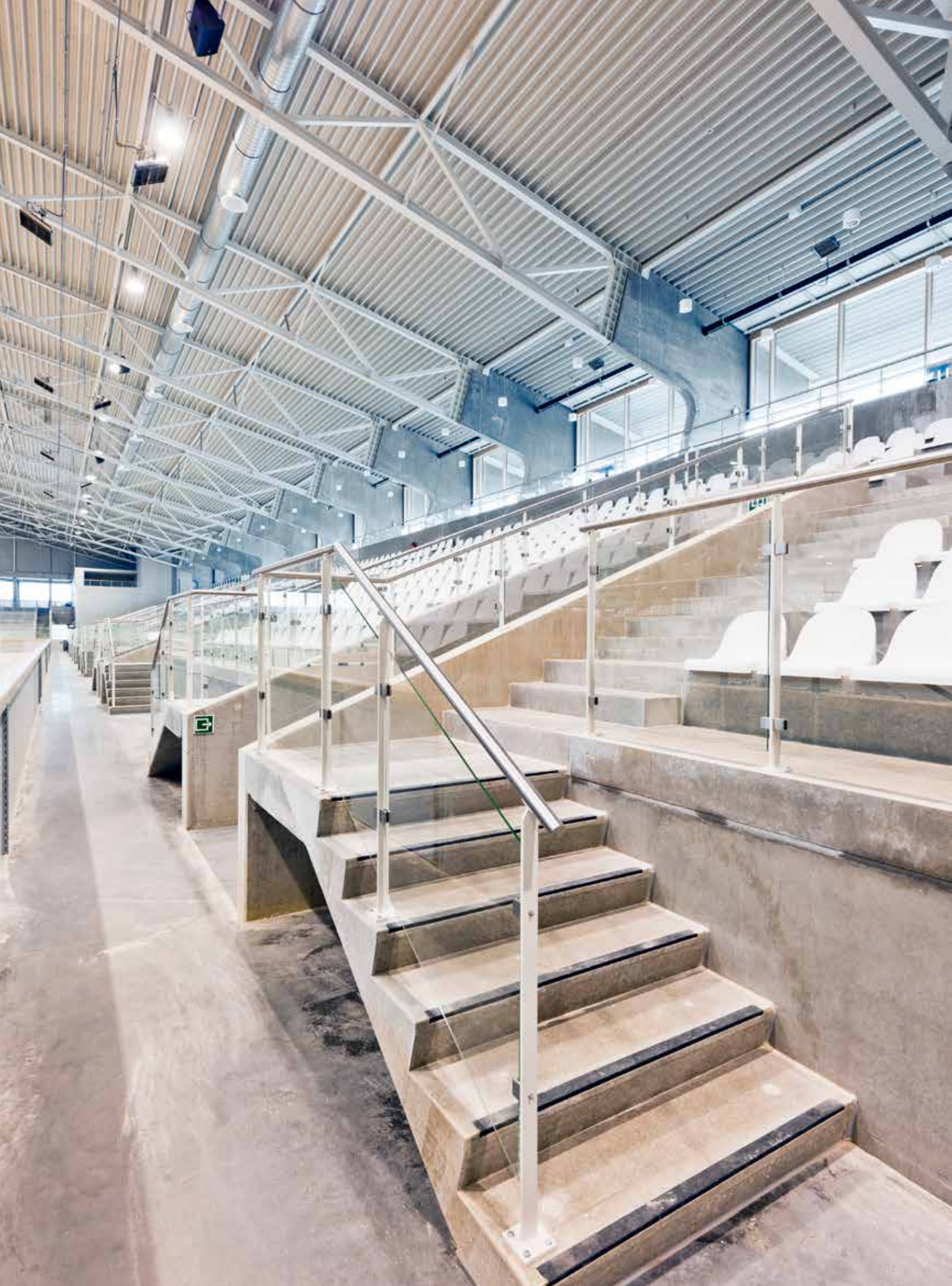
We hebben het nu gehad over bouwtechnieken, kosten en onderhoud, energie en dergelijke, maar wat te zeggen over de "opbrengst

van beleving en gebruik van een gebouw"? Dat kan gaan van esthetische aspecten of kleur en licht, over ergonomische zaken of logistieke meerwaarden, tot en met luchtkwaliteit.

Zo zei de Gentse professor Helmut Gaus destijds: "aan de staat van de gebouwen kan je zien welke waarde de universiteit hecht aan een bepaalde studierichting".

Dat geldt natuurlijk ook voor kantoren en facilitaire gebouwen; warmte, koude, licht, lucht, ruimte, toegankelijkheid, bereikbaarheid, representativiteit, veiligheid... zijn allemaal factoren die stuk voor stuk belangrijk zijn, maar die het er niet eenvoudiger op maken voor opdrachtgevers-bouwheren, architecten, aannemers en andere betrokkenen.

Het laatste woord is zeker nog niet gezegd over "duurzaam gebouwenbeheer", maar dat we een scharniermoment beleven, is het minste wat je kan zeggen.



DEBAT BEHEER VAN GEBOUWEN - WIE IS WIE

“ onderhoud en duurzaamheid gaan hand in hand. Objectivering van dat onderhoud is daarbij een belangrijke factor ”

TO SIMONS
Cedubo



DIRK DE MEYER
Willy Naessens industriebouw

“ Een gebouw moet slim ontworpen zijn, goed gebouwd, juist onderhouden en slechts als men ook oog had voor flexibiliteit van functionaliteit of zelfs een “2nd live”, kan je spreken van een duurzaam project ”

“ Duurzaamheid is slecht mogelijk met kwalitatieve producten die vakkundig geplaatst worden. Daarom verdient het zeker aandacht om met “lokale” mensen, diensten en producten te werken, want dan heb je de beste garantie op continuïteit en efficiëntie ”

ERIC MOISSON
Engie Fabricom



MARC NOTERMANS
Bureau Notermans

“ De parameter voor onderhoud van een gebouw op de lange termijn kan en moet op voorhand vastgelegd worden. We zien een evolutie van een prestatieverbintenis naar een resultaatverbintenis ”

“ Wij hebben de mindshift gemaakt, van het verkopen van toestellen naar het leveren van comfort ”

GUNTER DEGREEF
Daikin



BART COX
Van Roey Services

“Als aannemer en dienstverlener, willen we mee verantwoordelijkheid nemen vanaf het bouwteam tot en met de resultaatverbintenis op lange termijn ”

“ Wij willen duurzaamheid meetbaar maken en de laterale integratie van de verschillende competenties binnen onze bouw- en afwerkingsbedrijven is daarbij van onschatbare waarde ”

SALVATORE PALETTA
Demtec Services



KEVIN SCHRIJVERS
Encon

“ Investeren in duurzaamheid loont! ”