

Strukton beheerst met Optimizer+ risico's bij publiek - private samenwerking

Case leaflet 2011

Bij publiek-private samenwerking (pps) leggen overheidsinstellingen alle beheersrisico's voor een periode van 25 jaar bij bedrijven als Strukton WorkspHERE. Sinds kort werkt Strukton met Optimizer+ om deze risico's te kunnen beheersen.

De activiteiten van Strukton WorkspHERE zijn gericht op het optimaliseren van alle aspecten die de werkomgeving bepalen: licht, energie, klimaat, veiligheid, liften, gebouwautomatisering, communicatie en bereikbaarheid. Peter Vugts, consultant van Strukton WorkspHERE BUE, de Business Unit Exploitatie: "De techniek staat bij ons in dienst van de mensen. Dat betekent dat wij ervoor zorgen dat de technische installaties zo functioneren dat gebruikers zich prettig voelen in hun gebouw."

Instandhouding

Strukton WorkspHERE streeft ernaar het ontwerp, de installatie en het onderhoud van gebouwgebonden installaties uit te voeren voor haar opdrachtgevers. Dat heeft een paar voordelen: de kosten voor investering en instandhouding van installaties worden zo laag mogelijk gehouden en zijn voor een langere periode inzichtelijk. Het ontwerpen en beheren van een installatie die het zo lang mogelijk doet tegen zo min mogelijk kosten, is

zowel in belang van de opdrachtgever als de opdrachtnemer. Modern gebouwbeheer, noemt Peter Vugts dat. In tegenstelling tot klassiek gebouwbeheer, dat uitgaat van de installatie zelf. Peter Vugts: "Klassiek gebouwbeheer is als ik bijvoorbeeld een installateur vraag mijn verwarmingsketel jaarlijks te onderhouden. In principe betaal ik als opdrachtgever dan voor de geleverde inspanning, de onderhoudsbeurt. Het is echter de vraag of dat echt nodig is om te garanderen dat de ketel zijn gevraagde functie kan blijven vervullen." In modern onderhoudsbeheer staat niet de installatie zelf, maar de functie en de vereiste prestatie voorop. "Dan vraag ik mijn opdrachtnemer, veelal geen gewone installateur meer, ervoor te zorgen dat bijvoorbeeld de temperatuur in mijn gebouw in de winter altijd 21 graden is. Daar betaal ik een vast bedrag per jaar voor. Of die installateur dat nu met nul of vijf onderhoudsbeurten realiseert, maakt me niets uit. In principe betaal ik als opdrachtgever voor het geleverde resultaat. Als dit resultaat niet wordt gehaald, krijgt de opdrachtnemer een korting."

Publiek-private samenwerking

Sinds een paar jaar heeft een nieuwe contractvorm haar intrede gedaan die nog een stap verder gaat: publiek-private samenwerking (pps). Een korte uitleg: als een

Fotograaf Ronald Tilleman

overheidinstelling een nieuw gebouw nodig heeft, ontwerpt het een programma van eisen. Daarin staat waaraan het gebouw moet voldoen: de benodigde werkplekken, functionaliteiten, klimaatomstandigheden, kwaliteit en relevante wet- en regelgeving. Vervolgens wordt de zaak volledig uitbesteed aan een derde partij, die het gebouw en de installaties naar die eisen ontwerpt én exploiteert én ook "eigenaar" is. Vaak wordt een periode van 25 jaar afgesproken. Daarna wordt de periode verlengd of wordt de opdrachtgever eigenaar van het gebouw. De overeenkomst tussen opdrachtgever en opdrachtnemer wordt vormgegeven in een prestatiecontract. In geval van een functionele storing, spreken beide partijen af hoe lang de hersteltijd mag bedragen. Als de opdrachtnemer die tijd overschrijdt, kost hem dat geld. "Sommige functies en daarmee de bijbehorende installaties zijn zo cruciaal, dat de functiehersteltijd nul uur bedraagt. In dat geval weet je bijna zeker dat je reservecapaciteit nodig hebt."

Gedrocht in excel

Om ervoor te zorgen dat de opdrachtgever een interessant tarief betaalt voor het door hem gevraagde functionele gebouw én dat het project voor Strukton zelf winstgevend blijft, is een goede risicoanalyse hard nodig. "Een hele goede risicoanalyse", zegt Peter Vugts met nadruk. "We kunnen het ons zelf natuurlijk

Sinds een paar jaar heeft een nieuwe contractvorm voor gebouwenbeheer haar intrede gedaan: publiek-private samenwerking (pps). Overheidinstellingen schetsen waaraan een nieuw gebouw moet voldoen: de benodigde werkplekken, functionaliteiten, klimaatomstandigheden, kwaliteit en relevante wet- en regelgeving. Vervolgens wordt de zaak volledig uitbesteed.

Strukton Worksphere is één van de bedrijven die dergelijke projecten aanneemt, het gebouw en de installaties naar de eisen ontwerpt én beheert en ook eigenaar is. Om ervoor te zorgen dat de opdrachtgever een interessant tarief betaalt voor zijn gebouw én dat het project voor Strukton zelf winstgevend blijft, is een goede risicoanalyse hard nodig. Optimizer+ faciliteert deze risicoanalyse.

niet veroorloven ons te vergissen met inschattingen. Dat kan ons flinke kortingen opleveren. Tegelijkertijd verwacht de opdrachtgever de meest optimale kosten over 25 jaar. Dus riepen we hier al snel: FMECA. Failure Mode (faalvorm), Effects (effecten) and Criticality Analysis (kwantitatieve analyse van het risico)."

Een systeem om die FMECA in vast te leggen ontbrak echter. "Als je dat in Excel wilt doen, wordt het een gedrocht. Met bovendien een groot risico op fouten." Strukton ging op zoek naar een systeem om FMECA's te kunnen uitvoeren, en kwam uit bij Optimizer+. "Vooral omdat dit - voor zover wij hebben kunnen vaststellen - het enige software pakket is dat de FMECA combineert met onderhoudssimulaties en meerjarenbudgettering. Daarnaast zochten we naar een partij die Nederlandstalige ondersteuning levert en bij problemen snel ter plaatse kan zijn. Bovendien wilden we een goede mix tussen de praktijk en academisch niveau. We willen graag praten met mensen die snappen wat een waterpomp is, maar ook in staat zijn problemen te analyseren. De mensen van MaxGrip zijn dat ten voeten uit."

Risico's tastbaar

Op dit moment zet Strukton Optimizer+ in op het project Kromhout Kazerne, waar de staf van het commando Landstrijdkrachten is gecentraliseerd. Voor de exploitatiefase van dit project is het nodig risico's tastbaar te maken. Met zijn collega-engineers Bart Cooijmans en Dick van Garderen begon Peter Vugts met het in kaart brengen van de installaties. "Mijn collega's waren bij de start matig enthousiast en vonden het na enkele dagen maar niks", vertelt Peter Vugts. "Het is nu eenmaal veel werk elke installatie tot in detailniveau in Optimizer+ te zetten. MaxGrip adviseerde ons het project in kleine brokken op te delen, zodat het behapbaar bleef. We zijn begonnen met een koelmachine. Toen die eenmaal in het systeem zat en de engineers zelf konden ervaren hoe ze met Optimizer+ verschillende onderhoudsscenario's konden simuleren, werden ze razend enthousiast." Bovendien betaalt de tijdsinvestering die Strukton in deze fase doet, zich later terug, weet Peter Vugts. "Veel onderdelen die we nu hebben ingevoerd, komen straks bij andere projecten ook weer terug. Dan is het een kwestie van herhalen en natuurlijk parameters aanpassen op de onderhavige situatie." Naar verwachting wordt project Huisvesting Dienst Uitvoering Onderwijs en Belastingdienst in Groningen de tweede pps waarbij Strukton de risico's in de exploitatiefase in kaart brengt met behulp van Optimizer+.

Bij alle nieuw te realiseren pps-projecten zal Optimizer+ al in de ontwerp- en bouwfase al worden gebruikt om het ontwerp op exploitatierisico's te gaan toetsen.