

Prestatie contracten beheer en onderhoud: alleen opnemen conditiescore is onvoldoende

In Nederland wordt jaarlijks tussen de 5 Å 6 miljard uitgegeven aan technisch beheer en onderhoud van gebouwen. Daarbij wordt steeds vaker gebruik gemaakt van prestatiecontracten. Bij het opstellen van die prestatiecontracten is vaak een belangrijke rol weggelegd voor de conditiescore van het gebouw volgens NEN 2767. Die belangrijke rol is terecht maar alleen het hanteren van een conditiescore in het prestatiecontract is onvoldoende, betoogt advocaat Robert Jan Kwaak van Poelmann van den Broek advocaten te Nijmegen.

Het klassieke contract voor beheer en onderhoud is een inspanningscontract. De opdrachtgever schrijft voor wat er precies aan beheer en onderhoud moet worden gedaan en de opdrachtnemer voert dat uit. Een dergelijk contract leidt niet altijd tot het beste resultaat. Om die reden worden er steeds vaker prestatiecontracten gesloten. De opdrachtgever schrijft voor welke prestaties hij verlangd (op gebieden als energieverbruik, klanttevredenheid, binnenklimaat, duurzaamheid en kosten van het onderhoud). Het is vervolgens aan de opdrachtnemer zelf om uit te zoeken of en hoe hij deze prestatieverplichting kan waarmaken.

Bij het aangaan van een prestatiecontract is het van belang dat de zogeheten nulsituatie wordt vastgelegd. Wat is nu de conditie van het gebouw en de daarin aanwezige installaties ten tijde van het aangaan van het prestatiecontract? Hiervoor wordt vaak de NEN 2767 voor het bepalen van de conditie van bouw- en installatiedelen gebruikt.

NEN 2767

Deze norm voorziet in een (zoveel mogelijk) geobjectiveerde meting van de conditie van het gebouw en de installaties. De uitslag is een conditiescore van 1 (zeer goed) tot 6 (zeer slecht). Die conditiescore wordt vaak opgenomen in een prestatiecontract en daarin wordt dan afgesproken wat de conditiescore mag zijn na afloop van de onderhoudsperiode (bijvoorbeeld nog steeds 3 of maximaal één klasse lager). Dat is dan de prestatie die gevraagd wordt. Dit lijkt een mooi uitgangspunt voor een goed contract. Een objectieve norm aan de hand waarvan bepaald kan worden of de opdrachtnemer (vaak een installateur) voldoende gepresteerd heeft. Toch schuilen er bij het gebruik van deze norm enkele adders onder het gras.

Het niveau waarop de conditiescore wordt bepaald

De afspraak dat de conditiescore op zijn hoogst maximaal 3 (redelijk) mag zijn, zegt namelijk nog niet zo veel. Partijen moeten namelijk ook afspreken op welk niveau die conditiescore wordt bepaald. Een voorbeeld: als een CV-installatie op detailniveau wordt beoordeeld dan levert elke kapotte radiatorknop een zeer slechte conditiescore (een 6) op en zal dus moeten worden vervangen. Als er echter voor wordt gekozen om voor de totale CV-installatie een conditiescore

te bepalen dan zal die ene kapotte radiatorknop worden mee gewogen in de totale score. Dat kan tot gevolg hebben dat er desondanks voor de gehele installatie toch sprake is van een conditiescore 3. Als afgesproken is dat de conditiescore 3 moet zijn, hoeft er dan dus niets vervangen te worden (terwijl de radiatorknop toch echt stuk is).

Het zal duidelijk zijn dat bij het opstellen van een prestatiecontract hiermee goed rekening moet worden gehouden. Voorkomen moet worden dat noodzakelijk onderhoud niet hoeft te worden uitgevoerd simpelweg alleen omdat de conditiescore niet op het juiste niveau is vastgesteld.

Conditie score zegt niets over bedrijfsrisico

Een conditiescore geeft alleen inzicht in de technische staat van het gebouw en zegt niets over de gevolgen en risico die de conditiescore met zich meebrengt voor de bedrijfsvoering. Een voorbeeld: bij een onderdeel met conditiescore 3 heeft de opdrachtnemer aan zijn prestatieverplichting voldaan (als conditiescore 3 gevraagd is). Echter dit onderdeel zal wel vaker uitvallen dan wanneer de conditiescore 2 of zelfs 1 zou zijn geweest. Dit kan onder omstandigheden simpelweg niet aanvaardbaar zijn. Denk aan de installaties in een operatiekamer van een ziekenhuis.

Dit betekent dat behalve het vaststellen welke conditiescore in zijn algemeenheid acceptabel is, ook gekeken zal moeten worden welke risico's zich bij die score kunnen voordoen en welke in dat geval niet acceptabel zijn. Die inschatting is mede bepalend voor de omvang van het te verrichten onderhoud. Per gebouw en installatieonderdeel zal moeten worden bekeken welke risico's van toepassing zijn. Vervolgens kan een matrix worden opgesteld waaruit kan worden afgeleid welke gebreken niet acceptabel zijn (vanwege de conditiescore, het risico of een combinatie daarvan). Die matrix is dan bepalend voor de mate van onderhoud en de prestatieverplichting.

Conclusie: de prestatie-eis die in het contract wordt opgenomen moet de resultante zijn van de conditiescore en de aanvaardbare risico's. Alleen de conditiescore als prestatie-eis is onvoldoende.

Samenvatting

Bij het hanteren van de conditiescore conform NEN 2767 in een prestatiecontract moet ook rekening worden gehouden met de risico's van de bedrijfsvoering en het gewenste niveau waarop de conditiescore wordt vastgesteld. Worden deze twee aspecten over het hoofd gezien dan zal het prestatiecontract niet leiden tot het door de gebouweigenaar gewenste niveau van beheer en onderhoud.

Robert Jan Kwaak

Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met Robert Jan Kwaak, advocaat Bouwrecht bij Poelmann van den Broek advocaten in Nijmegen. Hij is bereikbaar op r.kwaak@pvdb.nl of op telefoonnummer 0248 381 1478.