

Met LCC lagere huisvestingskosten en meer geld voor onderwijs

U kunt de exploitatiekosten van uw onderwijshuisvesting optimaliseren, waardoor u meer geld kunt besteden aan het onderwijs. Wist u, dat u al tijdens de initiatieffase van uw nieuwbouw project hierop kunt sturen? Ook voor bestaande gebouwen kunt u de exploitatiekosten omlaag brengen. Life Cycle Costing (LCC) is een methode om u daarbij te ondersteunen.

"Tijdens het gebruik van het gebouw is continu monitoring en bijsturing van exploitatiekosten noodzakelijk"

LIFE CYCLE COSTING

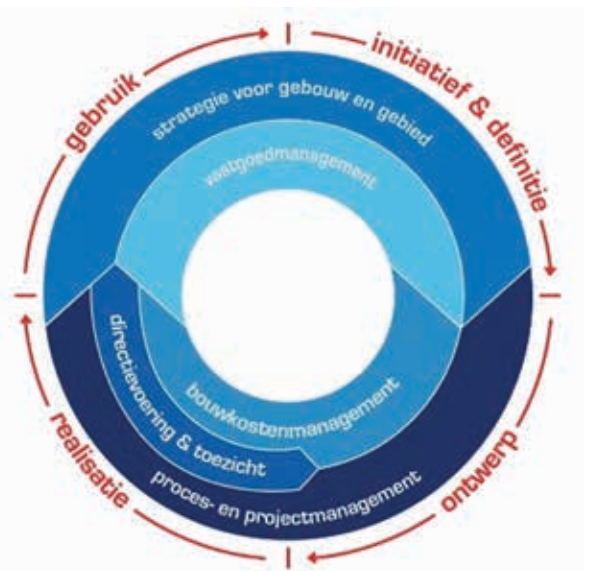
Met LCC worden de totale levensduurkosten van onderwijshuisvesting in kaart gebracht. Wij onderscheiden hierin gebouwgebonden en bedrijfsgebonden kosten. Voor wat betreft de onderwijshuisvesting is qua huisvesting zelf vooral inzicht gewenst in de gebouwgebonden kosten.

Gebouwgebonden kosten zijn de investerings- en exploitatiekosten, zoals onderhouds- en energiekosten. Een optimaal resultaat wordt behaald, als we in staat zijn tijdens alle fasen van de gebouwontwikkeling de kosten inzichtelijk te hebben. Met toepassing van LCC verkrijgen we dat inzicht al in een vroeg stadium. Van oudsher is ontwikkeling van huisvesting gericht op de eerste drie fasen van de vastgoed cyclus; Initiatief & Definitie, Ontwerp en Realisatie. De exploitatie van het gebouw wordt veelal buiten beschouwing gelaten. De opkomst van geïntegreerde contractvormen, de stijging van energieprijzen en de noodzaak tot het verantwoord omgaan met materiaal en energie dwingt de onderwijssector verder te kijken dan alleen de initiële investering. Gebouwinvesteringen dienen integraal te worden afgewogen ten opzichte van de prestaties op de lange termijn. Aspecten als onderhoud, energie, bewaking, schoonmaak en personeelskosten zorgen voor een substantieel aandeel van de kosten gedurende de gehele levensduur van het gebouw.

Het opstellen van een berekening van de levensduurkosten met LCC geeft een juiste prognose van de kosten (en eventueel opbrengsten) in de toekomst. Mutaties in gebruik en organisatie, afstoting of uitbreiding en verbetering van de productiviteit en verlaging van het ziekteverzuim kunnen worden

meegerekend. Hier verkrijgt zowel de gemeente als de schoolorganisatie - de gebruiker - inzicht in de Total Cost of Ownership.

Vroegtijdige ontwerpoptimalisaties en aanpassingen tijdens de gebruiksfase geven kostenvoordelen op de langere termijn. De LCC-methodiek maakt deze voordelen inzichtelijk en geeft de betrokken partijen inzicht en overzicht, waardoor de discussie over de verdeling van de gecreëerde meerwaarde inhoudelijk kan worden gevoerd.



Figuur 1: vastgoedcyclus met adviesdiensten

LCC IN DE VASTGOEDCYCLUS

Voor een kostentechnisch optimaal gebouw is het noodzakelijk om gedurende alle fasen van het ontwikkelingsproces inzicht te hebben in de investerings- en in de exploitatiekosten. Daarom dienen de



levensduurkosten en de bijbehorende gebouwkwaliteit in elke fase berekend en gemonitord te worden.

Initiatief- en definitiefase

De onderwijssector is continu in beweging. De onderwijsinstelling moet voortdurend zijn onderwijshuisvesting hierop aanpassen. LCC ondersteunt de instelling bij de keuze tussen renovatie, uitbreiding of nieuwbouw. Op basis van ervaring worden in deze fase de technische, ruimtelijke en functionele aspecten van het gebouw doorgerekend naar realistische levensduurkosten. Hierbij wordt ook de invloed van toe te passen duurzaamheidsmaatregelen mee genomen. Duurzaamheidsmaatregelen vragen om een meer-investering aan de voorkant, maar kunnen in veel gevallen een positief effect hebben op de energiekosten én de onderhoudskosten.

Met LCC ontstaat er, bij afronding van deze fase, een betrouwbaar instrument voor de verdere sturing van het gebouwontwikkelingsproces.

Ontwerpproces

LCC geeft de kaders weer voor het ontwerpproces. Door deze kaders, kan een nieuwe school binnen het budget gerealiseerd worden. Binnen het investeringsbudget en binnen het exploitatiebudget.

maakt het mogelijk om een weloverwogen keuze te maken tussen varianten. Gedurende het ontwerptraject wordt er toe gewerkt naar een integraal bouwkundig, constructief en installatietechnisch ontwerp, waarbij naast investeringskosten ook onderhoudskosten en energiekosten geraamd worden.

Aanbesteding & Contract

De opdrachtgever bepaalt zelf op welk moment hij aanbesteedt. Dat kan op basis van een gedetailleerd Programma van Eisen, op basis van een Bestek of een tussenvorm hiervan. De levensduurbenadering kan ondersteunen bij het beantwoorden van deze vragen. Een geïntegreerde contractvorm maakt het mogelijk om bijvoorbeeld energie en gebouwonderhoud mee aan te besteden. LCC maakt het mogelijk hiervoor realistische prestatie-eisen op te stellen en de aanbiedingen te toetsen.

Realisatie

Tijdens de realisatie van een project is kwaliteitstoezicht noodzakelijk om vastgelegde prestatie-eisen uit het ontwerptraject te kunnen waarborgen in de exploitatiefase. Het omschrijven van de toetsingsmogelijkheden en toetsingsmomenten, de mogelijke risico's en de aandachtspunten vindt op basis van de LCC-resultaten plaats.

Gebruik

Tijdens het gebruik van het gebouw is continu monitoring en bijsturing van exploitatiekosten noodzakelijk. Ook op langere termijn wordt immers aansluiting gewenst bij de prognoses. Het onderhoud op lange termijn wordt inzichtelijk gemaakt met een meerjaren-onderhoudsplanung en met LCC kan het energieverbruik gemonitord worden met de verwachting en kunnen tijdig maatregelen genomen worden bij afwijkingen van de prognoses.

Presentatie van de LCC-resultaten

De resultaten van een LCC-berekening kan op diverse manieren worden gepresenteerd. Het meest gebruikt zijn de Terugverdientijd- en Netto Contante Waarde-methode. ◀

▶ Kijk voor meer informatie over het Platform Onderwijshuisvesting op platformonderwijshuisvesting.nl.