

Prestatiecontracten...

"Vooraf gestelde eisen veelal op voorhand niet haalbaar en onrealistisch!!!"

We komen het met enige regelmaat tegen in ons werk...zogenoemde prestatiecontracten!

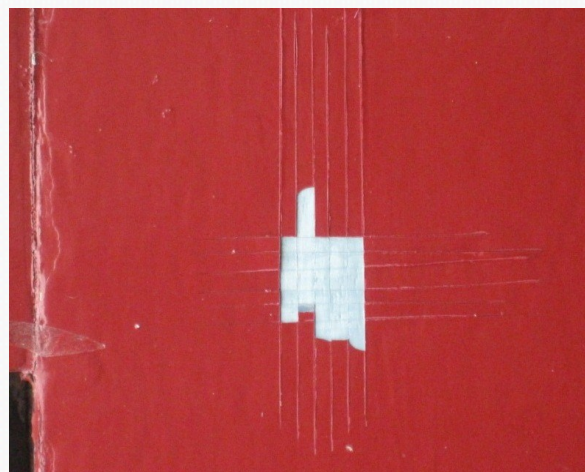
In een dergelijk contract wordt vastgelegd aan welke prestaties (bijvoorbeeld met betrekking tot schilderwerk) de te onderhouden bouwdelen moeten (blijven) voldoen gedurende de contractperiode. Wanneer een opdrachtgever een prestatiecontract afsluit met een onderhoudsbedrijf heeft een opdrachtgever een bepaald verwachtingspatroon en gaat ervan uit dat betreffende bouwdelen in een goede conditie blijven verkeren.

Eisen in een prestatiecontract

De afdeling Vastgoed Advies krijgt regelmatig opdracht van bijvoorbeeld woningcorporaties of gemeentes om te beoordelen of uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden voldoen aan de vooraf gestelde eisen in een prestatiecontract. In een prestatiecontract worden bijvoorbeeld eisen gesteld aan het schilderwerk, waarbij essentiële zaken zoals de hechting, open verbindingen, barsten en/of scheuren, houtvochtgehalte en houtrotschade worden betrokken. Wat wij tijdens een beoordeling veelal tegenkomen is dat de vooraf gestelde eisen op voorhand niet haalbaar en onrealistisch blijken te zijn en niet aansluiten op de in de praktijk voorkomende ondergronden, met alle gevolgen van dien. Als voorbeeld hadden we een project met transparant en dekkend afgewerkte oude grenen kozijnen, voorzien van barsten en scheuren, houtrot, open verbindingen en verweerde plekken. Hierbij was in een prestatiecontract vastgelegd dat de grenen kozijnen moesten worden voorzien van een nieuwe afwerklaag, waarbij reparaties niet zichtbaar mochten zijn. Daarnaast werd verwacht dat bij de oplevering 100% van de kozijnen moest voldoen aan een klasse 0 met betrekking tot zaken als hechting, houtrot, barsten en scheuren, e.d.

Conditie vooraf goed in kaart brengen

Het COT is van mening dat een goede voorbereiding van groot belang is wanneer onderhoud noodzakelijk is aan bepaalde bouwdelen en om een realistisch onderhoudsplan op te stellen. Hierbij dient te worden vastgesteld wat de huidige conditie is van de te onderhouden bouwdelen en te beoordelen wat de (on)mogelijkheden zijn met betrekking tot de toekomstige onderhoudswerkzaamheden.



"Wat wij tijdens een beoordeling veelal tegenkomen is dat de vooraf gestelde eisen op voorhand niet haalbaar en onrealistisch blijken te zijn en niet aansluiten op de in de praktijk voorkomende ondergronden"



De afdeling Vastgoed Advies kan u adviseren met trekking tot diverse verftechnische en bouwkundige onderhoudswerkzaamheden aan onroerend goed. Het COT is een onafhankelijke onderzoek- en adviesorganisatie op het gebied van vastgoed, bouw en industrie en heeft geruime ervaring in onder andere het beoordelen van te onderhouden bouwdelen en het opstellen van (concept)bestekken.

Indien u naar aanleiding van het bovenstaande geïnteresseerd bent geraakt in onze praktische aanpak kunt u contact opnemen met de heer M. van Ballegoijen de Jong, telefoonnummer 023 531 95 44 of e-mail ballegoijendejong@cot-nl.com