VASTGOED JOURNAAL

Model prestatiecontract bespaart tijd en juridische kosten

04-03-2016 10:03

De Menukaart Prestatiecontracten biedt partijen een raamwerk bij het opstellen van een energieprestatiecontract. Dit bespaart veel tijd en juridische kosten. Er is tegenwoordig veel aandacht voor het verduurzamen van vastgoed. Met de Menukaart Greenlease kunnen huurders en verhuurders hierover afspraken maken. Een tweede stap is om ook prestatiegaranties op papier vast te leggen via een prestatiecontract.

Marc Hopman, senior consultant en projectmanager bij AT Osborne, merkt in de praktijk dat er veel vragen over dit soort contracten zijn. Daarom heeft hij samen met Albert Hulshoff van AHB Consultancy in opdracht van het Platform Duurzame Huisvesting de Menukaart Prestatiecontracten ontwikkeld.

ESCo-contract
Dit instrument biedt voor zowel opdrachtgevers als uitvoerende partijen een raamwerk bij het opstellen van een prestatiecontact. De menukaart bestaat uit een algemeen juridisch gedeelte en een werkomschrijving met vooraf gedefinieerde meetpunten (KPI's).

"De uitgangssituatie is een volledig pakket voor een compleet gebouw, waarbij de gebruikers een afgeslankte versie kunnen nemen door bepaalde criteria aan te vinken", zegt Hopman. "Je kan bijvoorbeeld een prestatiecontract opstellen voor nieuwbouw of een bestaand gebouw dat je gaat renoveren. Ook kun je kiezen voor bouwkundig onderhoud of alleen het installatietechnisch onderhoud. Kies je bijvoorbeeld voor dit laatste, dan krijg je een prestatiecontract voor enkel het installatietechnische gedeelte."

Daarnaast is er in het keuzemenu de optie om energiebesparende maatregelen te treffen en de financiering door een uitvoerende partij te laten verzorgen. Daardoor is de menukaart volgens Hopman ook te gebruiken als een standaard Energy Service Company (ESCo) contract. Als uitvoerende partij levert de ESCo een gegarandeerde energieprestatie op basis van een prestatiecontract. In het prestatiecontract staat ook omschreven wie de onafhankelijke derde is, die jaarlijks moet controleren of de KPI's daadwerkelijk worden gehaald.

Lagere kosten
Omdat er veel punten moeten worden vastgelegd, is het eindresultaat een stevig concept-prestatiecontract in Microsoft Word dat voor 80% is ingevuld. Daarna moet er nog een jurist naar kijken die het contract voor het specifieke gebouw op maat maakt. Dankzij het gebruik van de menukaart zijn de juridische kosten echter veel lager, aangezien al een groot deel van de bepalingen is vastgelegd, aldus Hopman. Overigens krijgt hij vaak nog het verzoek van gebruikers om te helpen bij het invullen van de resterende 20% van het contract.

Dat heeft ook te maken met het feit dat de uitgangssituatie kan verschillen. Hopman: "Het is anders wanneer je als huurder of verhuurder een prestatiecontract opstelt voor een opdrachtnemer dan als een opdrachtnemer een klus aanneemt en zelf een contract moet aanbieden aan een huurder of eigenaar."

Alvorens gebruik te maken van de tool, adviseert Hopman huurders en verhuurders om eerst samen aan tafel te gaan zitten en goed na te denken over de afspraken die je wilt maken en de KPI's. Het is volgens hem ook verstandig om van tevoren een goede inventarisatie te maken van de huidige staat van het pand en het energiegebruik.

Een bijdrage van Platform Duurzame Huisvesting.

VASTGOED JOURNAAL

Congrestip van de redactie: Kantorenmarkt: Wat wil de toekomstige huurder?