

Professionalisering en standaardisering hele waardeketen duurzame warmte

Lokale duurzame energievoorziening staat aan het begin van haar levenscyclus is ons gebleken als financieel en organisatieadviseur van verschillende WKO projecten van woningcorporaties. Voor gasverwarming kunnen alle betrokken partijen het handboek soldaat uit de kast trekken. De ervaringen in het gebruik zijn verwerkt in voorschriften en specificaties die bij iedereen in de bouwkolom bekend zijn. Voor duurzame warmte en koude moet de hele waardeketen deze ervaring nog opdoen, ‘de leercurve af gaan’. Hoe sneller ervaringen door de hele keten worden omgezet in betere standaardoplossingen voor duurzame warmte, hoe sneller duurzame warmte zelf de standaard wordt.

Eerder gaan rekenen

Versnelling van duurzame warmte zal plaatsvinden als alle betrokkenen enthousiast zijn over het gebruik ervan in de praktijk, de exploitatie. Bewoners, huiseigenaren, verhuurders en energie-exploitant zullen er voordeel van moeten hebben ten opzichte van de bekende gasverwarming. De bewoners, eigenaren en verhuurders verwachten lagere energiekosten dan gasverwarming. Dit is alleen mogelijk als het energierendement van de installatie groot is in relatie tot de daarvoor benodigde investeringen en operationele kosten voor de energie-exploitant. Deze balans tussen techniek en geld zal in het gehele ontwikkelingsproces met toenemende nauwkeurigheid doorgerekend moeten worden om alle betrokkenen tevreden te stellen. In veel WKO projecten staat nu eerst de techniek centraal, en pas dan het geld.

Met een multidisciplinair team

Eigen ervaring met de ontwikkeling van de business case voor WKO met kassenwarmte voor de nieuwbouwwijk Hoogeland in Naaldwijk van woningcorporatie Vestia, heeft het belang van een multidisciplinair team aangetoond. Samen werken, denken en vooral ook rekenen omdat vroege keuzes later grote gevolgen hebben. Steeds gedetailleerder alle aspecten doornemen van planontwikkeling naar globaal ontwerp, detail ontwerp en bestek. Iteratief werken in plaats gevolgtijdelijk. Een teamprestatie in plaats van een estafetteploeg.

Kennis en ervaring verzamelen en delen

In een dergelijk team wordt alle op dat moment beschikbare kennis en ervaring gedeeld om een optimaal resultaat neer te zetten voor de bewoner, de klant. WKO staat aan het begin van haar levenscyclus, dus deel wat er wel is. Leer van de problemen van anderen. Schakel ervaren partijen in, die in volgende projecten weer betere oplossingen realiseren. Standaardisering en professionalisering in plaats van het wiel opnieuw uitvinden en dezelfde fouten maken. Het grootste risico voor versnelling van duurzame energie is reputatieschade door teleurstelling bij de bewoners.

Verantwoordelijkheid nemen voor goed eindresultaat

Er zijn vele partijen betrokken bij de ontwikkeling van een duurzame energievoorziening. Het is zondermeer mogelijk dat iedereen zijn bijdrage levert, maar dat het eindresultaat slecht is. Uiteindelijk heeft niemand daar belang bij. Je wilt in deze groeiemarkt niet

geassocieerd worden met een problematisch project. Om dit te voorkomen zullen alle betrokkenen verder moeten gaan dan strikt genomen van hun rol verwacht mag worden. Twijfels en vragen aankaarten over hun eigen en andermans bijdrage en die positief ontvangen en beantwoorden. Alleen met zo'n professionele instelling worden sneller betere resultaten bereikt dan men gewend is met de uitontwikkelde gasverwarming.

Om knelpunten aan te pakken

Voor versnelling is consistente aanpak en oplossing van de knelpunten in de gehele levensduur van de exploitatie van een duurzame energievoorziening nodig:

1. *Gebiedsontwikkeling*: de gemeente zal helder en consistent moeten zijn in haar visie, beleid, ambitie en rol ten aanzien duurzame energie om een betrouwbaar en stimulerend fundament te leggen onder zo veel mogelijk projecten.
2. *Wijkinrichting*: de samenstelling, indeling en inrichting van een nieuwbouw of renovatiegebied zal zowel bovengronds als ondergronds rekening moeten houden met duurzame energievoorzieningen.
3. *Projectontwikkeling*: de energievoorziening als extra en onbekend spoor positioneren naast stedenbouwkundige indeling, bouwkundig ontwerp, civieltechnisch ontwerp, woonomgeving en ondergrondse infrastructuur.
4. *Business case*: integraal technisch, financieel en operationeel ontwerp in iedere fase binnen de beperkingen van o.a. Warmtewet en Huurwet, voor een optimale realisatie en verdeling van energiebesparing tussen bewoner, verhuurder en energie-exploitatie.
5. *Technisch ontwerp en aanbesteding*: technische én energetische prestaties contracteren op basis van Total Cost of Ownership, zijnde StiKo plus onderhoud en vervanging gedurende levensduur.
6. *Structuur*: besluit over verzelfstandiging, eigendom, financiering, besturing en uitvoering van de energie-exploitatie binnen de ministeriële richtlijnen voor nevenactiviteiten.
7. *Inrichting exploitatie*: alle functies van een groot regulier energiebedrijf zullen in het klein ingeregeld moeten worden, zoals metering, facturatie, incasso, contractbeheer, klantcontact, technisch beheer, inkoop, klachtenmanagement, monitoring en financieel management.
8. *Bewonerscommunicatie*: vanaf de allereerste communicatie met mogelijke bewoners consistent de juiste verwachtingen wekken over de voordelen, beperkingen en kosten.
9. *Overdracht*: splitsing van eigendom woning versus energie-installatie, en overdracht hiervan door ontwikkelaar aan woningeigenaar en energie-exploitatie.
10. *Operatie*: de tevredenheid van de bewoners wordt (helaas) bepaald door het functioneren van de energievoorziening en de organisatie er omheen vanaf dag 1.

Regie helpen voeren

Grote vraag hierin is wie de regie voert in het ontwikkelingsproces? Het moet vanaf het begin duidelijk zijn wie de exploitant wordt van de duurzame energievoorziening. Dat is de partij die straks met de problemen zit als de bouwkolom niet goed heeft samengewerkt en recht van spreken heeft. Adstrat staat ook u graag terzijde met bewezen financieel en organisatieadvies om deze regie te voeren voor een win-win-win-win exploitatieresultaat, omdat volgens Paul van Dartel, Manager Warmtebedrijf Vestia: "Complexe problemen signaleren kan iedereen, ze in samenhang oplossen kan Adstrat."

A D S T R A T

Jurriaan Pröpper
Adstrat Consulting b.v.
Schipholweg 103
2316XC Leiden
www.adstrat.com
T: 071-5249305
M: 06-54906204
jpropper@adstrat.com

