

Vroeg beginnen en ontwerpen op basis van exploitatie en beheer

U staat bij een kapotte kopieermachine. Wie zorgt ervoor dat hij wordt gerepareerd? De kinderopvang barst uit zijn voegen en wil graag extra ruimte voor haar activiteiten. Bij wie kan zij hiervoor terecht? U staat voor de ingang van de MFA en wilt naar binnen. U drukt op de bel... Hoeveel zijn er eigenlijk? Het is slechts een klein aantal voorbeelden van de praktische vraagstukken die we tegenkomen bij de ontwikkeling van brede scholen, Kulturhusen en MFA's. Vroegtijdig hierover nadenken is het devies, maar ook het realiseren van gebouwen op basis van toekomstig beheer en exploitatie.

Tekst Alies Oprel

Goede afspraken over het beheer en de exploitatie vormen in de praktijk essentiële randvoorwaarden voor de realisatie van succesvolle multifunctionele accommodaties (MFA's). Ondanks de toename van het aantal MFA's en de kennis dat het nadenken over het toekomstig beheer en de exploitatie van groot belang is, zijn er nog veel situaties waarin het vraagstuk van beheer en exploitatie pas aan de orde

is als het gebouw er bijna staat, zo is de ervaring van M3V. Het maken van afspraken op dat moment is vaak moeizaam. Daarbij kunnen er geen keuzes meer worden gemaakt om het gebouw aan te passen. Dit is heel vervelend zeker gezien de lange levensduur van gebouwen. Deze geringe aandacht voor beheer en exploitatie in de ontwikkel- en realisatiefase van een gebouw is op zich begrijpelijk. Vaak geldt: zorg eerst maar dat het lukt om het gebouw op tijd en binnen het budget te realiseren. Dan zien we wel weer verder.

Het is een open deur te adviseren vroegtijdig te beginnen met het nadenken over het beheer en de exploitatie. Toch houden we daarvoor in dit artikel een pleidooi. Daarnaast houden we ook een pleidooi voor het meer vanuit het toekomstig gebruik ontwerpen van gebouwen.

Spelenderwijs naar een beheerplan

Het is van belang vroegtijdig een helder beeld te krijgen van de mate waarin partners willen samenwerken, ruimten kunnen delen, beheertaken willen uitvoeren en dergelijke. In een aantal trajecten hebben wij dit op een interactieve werkwijze gedaan. Aangezien de vraagstukken rond beheer en exploitatie in zekere zin droge en taai materie zijn, hebben wij een tweetal spellen ontwikkeld. Een gezelschapsspel *Loop mee in het B&E-tracé* waarin de toekomstige gebruikers zich spelenderwijs bewust worden van



alle fasen en facetten van een doortimmerd beheer- en exploitatieplan. Daarnaast een kaartspel *Denk mee over B&E* waarmee de toekomstige gebruikers aangespoord worden tot het nadenken over en het nemen van beslissingen omtrent een groot aantal facilitaire zaken. Aan de hand van concrete behevraagstukken, zoals die in de inleiding van dit artikel zijn genoemd, worden de gebruikers geprikkeld om met elkaar tot oplossingen te komen. Deze oplossingen hebben soms gebouwelijke consequenties. Wanneer er te laat wordt gestart met het nadenken over beheer en exploitatie, is het veelal niet meer mogelijk om een slim gebouw te realiseren wat betreft het beheren en exploiteren. Het is goed dit tijdig te weten om onomkeerbare bouwverrichtingen te voorkomen.

Beheerplan

Het is dus om meerdere redenen van belang om vroegtijdig de beheer- en exploitatievraagstukken vast te leggen in een beheerplan. Zo'n beheerplan moet minimaal uit de volgende onderdelen bestaan:

- een beheer- en exploitatiemodel waarin helderheid is gecreëerd over de verdeling van de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de verschillende betrokkenen;
- de dagelijkse taakverdeling ten aanzien van het facilitair beheer. Wie draagt zorg voor bijvoorbeeld het schoonmaken, de postverzorging, het ruimtebeheer en dergelijke;
- de kosten en dekking van het dagelijks beheer en de exploitatie. Vooraf moet inzichtelijk zijn wat het

dagelijks in de lucht houden van het gebouw kost, hoe de kosten worden verdeeld en worden betaald.

Ontwerpen vanuit beheer

Belangrijk is dat een gebouw niet alleen de gebruikers maximaal ondersteunt in hun primaire processen maar dat het ook optimaal kan worden beheerd en geëxploiteerd. Gebouwen moeten dan ook meer ontworpen worden vanuit het toekomstig beheer en de exploitatie. Dit betekent dat deskundigheid op dit gebied vroegtijdig in de ontwerpfase wordt betrokken. Ook vanuit financiële overwegingen is het van belang te ontwerpen vanuit beheer en exploitatie. Veel discussies over het toekomstig beheer en de exploitatie verlopen moeizaam vanwege onvoldoende middelen voor gezamenlijk beheer. Deze situatie kan aanleiding zijn om in het gebouw te zoeken naar een slimme compartimentering van de gebouwdelen zodat bij bijvoorbeeld avondgebruik er slechts een beperkt deel van het gebouw open hoeft te zijn en er geen of weinig kosten zijn voor een beheerder. Na oplevering van het gebouw en het dagelijks ervaren van het functioneren ervan is het in feite te laat om nog een slim gebouw vanuit beheer en exploitatie te realiseren. Derhalve, begin op tijd én betrek expertise op het gebied van beheer en exploitatie in het ontwerpproces! ◀

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Alies Oprel Msc en drs. Krijno van Vugt van M3V adviespartners, telefoon (026) 482 25 20 of kijken op www.m3v.nl.

