

Neem gebouwbeheer al in ontwerpfase mee

De relatie ontwerp en beheer in de bouw is complex. En hoewel de laatste jaren steeds meer professionele en wetenschappelijke aandacht voor die koppeling is ontstaan vanuit de levensduurbenadering, valt het Eric Steinebach op hoe weinig kennis en ervaringen op dat gebied zijn geborgd. De hoogste tijd voor een geïntegreerde benadering.

Ontwerpen met het oog op beheer betekent dat een opdrachtgever rechtstreeks inzicht heeft in de toekomstige beheerkosten en invloed kan uitoefenen op de levenscycluskosten van het toekomstige gebouw.

Dat blijkt een verrassende conclusie te zijn van de eerste ervaringen met deze nieuwe werkwijze. De logische en eigenlijk eenvoudige gedachte achter deze benadering is dat juist door samenwerking en communicatie met opdrachtgevers, maar zeker ook met architecten en adviesbureaus winst kan worden geboekt.

Die winst is vooral in het eerste stadium van het ontwerpproces aan de orde. In de realisatie- of beheerfase is dat nog maar mondjesmaat mogelijk. Weliswaar moet volgens mij in elke fase het onderwerp beheer hoog op de agenda staan, maar vooral in de eerste fasen van het huisvestingsproces is dat essentieel. Een programma van eisen met daarin meetbare eisen voor het toekomstig beheer geeft dan niet alleen inzicht, maar dwingt tevens tot verantwoorde keuzes.

Een speciaal daartoe ontwikkelde methodiek in de vorm van een gestructureerd en interactief ontwerpproces levert nu al een aantoonbaar beter gebouw op in termen van lagere kosten, beheerbaar en onderhoudsvriendelijk. De methodiek beschrijft alle beheeraspecten vanaf de initiatieffase tot en met het bestek. Het ontwerp vormt de spil met daaromheen een complete geïntegreerde dienstverlening, waarbij de hele bouwcyclus – van programma-fase, via ontwerpen, begroten, begeleiden bij de uitvoering, naar bouwmanagement en

adviezen over beheer en onderhoud – aan de orde komt. De ontwikkelde methodiek levert in de praktijk forse besparingen op. Maar – zo blijkt – er zijn ook van te voren goed te onderscheiden technische beheeraspecten die samen veruit het grootste deel van de kosten met zich meebrengen. Het gaat dan om materiaalkeuze, detaillering en bereikbaarheid van gevels en daken, energieverbruik (integratie van gebouw en klimaatinstallaties), bereikbaarheid en beheerbaarheid van installaties en materiaalkeuze voor de vloeren. Door ook al die aspecten op een logische en transparante manier in beeld te krijgen ontstaan eveneens besparingsmogelijkheden. Architecten, adviseurs maar zeker ook de opdrachtgever krijgen daar op deze manier rechtstreeks invloed op.

Hoewel zeker nog niet alle aspecten in de relatie ontwerp-beheer zijn vastgelegd en getest blijkt nu al dat sprake is van een zekere vernieuwing in werkwijze en houding. Het concept van 'Ontwerpen met oog voor beheer' heeft volgens mij niet alleen toekomst, maar verdient zich nu al terug. Dat geeft vertrouwen en inspiratie.

Ing. Eric Steinebach
Valstar Simonis, raadgevend ingenieurs,
Apeldoorn.

Samen met enkele onafhankelijke advies- en architectenbureaus heeft Eric Steinebach het initiatief genomen voor de expertisegroep 'Ontwerpen met oog voor beheer' die zich specialiseert in huisvestingsadvies, architectuur en installatieadvies.

www.oogvoorbeheer.nl