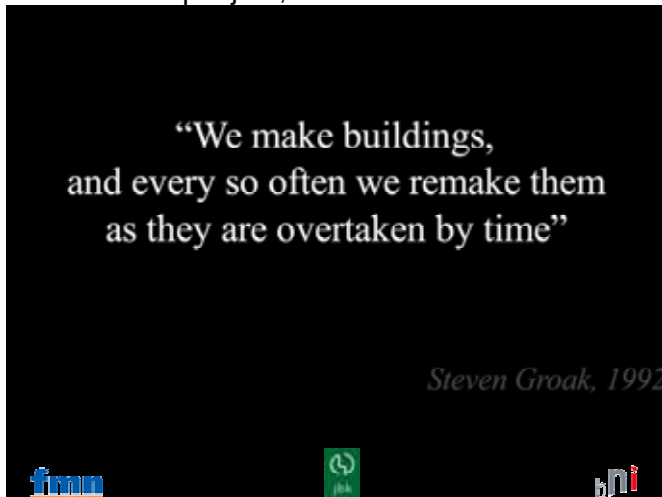




De uitspraak komt uit onverdachte hoek, en is meer dan 80 jaar oud. Het vraagstuk van de huisvesting is van alle tijden, en van alle culturen. Als de architect zijn werk goed gedaan heeft, lekt het dak, en als de aannemer zijn werk goed gedaan heeft duurde het allemaal wat langer en kostte het wat meer.

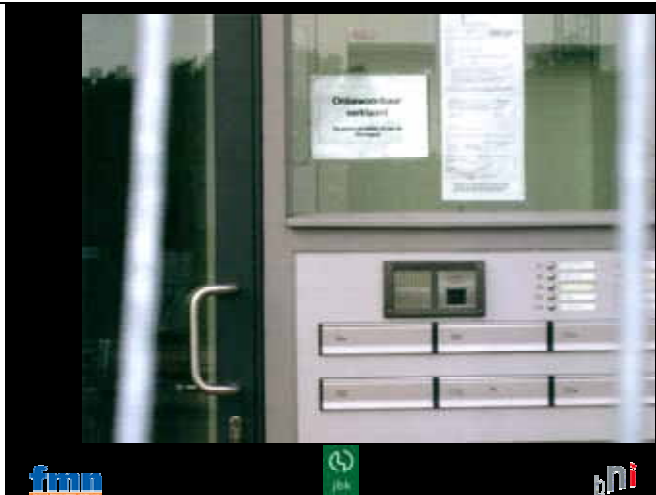
Wat Churchill vooral bedoelde met zijn uitspraak is dat onze gebouwen, goed of slecht, een beslissende invloed hebben op ons functioneren.

Architectonische kwaliteit ontstaat uit de resultante van gebruikswaarde, culturele waarde en toekomstwaarde. De levenscyclus van een gebouw kent vele gebruikers, en is daardoor voortdurend aan veranderende inzichten onderhevig. Stabiliteit en continuïteit zijn van ouds de kenmerken van architectuur, en sinds Vitruvius vormen nut, kracht en schoonheid de basisprincipes van ons bouwen. Eenmaal gebouwd overleven onze gebouwen ons doorgaans, en dat is / gezien de investering in menskracht en middelen / ook noodzakelijk. Architectuur is daardoor een langzame kunst, maar de voorwaarden waaronder ze kan ontstaan worden beïnvloed door maatschappelijke, economische en culturele krachten die snelle wisselingen kunnen ondergaan. Snelle veranderingen, die wij gewoonlijk als eerste ervaren in onze directe leef- en werkomgeving. Daarom passen we onze gebouwen voortdurend aan aan onze steeds veranderende noden en behoeften. Een gebouw is nooit af, sterker zelfs, liever is het niet af, omdat het de gebruiker de gelegenheid moet geven er zijn eigen verhaal aan te verbinden.



De organisatie van bouwen, houden en breken vormt een van de grootste industriële en economische activiteiten in ieder land op de wereld. Het verschaft werk op vele intellectuele niveaus, van handarbeider tot ontwerper en ingenieur. Maar de belangrijkste karakteristiek van de organisatie van het proces van bouwen en houden is dat het bestaat uit tijdelijke coalities van mensen en organisaties. Coalities van mensen die elkaar doorgaans niet kennen, met verschillende ervaring en bekwaamheid, en verschillende agenda's. Bouwen is de kunst van het compromis, tussen schoonheid en functie, tussen ambitie en techniek, tussen bouwers en notoir veeleisende opdrachtgevers.

Aan het einde van de keten staat meestal pas de gebruiker, en tegen de tijd dat zijn stem wordt gehoord, is het grootste deel van de professionals die voor hem het verschil hadden kunnen maken / al lang vertrokken om elders, in een andere coalitie, het kunstje nog een keer te flikken.



Waar toe de versnippering in de bouwkolom kan leiden hebben we recent kunnen zien in Bos en Lommer en Maastricht.

Opdrachtgevers en bouwers zijn naarstig op zoek naar andere vormen om het proces vorm te geven, samenwerking te bevorderen, kennis en verantwoordelijkheid te bundelen, risico's te beheersen en kwaliteit en innovatie te stimuleren. En natuurlijk houden we de kosten graag in de hand.

De laatste ontwikkeling op dat gebied zijn de zogenaamde geïntegreerde contracten of gebouw gebonden PPS, waarvan Design, Build, Finance, Maintain en Operate, ofwel DBFMO, de meest in het oog springende is.

Bij DBFMO koopt de opdrachtgevende partij niet het product gebouw, maar de dienst huisvesting. En omdat de financiering deel uitmaakt van de dienst, is de looptijd van de contracten lang, gemiddeld tussen de 20 en 30 jaar.

En daar wringt volgens mij de schoen.

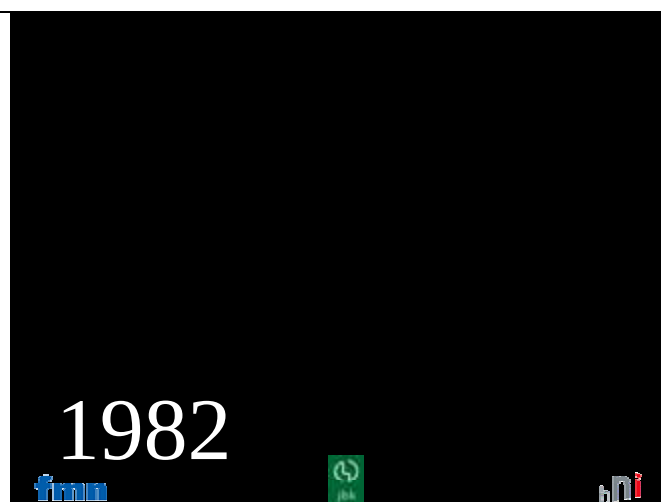
De opdrachtgever zal immers proberen met alle

middelen die hem ten dienste staan zijn toekomstige huisvestingsbehoefte zo goed mogelijk in het contract vast te leggen. Zelfs zal hij proberen zoveel mogelijk flexibiliteit in te bouwen, om zichzelf ruimte te geven voor de onvermijdelijke veranderingen.

Maar hoe dan ook zullen programma en flexibiliteit altijd gebaseerd zijn op aannames, gebaseerd op vroegere ervaringen. Toekomstige beslissingen worden naar voren gehaald, en de uitvoerende partijen mede verantwoordelijk gemaakt voor die beslissingen, met als doel duurzaamheid, onderhoud en flexibiliteit te garanderen. Maar hoe goed kunnen wij de toekomst voorspellen?



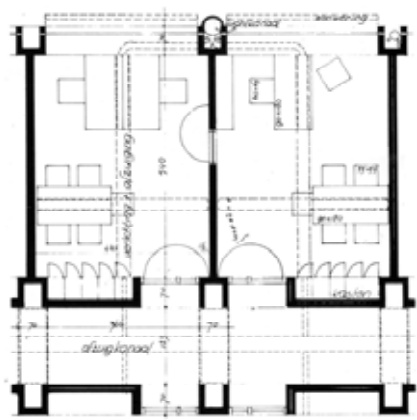
Het is nu 2007. We zijn hier in een gewijde omgeving. Laten we iets spiritueels doen. Graag ga ik met u even terug in de tijd. Ik wil u vragen even de ogen te sluiten, en na te denken over hoe uw omgeving er 25 jaar geleden, in 1982, uitzag. Sommigen van u zaten misschien nog op school, anderen stonden aan het begin van een carrière. Maakt niet uit.



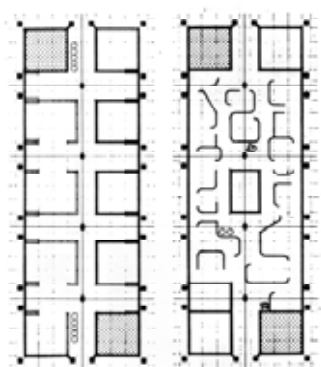
Sta even stil, en kijk in gedachten om u heen. Probeer te herinneren, bedenk wat u is bijgebleven.

Voor wie niet zolang zijn ogen dicht kan houden
heb ik wat plaatjes uit die tijd verzamelt.



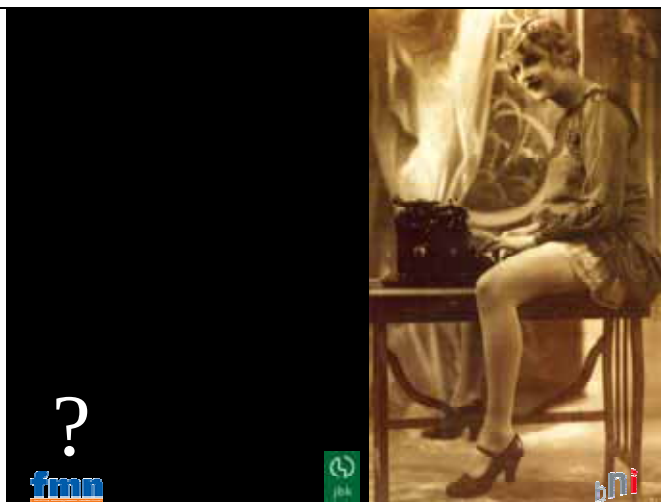


Het module van het kantoorgebouw: de accountantskamer.

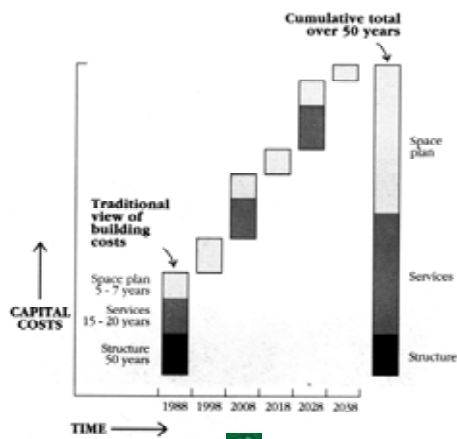


Links een voorbeeld van het structuurtype. Afwisselend open en geheel gesloten ruimten. Separaties van 90 of 135 cm hoog.

Rechts het telprinsysteem, hier ingedeeld met kamers en een ingangtype kamers.



Interessant nietwaar? Maar misschien niet helemaal eerlijk. In 1982 ontwierpen we nog niet vanuit een levenscyclusbenadering, maar we hadden wel de oliecrisis achter de rug, dus stonden duurzaamheid, kwaliteitsverhoging en kostenbesparing toen ook al hoog op de agenda.

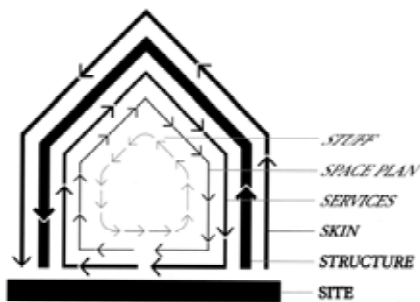


fmn

bni

Het is zinloos om in absolute termen te spreken over de levenscyclus van een gebouw.

De fundering kan misschien duizend jaar meegaan, maar het dak maar duizend maanden, de kranen duizend weken, het schilderwerk duizend dagen en de lampen maar duizend uur.



SHEARING LAYERS OF CHANGE. Because of the different rates of change of its components, a building is always tearing itself apart.

fmn

bni

De Amerikaan Steward Brand, auteur van het zeer leeswaardige boek "How Buildings Learn", beschrijft een gebouw als een gelaagde structuur met verschillende functies en levensduur.

SITE: de geografische plek; de stedelijke context, de kadastrale kavel, de bouwgrond. De bouwgrond vergaat niet, is meestal waardevast en kan vele soorten van kortstondige of langdurige bebouwing herbergen. Grond heeft eeuwigheidswaarde. "Buy land" zei Mark Twain, "They aren't making it anymore!".

STRUCTURE: de funderingen en draagconstructie.

Met een levensduur van 30 tot 300 jaar. Het is duur en gevaarlijk de **STRUCTURE** te veranderen, dus dat gebeurt meestal niet. **STRUCTURE** is het gebouw.

SKIN: is de huid van het gebouw. Ten gevolge van technologische ontwikkelingen of mode, is de levensduur tegenwoordig beperkt tot zo'n 20 à 30 jaar.

SERVICES: het werkende deel van het gebouw; installaties zoals de verwarming, luchtbehandeling, koeling, water, afvoer en sanitair, elektra, liften en roltrappen, beveiligings- en beheers systemen, communicatie- en data bekabeling, etc.

SERVICES verouderen of raken achterhaald na zo'n 7 tot 15 jaar.

SPACE PLAN: De vaste ruimte inrichting; binnenwanden en deuren, plafonds, vloerafwerkingen, verlichting, etc. In commerciële ruimtes zoals winkels vaak maar een jaar of drie, in sommige particuliere woningen met weinig trendgevoelige bewoners misschien dertig jaar. Gemiddeld in een kantoor een jaar of zeven.



STUFF: Stoelen, tafels, kasten, telefoons, computers, schilderijtjes, koffie apparaten, kopjes en schotels, radio's, scheerapparaten, haarborstels etc.

STUFF is de gebruiksinterface, de dingen om ons heen die we nodig hebben om te doen wat we doen, en ons daar goed bij te voelen. Het Italiaanse woord voor meubels is *mobilier*; en het Nederlandse woord voor mobilia is beweging.



De verschillende lagen bepalen de verhouding tussen gebouw en mensen op verschillende niveaus.

Organisatiestructuren en verantwoordelijkheden komen overeen met de dynamiek van de verschillende lagen.

Interactie tussen gebruiker en gebouw speelt zich af op het niveau van STUFF, interactie tussen bewoners onderling op het niveau SPACE PLAN, interactie met de verhuurder op het niveau SERVICE, met de gemeenschap via niveau SKIN en met de overheid op het niveau STRUCTURE waar volume, gebruik en veiligheid bepaald worden.

Tabel 3.4 Reconstructies in de periode 1999-2003

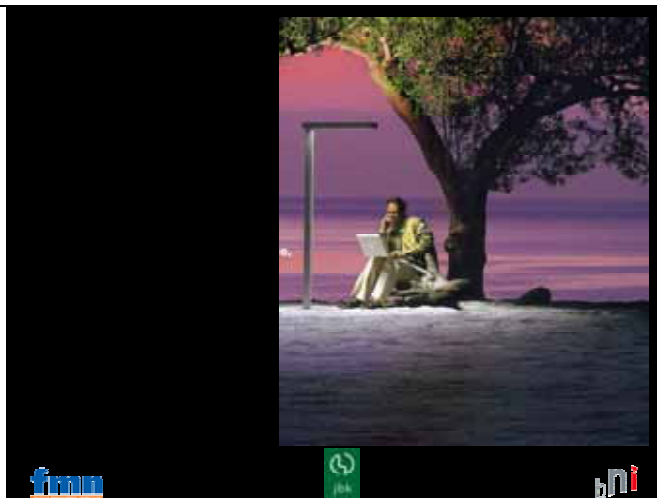
Periode	Banen (x 1.000)	Reconstructies (x 1.000)	Reconstructies percentage
1999-00	7.282	1.129	16%
2000-01	7.456	1.158	16%
2001-02	7.611	1.045	14%
2002-03	7.669	885	12%

Bron: CBS 2004

Maar niet alleen gebouwen, ook gebruikers veranderen. Jaarlijks wisselen ca. 1 miljoen mensen in Nederland van baan; in conjunctureel goede jaren is dat ca. 16% van de werkende beroepsbevolking, in slechte jaren nog altijd 12%. Dat betekent dat we statistisch gezien gemiddeld 7 jaar bij dezelfde baas blijven.

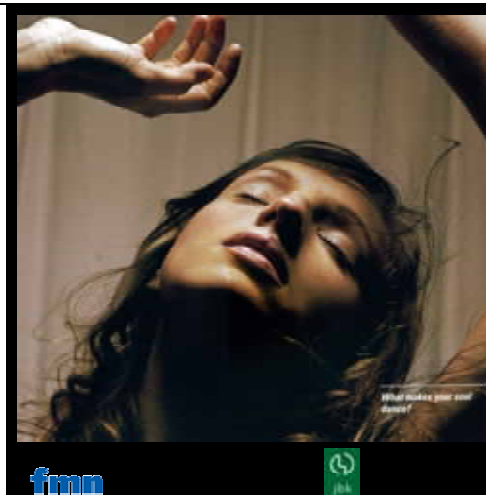
Ik zie ongeveer de helft van u denken; "da's nog lang". U hoort waarschijnlijk tot de 50% van de Nederlanders die er over denkt van baan te veranderen.

Ook in die 7 jaar zitten we niet stil: we promoveren, takenpakket of verantwoordelijkheid veranderd, en we werken hard aan onze persoonlijke ontwikkeling. Organisaties veranderen mee. Veranderen is zelfs noodzaak om de dynamiek van een organisatie vast te houden, en verander-management is inmiddels een geaccepteerde managementtool.



Hoe dan ook willen we gedurende die 7 jaar, en zelfs gedurende de 20 a 30 jaar dat ons DBFMO contract loopt, de moraal en de productiviteit van onze organisatie zo hoog mogelijk houden. Dat doen we door een comfortabele werkomgeving in stand te houden. De kwaliteit van de catering is in het contract vastgelegd, de vervangingscyclus van de meubels zal geregeld zijn, en zelfs de beeldkwaliteit is in een min of meer heldere outputspecificatie vastgelegd.

Maar wat vinden mensen werkelijk belangrijk?



Tijd is een van de belangrijkste factoren die de beleving en de waardering voor onze omgeving beïnvloedt.

Licht en donker, maar ook het wisselen van de seizoenen, heeft een groot effect op de beleving van de binnenruimte. / Ook trends en mode spelen een rol.

De hang naar het nieuwe zit immers in de menselijke natuur, evenals de behoefte aan geborgenheid en vaste waarden.

We worden uitgedaagd door het nieuwe, maar koesteren ook het bekende en gekende.

Gewenning is een bijzondere karaktertrek; veel van wat we in eerste instantie als bevreemdend en lelijk ervaren, wordt na verloop van tijd juist gewaardeerd.

Onze eigen fysieke omstandigheden bepalen ook onze leefomgeving. Ouderdom en ongemak maakt dat we andere eisen stellen aan ruimtes.

Maar veroudering valt niet alleen de mens ten deel, ook materialen verouderen en slijten. Vaak levert dat een nieuwe schoonheid op, een patina dat we koesteren of zelfs willen imiteren.



We moeten onszelf de ruimte laten om doel, nut, functie en prestatie van onze huisvesting aan te kunnen passen aan onze veranderende behoefte. We moeten beseffen dat perfectie tijdelijk is, en verandering tijdloos. We moeten fouten durven maken om mislukkingen te voorkomen.

DBFMO geeft ons veel goeds. Het samenwerken van ontwerpers, bouwers, financiers en facility managers is noodzakelijk en onvermijdelijk.

Outputgericht in plaats van inputgericht werken; strategisch denken versus oplossingsgericht denken is de enige mogelijkheid om nieuwe en oude uitdagingen het hoofd te bieden. De klant in de ijzerwinkel wil immers een gaatje van 10mm, niet een boortje van 10mm.



Bepalend voor het succes van DBFMO zal zijn het creëren van continuïteit in de projectorganisatie en het borgen van kennis en ervaring, niet alleen in de initiële fase. Daarmee bedoel ik dat bijvoorbeeld de interieurarchitect niet alleen aan het begin van het traject betrokken is, maar juist in de gebruiksfase voortdurend aanwezig is. Om te leren, om bij te sturen, om te veranderen. Om vorm te geven aan duurzaam gebruik en duurzame vernieuwing.

En om te voorkomen dat behalve het gebouw – zoals Churchill zei - straks ook nog het contract ons denken en doen bepaalt.

“We moeten op zoek naar flexibelere contractvormen,
waarbij de traditionele tegenstelling
opdrachtgever/opdrachtnemer
wordt verlaten”

Kees Spanjers, 2007

fmn



bmi

Maar DBFMO is mijns inziens niet de uiteindelijke oplossing, zo die al bestaat.

We zullen op zoek moeten naar flexibelere contractvormen, waarbij de traditionele tegenstelling opdrachtgever / opdrachtnemer wordt verlaten.

We moeten afstand durven nemen van langdurige, kostbare en mentaal intensieve aanbestedingstrajecten, waarbij de prijs uiteindelijk toch weer doorslaggevend is.

Die prijs komt toch wel, de hoge aanbestedingskosten zullen op niet al te lange termijn terugvertaald worden in een verhoging van de initiële bouwkosten, en de prijs van verandering heet straks in aannemerstermen gewoon meerwerk.