Foto: LIAG

TALENT CENTRAAL NIJMEGEN

Een balans tussen zekerheid en invloed

Tekst: **Jeroen Kuypers**

Talent Centraal Nijmegen wordt een accommodatie die onderdak biedt aan zowel breedtesport als topsport. Ze krijgt een multifunctioneel en duurzaam karakter en zal onderdak bieden aan tal van voorzieningen die de topsporters ondersteunen. De gemeente Nijmegen heeft de lat erg hoog gelegd. Hoe gaat ze die daar houden? Door allereerst een goed fundament te leggen onder het project, zegt manager Arno Aarts van HEVO. “Het goed definiëren van het project vormt de eerste en belangrijkste fase van elk bouwproces.”

Een opdrachtgever heeft graag gedurende het hele bouwproces het gevoel dat hij alles onder controle heeft en dat hij altijd invloed houdt om wijzigingen door te voeren. Het eerste is een reële mogelijkheid, het tweede een gevaarlijke illusie. Natuurlijk kunnen er vanaf de eerste schets tot de laatste spijker in de muur veranderingen worden aangebracht, maar hoe verder in het proces, hoe meer tijd die wijzigingen kosten en dus ook hoe hoger de uitgaven worden. Als het budget niet meebeweegt in opwaartse richting zullen die extra kosten op een andere manier gefinancierd moeten worden: via besparingen op de kwaliteit of de duurzaamheid bijvoorbeeld. “Daarom houd ik de medewerkers van een gemeente altijd voor dat hun invloed het grootst is in de eerste fase van het project”, zegt Arno Aarts. “Daarna neemt die in snel tempo af. Als de doelstellingen worden geformuleerd, het Programma van Eisen wordt opgesteld, kortom: de definitie van het gebouw onder woorden wordt gebracht, dán moeten ze hun invloed laten gelden. Voor die fase trekken we dan ook voldoende tijd uit, om echt een goed Programma van Eisen te ontwikkelen, en in die fase moeten ook alle andere betrokkenen uitgebreid aan het woord komen.”

Bezettingsgraad optimaliseren

Het fundament onder die definitie moet zo stevig mogelijk zijn, vindt Aarts. Is het dat niet, dan dreigt het project te gaan wankelen onder onduidelijkheden die tot kostbare bijstellingen leiden. “Daarom zijn de partijen die gebruik gaan maken van Talent Centraal Nijmegen er zo nauw bij betrokken door de gemeente. De belangrijkste gebruikers zijn een turnvereniging op topsportniveau en een judovereniging, maar er zijn ook veel kleinere gebruikers. Het was een gouden greep van de gemeente om die samen te brengen via een aparte stichting en die dan het beheer in handen te geven. De stichting heeft er namelijk alle belang bij de bezettingsgraad te optimaliseren en dus geen ‘loze ruimte’ te gaan huren. Je houdt altijd piek- en daluren, maar je kunt veel vierkante meters schrappen door in de definitiefase met elkaar te overleggen wat er nu echt nodig is. Hebben alle verenigingen bijvoorbeeld werkelijk behoefte aan een aparte bergruimte of gaat het er maar om dat de bergruimte kan worden afgesloten? Dat laatste bleek het geval en dus kon worden volstaan met kasten en zelfs rekken waar de spullen veilig achter slot en grendel konden. Was die overeenstemming er niet geweest, dan hadden er meer kamers met

“Ik houd de medewerkers van een gemeente altijd voor dat hun invloed het grootst is in de eerste fase van het project”

meer deuren en meer gangen moeten komen. Zonder die overeenstemming riskeer je dat het gebouw maar uitdijt. Het bereiken van die overeenstemming was bovendien niet zo moeilijk. Sporters hebben best begrip voor elkaars behoeften, mits je ze die maar onder woorden laat brengen. Daarvoor hebben wij bij HEVO een goed werkende systematiek gevonden in de vorm van een workshop."

"Je kunt veel vierkante meters schrappen door in de definitiefase te overleggen wat er nu echt nodig is"

Geen traject van trial and error

Een opdrachtgever zoekt een balans tussen zekerheid en invloed. Om die zekerheid te garanderen werd het project aanbesteed volgens het Design, Build and Maintain-principe: de partij die het aannam moest voor het ontwerp, de bouw én het onderhoud instaan. Dat principe stimuleert de aannemer in goede materialen en degelijke installaties te investeren. Elke 'goedkoop = duurkoop'-constructie krijgt hij immers als spreekwoordelijke deksel op zijn eigen neus. Maar dan nog zou de bouwende partij tussentijds kunnen bezuinigen op andere kwaliteitsaspecten of de ambitie op het gebied van duurzaamheid kunnen verlagen. De opdrachtgever moet dus de vinger aan de pols zien te houden, maar die vinger drukt het stevigst in de eerste fase van het project. "Het is belangrijk dat je de architect geen traject van *trial and error* laat ingaan. Als hij elke keer met zijn ontwerp terug wordt gestuurd naar de tekentafel omdat het toch anders moet, ontstaat er tijdverlies, frustratie en een oplopende rekening", aldus Aarts. "Hetzelfde geldt voor de aannemer: die moet van meet af aan helder voor ogen hebben wat de opdrachtgever wil. De gemeente Nijmegen heeft het project in de markt gezet en een aantal bouwbedrijven

Foto: LIAG

‘Welwillendheid alleen is geen garantie’

Het is de gemeente die de toekomstige gebruikers zo veel mogelijk bij het project wilde betrekken en het is ook de gemeente die het initiatief daartoe genomen heeft. Een dergelijke vorm van inspraak past wonderlijk goed bij de signatuur van het huidige stadsbestuur, dat burgers in staat wil stellen hun stem zo helder mogelijk te laten klinken, stelt Monique de Krijger, projectontwikkelaar bij de gemeente Nijmegen. Maar welwillendheid alleen is geen garantie voor een eindresultaat waar iedereen achter staat. “Je moet het inspraakproces heel strak sturen, omdat de vele verzoeken niet alleen aan het begin van het proces op tafel komen, maar ook nog gaandeweg. Voor ons ambtenaren is dit niet ons eerste project en bovendien zijn wij professionals. De vertegenwoordigers van de verenigingen zijn vrijwilligers. Zij doen dit ‘erbij’ en voor hen is veel nieuw en onbekend. Als gemeente stel je dus de kaders en neem je de uiteindelijke beslissing, omdat ook de eindverantwoordelijkheid bij ons ligt.”

Om ook de bouwers zich optimaal te laten inleven in de leefwereld van de gebruikers stelde de gemeente Nijmegen de bijkomende eis dat ze de huidige onderkomens van de sportverenigingen bezochten. Dat hebben ze gedaan en ook dat heeft een positief effect gehad op de vormgeving van Talent Centraal Nijmegen. Tussendoor leidde het genereren van zo veel betrokkenheid weleens tot vertraging, maar het resultaat compenseert dat ruimschoots.

heeft erop ingeschreven. Mertens Bouwbedrijf, in combinatie met LIAG Architecten en Bouwadviseurs, bleek de beste partij. Juist omdat er niet alleen op prijs is geselecteerd – wat tegenwoordig trouwens niet meer mag – kregen andere aspecten een groter gewicht in de schaal van de afweging. Met andere aspecten bedoel ik: Begrijpt deze aannemer wat wij willen? Staat hem precies hetzelfde voor ogen als ons? Ook hier blijkt dat fundament onder de definitie van wezenlijk belang is. Hoe beter de visie op het gebouw gedeeld wordt, hoe kleiner de kans op afwijkingen in de loop van het bouwproces.”

“Sporters hebben best begrip voor elkaars behoeften, mits je ze die maar onder woorden laat brengen”

Goed geoliede procesorganisatie

Een definitie mag dan in beton gegoten zijn, een proces kan dat nooit zijn. Aarts ontkent ook niet dat er gedurende de bouw kleinere wijzigingen kunnen worden doorgevoerd. “Maar dan wordt altijd nagegaan of dat wel past in de financiële afspraken en in die over de kwaliteit. Wanneer de definitie helder is en wij als bouwbegeleider, samen met de gemeente, bij het ontwerp kritisch hebben bekeken of het aansluit bij onze verwachtingen, kun je nooit voor grote verrassingen komen te staan. Daarom is het ook belangrijk dat je een goed geoliede procesorganisatie op poten zet. Je kunt wel in het begin alles vastleggen in afspraken, maar je moet ook tussendoor veel persoonlijk contact met elkaar houden. Als een ontwerp besproken wordt, gebeurt dat vanzelfsprekend in het bijzijn van de architect. En ook wij koppelen voortdurend terug met de aannemer en de gemeente. Een multifunctionele sportaccommodatie is nu eenmaal een veel complexer en gevoeliger project dan bijvoorbeeld een kantoorgebouw.

Een multifunctionele sportaccommodatie wekt hoge verwachtingen bij de gebruikers.” Aan die verwachtingen moet worden voldaan, ook omdat ze worden gedeeld door de opdrachtgever. Een gemeente heeft bij een sportaccommodatie een dubbel belang: ze moet ervoor zorgen dat de belastingbetalende inwoner niet met een financiële bodemloze put wordt geconfronteerd en ze dient tevreden uitdrukkingen op de gezichten van de sporters te toveren. Beide lijken in orde te komen met Talent Centraal Nijmegen, omdat de gemeente goed heeft weten te bepalen waar en wanneer haar invloed op het proces het grootst was en zich niet heeft laten leiden door kostbare illusies. Zo heeft de gemeente Nijmegen nu al een duidelijk leesbaar en onuitwisbaar stempel gezet op Talent Centraal Nijmegen. Tussendoor leidde het genereren van zo veel betrokkenheid weleens tot vertraging, maar het resultaat compenseert dat ruimschoots.

Voor meer informatie: www.hevo.nl

Verder lezen...

Op het Visie & Beleidsplein op **www.sportengemeenten.nl** kunt u de volgende documenten downloaden:

NISB (2015). Efficiënt gebruik van sportaccommodaties, bij *Sport & Accommodaties*.

Mulier Instituut (2016). Sportaccommodaties in Nederland, kaarten en kengetallen, bij *Sport & Accommodaties*.

Mulier Instituut (2015). Optimalisering van de bezetting van sportaccommodaties, bij *Sport & Accommodaties*.

NISB (2015). Sportaccommodaties, bezuinigen maar hoe?,, bij *Sport & Accommodaties*.