

# Multifunctionele accommodaties: voordelen, nadelen en valkuilen

Cor Wijn

BMC | advies  
management

# Multifunctioneel: gebouw en/of programmering

BMC | advies  
management



Romantisch ideaal?



Meerpaal,  
Dronten,  
1987

## **Voordelen multifunctionaliteit**

- Samenhang tussen verschillende werksoorten.
- Mogelijkheid van samenwerkingsprojecten: geïntegreerd aanbod.
- Mogelijkheid elkaars deskundigheid te benutten
- Efficiencywinst door bundelen PIOFACH-taken;
- Ontmoetingsplek(ken)
- Bij nieuwbouw: impuls voor de buurt

- Verschillende publieksgroepen komen niet overeen of bijten elkaar zelfs;
- Het beheer is ingewikkeld.
- Het gemeenschappelijke gebruik van installaties en ruimtes is een voortdurende bron van zorg, zelfs irritatie, tussen de gebruikers (geluidsoverlast, openstaande deuren, ventilatie/verwarming, beveiliging, etc.);
- De eigen identiteit van iedere werksoorten sneeuwt onder;
- Het gezamenlijke gebruik van ruimtes beperkt de programmeringmogelijkheden;
- De gemeenschappelijke activiteiten vragen meer menskracht dan veronderstelt;
- De kruisbestuiving valt tegen

- Het voorbereidingsproces van de bouw duurt langer en is dus duurder omdat het programma van eisen complexer is;
- De stad verliest culturele plekken.

# Cultuurhuizen: eerst in het buitengebied



# Cultuurhuis: nu ook in de steden

**BMC** | advies  
management





# Opdrachtgevers: bijna altijd de gemeente

**BMC** | advies management



# Wat moet de gemeente weten?

- Er zit geen vet op de botten;
- Samenwerken binnen organisaties is moeilijk; samenwerken tussen organisaties is moeilijk in het kwadraat
- Identiteit is belangrijk
- Een verspreid aanbod is aantrekkelijk (V&D versus boetieks)

# Samenwerken tussen organisaties is moeilijk in het kwadraat



# Wat is er mogelijk in welke situatie?

	Programmatisch verwant	Programmatisch verschillend
Eén gebouw	<ul style="list-style-type: none"><li>• Redactieformule: gemeenschappelijke thema's en ruimtegebruik;</li><li>• Gezamenlijk programmeringsbudget</li><li>• Integratie backoffice-functies;</li><li>• Perspectief: fusie</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Programmaraad: samenwerken op thema's</li><li>• Evt. gezamenlijk programmeringsbudget</li></ul>
Meerdere gebouwen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Integratie backoffice-functies</li><li>• Gezamenlijke festivals/manifestaties</li></ul>	Geen meerwaarde

1. Het gebouw(beheer): vaak onderschat
2. De rechtspersonen: vaak overschat
3. De mensen: succes- of faalfactor

Je **moet** over deze factoren afspraken maken om samenwerking te laten slagen.

## **Zeven checks:**

1. Is er verwantschap in programmering of publieksgroepen?
2. Zijn de rollen belegd: eigenaar/beheerder/gebruiker;
3. Is het gebouwbeheer goed geregeld (regels en budget mbt onderhoud, dagelijks beheer, gemeenschappelijk ruimtegebruik);
4. Is in de exploitatie-opzet met alles rekening gehouden? (gemeente = wensdenken!)
5. Is een gemeenschappelijke programmering denkbaar?  
Maak als test een jaarprogramma;
6. Valt te profiteren van elkaars deskundigheid?
7. Is er chemie tussen de mensen?

Het loopt niet perse altijd goed af...

BMC | advies  
management



## **Drie rollen:**

1. Gebouweigenaar/verhuurder => eigenaarsbeheer
2. Huisbaas => huurdersbeheer  
Gezamenlijke ruimtes en de technische installaties.  
De beheer kwaliteit wordt door de vaste huurders  
bepaald en betaald
3. Vaste huurders/gebruikers



## Twee vormen:

- Planmatig, waaronder:
  - kort cyclisch onderhoud, zoals jaarlijks, regulier, contractonderhoud, servicebeurt, onderhoudsbeurt, wettelijke keuringen.
  - lang cyclisch onderhoud; planmatig, groot en vervangingsonderhoud, zoals opgenomen in het [meerjaren onderhoudsplan](#) (ook uitgesteld correctief onderhoud).
- Niet planmatig onderhoud, waaronder correctief onderhoud, naar aanleiding van klachten, storingen en schade.

# En waarover vergaderen de huurders?

Huurdersbeheer =

- Afvalverwerking
- Klimaatbeheersing, schoonmaak roosters enz
- Reiniging algemeen (sanitair, ramen, enz)
- Installaties (ict, beveiliging, telefoon)
- Receptie (telefoon, postverspreiding etc)
- Reserveringen + administratie
- Audiovisuele middelen
- Bewegwijzering
- Energie-inkoop
- Bewaking/beveiliging, sleutelbeheer, enz
- naleven huisregels
- Gezamenlijke inkoop (bv sanitaire artikelen) en begeleiden leveranciers
- De bedrijfshulpverlening
- Klein onderhoud gebouw (goten, hang- en sluitwerk enz)
- Terrein en groenvoorziening



# Waarom dan toch?

- Iconische waarde nieuwbouw
- Hergebruik (monument)
- Schaalvoordelen
- Interessante programmering



1. Publiciteit en Marketing
2. Gezamenlijke en/of centraal georganiseerde kaart- of cursusverkoop
3. Gezamenlijke inkoop
4. Delen backofficefuncties/shared services (secretarieel, administratie, techniek etc.)
5. Exploreren commerciële (neven)activiteiten.
6. Wederzijds gebruik maken van succesvolle formules (activiteiten/programmering).

# Tot slot: de programmering

Daar doe je het voor.

Voorwaarde =

- redactie- of programmaraad
- gezamenlijk programmeringsbudget

Thematisch aanbod voor doelgroepen

**Sleutel => gezamenlijke marketing**