

Multifunctionele accommodaties: een uitkomst of een nachtmerrie

MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIES ZIJN AL JAREN ERG POPULAIR. HET IDEE OM MEERDERE FUNCTIES IN EEN GEBOUW TE BUNDELEN IS ERG AANTREKKELIJK EN ER ZIJN VEEL VOORDELEN. JE ZIET DAN OOK OVERAL DEZE MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIES UIT DE GROND SCHIETEN EN BIJ HET ONTWERPEN HIERVAN ZIJN TAL VAN VERSCHILLENDE PARTIJEN BETROKKEN. IEDEREEN IS IN HET BEGIN ERG ENTHOUSIAST, ECHTER WORDT ER VAAK VERGETEN VOLDOENDE REKENING TE HOUDEN MET DE GROTE VERSCHILLEN IN BEZETTING EN VRAAG. HIERDOOR KOMEN ER NA EEN PAAR JAAR FORSE KLIMAATKLACHTEN BOVEN WATER. DIVERSE PROBLEMEN ZOALS TE WEINIG CAPACITEIT IN WARMTEPOMPEN EN LUCHTBEHANDELINGSKASTEN, BOUWFYSISCH LEKKE GEVELS EN VERKEERD INGEDEELDE RUIMTEN STAAN HIER BOVENAAN.

Multifunctionele accommodaties, kortweg MFA, die tegenwoordig ontworpen en gebouwd worden zijn vaak een combinatie van appartementen en maatschappelijke organisaties. Zo zie je veel gebouwen met de combinatie senioren appartementen en zorginstellingen, zoals een huisarts, een apotheek en een fysio praktijk. Ook komt een gebouw met een basisschool, een kinderdagverblijf en een paar winkels met daarbovenop appartementen geschikt voor jonge gezinnen vaak voor. Deze gebouwen zijn vervolgens ook bedoeld als middelpunt van een dorp of wijk, zodat omwonende ook gebruik kunnen maken van alle faciliteiten.

Bij het ontwerpen en realiseren van een MFA zijn veel verschillende partijen betrokken. Elk gebied en elke gebruiker heeft natuurlijk andere wensen en eisen. Een huisarts behoeft een heel ander binnenklimaat dan een winkel. En een school heeft op andere tijden installaties nodig dan een restaurant. Maar omdat al deze functies wel gecombineerd in één pand zitten, moet alles nauw op elkaar afgestemd worden. Een groot struikelblok is vaak de entree, aangezien iedereen ook hier weer andere wensen heeft. Zo willen bewoners van appartementen dat zeker 's avonds niet iedereen zomaar het gebouw in kan, terwijl een school eist

dat veel leerlingen tegelijkertijd naar binnen kunnen. Mede door deze struikelblokken heeft het ontwerpen en het realiseren van een MFA veel voeten in aarde.

Wanneer het gebouw dan opgeleverd is en alle gebieden in gebruik zijn, komen vaak al de eerste klachten. Sommige ge-

“Regelmatig is een bezuiniging of een verkeerd installatieontwerp de oorzaak van de problemen.”

bruikers krijgen te weinig lucht, sommige te veel en op andere plekken blijven de lampen onnodig overdag aanstaan. De vaste huisinstallateur voert daarop wat aanpassingen uit aan de installaties. Her en der wordt wat versteld en wat gesleuteld, maar de problemen verdwijnen niet. Zodra de problemen van de ene gebruiker opgelost zijn, komt de volgende gebruiker met zijn problemen. Tevens wordt er vaak niet precies bijgehouden wat er versteld is, waardoor alle installaties ontregelt raken.

Na een paar jaar sleutelen lijkt het alsof er geen structurele oplossing is. De installateur heeft in al die tijd zijn extra werk doorbelast en de gebruikers blijven klagen. Tevens loopt de MFA ook

“Na een paar jaar komen er forse klimaatklachten boven water.”

imago schade op door alle negativiteit. Vaak zijn ook al kleine installaties bijgeplaatst, zoals airco units of kleine elektrische kacheltjes. Vervolgens wordt toch nog even gekeken naar het ontwerp, de uitgangspunten en wat hieruit wegbezuinigd is. Want regelmatig is een bezuiniging of een verkeerd installatieontwerp de oorzaak van de problemen. En die twee oorzaken zijn beslissingen die of te snel of niet goed voorbereidt en met te weinig kennis van het onderwerp genomen zijn. Vanuit het financiële oogpunt leken de bezuinigingen tijdens het ontwerp of de uitvoering een goede keuze, maar achteraf blijkt dit vaak niet het geval.

En dan moeten haast onmogelijke problemen opgelost worden. In sommige gevallen moet de gevel vernieuwd worden, in andere gevallen moeten de installatie waterzijdig en luchtzijdig opnieuw ingeregeld worden of een combinatie van meerdere grote oplossingen. Dit zijn tijdrovende en erg dure trajecten, terwijl dit voorkomen had kunnen worden in de ontwerp fase. Daarom is het essentieel om goed uit te zoeken wat de eventuele gevolgen kunnen zijn van een of meerdere bezuinigingen.

Praktijkvoorbeeld

In een MFA in Nederland waren al sinds de oplevering problemen met de ventilatie in meerdere gebieden. Tevens waren er steeds weer problemen in algemene ruimtes en gangzones. In het gebouw zaten onder andere een basisschool, een gymzaal, een kinderdagverblijf, een fysio praktijk, een lunchroom, een aantal kantoren en een kapper. Op de bovenste twee verdiepingen bevonden zich appartementen voor jonge gezinnen.

Uit gesprekken met de verhuurder bleek dat de installateur al jaren de installatie aan het verstellen



was. Wanneer er klachten kwamen, dan probeerde de installateur die op te lossen met snelle aanpassingen. De grootste problemen waren afkomstig van het ventilatie systeem. De installateur stelde de luchttoevoer bij, maar kneep hiermee in de luchttoevoer in een ander gebied. Hierdoor werd het probleem verschoven. Omdat de installateur niet bijhield waar wat bijgesteld werd, was na twee jaar de totale installatie ontregelt. In de algemene ruimtes en gangzones waren problemen met de verwarming. In deze ruimtes hingen convectoren voor de grote raampartijen en tevens lag hier vloerverwarming, maar deze bleek al jaren niet te werken door een verkeerd geplaatste thermostaat. Ook was het onbekend waar de verwarmings verdeelset van dit gebied zich bevond.

Na onderzoek in het gehele gebouw en vele gesprekken later bleek dat bijna alle ruimtes, op de woningen en de algemene ruimtes na, opnieuw luchtzijdig ingeregeld moesten worden. De verdeelset van de vloerverwarming werd gevonden in een schoonmaakkast en de thermostaat werd verplaatst. Door een snelle blik te werpen op de verdeelset bleek het dat de gangzones geheel geknepen waren. Na uitgebreider onderzoek bleek dat alle vloergroepen op de begane grond in de algemene ruimten ontregelt waren, dus deze werden opnieuw waterzijdig ingeregeld.

Als laatste werd nog een andere groep convectoren onderzocht, aangezien deze steeds “uit” leken te staan. Wat bleek, een aantal jongens van de basisschool draaiden de thermostaatknoppen naar beneden als ze in het gebouw waren. De jongens werden hierop aangesproken en de thermostaatknoppen werden vergrendeld.