

Het kantoorgebouw zit als gegoten

Ron Brouwer

Begin 2006 betrok Facilicom Services Group haar nieuwe hoofdkantoor in Schiedam. Het gebouw was ontwikkeld vanuit een totaalvisie op toegepast duurzaam ondernemen en geïntegreerd facility management. In een gesprek met Paul Janssen, stafdirecteur marketing bij Facilicom, evalueert FMI het eerste lustrum van het schoolvoorbeeld van de facilitaire kantooromgeving.

Bij het realiseren van het huidige hoofdkantoor van Facilicom in Schiedam is vanuit diverse divisies vak-kennis ingebracht. Bij de ingebruikname in 2006 stond het dan ook te boek als het meest facilitaire kantoor-gebouw van Nederland. Welke lessen heeft de multiserviceprovider de afgelopen vijf jaar uit de praktijk geleerd? Paul Janssen, stafdirecteur marketing: ‘Toen wij begin deze eeuw uit onze jas bleken te groeien, was het zaak om een passend nieuw onderkomen te vinden. Na rijp beraad is besloten om een nieuw gebouw neer te zetten op een zichtlocatie. Bij de realisatie daarvan kon Facilicom de opgedane praktijkles-

sen vertalen naar de eigen nieuwbouw. Ik bevond mij in de unieke positie die me in staat stelde om mijn verantwoordelijkheden als marketingdirecteur en gebouwverantwoordelijke te combineren. Het resultaat mag er ook anno 2011 nog altijd zijn.’

No-nonsense

Er lijkt sprake te zijn van een uitgekende marketing-strategie. ‘Facilicom is een degelijk, no-nonsense bedrijf zonder kapsones. Onze core-business is het verlenen van een breed aanbod aan diensten. Onze activiteiten en processen zijn erop gericht om dat zo

optimaal mogelijk te doen’, aldus Janssen.

De ingebruikname van het huidige hoofdkantoor op 1 januari 2006 heeft, mede door de publiciteit, bijgedragen aan de naamsbekendheid van Facilicom. En dan was er de casus ‘Het facilitaire kantoorgebouw’, deels gericht op het hbo-FM, waarmee de opgedane kennis en ervaring wordt gedeeld met het facilitaire werkveld. Het bedrijf trad uit de schaduw in de schijnwerpers.

Janssen: ‘De koers van het bedrijf is consistent. Dat we kansen te baat nemen, kan achteraf gezien worden als slimmigheid. In wezen betreft het eenvoudigweg doorredeneren op de gekozen richting. Het nieuwe hoofdkantoor moest vooral de identiteit en het imago van de organisatie uitstralen.

‘Dat imago resulteert er onder meer in dat mensen zich verbonden voelen met, en trots zijn op de organisatie. Dat vertaalt zich weer in een hoge medewerkertevredenheid, een laag ziekteverzuim, een laag verloop, grote loyaliteit en betrokkenheid. We geloven dan ook in “long life employment”, in weerwil van de overtuiging van veel arbeidsmarktdeskundigen. Het gaat om relaties. Wij zoeken daarin stabiliteit, investeren in de ontwikkeling en opleiding van medewerkers binnen het bedrijf, streven onafgebroken naar een optimale aansluiting tussen bedrijf en medewerkers. De continuïteit van het bedrijf, de stijl – kernwaarden, zouden anderen dit noemen – zijn fundamenteel.’

Het gaat om relaties

Kan de lijn van de afgelopen jaren worden doorgetrokken naar de toekomstige richting? Janssen: ‘Facilicom is van oorsprong een familiebedrijf. Daardoor is er sprake van korte communicatielijnen en van nadrukkelijke betrokkenheid van aandeelhouders bij het bedrijf. Er is ruimte om te investeren in nieuwe diensten, nieuwe markten. Actueel is bijvoorbeeld de grote leegstand van dit moment. Mijn overtuiging is dat we anders zullen moeten omgaan met de beschikbare vierkante meters en dat heeft een onvermijdelijke uitwerking op de traditionele facilitaire industrie. Minder vierkante meters betekent impliciet minder activiteiten en dat vertaalt zich naar een afname in de vraag naar dienstverlening. Paradoxaal genoeg leidt een significante krimp van de markt zowel tot arbeidskrapte als toegenomen beschikbaarheid van mensen. ‘De facilitaire industrie vertoont altijd een consolidatie. Er zullen acquisities plaatsvinden, om allerlei legitieme redenen. Facilicom heeft de financiële positie



Paul Janssen

om te acquireren. Dat biedt de kans om je marktdeel en spreiding relatief te vergroten, ook in het buitenland. We proberen wel een goede schaal te handhaven in alle activiteiten vanuit onze ambitie om kwaliteit en prestaties te borgen. Daar staat tegenover dat geen enkel bedrijf alleen door te acquireren kan groeien. We willen ook autonoom groeien.’

De werkende mens faciliteren

Janssen vervolgt: ‘Naar mijn idee moet je niet gebouwen volgen, maar mensen. De werkende mens faciliteren, waar die ook is. Wat gebeurt er met mensen thuis, kunnen we daar iets gaan doen, wat dan, hoe dan? Dat is nieuw, dat kennen we niet. In tegenstelling tot België zijn daar in Nederland nog geen uitgebreide systemen voor. Hoe maak je inzichtelijk wat er gebeurt aan processen, waar behoefte aan is? Hoe ontzorg je de werkende mens? Daar ligt een potentiële markt, die Facilicom momenteel onderzoekt.

‘In de praktijk definieert de klant welke dienst zij wil afnemen en hoe – en dat is nog steeds het overgrote deel van onze business. Wij zijn uitvoerder, maar willen ook tijd en aandacht aan projecten besteden, verantwoordelijkheid nemen. De ervaring leert dat we ook resultaatverplichtingen voor grote projecten kunnen aangaan, ook voor de langere termijn. We zijn in staat om alle delen van een PPS-constructie te verzorgen.

Het hoofdkantoor in Schiedam





GreenTubes T5 TL inlegarmaturen

Kies nu voor energiezuinige TL-verlichting. Kies voor GreenTubes
Realiseer 40-50% besparing op uw energiekosten!!

Principe >

- Te gebruiken met uw bestaande TL T8 armaturen
- Weinig handelingen nodig om GreenTubes producten te plaatsen

Meerwaarde >

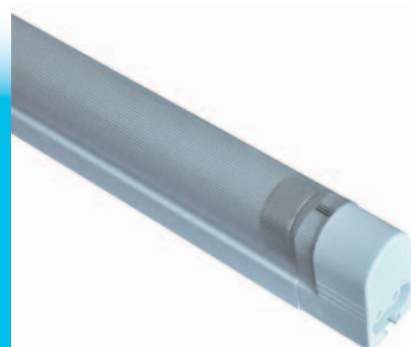
- 40-50% besparing op energiekosten
- Geheel op basis van de betrouwbare T5 TL buis
- Leverbaar in de standaard lengten en kleurtemperaturen

Aanbod >

- Levering uit voorraad
- Scherpe prijsstelling & twee jaar garantie
- Diverse modellen. Ook voor bijvoorbeeld de voedselbranche

Uw actie >

- Bel ons voor een afspraak en laat u overtuigen
- Informatie aanvraag: info@greentubes.eu
- Telefonisch bereikbaar op: 0294-461038



Voor het onlangs in gebruik genomen belastingkantoor in Doetinchem is Facilicom vanaf het ontwerp tot en met beheersfase verantwoordelijk. Ontwerp, realisatie, financiering uit eigen middelen, beheer en exploitatie gedurende vijftien jaar. Eerlijk gezegd verbaas ik me erover dat niet op veel grotere schaal gebruik wordt gemaakt van PPS-constructies.

'Bij ons eigen hoofdkantoor was het uitgangspunt een zeer summier programma van eisen waarin vier aspecten centraal stonden. Het gebouw moest de identiteit van ons bedrijf uitdragen. De werkplekken moesten op alle fronten goed zijn, daar werden geen compromissen in gedaan. De prijs van het gebouw moest marktconform zijn, dus we mochten niet duurder uitvallen dan een projectontwikkelaar. En het gebouw moest energiezuinig zijn.

Het gebouw is drager van onze bedrijfsidentiteit. Je straalt uit wat je doet met je gebouw. Ons gebouw is overduidelijk het onderkomen van een facilitaire dienstverlener en het houdt gelijke tred met onze stijl, wat is af te lezen aan het niveau van afwerking en de mate van functionaliteit. Afwerking en comfort zijn belangrijk, maar functionaliteit en continuïteit staan voorop. Er is vanaf de initiatieffase gekeken naar het totaalplaatje. Daarmee is het gebouw een symbool, maar geen statussymbool.'

Identiteit

Bij het ontwerp van het huidige hoofdkantoor is vanzelfsprekend uitgegaan van de destijds geldende eisen. 'De rastermaat was een gegeven. Als je in 2004 had kunnen voorzien welke vlucht het nieuwe werken zou nemen, had ik misschien een andere stramienmaat genomen. Het gebouw is desondanks voldoende flexibel om de activiteiten die er plaatsvinden te faciliteren. Het is ook niet ontworpen met het nieuwe werken in gedachten, het is niet gemaakt om bijvoorbeeld een grote huiskamer te zijn. We kunnen het nieuwe werken tot op vergaande hoogte realiseren en dat ligt ook in de bedoeling, maar er zijn beperkingen. De stramienen, de plaatsing van klimaatinstallaties bijvoorbeeld. Het PPS-gebouw in Doetinchem is echter wel volledig ingericht op het nieuwe werken bij de belastingdienst', vult Janssen aan.

'In 2004 was duurzaamheid nog een relatief nieuw begrip. Nu heeft het dimensies die we destijds niet voor mogelijk hielden. Toch hebben we gedaan wat we konden. Mijn persoonlijke overtuiging dat we zuiniger moeten omgaan met de planeet sloot aan bij het oogmerk van milieuvriendelijkheid bij het ontwerp van het nieuwe gebouw. We hebben modellen in dit gebouw gebracht die aan de geldende energieprestatienorm beantwoordden. Toen wij het gebouw betrokken hadden we als eerste gebouw in Nederland het A++ energieprestatielabel.

'De geldende aanname van het moment was dat energie duurder zou worden. Dat legitimeerde bepaalde keuzes en wees andere van de hand. Van de windmolen op het



Het kantoor van de belastingdienst Doetinchem

dak – die overigens niet bepaald zonder slag of stoot tot stand is gekomen, warmte- en koudeopslag, betonkernactivering en andere energiemaatregelen: alles moest verantwoord worden. Zo behoorde de plaatsing van zonnepanelen met een terugverdiendtijd van twintig jaar niet tot de reële mogelijkheden. Deze technieken droegen bij aan de complexiteit van het ontwerp. Toen waren verschillende toepassingen nieuw; betonkernactivering bijvoorbeeld stond nog in de kinderschoenen. Dergelijke noviteiten moesten worden onderzocht. Uiteindelijk is veel kennis vergaard, die in latere projecten kon worden toegepast, zoals bij de Belastingdienst Doetinchem.'

Evolueren

Vijf jaar na dato blijkt het gebouw nog altijd uitstekend te voldoen. Janssen: 'Uitgangspunt zijn onze primaire processen. Die vinden plaats in een omgeving die het resultaat is van een combinatie van visie, inspiratie en gezond verstand. Mede gebaseerd op voorbeelden die we elders hebben waargenomen. Door de tijd te nemen om echt te kijken, open te staan voor nieuwe dingen, ervaringen met anderen uit te wisselen, kun je een omgeving ontwerpen die de kernprocessen optimaal faciliteert. Het kan altijd beter. Anno 2011 zou ik de ontvangst- en receptiefunctie bijvoorbeeld integreren door de cateringfaciliteiten op de begane grond of de eerste verdieping te situeren, in plaats van de veertiende, zoals nu. Het gebouw evolueert tot op zekere hoogte met de ontwikkelingen, maar uiteindelijk moet er gewoon gewerkt worden.

'Uit de evaluatie van het gebouw is gebleken', besluit Janssen, 'dat de jas nog altijd als gegoten zit.'

> Ron Brouwer MA is docent aan de Academie voor Facility Management en lid van de redactiecommissie van FMI.