

In de estafettecolumn Uitgelezen geven deskundigen hun visie op een actueel thema. Deze maand **Sven Dekker**.

GEBOUWBEHEER, HET EINDE IS NABIJ

De professionele facility manager zal de stelling dat bouwen geen doel op zich is maar een organisatorisch bedrijfsmiddel, onderschrijven. Immers de taak van de facility manager is gelegen in de voorwaardescheppende rol ten aanzien van het primaire proces. Hoe komt het dan toch dat gebouwbeheer in het facilitaire werkveld zo'n prominente plek inneemt? De traditionele gebouwbeheerder richt zich op de instandhouding van een gebouw, uitgerust met een geheel eigen jargon in soorten onderhoud, plannings, bestekken, contracten en voorzien van een breed scala aan mogelijke software-ondersteuning is er in feite een geheel eigen gebouwbeheerderswereld ontstaan. Echter als het gebouw een middel is en er in geen enkel onderhoudsplan de vraag wordt gesteld of er nog wel behoefte is aan 'het' middel, ligt hierin wellicht de verklaring van de huidige leegstand. Immers het beheren en onderhouden van gebouwen anticipeert op geen enkele wijze op de toekomstige behoeften van de markt. Een markt die onder andere vraagt om oplossingen in flexibiliteit, multifunctionaliteit, duurzaamheid, innovatie en creativiteit inzake beheer en exploitatie.

Wellicht is de verklaring voor het traditionele gebouwbeheer te vinden in onvolkomenheden in ons brein. Gebouwbeheer wordt gezien als een technisch vak, u weet wel: lengte maal breedte geeft oppervlakte; gecombineerd met de derde dimensie hoogte krijgt een en ander inhoud. Aarzeland hebben we hier de vierde dimensie aan toegevoegd, te weten tijd. De filosofie gaat nog verder in het

benoemen van dimensies, maar het moge duidelijk zijn dat een stoel bij u en mij in de huiskamer een andere toekomst heeft dan in een bar of kroeg. Zo zijn we dus al in de vijfde dimensie terecht gekomen. De alom bekende slogan 'behaalde resultaten in het verleden bieden geen garantie voor de toekomst' kan hierbij dienen voor het anders denken over gebouwbeheer. Tal van maatschappelijke ontwikkelingen en trends zijn van invloed op de benodigde sfeer voor het functioneren van organisaties en hun medewerkers. Het 'in-sferen-zijn', is de grondtoestand van de mens. Het creëren van een optimale sfeer tussen organisatie en accommodatie zal Nederland economisch gezien weer op de kaart kunnen zetten. Natuurlijk heeft een gebouw onderhoud nodig, maar het creëren van de optimale sfeer vergt meer dan het instandhouden van het bestaande. Demografische, economische, sociale, technologische, ecologische en politieke trends zijn bepalend voor de toekomst. De professionele facility manager zal zich dus moeten toelagen op het creëren van toekomst in plaats van het instandhouden van het verleden. Aan u de keus: bijgeschreven worden op de lijst van de Rijksdienst voor Monumentenzorg of de uitdaging aan gaan om de huisvestingsopgave van morgen te beantwoorden.

Ing. Sven Dekker is senior manager werkzaam bij Deloitte ICS Adviseurs; s.dekker@deloitte.nl

