

REGIE DE OPLOSSING VAN MAAT- SCHAPPELIJKE PROBLEMEN?

De kennis en know how van regievoering binnen het vakgebied Facility Management (FM) kan de leefbaarheid van wijken verbeteren en de toepassing daarvan is een mogelijk antwoord op leegstand en herbestemming van vastgoed.

Joop van Duren, sinds 1 maart 2015 lector aan Zuyd Hogeschool, is ervan overtuigd dat de kennis en know how die wij binnen het vakgebied FM hebben op het gebied van regievorming, kan bijdragen aan de oplossing van maatschappelijke vraagstukken. Denk hierbij aan leefbaarheid van wijken, buurten en dorpen maar ook aan leegstand- en herbestemmingsissues. Zijn onderzoek richt zich op de integratie van mensen, ruimte, processen en technologie.

Auteur: Ellen van der Veen



Regie en leefbaarheid in wijken en buurten

Regievoering vormt de kern van Facility Management en facility managers zijn de experts op dit gebied. Het lectoraat van Joop van Duren gaat onderzoeken wat regievoering kan betekenen voor maatschappelijke vraagstukken als probleemwijken met werkloosheid, verschraving van voorzieningen, criminaliteit en winkelleegstand. Kenmerkend voor problemen met leefbaarheid is dat het altijd gaat om een mix van maatschappelijke problemen/hulpvragen én dat er veel spelers bij betrokken zijn.

Zie daar de parallel met ons vakgebied. Het inventariseren en articuleren van de vraag naar support is de eerste stap naar regievoering. Binnen FM hebben wij de skills om de vraag achter de vraag helder en scherp te krijgen. We hebben inmiddels veel ervaring met het goed vertalen naar inkoopspecificaties en een PDCA cyclus, kortom het 'in control' zijn en komen. Niet voor niets is het actueel uitbestedingspercentage ruim 60%. Volgens Joop van Duren heeft het vakgebied op dit punt een professioneel niveau bereikt. Deze bedrijfskundige expertise biedt volgens hem kansen om dit gedachtengoed breder in te zetten op bijvoorbeeld leefbaarheidsvraagstukken. Zo richt één van de onderzoeken van het lectoraat zich op Kerkrade West, waar vergrijzing, leegstand en beperkte cohesie de leefbaarheid bedreigen. Met zijn kenniskring (bestaande

uit professionals, docenten en studenten) gaat hij praktisch onderzoek doen. Doelstelling is het creëren van een omgeving die 'fit for use' is. Met welke voorzieningen wordt de leefbaarheid verbeterd (vraagarticulatie), waar kan dit 'ingekocht' worden en hoe monitoren we de samenwerking. In september 2016 start de kenniskring met deze pilot. Studenten gaan de wijk in en aan de slag met praktische projecten als het herbestemmen van leegstaande winkels, het implementeren van energietransitie bij woningen en het aankleden van een straat. Daarnaast wordt bijvoorbeeld een analyse gemaakt van de woningvoorraad/mismatch. De burger wordt hierbij nadrukkelijk betrokken. "We willen de burger in de lead hebben, we gaan niet ontwerpen vanachter de tekentafel of computer".

Kern van de aanpak is het samenbrengen en richten van de energie van de verschillende partijen. En

dat is nu exact wat regievorming inhoudt. Waar FM zich vooral richt op organisaties en op de professionele werkomgeving, kunnen we in wijken en buurten de vertaalslag maken naar voorzieningen voor burgers. FM als verbinder in combinatie met een bedrijfskundig perspectief. We zijn klaar voor de bredere definitie van Facility Management met een meer externe oriëntatie!

Leegstand en herbestemming

Dit is het tweede domein waarop het lectoraat actief is. Leegstand is een fenomeen van alle tijden. Op dit moment staat er alleen al aan bedrijfsruimte (alles exclusief woonruimte) tussen de veertig en vijftig miljoen m2 leeg. De kantoorleegstand bedraagt volgens het Planbureau voor de Leefomgeving gemiddeld 17%. Herbestemming is inmiddels steeds vaker succesvol en daarmee een interessant onderzoeksgebied. Onderzoekresultaten zullen de weg naar succesvolle herbestemmingstrajecten

→



Joop van Duren studeerde bouwkunde en bedrijfskunde. Hij deed ervaring op in het werkveld FM als facility manager en als consultant. In 2002 kwam hij in dienst bij Zuyd Hogeschool en niet lang daarna werd hij gefascineerd door een innovatieve manier van inkopen zoals in Amerika al in praktijk gebracht werd: best value procurement. Deze fascinatie nam dusdanige vormen aan dat hij in 2013 promoveerde op het onderwerp: innovatief aanbesteden.

Tot 2019 is hij lector Facility Management aan Zuyd Hogeschool. De intentie is daar een tweede periode van vier jaar aan toe te voegen. De kenniskring binnen dit lectoraat bestaat uit vertegenwoordigers van drie faculteiten: Facility Management, Built Environment en Zorg.



C-Mill, Heerlen

makkelijker en beter mogelijk kunnen maken, is de overtuiging van Joop van Duren.

Het lectoraat richt zich op praktijkgericht onderzoek naar leegstandsvraagstukken. Transformeren, herbestemmen, sloop, een andere exploitatieopzet, een andere verdeling van taken en verantwoordelijkheden, nieuwe samenwerkingsvormen en economische modellen zijn onderwerp van onderzoek vanuit een multidisciplinair perspectief.

Naast de mogelijkheden voor herbestemming zijn er mogelijkheden voor flexibilisering van huisvesting. Joop van Duren is een warm pleitbezorger van flexibelere huurcontracten. De huidige economie en maatschappij vragen om andere huurconstructies. Ondernemers hebben behoefte aan flexibiliteit en wendbaarheid. Traditioneel verhuren van ‘5 plus 5’ moet ruimte maken voor huur zoals in de woningmarkt gebeurt: flexibel en per maand opzegbaar.

“De binding die de ondernemer heeft met zijn huisvesting moet niet zitten in de lengte van het huurcontract maar in met de waarde die hij toekent aan de omgeving. Die omgeving bestaat uit de vierkante meters maar ook uit de burens, het netwerk, de facilitering. Het gaat erom dat je tot een veilige, gezonde en aangename omgeving

komt die betekenisvol voor je is. Dáár zou de binding in moeten zitten”.

Er zijn succesvolle initiatieven op dit gebied. Als voorbeeld noemt Joop van Duren het bedrijventerrein C-Mill in Limburg. Dit is een veel geprezen nieuw concept. In de monumentale gebouwen van de voormalige Philips-fabrieken zijn meer dan 100 bedrijven gevestigd met bij elkaar ruim 900 medewerkers. De mensen van C-Mill zijn dus ook geen vastgoedbeheerder of exploitant, maar stellen zich op als hotelier en als connector: banden creëren tussen mensen en bedrijven, de meerwaarde van een ‘community’.

Tot slot

Vraagstukken zijn door de snelle ontwikkelingen niet meer monodisciplinair. De integratie van mensen, ruimte, processen en technologie vraagt een benadering vanuit diverse perspectieven. Het lectoraat stelt zich ten doel met praktische onderzoek de praktijk daadwerkelijk een stap verder te helpen. Tegelijkertijd zullen de onderzoeksresultaten het onderwijs verder ontwikkelen.

“We moeten over de grenzen van onze eigen silo heen kijken”. FMN wenst het lectoraat veel succes en zal de onderzoeksresultaten met belangstelling volgen!

DE WERKPLEK VAN DE TOEKOMST

ONLINE PUBLICATIE VAN MAASDAM

Hoe ziet de werkplek van de toekomst eruit? Wat zijn over enkele jaren de drijvende krachten achter de inrichting van kantoren? Of wacht? Zitten we dan eigenlijk nog wel in kantoren? Maasdam geeft een inkijkje in uw werkplek van morgen.

Waarom hebben we straks andere werkplekken nodig? Een aantal factoren speelt daarbij een rol. Bijvoorbeeld de veranderende arbeidsmarkt. Ruim honderd jaar geleden was twaalf uur op een dag met één rustdag in de week de norm. In 2010 lag het gemiddelde aantal arbeidsuren op 34,4 per week, waar dit begin 20ste eeuw dus nog 72 uur was.

We werken dus steeds minder en we werken ook op een andere manier samen. Minder in afdelingen, meer in projectteams. Dat vraagt om minder hokjes, meer grotere ruimtes met hoekjes waar die teams snel bij elkaar kunnen komen.

“Moet het iets luchtiger? Dan bouwen we toch een glijbaan.”

Mobiliteit en IT

Door nieuwe technologie hoeven we ook niet altijd meer fysiek bij elkaar te komen. De afhankelijkheid van een vaste werkplek neemt

verder af in de komende jaren. Reistijd wordt werktijd met een laptop op schoot in de trein. Een zelfrijdende auto is een nieuwe werkplek voor taken waar je een scherm voor nodig hebt. Dat betekent dus ook wat we minder werkplekken nodig hebben, een beweging die nu al zichtbaar is.

Werknemer stelt andere eisen

Bovendien stelt de werknemer andere eisen aan zijn werkplek. Werken moet ook leuk zijn. Dat vraagt om een andere inrichting, misschien wel een pooltafel en grote loungebank. Uit onderzoeken blijkt dat de werknemer van nu daar grote waarde aan hecht.

Sommige organisaties gaan zelfs nog verder. De inrichting van de bedrijfspand moet volledig aansluiten bij de merkidentiteit. Google zet haar kernwaarden bijvoorbeeld volledig door in de inrichting en gebruikt de werkplek om cultuurveranderingen in gang te zetten. Moet het iets luchtiger? Dan bouwen we toch een glijbaan...



Maasdam is druk bezig met het ontwikkelen van de werkplek van de toekomst. Wilt u er meer over lezen:

Download de online publicatie op www.maasdam.nl/toekomst.



Doorpraten over uw werkplek van de toekomst? Neemt u gerust contact op met Maasdam via 06-16023188 of info@maasdam.nl.