

Alexander Bos constateert enorme kloof tussen mkb en facilitaire werkveld

‘Tijd voor facilitaire postbus 51’

Het midden- en kleinbedrijf (mkb) is er zichzelf veel te weinig van bewust dat ze met professioneel gebouwbeheer enorme besparingen kunnen boeken. Tegelijkertijd verzuimt het facilitaire werkveld het mkb op een proactieve manier te benaderen. En dat is doodzonde, constateert Alexander Bos, voormalig secretaris van FMN en eigenaar van BCiM Bos Consultancy & Interim Management b.v. te Rijswijk, adviesbureau op het gebied van facilitair management.

Als er een sector is waar nog erg lichtzinnig gedacht wordt over facilitair management en gebouwbeheer, dan is dat het mkb wel. Gebouwbeheer is bij het midden- en kleinbedrijf een expertise die er door de directeur of secretaresse wel eventjes bij wordt gedaan. Hierdoor worden eventuele besparingen onvoldoende benut. Dat is het beeld wat heerst bij Alexander Bos. ‘De meeste bedrijven proberen problemen die heersen met betrekking tot gebouwbeheer op hun eigen manier oplossen. Terwijl het pand van de bureaus vaak met dezelfde problematiek te kampen heeft. Een telefooncentrale vervangen is een telefooncentrale vervangen. Of het nu in een ziekenhuis, kantoor of bij een gemeente is, de problematiek is en blijft exact hetzelfde. Alleen de persoon die de telefoon oppakt verschilt. Het is opvallend te zien hoeveel bedrijven denken dat hun probleem uniek is. En dat ze dat probleem alleen kunnen oplossen binnen hun eigen organisatie.’

Het mkb maakt volgens Bos een wezenlijke denkfout. ‘Ze menen dat ze niet groot genoeg zijn om op dit soort dingen te besparen, maar dat is onzin. Als je een winkelstraat hebt met tien zaken, waarom dan niet één contract met één lampenleverancier of één elektricien afsluiten, in plaats van dat iedereen zijn zaken individueel regelt. Het is vaak zo simpel te organiseren.’ Bos heeft overigens ook wel zicht op goede voorbeelden. ‘Je ziet wel bepaalde organisaties hun bedrijvencentra bundelen om facilitaire diensten gezamenlijk aan te bieden, maar het zijn druppels in een emmer. Dit soort initiatieven vindt allemaal voornamelijk op lokale schaal plaats.’

Vraagbaak

De adviseur zou het toejuichen als er een soort informatiecentrum komt waar het mkb terecht kan voor vragen en onduidelijkheden. Hij omschrijft de ideale situatie als een landelijke vraagbaak, ‘een soort facilitaire postbus 51’. Bos ziet daarbij een rol weggelegd voor landelijke verenigingen als FMN en IFMA. ‘Zij zouden naar buiten moeten treden en laten zien dat ze voor het mkb iets kunnen betekenen. Je zou als vereniging kunnen beginnen om subsidies aan te vragen voor zo’n centrum. Een facilitaire postbus zou een bron van informatievoorziening kunnen zijn voor iedereen die vragen heeft over facilitair management.’

Hij kan het zich namelijk goed voorstellen dat mkb’ers zich het hoofd breken over bijvoorbeeld lopende contracten bij facilitaire aanbieders. ‘Het kan bijvoorbeeld gebeuren dat je niet tevreden bent over je elektriciteitsleverancier en twijfelt over de stappen die je moet ondernemen. En hetzelfde geldt voor faciliteiten als koffie, schoonmaak en repro. Het mkb

bestelt vaak maar iets, zonder te weten welke leveranciers er zijn. Mkb'ers kunnen nergens terecht. Ja, ze kunnen een dure adviseur zoals ik inhuren. Maar daar zitten ze niet echt op te wachten.'

Doelgroep

Tegelijkertijd met het mkb moet ook het facilitaire werkveld zich dus minder gereserveerd opstellen en zich toegankelijk maken voor het midden- en kleinbedrijf, betoogt Bos. 'Het is tijd om de doelgroep te vergroten. Belangenorganisaties op het gebied van facilitair management moeten zich profileren om bij een veel breder publiek bekend te worden. Als je als beroepsvereniging een rol wil spelen bij de totstandkoming van wetgeving en invloed wilt uitoefenen op wetten moet je een substantieel aantal leden hebben en een breed scala aan beroepsgroepen vertegenwoordigen. Van tweeduizend leden liggen ze in Den Haag echt niet wakker. Nog geen enkele facilitaire belangenvereniging is er in al die jaren in geslaagd een serieuze gesprekspartner te worden van de overheid. Het is nog steeds een 'ons kent ons cultuur'. Dat is een gemiste kans. Zeker als je bekijkt hoeveel geld er in gebouwbeheer en onroerend goed omgaat.'

Tot slot zou ook het onderwijs zou zich meer moeten richten op het mkb. Bos maakt deel uit van het College van Toezicht van de Haagse Hogeschool en houdt in die hoedanigheid toezicht op de procedures tijdens afstudeergesprekken en presentaties. Studenten kunnen volgens hem veel betekenen voor het midden- en kleinbedrijf. Dat besef is er vaak niet. 'Ook een gemiste kans, want scholen zijn voortdurend op zoek naar stageadressen. Voor het mkb kan het handig zijn om, als er zaken moeten worden onderzocht, zich aan te melden als stageadres. Studenten zijn bij grote bedrijven vaak aan protocollen gebonden, terwijl bij het mkb veel meer flexibiliteit vereist is. Daar zit de student ook vaak meteen bij de directeur aan tafel, in tegenstelling tot bij grotere organisaties. Een fm-student is voor het mkb relatief goedkoop en hij is intelligent. Zelfs tweede en derdejaarsstudenten kun je met een stageopdracht op pad sturen, op allerlei verschillende niveaus. Desondanks zie ik bij stages vaak dezelfde bedrijven terugkomen.'

Gat

Tegelijkertijd is er momenteel een gat aan het ontstaan tussen de bestaande facilitair managers en de nieuwe lichte, constateert Bos. In die zin loopt niet alleen het mkb achter met professioneel gebouwbeheer. 'Studenten zijn gewend om met budgetten en modellen te werken. In stageperiodes en afstudeerfasen tref je al situaties aan waarbij de student slimmer is dan de opdrachtgever. Ik zie zelden tot nooit dat een student durft te zeggen tegen de opdrachtgever dat hij zijn werk niet goed heeft gedaan. Terwijl het daar wel vaak op neer komt.'

De facilitair manager heeft volgens hem meestal niet zo veel financieel en organisatorisch inzicht als de student dat heeft. 'Vanuit onderwijs wordt ook te weinig energie gestoken in de begeleiding van opdrachtgevers. Docenten hebben hier meestal geen tijd voor. Toch zouden ze moeten worden verplicht om op regelmatige basis contact te houden met het werkveld. En zeker ook met het mkb.'