

# LRBW Facility Management - geen torenhoge rapporten maar concrete resultaten!

Als onafhankelijke management-organisatie biedt LRBW ondersteuning op facilitair gebied: zaken die niet direct tot de core-business van een organisatie behoren. LRBW scheidt zin van onzin en trekt organisatieprocessen vlot in onder andere de gezondheidszorg, het bedrijfsleven, bij woningcorporaties, overheden en branches als transport en logistiek. 'Het gaat niet alleen om kostenreductie van niet-productiegebonden inkopen, maar ook om duidelijkheid, transparantie, effectiviteit, werkbaarheid, tijdswinst en kwaliteitsverhoging van de organisatie in haar geheel.'



Facility management regelt alle zaken die niet direct tot de kern van een bedrijf behoren, zoals onder andere (her)huisvesting.

Het begrip facility management is aan slijtage onderhevig. Ben Wenting van LRBW Facility Management ziet het met lede ogen gebeuren. 'Iedereen noemt zich tegenwoordig facilitair manager of facilitaire organisatie. Hiermee devalueer je het vak. Zelfs mensen die er beroepsmatig mee te maken hebben denken vaak dat facility management niet meer is dan bewaking, schoonmaak en catering. Terwijl het zo veel meer is!' Ben Wenting heeft goede redenen om zich aan de begripsvervaging te storen. Zolang men niet precies weet wat facility management inhoudt, zal men er ook

nooit de vruchten van plukken. 'Wat je niet kent, pas je niet toe. De voordelen van goed geïntegreerd facility management – een professioneel, efficiënt en low-cost opererende organisatie – blijven daardoor buiten bereik. Ik verbaas me over het gemak waarmee directies een hoger rendement laten liggen, omdat ze verzuimen een efficiënte ondersteunende organisatie op te zetten.'

## Scherp blijven

Facilitair management omvat de totale organisatie van ondersteunende diensten, middelen en services met betrekking tot de core-business van een organisatie. Ben Wenting: 'Facility management regelt alle zaken die niet direct tot de kern van een bedrijf behoren: van inkoop en contracten tot afvalverwerking en klachtenafhandeling (zie ook

kader). De gemiddelde organisatie besteedt hieraan dertig tot veertig procent van haar budget. Vaak zijn de kosten over verschillende afdelingen versnipperd. Vaak ook zijn de kosten niet gespecificeerd en daardoor in hun totale omvang nauwelijks zichtbaar.' Het komt geregeld voor dat organisaties jaren achtereen met dezelfde leveranciers werken, zonder de contracten en de samenwerking op gezette tijden tegen het licht te houden. 'De kans is groot dat de leverancier zich veilig waant en niet meer die extra mijl loopt. Dit gaat meestal ten koste van de prijs/kwaliteitverhouding - en dus ook van de kwaliteit van je organisatie. Je bent het aan jezelf verplicht om de partijen



'Dit vakgebied draait om communicatie en invoelingsvermogen. Je moet begrijpen hoe mensen werken en denken.'

## Wat is Facility Management?

Facility Management richt zich op zaken die niet direct tot de core-business van een organisatie behoren, zoals inkoop, onroerend goed, inrichting, renovatie & nieuwbouw, contracten, schoonmaak, energie, Arbo, bedrijfs-hulpverlening, milieu, regelgeving, vergunningen, beveiliging, afvalverwerking, apparatuur, sleutelbeheer en ISO-certificering.



‘Facility management is geen doel op zich. Het moet de organisatie als geheel verder brengen. Zonder die toegevoegde waarde heeft het geen enkele zin’, aldus Ben Wenting van LRBW Facility Management.

waarmee je zaken doet scherp te houden. Het is de kunst dit zo te doen dat de onderlinge band en het vertrouwen niet verstoord raken. Door prijzen en kwaliteit met elkaar te vergelijken en zo veel mogelijk bij de producent zelf in te kopen kun je al snel zo’n vijftien procent besparen. Vooral in een markt die zo divers en uitgebreid is.’

### Spin in het web

LRBW Facilitair Management ondersteunt en begeleidt organisaties voornamelijk op projectbasis. Ben Wenting: ‘Voor LRBW is facility management een passie, een leefwijze. Als ik ergens binnenkom ga ik eerst de interne organisatie observeren. Dan ga ik de kluwen ontwarren door voorzichtig aan de losse draadjes te trekken; hier maak ik vervolgens een mooi web van.

**LRBW trekt organisatieprocessen vlot in de gezondheidszorg, het bedrijfsleven maar ook bij woningcorporaties, overheden en branches als transport & logistiek.**



Ik gebruik vaak de analogie met de spin: hij weet precies wat er in zijn web gebeurt en hoe de lijntjes lopen; hij heeft ze immers zelf gemaakt! Hierdoor kan hij rustig, beheerst en slagvaardig opereren. Een goede organisatie is het halve werk. Na orde op zaken te hebben gesteld, ontstaat er een efficiënt informatienetwerk dat weliswaar alle kanten oploopt, maar voor de gebruiker altijd overzichtelijk is. Met één druk op de knop kan hij alle gewenste informatie opvragen: hoe zit het met de energiecontracten, betalen we niet te veel voor onderhoud, waar kan het personeel terecht met klachten, enzovoort. Dankzij een goed overzicht en de open lijnen kan de gebruiker, als de spin in het web, beheerst en doelmatig optreden.’ Toch mag facility management geen doel op zich zijn. Het moet de organisatie als geheel verder brengen. Zonder die toegevoegde waarde heeft het volgens Wenting geen zin. ‘Hoe hoger de efficiëntiegraad, hoe beter een bedrijf zich op zijn core-business kan richten. In die zin kan facility management zelfs medesturend zijn.’

### Concrete oplossingen

LRBW Facility Management gelooft niet in dikke, theoretische rapporten, maar in concrete, effectieve en werkbare oplossingen. Ben Wenting: ‘Voor die oplossingen wordt je namelijk ingehuurd. Je moet de problematiek inzichtelijk maken en vervolgens de verbindingen leggen die naar een betere situatie leiden. Eerlijkheid is daarbij een belangrijk wapen. Zonder eerlijkheid zul je nooit tot mensen doordringen en dus ook nooit hun gedrag kunnen veranderen. Want dat is de kern van facility management: mensen ervan overtuigen dat het anders kan en dat het anders moet. De houding moet als het ware ‘gereset’ worden. Wat dat betreft draait mijn vakgebied om communicatie en invoelingsvermogen. Je moet begrijpen hoe

mensen werken en denken.’ Ben Wenting is een man van de praktijk, gepokt en gemazeld in organisatie, management, inkoop, techniek en de facilitaire markt. ‘Voor ik in 2002 met LRBW begon, heb ik van alles gedaan, van machinist op de scheepvaart tot technisch (inkoop)manager bij onder andere Akzo, Electrolux en Fico. Ik weet dus uit ervaring hoe de hazen lopen. Bovendien ben ik een pragmaticus. Ik hanteer het motto: Alles wat moet dat moet, maar alles wat niet



**LRBW (re)organiseert de totale procesgang van een organisatie, maar ook deelprocessen, zoals de renovatie van een bedrijfsgebouw. ‘We kunnen op allerlei momenten en bij allerlei situaties worden ingezet.’**

hoeft, moet je niet willen. Ik dring door tot de kern van de zaak.’

### Verskillende werkculturen

LRBW Facility Management bestaat uit drie belangrijke pijlers: Facility Management, Technisch Management en Facilitair Inkoop Management. Hoewel ze in elkaar overlopen en elkaar gedeeltelijk overlappen, maakt Wenting toch onderscheid. ‘Op die manier kan ik een organisatie vanuit verschillende invalshoeken benaderen. Facility Management handelt om de totale procesgang, bijvoorbeeld bij een faillissement, doorstart, reorganisatie of nieuw op te zetten organisatie. Technisch Management is gericht op deelprocessen, bijvoorbeeld leidinggeven aan een technisch afdeling, het reorganiseren van een technische dienst, of het transparant en inzichtelijk maken van kosten.’ LRBW kan dus op allerlei momenten en bij allerlei situaties worden ingezet. Ben Wenting: ‘Door mijn werk kom ik in contact met verschillende werkculturen en denkwijzen. Dat is heel inspirerend. Ik mag in al die keukens rondkijken. Wat me opvalt is dat het gras overal groen is, maar kan verschillen in hoogte. Wat het ene bedrijf mist, heeft het ander te veel. LRBW brengt een organisatie met zichzelf in balans. Als we weggaan willen we een professionele en efficiënte organisatie achterlaten die de core-business met inzichtelijke en beheersbare informatiestromen ondersteunt en de randvoorwaarden schept om gefocust verder te groeien.’

LRBW Facility Management  
Goundstraat 2  
6904 HC Zevenaar  
Tel.: (0316) 750459  
Mobiel: (06) 30012230  
E-mail: info@LRBW-FM.eu  
Website: www.LRBW-FM.eu