

# Kwaliteitsgroen: kenmerk van succesvol ondernemen

Dat succesvol ondernemen afhankelijk is van de groenvoorziening op het bedrijventerrein is misschien wat zwaar aangezet. Toch is groen belangrijker dan menigeen denkt. Het Nederlandse bedrijfsleven moet zich door innovatief vernuft onderscheiden op de wereldmarkt. Dat vraagt om een inspirerende en groene werk- en woonomgeving. Zo heeft Brainport, de economische omgeving van Eindhoven en Helmond, als winnaar van 'slimste regio van de wereld 2011' deze groene stellingname wel degelijk begrepen. Aan de hand van praktijkvoorbeelden wordt gepleit voor meer partnerschap in het terreinbeheer tussen facilitair manager en de groene professional.



Foto's en illustratie: BTL Advies



■ Een groene bedrijfsomgeving stimuleert inspiratie en productiviteit

1. Bedrijvenpark De Run Veldhoven: zonnekade in weldadig groen voor inspiratie, lunchwandelen en sfeer.
2. High Tech Campus Eindhoven: groene omgevingskwaliteit op 'the brainiest square km in the Netherlands'.

Wat heeft Eindhoven en omgeving dat andere regio's niet hebben? Volgens hoogleraar Romme, (Ondernemerschap & Innovatie aan de TU/e) maakt deze regio maximaal gebruik van de nabijheid van

elkaar ondersteunende kennis- en sociale netwerken. Om slimme en hoogopgeleide mensen naar deze regio te lokken, wordt ook de inspirerende woon- en werkomgeving met veel groen, natuur en cultuur als

wervingsmiddel ingezet. Deze ambities zie je bijvoorbeeld terug bij de groene inrichting van de High Tech Campus Eindhoven en de upgrading van het bedrijvenpark De Run in gemeente Veldhoven. In samen-



werking met de provinciale en lokale overheid wordt in deze plannen een actieve rol gevraagd van de Brainportbedrijven. Te meer daar natuur en groen als gevolg van overheidsbezuinigingen momenteel onder druk staan.

### Werkomgeving

De gebruiker ervaart de werkomgeving als inspirerend, aangenaam of geestdodend. De landschapsarchitect en groenadviseur zijn in staat de omgevingskarakteristiek ten gunste te beïnvloeden en een balans te vinden tussen beschikbare ruimte en groene kwaliteit.

Ondernemers beslissen op vragen als: wat kost het en wat levert het op...

Dit betekent dat de groendeskundige, zowel vaktechnische als budgettaire, argumenten moet aanreiken voor de onderbouw en investering van meer en duurzamer groen. Zijn vakmanschap zie je onder andere terug in:

- Inleving in de efficiency, veiligheid en logistiek van de onderneming om vervolgens in het terreinontwerp- en beheer natuurlijk, verzorgd en beeldbepalend groen in te passen.
- Aandacht gevend aan sociale en inspirerende elementen zoals lunchwandelen, buitenwerkplekken en sport- en ontmoetingsfaciliteiten.
- Ruimtelijk en beheer technisch combineren van de openbare én private buitenomgeving, daar waar mogelijk.

Juist de aanwezigheid en zichtbaarheid van kwaliteitsgroen in de directe bedrijfsomgeving zal het duurzaam denken van een topondernemer in de etalage zetten. Planmatig en deskundig ingericht en beheerd groen verhoogt immers maatschappelijke kernwaarden als:

- milieu en gezondheid (betere lucht- en waterkwaliteit, beperking van geluids- overlast en energieverbruik, vermindering van afvalstromen);
  - meervoudig ruimtegebruik (werken én ontspannen);
  - biodiversiteit (betere natuur);
  - life cycle costs (investeren in besparing).
- Het zorgvuldig toepassen van groen heeft ook een directe economische waarde voor de ondernemer. Goed ingericht en verzorgd

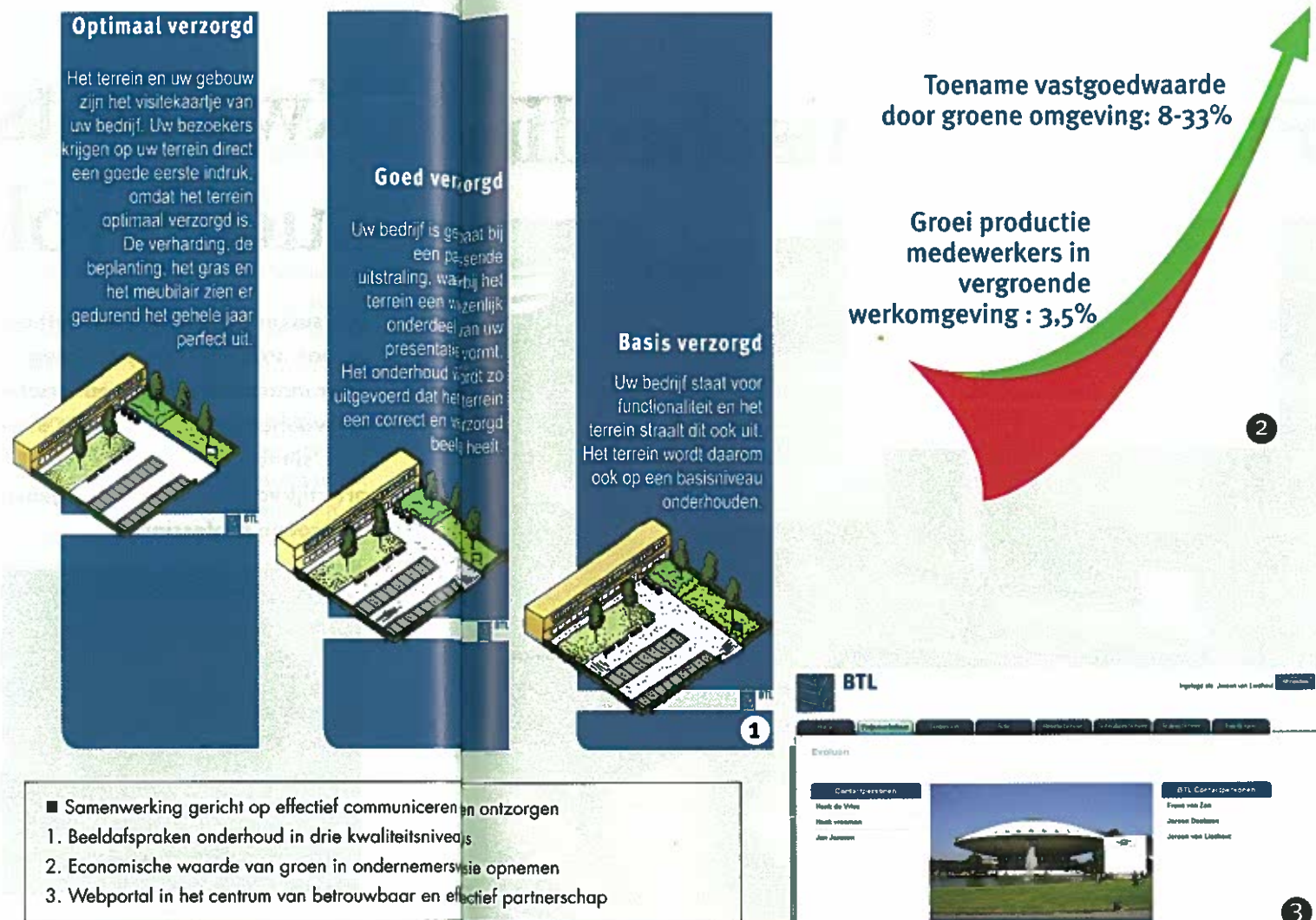
groen in de bedrijfsomgeving verhoogt – aantoonbaar - vastgoedwaarde, productiviteit en gezondheid van de medewerkers.

### Onnodige kostenpost

Groen wordt nog te vaak gezien als een onnodige kostenpost. Terwijl een groene werkomgeving juist een sterk ondersteunend economisch instrument kan zijn voor dynamische en innovatief ingestelde ondernemingen. Groen als economisch motief moet blijkbaar beter aan de man worden gebracht. In Brainport werken overheid, markt en omgevingsdeskundigen eendrachtig en met hoge ambities aan een werwend woon- en werkklimaat. Overheid en bedrijfsleven durven over de grenzen van hun (private en publieke) eigendommen te kijken. Getuige de internationale waardering voor Brainport is deze onderscheidende kwaliteit en samenwerking blijkbaar een belangrijke sleutel voor economisch succes. Hieruit zijn interessante aanknopingspunten te ontdekken voor zowel het facilitair management, de lokale overheid als de groendeskundige.

De groene professionals kunnen de facilitair manager ondersteunen bij onderbouw en economische argumentatie voor meer kwaliteit en groen in de bedrijfsomgeving. Als de facilitaire dienst de economische waarde van groen vervolgens naast de gangbare inrichtings- en beheercriteria kan leggen, zullen ondernemers deze inbreng steeds meer gaan waarderen.

De groene werkomgeving is ook in het belang van de (lokale) overheid. Ambitieuze bestuurders en ambtenaren boksen in een constructieve publiek-private samenwerking zaken voor elkaar die een sociale en gezonde werk- én woonomgeving sneller binnen bereik brengen. Zeker, vooroordelen over trage ambtelijke processen komen nog veel voor. Dit heeft echter soms ook te maken met het ontbreken van 'groen denken' van het bedrijfsleven. Als je als ondernemer met oog en interesse voor 'omgevingskwaliteit binnen én buiten de poort' de dialoog met diezelfde overheid opzoekt, ontstaan vanzelf gezamenlijke ambities. Met een grotere slagkracht als resultaat. Binnen Brainport ligt het bewijs van een succesvolle samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven.



Lange tijd heeft de traditionele gezagsverhouding tussen opdrachtgever en opdrachtnemer volgens het principe 'u vraagt, wij draaien' het openbaar en privaat terreinbeheer gedomineerd. Deze verhouding prikkelt echter onvoldoende tot hogere prestaties. Groenbedrijven zoeken als meedenkend partner steeds meer hun ruimte. Partnerschap waarin ontzorging, veiligheid en inzet van vakkennis en organisatievermogen door efficiënte communicatie belangrijker worden dan alleen maar kostenreductie op het terreinbeheer.

De facilitair manager kan, met een professionele groenpartner, sturen vanuit haar gewenste regierol. In de selectie voor dit partnerschap moet de facilitair manager nog wel de juiste vragen leren stellen. Is de juiste partner aan boord, dan kan samen de ondernemer overtuigd worden tot structurele aandacht voor de duurzame omgevingswaarden voor haar bedrijf, de medewerkers en de aandeelhouders. Binnen een zakelijke afspraak (het contract) kan uitwisseling, innovatie en werken op voortschrijdend inzicht worden gestimuleerd. In een effectieve samenwerking gaat het dan over:

- Hoe je elkaars kennis en organisatievermogen beter kunt benutten.
- Hoe je kunt meebewegen met de bedrijfsresultaten- en belangen van de onderneming.
- Welke bewegingsvrijheid je nodig hebt om risico's te beheersen of te voorkomen en de efficiency van het werk te verbeteren.

Ook in het overleg met ambtenaren omtrent kwaliteitsambities, vergunningen en ontheffingen vanuit bijvoorbeeld de flora- en faunawet kan de groenspecialist onnodige beperkingen ombuigen naar kansen voor de kwaliteit van woon- en werkomgeving.

### Contracten

Als facilitair manager ben je natuurlijk gericht op het prijsbewust inkopen van kwalitatieve diensten. Kwaliteit wordt dan gedefinieerd als inbreng van kennis, verant-

woordelijkheid nemen, flexibiliteit en organisatievermogen. Regisserende overheden gaan doorgaans ver in het overdragen en dichttimmeren van taken en verantwoordelijkheden binnen hun contractvormen. BTL Advies fileert deze stijl van samenwerken op effectiviteit en innoveert de goede kenmerken naar praktische en op maat gesneden samenwerkingscontracten en effectieve communicatievormen voor de private markt. Ook binnen de BTL Groep worden, samen met de groenaannemer BTL Realisatie, op maat gemaakte contracten ontwikkeld en als Design, Construct & Maintain aangeboden. Door het belang en de core-business van de opdrachtgever centraal te stellen, krijgt gelijkwaardig partnerschap binnen een zakelijke setting vorm op elementen zoals:

- prestatie-eisen omtrent verzorgingsbeeld, veiligheid, ambities en kwaliteitsverbeteringen;
- service level agreement en ondersteunende adviesrol;

- bijdragen in duurzaamheid en effectief terreinbeheer;
- bonus malus;
- effectieve communicatie omtrent verantwoordelijkheid in voorbereiding, uitvoering, budgettering en signalering risicovolle afwijkingen via webportals, schouw en voortschrijdende (meer)jaarlijkse plannings.

### Conclusie

Innovatief vernuft inzetten in regionaal verband is voor de Nederlandse bedrijven een belangrijke economische strategie. In de regierol van de facilitair manager is het scheppen van een inspirerende woon- en werkomgeving een uitdagende opgave. Kwaliteitsgroen (niet tot last maar tot lust) is daarin belangrijk voor ontspanning en inspiratie heeft daardoor invloed op de gezondheid en productiviteit van medewerkers. Tevens heeft kwaliteitsgroen waardestijging van vastgoed tot gevolg. Als de facilitair manager, de ambtenaar en de groene professional elkaar in uitdagen om meer uit elkaar te halen, zal deze samenwerking het bedrijf of instelling geen windeieren leggen. De belangrijkste voorwaarden voor een gelijkwaardig maar zakelijk partnerschap bestaat uit efficiënte communicatie, inzet van vakmanschap/organisatievermogen en vertrouwen. De groensector moderniseert zich in rap tempo van traditioneel aannemer tot professioneel partner en reikt de hand aan de facilitair manager. Ook de overheid staat open voor een duurzame ondernemersgeest.

Kortom, Nederland is weer klaar voor nieuwe topprestaties. ■



Lars Tamboer is projectleider omgevingsbeheer bij architecten- en ingenieursbureau BTL Advies.