VASTGOED JOURNAAL

Toekomstbestendig vastgoed begint bij inzicht in (pand)gebruik

04-09-2026 11:08



Gebouwen worden steeds minder beoordeeld op stenen, meters en techniek alleen. Voor vastgoedeigenaren ontstaat waarde vooral wanneer een pand aantrekkelijk blijft voor verschillende huurders, flexibel meebeweegt met veranderend gebruik en efficiënt te exploiteren is. We spreken met Maarten van der Drift, Managing Consultant Huisvesting bij Facilicom Solutions, over hoe gebruikerskennis al in de definitiefase helpt om betere vastgoedkeuzes te maken.

Welke ervaring neem jij mee in dit soort vraagstukken?

Ik heb in uiteenlopende organisaties gewerkt aan huisvestings- en vastgoedvraagstukken: van kantoren, renovaties en tijdelijke huisvesting tot productieomgevingen, hybride werken, Programma's van Eisen, aanbestedingen en realisatieprojecten. Die variatie laat zien dat elk gebouw anders is, maar dat één vraag steeds terugkomt: gaat dit straks echt werken voor de mensen die het dagelijks gebruiken?

Juist daar zit vaak de blinde vlek. Een entree die de verkeerde stroom veroorzaakt. Een logistieke route die dagelijks frictie geeft. Een serviceconcept dat te laat wordt bedacht. Of een keuze die bouwkundig slim lijkt, maar in exploitatie jarenlang geld kost. Dat zijn momenten waarop eerder inzicht direct waarde toevoegt.

VASTGOED JOURNAAL



Waarom moet een vastgoedeigenaar al in de definitiefase nadenken over gebruik en exploitatie?

Omdat je dan keuzes maakt die later nauwelijks nog te herstellen zijn. Routing, ontvangst, techniek, logistiek, veiligheid en service lijken in de ontwerpfase soms details, maar bepalen jarenlang de gebruikservaring, exploitatiekosten en verhuurbaarheid van een gebouw. Wie pas na oplevering ontdekt dat het gebruik schuurt, is vaak te laat en betaalt met extra kosten, aanpassingen en lagere tevredenheid.

Wat maakt de blik van Facilicom Solutions anders?

Wij adviseren niet alleen vanuit ontwerp of theorie, maar vanuit de dagelijkse praktijk van gebouwen in gebruik. Facilicom heeft ruim 60 jaar ervaring en brengt hard services en soft services integraal samen. Daardoor zien we dagelijks wat gebouwen aantrekkelijk, werkbaar en exploiteerbaar maakt en waar vastgoedeigenaren waarde kunnen winnen of verliezen.

VASTGOED JOURNAAL



‘De waarde van vastgoed ontstaat pas echt als een gebouw werkt voor de mensen en organisaties die het dagelijks gebruiken.’
Maarten van der Drift, Managing Consultant Huisvesting, Facilicom Solutions

Waarom is die gebruikerskennis juist voor vastgoedeigenaren interessant?

Omdat verhuurbaarheid en toekomstwaarde steeds minder alleen worden bepaald door locatie, meters en techniek. Het verschil ontstaat in de vraag of een gebouw aantrekkelijk, flexibel en effectief bruikbaar blijft voor verschillende huurders. Daar kan Facilicom Solutions vroeg in het proces waarde toevoegen: door kennis van exploitatie, gebruikersstromen, hospitality, veiligheid, schoonmaak, techniek en logistiek te vertalen naar betere keuzes aan de voorkant.

Wat betekent een gebouw dat werkt concreet?

Voor een vastgoedeigenaar betekent dit: een pand ontwikkelen dat niet alleen klopt op papier, maar straks moeiteloos gebruikt kan worden door uiteenlopende huurders. Vanuit integrale dienstverlening kijken we naar het totaal: ontvangst, schoonmaak, techniek, veiligheid, logistiek, hospitality en beheer. De vraag is dus niet alleen wat je bouwt, maar welk gebruik, welke bewegingen en welke servicebeleving je mogelijk maakt.

Als routing, voorzieningen, techniek, ontvangst of beheer niet logisch zijn ingericht, merkt een huurder dat

direct. Dan voelt een gebouw omslachtig in plaats van vanzelfsprekend. Dat beïnvloedt tevredenheid, exploitatiekosten en uiteindelijk de verhuurbaarheid.

De Willemswerf in Rotterdam laat dat goed zien. In dit multi-tenant pand verzorgt Facilicom de integrale facilitaire dienstverlening. Daardoor zien we hoe huurders, bezoekersstromen, hospitality, veiligheid, schoonmaak, techniek en logistiek samenkomen en welke keuzes het verschil maken in gebruik, beleving en exploitatie.

Waarover kunnen vastgoedeigenaren met Facilicom Solutions in gesprek?

Over de vraag hoe een gebouw aantrekkelijker, flexibeler en beter exploiteerbaar wordt. Dat kan gaan over gebouwontwikkeling, herinrichting, hybride werken, exploitatievraagstukken, gebruikersbeleving, aanbestedingen of optimalisatie van facilitaire dienstverlening. Onze meerwaarde zit in de combinatie van strategie en praktijk: we denken mee over wat nodig is, hoe je dat realiseert en hoe je het borgt in het dagelijks gebruik.

Welke boodschap wil je meegeven aan vastgoedeigenaren?

Begin niet alleen bij het gebouw, maar bij het gebruik dat je mogelijk wilt maken. Vastgoed krijgt pas blijvende waarde als het aantrekkelijk blijft voor huurders, logisch werkt voor gebruikers en efficiënt te exploiteren is. Wie gebruikerskennis, exploitatie en facilitaire dienstverlening vroeg meeneemt, ontwikkelt geen gebouw voor oplevering, maar een gebouw dat presteert in de praktijk.