



Johan Nieuwenhuizen, Dimitri Leijten en Marin Noever

Een-tweetje tussen de facilitair beheerders:

Samenwerken centraal bij De Grote Beemd

Door: Tim Doan

De Grote Beemd is een multifunctionele accommodatie in de Tilburgse wijk Reeshof. Van sport en dans tot lezingen en ontmoetingen, hier gebeurt het allemaal. Je vindt er twee basisscholen, de GGD en allerlei andere organisaties onder één dak. Hoe hebben ze dat georganiseerd en, nog belangrijker, wie zorgt dat het werkt?

Young Facility, onderdeel van Young Group, is verantwoordelijk voor het facility management bij De Grote Beemd. Het werk wordt vooral gedaan door Marin Noever, Dimitri Leijten en Johan Nieuwenhuizen. Marin is inmiddels twee jaar actief op deze locatie. “We verzorgen vanuit Young Facility het locatiemanagement en zorgen voor het dagelijks beheer van het gebouw.”

Dubbele functie

Marin: “Dat betekent dat ik het volledige beheer en het financiële plaatje op me neem. Ik richt mij vooral op het contractmanagement en optimaliseer voortdurend de processen rondom inkoop, budgetbewaking en bijsturing. Daarnaast onderhoud ik actief contact met partijen zoals de schoonmaakdienst en het onderhoudsbedrijf. De evaluaties met leveranciers worden vaak door mij geïnitieerd, al betrekken we daar altijd ook de technische beheerders bij.” Dimitri Leijten werkt al bijna acht jaar als beheerder in het pand, samen met collega Johan Nieuwenhuizen. “Johan en ik zijn verantwoordelijk voor het bouwtechnische en facilitair beheer. Wij lossen problemen op en verzorgen de verhuur van ruimtes, zoals de sport- en danszalen. Wij

werken daarin vrij zelfstandig. Ik heb eigenlijk twee functies binnen het pand: parttime gebouwbeheerder én parttime conciërge bij één van de scholen.”

“

**Wij runnen
de tent**

Weten wat er speelt

Marin: “Dimitri en Johan weten precies wat er speelt; zij kennen het pand en de gebruikers door en door. Omdat ze dagelijks op locatie zijn, zijn zij eigenlijk mijn ogen. Zij brengen mij op de hoogte, zodat ik mijn werk goed kan doen. Zij zijn als het ware ook de linking pin met de buurt. Omdat ze met de scholen werken, weten ze ook wat daar speelt en kunnen zij daarop inspelen.” Marin zit er eigenlijk een stapje boven, vult Dimitri aan. “Hij neemt meer het organisatorische op zich en wij runnen de toko hier. Op het moment dat iets buiten onze verantwoordelijkheid valt, of als er onduidelijkheid is of beslissingen gemaakt moeten worden, schakelen wij Marin in. Marin trekt aan de bel als er iets niet goed gaat, en dan wordt er direct geschakeld met alle betrokken partijen.”



Je moet transparant zijn

Open kaart spelen

Marin: “Het klinkt cliché, maar communicatie is hier echt cruciaal voor de samenwerking. Wij hebben een duidelijke rolverdeling en daarbij is het belangrijk dat wij transparant naar elkaar zijn en open kaart spelen. Dan weet iedereen waar de ander mee bezig is. Ik ben hier maar één keer per week op locatie. Op zo’n dag hoor je veel, maar je ziet niet alles. De beheerders zijn hier elke dag. Als je dat niet naar elkaar kunt overbrengen, of als karakters botsen, dan gaat het simpelweg niet werken”

Het juiste karakter

Voor Bart de Jong, directeur van Young Facility, is het juiste karakter dé sleutel voor facilitair medewerkers: “Je moet vooral sociaal vaardig zijn; eigenlijk gewoon een sociaal dier. Je bent het gezicht van de locatie en loopt daar dagelijks rond. Je moet goed overweg kunnen met iedereen, van jong tot oud. Dat moet je leuk vinden. Je moet ook veel kunnen praten; en dat kan Dimitri. Dus die zit daar goed op zijn plek. Marin, zit er wat strakker in, wat ‘blauwer’, als je het zo wilt noemen. Juist die rolverdeling maakt de samenwerking sterk, Dimitri onderhoudt het dagelijks contact en Marin springt in als het nodig is, ook richting leveranciers, bijvoorbeeld als een leverancier te veel steken laat vallen. Zeker in een gebouw waar met kinderen en kwetsbare mensen wordt gewerkt, moet het gewoon netjes en schoon zijn.”

Verbinding met de buurt

De Grote Beemd wil zich sterker maatschappelijk profileren, ook richting de wijk, maar dat blijkt een uitdaging, ziet Dimitri: “Dat komt vooral omdat we voor 95% met vaste gebruikers en huurders in het pand werken. De ligging van het gebouw speelt ook een rol. We zitten als het ware met onze rug naar de wijk toe.

Dat maakt de toegankelijkheid lastig en zorgt ervoor dat er nauwelijks passanten langs komen.”

Bart: “Bij de Grote Beemd hebben we die ambitie wel met elkaar uitgesproken. We willen daar meer in verbinding met de buurt zijn. Tegelijkertijd is dat lastig, juist door de gesloten ligging van het gebouw. Er zijn ook weinig faciliteiten die mensen van buitenaf naar binnen trekken. Dat is denk ik gelijk ook een lessons learned bij multifunctionele accommodaties. Zeker bij panden die in het verleden zijn gebouwd, zie je vaak dat het een samenvoeging is van een paar scholen en bijvoorbeeld kinderopvang. Dan heb je technisch gezien een multifunctioneel gebouw, maar dat is iets anders dan bouwen met het doel om een echte wijkfunctie te vervullen. Er moet ook ergens gewoon een ruimte zijn waar je dan terecht kan; een café, koffieruimte, leeshoek, chill lounge, noem maar op.”

Relevantie vergroten

“Samen met de gemeente werken we eraan om eerst de basis op orde te brengen. Het gebouw moet goed beheerd worden; dat is een belangrijke randvoorwaarde voordat je stappen kunt zetten richting meer verbinding met de wijk. We onderzoeken samen met bijvoorbeeld de wijkregisseur wat we kunnen doen om de wijk naar binnen te trekken. Dit staat nog aan de voorkant, maar is zeker in beweging. Dit jaar zijn we gestart met het verkennen van een verduurzamingslag



Bart de Jong

voor het pand. Dat past ook binnen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Er wordt nu gewerkt aan een plan, een routekaart. Zulke initiatieven komen voort uit onze meer strategische rol om de maatschappelijke relevantie van De Grote Beemd verder te vergroten”, sluit Bart af.

Maatschappelijk Vastgoeddag

Op 13 november 2025 vindt in de Flint in Amersfoort de Maatschappelijk Vastgoeddag plaats met als thema Goede plekken voor de samenleving. In verschillende sessies komen onderwerpen aan bod als ruimtelijk programmeren, actief vastgoedbeleid, de transitie van school naar gemeenschapsgebouw en de organisatie rond voorzieningen en vastgoed. Ook de rol van de facility manager krijgt hierbij nadrukkelijk aandacht: onmisbaar voor het dagelijks functioneren, efficiënt gebruik en een duurzame, gastvrije omgeving.

