



*Libra Advies*

**Paul Stolk**

# **Trackrecord Huisvesting/ vastgoed**

## Inhoud

<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Trackrecord Operationeel</b> .....	<b>3</b>
1.1 Operationeel.....	3
1.2 Projecten standaard .....	3
<b>2 Trackrecord Huisvesting/ vastgoed</b> .....	<b>4</b>
2.1 Projecten .....	4
2.2 Overige steekwoorden .....	6

## Inleiding

Mijn kennis en ervaring op het gebied van Facility Management en huisvesting is groot. Om inzicht te geven heb ik dit document opgesteld. Het is niet dekkend maar is voldoende om een goed beeld te geven.

### 1. Trackrecord Operationeel

#### 1.1 Operationeel

Belangrijkste resultaten

- Gebouwbeheer voor alle locaties van KAS BANK (Nederland, Duitsland en Engeland)
- Opstellen meerjaren onderhoudsplanning/begroting
- Aanbesteding onderhoud
- Aanbesteding uitbreiding/ vernieuwing installaties
- Contract beheer
- Monitoring Wet & regelgeving (BMC, vluchtroutes, Legionellabeheersplan, etc.)
- Aansturen leveranciers
- Budgetbewaking
- Werkplekbeheer (inrichting, indeling, Arbo)
- Beveiliging (camera's, inbraakalarm, meldkamer)
- EED audit
- Taxaties
- Verzekeringen

#### 1.2 Projecten standaard

Belangrijkste resultaten

- Verbouwingen/ renovatie
  - Gevelrenovatie
  - Herindelingen gebouwen
  - Aanbesteding
  - Vergunningaanvragen
- Verhuizingen (van 2 werkplekken tot 400 werkplekken)
  - Opstellen PVE
  - Opstellen begroting
  - Opstellen PVA/ planning
  - Opstellen begroting
  - Projectmanagement (inclusief budgetbewaking)

## 2 Trackrecord Huisvesting/ vastgoed

### 2.1 Projecten

#### Belangrijkste resultaten

##### Project VerKASsen BANK

Verkoop van het pand Nieuwezijds Voorburgwal 225 en verhuizing hoofdkantoor KAS BANK vanuit Amsterdam centrum naar Amsterdam Zuid Oost.

Het pand Nieuwezijds Voorburgwal (12.000m<sup>2</sup>) is via een gestructureerd verkoopproces verkocht. Na de verkoop van het pand Nieuwezijds Voorburgwal was het verhuizen naar een nieuwe locatie noodzakelijk. Als initiatiefnemer heb ik het project VerKASsen als projectmanager mogen uitvoeren.

#### Mijn rol

- Initiatiefnemer herhuisvesting KAS BANK
- Vooronderzoek
  - marktwaarde, optimalisatie opbrengst
  - Huurmarkt (prijzen in verhouding tot gebieden)
  - Benodigde investering
- Opstellen businesscase
- Projectmanager (projectteam: Legal, FM, HR, OR, ICT en medewerkers vertegenwoordigers)
- Opstellen begroting
- Opstellen PVE
- Leveranciersselectie (makelaar, notaris, en installateur)
- Overleg met Gemeente t.a.v. bestemmingsmogelijkheden
- Gebied selectie
- Long list mogelijke kantoren
- Shortlist mogelijke kantoren
- Uitvragen huurvoorstellen
- Keuze voorstel aan RvB en RvC
- Huurovereenkomst onderhandeling
- Indelingen en ontwerp
- Initiatiefnemer invoering flexwerkplekconcept/ Het Nieuwe Werken/ Anders Werken
  - Afstemming met ICT (PVE vanuit ICT), werkplekbehoefte medewerkers onderzoek, opstellen Businesscase, opstellen voorstel voor Raad van Bestuur, opstellen plan van aanpak, bepalen benodigd budget, inrichtingsontwerp, uitrol HNW, Verandertraject (oa voorlichtingssessies medewerkers gegeven), leveranciers selectie, budgetbewaking, schrijven van beleid, ...

##### Pand Nieuwezijds Voorburgwal 271-287

KAS BANK had op de Nieuwezijds Voorburgwal nr 271-287 gehuurd. Dit was een bijzondere huurovereenkomst vanwege het feit dat KAS BANK het casco huurde met eigen middelen het pand volledig heeft gestript (alleen het betonskelet is blijven staan) en heeft vergroot en weer helemaal opgebouwd.

*De aan huur van het pand en de grondige verbouwing viel samen met een stuk nieuwbouw aan het pand Nieuwezijds Voorburgwal 225. Tijdens het nieuwbouw project heb ik samen met het toenmalige Hoofd Facility Management het gehele nieuwbouw/ verbouw project met alles wat daar bij hoort (aanbesteding, verhuizingen, ontwerp, installatiewerkinng) mogen uitvoeren.*

KAS BANK had het pand Nieuwezijds Voorburgwal 271-287 onderverhuurd.

Ik heb het initiatief voor onderverhuur genomen, de realisatie van het onderverhuren uitgevoerd (huur onderhandelingen, opstellen voorwaarden, beschrijving serviceniveaus, berekenen servicekosten, bepalen jaarlijkse huurindexatie). In de aanloop van het vertrek van KAS BANK heb ik met de eigenaar een vertrekpremie onderhandeld en is KAS BANK ruimschoots vergoedt voor het inleveren van de huurovereenkomst.

#### Project KAS United

Verkoop van het pand Spuistraat 172 en samenvoegen KAS BANK Amsterdam in het pand Nieuwezijds Voorburgwal 225 en 271

Het pand Spuistraat 172 (6000m<sup>2</sup>) is via een gestructureerd verkoopproces verkocht.

De verkoop van het pand is gestart op basis van mijn huisvestingsvoorstel. In deze periode is door RvB en RvC gekozen om in de binnenstad te blijven en geheel KAS BANK op de Nieuwezijds Voorburgwal 225 te huisvesten. Het gereed maken van Nieuwezijds Voorburgwal was onderdeel van het project KAS United en daarmee onderdeel van mijn project. Het aanpassen is een combinatie van verbouw/ renovatie, introductie nieuwe werkplekconcepten (oa flex, meeting spaces, in het kort een milde introductie van Anders werken) en verhuizingen geweest.

Als initiatiefnemer heb ik het project VerKASsen als projectmanager mogen uitvoeren.

#### Mijn rol

- Initiatiefnemer herhuisvesting KAS BANK
- Vooronderzoek
  - marktwaaarde, optimalisatie opbrengst
  - Huurmarkt (prijzen in verhouding tot gebieden)
  - Benodigde investering
- Opstellen businesscase
- Projectmanager (projectteam: Legal, FM, HR, OR, ICT en mdwrkers vertegenwoordigers)
- Opstellen begroting
- Opstellen PVE
- Leveranciersselectie (makelaar, notaris, en installateur)
- Overleg met Gemeente t.a.v. bestemmings mogelijkheden
- Gebied selectie
- Long list mogelijke kantoren
- Shortlist mogelijke kantoren
- Uitvragen huurvoorstellen
- Keuze voorstel aan RvB en RvC
- Huurovereenkomst onderhandeling
- Indelingen en ontwerp

## Kantoren (Nederland, Duitsland en Verenigd Koninkrijk).

Ik heb het huren van diverse kantoren van voor tot achter geregeld (onderzoek, pve, begroting, businesscase, sluiten huurovereenkomst, onderhandeling, indeling, verbouw, verhuizing, budgetbewaking, inrichting, oplevering,...).

- Weesp, hier is het uitwijkkantoor voor KAS BANK gerealiseerd
- Wiesbaden, Duitsland. Dit was het eerste kantoor van KASS BANK in Duitsland
- Frankfurt, Duitsland. Uiteindelijk is voor gekozen om het kantoor in Duitsland te verhuizen naar Frankfurt
- Kantoor Londen. Hier heb ik de verhuizing van London Wall naar Old Broadstreet uitgevoerd
- Kantoor London Old Broadstreet. Met de Landlord een vertrekpremie onderhandeld (De landlord had de ruimte zelf nodig). Vervolgens is een bizar kort tijdbestek het kantoor in Londen verhuisd naar West Ferry Circus (Canary Wharf)

### **2.2 Overige steekwoorden**

- Bezettingsgraad metingen
- Bereikbaarheidsonderzoeken
- Werkplek oplossingen
- Vergaderoplossingen (staand overleg, videoconferencing, presentatiemiddelen)\
- Computercentra gebouwd. Ik heb ook een redelijke kennis van ICT infrastructuur en heb op basis van het door ICT verstrekte PVE het rekencentrum gerealiseerd (Fysieke omgeving, brandwerendheid, branddetectie, toegangscontrole, netwerkbekabeling koper en fibre, blusvoorzieningen, klimaatinstallaties)
- Inschrijving koop toren Overhoeks (oude Shell toren aan het IJ in Amsterdam Noor
- Aanbestedingen (Een veelvoud aan facilitaire aanbestedingen)
- Outsourcing  
Het uitbesteden van een taken van Facility Management als initiator, project manager en executive sponsor.