

Een heldere, impactvolle huisvestingsstrategie in een uitdagend speelveld

Fakton Executives is de onderneming van Fakton die voor u de best passende interim professional biedt voor het formuleren van uw huisvestingsstrategie en het organiseren van de implementatie. Door te verdiepen, innoveren, verbinden en versnellen maken wij de complexe opgaven van vandaag concreet en zetten uw organisatie daadkrachtig in beweging. Met de inzet van onze mensen dragen wij bij aan het bereiken van uw strategische doelen en dragen wij kennis over binnen uw organisatie.

Voorliggende uitdagingen

De huidige omstandigheden zorgen dat huisvestingsportefeuilles onderhevig zijn aan tal van (complexe) ontwikkelingen. Zoals een aangepaste organisatievisie en strategie, groei of krimp, verduurzaming van de bestaande portefeuille, de ESG doelstellingen, wet- en regelgeving vanuit de Europese Green Deal (zoals de BENG-normen), IFRS 16 en de flexibilisering met behulp van de “accommodation as a service” gedachte. De veelheid aan en diversiteit van de thema’s leiden tot veel vraagstukken en vragen om herijking van de huisvestingsstrategie. Deze herijking vormt een kans om waarde te creëren en een positieve bijdrage te leveren aan mens, milieu en maatschappij.

Een huisvestingsstrategie met veerkracht om mee te kunnen bewegen met de verschillende ontwikkelingen en tevens een strategie met impact die bijdraagt aan de ESG doelstellingen van de organisatie. De vraagstukken om hiertoe te komen kunnen niet los van elkaar gezien worden en het speelveld is divers en uitdagend.



Fakton is zeer kundig in het scheppen van orde in de veelheid van (complexe) vraagstukken, en deze tot de kern te brengen en te vertalen in scenario’s, analyses en besluitvorming. Al meer dan 40 jaar zijn we betrokken bij publiek-private vraagstukken op het gebied van ruimte, vastgoed en energie. We verbinden financiële analyses aan “zachte” criteria zoals medewerkers welzijn, duurzaamheid, maatschappelijke impact en sturen vanuit verschillende rollen; van adviseren, managen tot en met regisseren van besluitvorming en executie. Wij zoeken naar verbinding, altijd met als belangrijkste einddoel: bijdragen aan veerkrachtige leef- en werkomgevingen voor organisaties en de maatschappij als geheel en voor de individuele mens in het bijzonder.

Onze aanpak voor een toekomstbestendige huisvestingsportefeuille

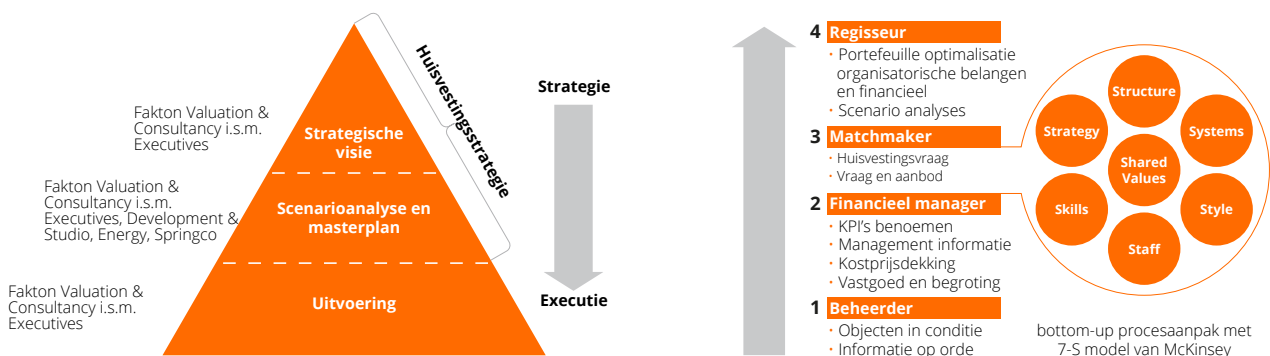
Fakton biedt organisaties een daadkrachtige en to-the-point aanpak waarbij solide financiële analyses hand in hand gaan met analyses op “zachtere” thema’s en kansen in de markt. We verplaatsen onszelf in u, hebben aandacht voor de menselijke maat en adviseren vanuit oprechte betrokkenheid.

Hoe doen wij dat? We maken onderscheid tussen twee procesaanpakken: Een topdown aanpak (1) een bottom-up aanpak (2)

1 Topdown: Ons vertrekpunt is de organisatievisie en -missie en het speelveld aan stakeholders rond de organisatie. Wij maken vanuit daar de vertaalslag naar een strategische visie op de huisvesting. Vanuit deze visie formuleren wij samen met u een zogenaamd *strategisch afwegingskader*. De huidige en de gewenste huisvestingssituatie worden in kaart gebracht (de “ist” en de “soll”) en duurzame oplossingsrichtingen worden geformuleerd om tot de gewenste situatie te komen. Duurzame oplossingen vragen om een integrale multidisciplinaire blik die Fakton met haar platform van ondernemingen en expertises kan leveren. De oplossingsrichtingen (scenario’s) analyseren wij voor u, rekenen we door en zetten wij af tegen het strategisch afwegingskader. De resultaten worden op heldere wijze gepresenteerd en we helpen u bij besluitvorming. De consequenties van het besluit op de huisvestingsportefeuille vertalen wij in een masterplan. De huisvestingsvisie en het masterplan samen vormen de huisvestingsstrategie. Tot slot helpen wij u bij de executie van het masterplan.



2 Bottom-up: Onze bottom-up procesaanpak gebruiken wij om huisvestingsportefeuilles inzichtelijk te maken en te (her)structureren. (Her)structurering vraagt tevens dikwijls om een herinrichting van de eigen huisvestings- of vastgoedorganisatie. We hebben hier een unieke procesaanpak voor ontwikkeld waarbij wij de Vastgoedladder en het 7-S’en model van McKinsey combineren. We starten met het (gedetailleerd) in kaart brengen van de portefeuille. Vervolgens stellen we KPI’s vast, de toekomstige vraag en wordt de portefeuille beoordeeld. Hieruit volgt een optimalisatieplan met verschillende scenario’s die wij beoordelen en ranken. Parallel aan het proces van portefeuille optimalisatie nemen wij de huisvestingsorganisatie onder de loep. We maken hierbij gebruik van het 7-S model van McKinsey.



Referentieprojecten

• ANWB - Programmamanager

Voor de ANWB hebben we een huisvestingskosten onderzoek uitgevoerd. Doelstelling was om de huisvestingskosten van renovatie 'BLIJVEN' te vergelijken met alternatieve huisvestingsoplossingen zoals 'GAAN'. In de huisvestingsafweging is uiteindelijk geconcludeerd dat 'GAAN' een aantrekkelijk alternatief kon zijn. Vervolgens zijn deze alternatieven verder uitgewerkt en heeft Fakton zorgdragen voor het opstellen van het Programma van Eisen, het begeleiden van de marktuitvraag en is de interne besluitvorming gefaciliteerd. Op basis van deze analyse heeft de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen op aansturing van Jochem Frehe ingestemd met de optie 'GAAN'. Het bestaande ANWB kantoor in Wassenaar wordt verkocht en het nieuwe Hoofdkantoor wordt gerealiseerd op de plek van voormalig conservatorium in Den Haag.



Matthijs Paardekooper (Programmadirecteur, ANWB): *"Fakton is in staat vertrouwen te creëren door sterk onderbouwde adviezen te leveren."*



• Royal Haskoning DHV - Projectdirecteur Mijnbouw

De huurcontracten van Royal Haskoning DHV in Rotterdam en Den Haag expireerden. De Raad van Bestuur wil graag invulling geven aan de triple-helix gedachte en zocht nieuwe huisvesting op de terreinen van de TU Delft. In overleg werd gekozen voor de transformatie van het voormalige faculteitsgebouw van Mijnbouw. Fakton begeleidde, in de persoon van Tom Krouwels, de aankoop, de renovatie en de verkoop van het op te leveren kantoorgebouw.

Erik Oostwegel (CEO Royal Haskoning DHV): *"Wij voeren als Royal HaskoningDHV alle werkzaamheden zoveel mogelijk zelf uit en met Tom's brede ervaring in het vastgoed helpt hij ook om onze mensen scherp te houden."*

• De Dierenbescherming - Strategisch vastgoedadviseur

De Dierenbescherming is de afgelopen jaren bezig met het centraliseren van de organisatie. Om dit te bereiken, brachten wij de vastgoedportefeuille van de Dierenbescherming in beeld. Vervolgens namen wij onder supervisie van Tia van Beek de portefeuille onder de loep. Om goede analyses te maken, ontwikkelden wij verschillende tools die wij implementeerden in de organisatie. Bijvoorbeeld de capaciteitscalculator, waarmee we op basis van historische cijfers de toekomstige ruimtebehoefte van een dierenbeschermingscentrum uit kunnen rekenen. Daarbij werkten Fakton Executives samen met Fakton Consultancy.



Mario Willemsen, manager Financiën en Bedrijfsvoering bij de Dierenbescherming: *"Fakton begeleidde ons uitstekend bij onze route naar een toekomstvisie voor onze vastgoedportefeuille met vele dierenopvangcentra en Dierenambulanceposten door heel Nederland. De samenwerking met het Fakton-team was erg prettig. Met hun ervaring en frisse blik gaven zij sterke adviezen en voerden gedegen analyses uit. Daarnaast ontwikkelden zij relevante producten die wij kunnen blijven gebruiken bij onze beslissingen. Oftewel, Fakton leverde een waardevolle bijdrage aan de vastgoedportefeuille en daarmee aan het realiseren van de strategische doelstellingen op het gebied van hoogwaardige opvang van dieren door onze organisatie."*

Geïnspireerd geraakt door bovenstaande voorbeelden en benieuwd wat we voor uw onderneming kunnen betekenen? Neem dan gerust contact op met Peter van Bosse om een afspraak te maken.



Peter van Bosse
Partner | Fakton Executives
T +31 10 3000 131
M +31 (0) 6 5427 7441
E p.v.bosse@fakton.com

WE ARE FAKTON