



Huisvestingsadvies

HD PROJECTREALISATIE B.V.



Samenvatting

Om het daadwerkelijke huisvestingsadvies te kunnen schrijven, is er informatie nodig over HD en haar omgeving. Door de interne en externe analyses is er veel informatie over HD op tafel gekomen. Met behulp van deze informatie kunnen de volgende onderdelen geschreven worden.

Uit de interne analyse is opgemaakt dat HD als doel heeft een totaalpakket (de HD aanpak) aan te kunnen bieden in de branche van kleinschalige woonzorg, binnenstedelijk wonen en bedrijfshuisvesting. Onderling is er een goede sfeer en er wordt veel waarde gehecht aan waardering van buitenaf. Het huidige pand is gevestigd aan de Jan Leentvaarlaan 30 in Kralingen. HD is eigenaar van dit pand en is tevreden over de locatie. In het omliggende kantorenterrein bevinden zich echter enkele concurrenten, maar HD geeft aan hier sterk genoeg voor te zijn.

Door de kansen en bedreigingen, sterktes en zwaktes tegenover elkaar te zetten is er een SWOT-analyse en confrontatiematrix ontstaan. Uit deze analyse kan geconcludeerd worden dat HD sterk is op het gebied van de tevredenheid over het persoonlijk advies én de HD aanpak. Zaken waar zij ontevreden over zijn en een zwakte vormen is het tekort aan vergaderruimte, het gedateerde interieur en de leegstand in het gebouw.

Met behulp van de analyses zijn er een aantal interne en externe randvoorwaarden naar voren gekomen. Dit zijn voorwaarden die HD nodig heeft om optimaal te kunnen functioneren. De randvoorwaarden zijn opgenomen in het Programma van Eisen. Naast de randvoorwaarden zijn er functionele, ruimtelijke en technische eisen. In de functionele eisen wordt er beschreven wat de functies per afdeling zijn, wat voor kantoor daarvoor nodig is en met welke afdeling er wordt samengewerkt. Alle afdelingen; de directie, afdeling P&O, communicatie, projectmanagement, ontwikkelaars, architecten, administratie, secretaresse, receptie, STEPFORWARD en Park concepts zijn verwerkt in een relatieschema. In de ruimtelijke eisen zijn het aantal gewenste vierkante meters per afdeling opgenomen. Om tot het totaal gewenste netto vloeroppervlak te komen is er 20% bij het minimale vloeroppervlak volgens NEN 1824 opgeteld. Hierdoor ontstaat er een gewenst netto vloeroppervlakte van 650 vierkante meter. Hoe deze vierkante meters zijn onderverdeeld is te vinden in het vlekkenplan. In de technische eisen wordt er beschreven welke technische benodigdheden er nodig zijn. Dit is uitgewerkt in een tabel vorm.

In het verbeterplan van de huidige huisvesting worden de gewenste punten uit het Programma van Eisen meegenomen en vergeleken met de huidige situatie. Hieruit blijkt dat alle werkplekken op de eerste verdieping moeten komen, de kantine verplaatst moet worden naar de begane grond en er een wachtruimte voor klanten moet komen. Er zal meer vergaderruimte moeten komen, de akoestische wand- en vloerafwerking moet verbeterd worden en er zullen ook meer parkeerplaatsen moeten komen.

Bij de alternatievenanalyse is er aangehouden dat er minimaal 650 vierkante meter aan kantoorruimte, een ruime kantine, minimaal 35 parkeerplaatsen, vergelijkbare ontsluiting zoals bij het huidige pand, een duurzame uitstraling en een groene omgeving aanwezig moet zijn. Ook moet het pand in Rotterdam, het liefst ook in Kralingen, staan. Er zijn drie panden gevonden die aan al deze eisen voldoen, maar het pand aan de Lichtenauerlaan 102 past het beste bij het beeld en de eisen van HD.

Er is een moodboard gemaakt om een idee te geven van het toekomstige interieur. Het interieur is ingedeeld en aangekleed met inspiratie vanuit de site van HD. De kleuren olijfgroen en antraciet komen vaak terug. Ook zullen er in de meeste ruimtes planten komen te staan.

Inleiding

Dit onderzoeksrapport is geschreven voor HD. Het rapport wordt opgesteld om de huisvesting van het bedrijf te optimaliseren. Op basis van dit onderzoeksrapport hebben wij de voor- en nadelen van HD vastgelegd omtrent de huisvesting. Dit is van belang voor de toekomstige plannen van HD.

Voor dit onderzoeksrapport hebben we de volgende analyses toegepast: het 7'S-Model, INK-model, Balance Scorecard Model en SWOT-analyse. Door deze analyses worden de belangrijke aspecten opgenomen wat betrekking heeft op het bedrijf. Het 7'S-Model laat de kwaliteiten van HD-Projectrealisatie zien die we hebben beoordeeld. Op basis hiervan hebben wij een verbeteradvies gegeven. Met behulp van het INK-model hebben wij een duidelijk overzicht gekregen van HD-Projectrealisatie. Hierdoor konden we vastleggen of de balans optimaal is tussen het resultaat en de organisatie. Tenslotte zijn de meetbare doelstellingen geformuleerd aan de hand van het Balance Scorecard Model. Hierdoor kan het strategische doel op betere wijze uitgevoerd worden door HD. De informatie vanuit de analyses zijn opgenomen in Programma van Eisen. Dit geeft een duidelijk beeld wat HD nodig heeft op het gebied van huisvesting en wordt vergeleken met de huidige situatie. De oplossingen om de huisvesting te optimaliseren is geschreven in een verbeterplan. Hierin wordt concreet beschreven wat er veranderd moet worden om te voldoen aan het plan van eisen.

Naast het huidige gebouw zijn er drie alternatieve gebouwen geselecteerd. Deze gebouwen worden apart in dit rapport onderbouwd waarom ze geschikt zijn. Dit is gedaan aan de hand van de interne en externe randvoorwaarden.

Voordat het huisvestingadvies wordt uitgebracht is er een sfeerimpressie gemaakt waarbij het interieur van de kantoorruimte aan bod komt. Er wordt gekeken of het interieur past bij de cultuur van het bedrijf, zowel intern als extern. Vervolgens wordt het huisvestingsadvies uitgebracht aan de organisatie. Dit advies wordt verwerkt in een eindrapportage waarin de analyses, alternatieven en mogelijke oplossingen zijn opgenomen. De eindrapportage wordt schriftelijk overgedragen aan het bedrijf (Wesselo, 2016).

SWOT-Analyse

	Kansen	Bedreigingen
<i>Externe analyse</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Meer potentiële klanten 2. Het BBP per hoofd ligt hoger dan gemiddeld 3. Vergrijzing 4. Urbanisatie 5. Groeiende economie 6. Trends en behoeften 7. Technologische ontwikkelingen 8. Goede ontsluiting 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Economische recessie 2. Duurzaamheid 3. Concurrentie 4. Rustige ligging 5. Trends en ontwikkelingen
<i>Interne analyse</i>	Sterktes <ol style="list-style-type: none"> 1. Persoonlijk advies 2. Totaalaanpak 3. Goede parkeergelegenheid 4. Eigen gebouw 5. Doorgroeimogelijkheden 6. Goede relaties tussen medewerkers en leidinggevenden 7. Goede communicatie 	Zwaktes <ol style="list-style-type: none"> 1. Weinig vergaderruimte 2. Slechte luchtventilatie 3. Gedateerd interieur 4. Verouderde techniek 5. Leegstand in eigen gebouw

Figuur 14, SWOT Analyse.

Confrontatiematrix

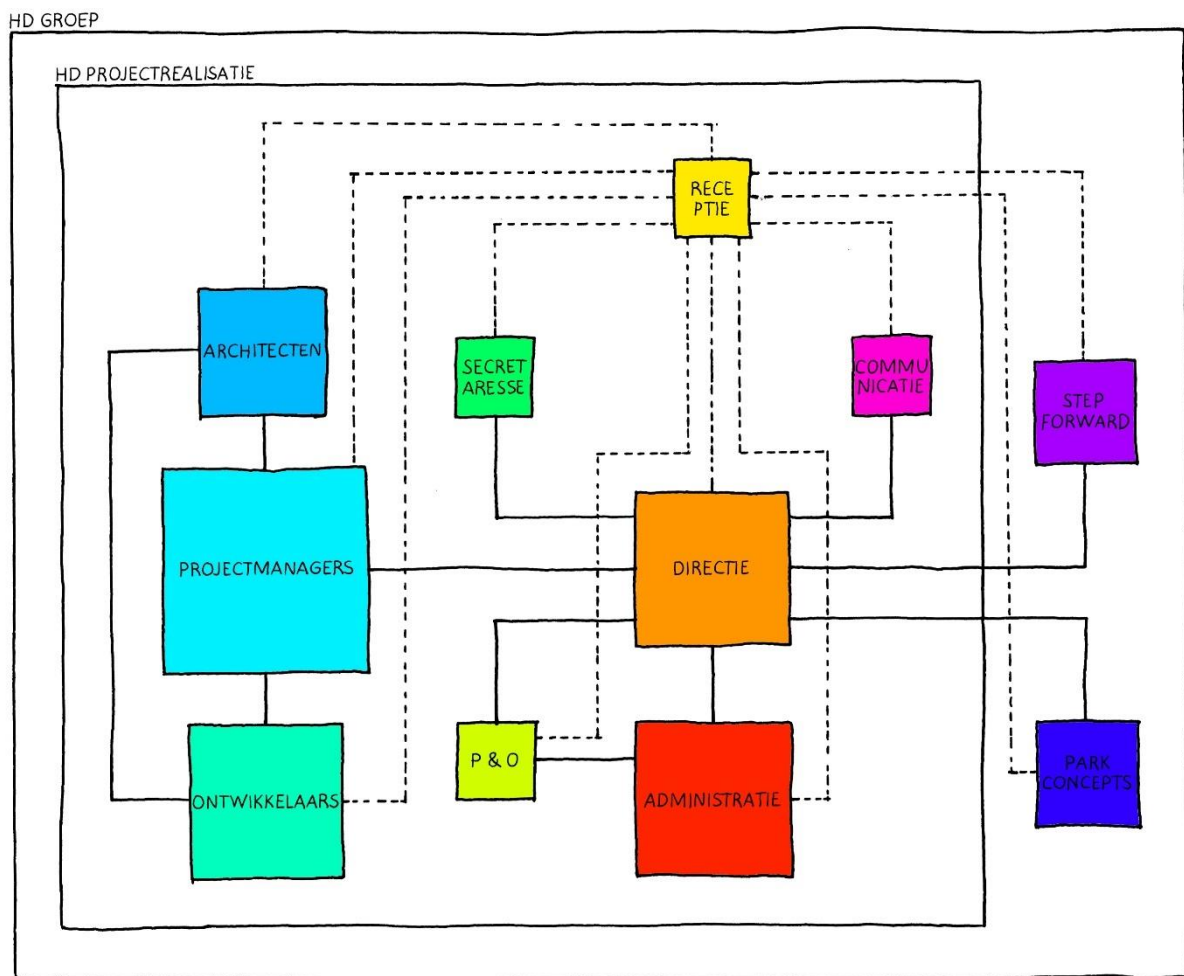
-5= Zeer slecht
-3= Slecht
0= Neutraal
3= Goed
5= Zeer goed

		Kansen			Bedreigingen			
		1	2	3	1	2	5	
		Groeiende economie	Trends en behoeften	Goede ontsluiting	Economische recessie	Duurzaamheid	Concurrentie	
Sterktes	1	Persoonlijk advies	5	5	0	-3	0	3
	2	Totaalaanpak	3	5	3	3	3	5
	3	Goede relatie tussen leidinggevende en werknemers	0	0	3	5	0	0
Zwaktes	1	Weinig vergaderruimte	-5	3	0	0	3	-3
	2	Gedateerd interieur	-3	-5	0	0	-3	-5
	3	Leegstand in eigen gebouw	3	0	3	-5	-5	0

Figuur 15, een confrontatiematrix van HD-Projectrealisatie

Relatieschema

Figuur 16 geeft het relatieschema weer van HD. Alle doorgetrokken lijnen zijn directe contacten/samenwerkingen die letterlijk in de gewenste huisvesting terug moeten komen. De stippellijnen staan voor telefonisch contact van de receptie naar iedere afdeling. Momenteel is iedere werkplek voorzien van een vaste telefoon waardoor de receptie iedereen persoonlijk kan bereiken als er zich bijvoorbeeld bezoek meldt voor diegene bij de receptie. HD geeft aan dat er in de toekomst wellicht met zakelijke mobiele telefoons willen gaan werken waardoor de werknemer minder gebonden is aan de vaste werkplek en er getelefoneerd kan worden in de speciale "belzones" om zo de stilte en concentratie op de werkvloer te bewaken. Daarnaast is de werknemer op deze manier altijd bereikbaar.



Figuur 16, Relatieschema HD projectrealisatie



Figuur 17, Vlekkenplan HD projectrealisatie

Alternatieve panden

Optie 1

Lichtenauerlaan 102, 3065ME Rotterdam

Er is voor gekozen om deze kantoorruimte als beste optie aan te bieden, omdat dit gebouw met haar voorzieningen, services en omgeving het dichtste in de buurt komt van de wensen van HD.

Interne randvoorwaarden

Het gebouw is voorzien van veel voorzieningen en services. Er is een ontvangstruimte bij de gedeelde receptie. Ook heeft het gebouw een 'sociaal hart', een plaats voor ontmoeting voor alle gebruikers van het gebouw.

Er is voldoende plaats voor vergaderruimte en werkplekken. Deze ruimtes worden gemeubileerd aangeboden. Ook is er een pantry aanwezig.

Verdere voorzieningen en services die aangeboden worden zijn wifi, telefonische beantwoording bij de receptie, print en copy service, beveiliging, postverwerking, ventilatie en airconditioning en een lift.

Externe randvoorwaarden

Naast het gebouw zijn 40 parkeerplaatsen beschikbaar voor de gebruikers van het gebouw. In de korte omgeving zijn ook nog parkeerplaatsen te vinden. Er kan dus vanuit gegaan worden dat aan de eis van voldoende parkeerplaatsen zeker voldaan kan worden.

Het Brainpark ligt vlakbij de Rijsweg A16 en is zo goed te bereiken met de auto, maar ook met het openbaarvervoer. Het metrostation de Kralingse Zoom is om de hoek gelegen.

Het Brainpark is een groen aangekleed kantorenpark te zien vanaf de autosnelweg A16. Dit kantoor voldoet dus ook aan de eisen uitstralingseisen en locatie kenmerken.

Ruimtelijke eisen

In dit gebouw op het Brainpark, dichtbij de huidige vestiging, is kantoorruimte te huren van 10 tot en met 1000 vierkante meter. Nu kunnen zij dus de nodige 360 vierkante meters huren, maar mochten zij verder uit willen breiden dan is dit ook mogelijk.



Foto impressie

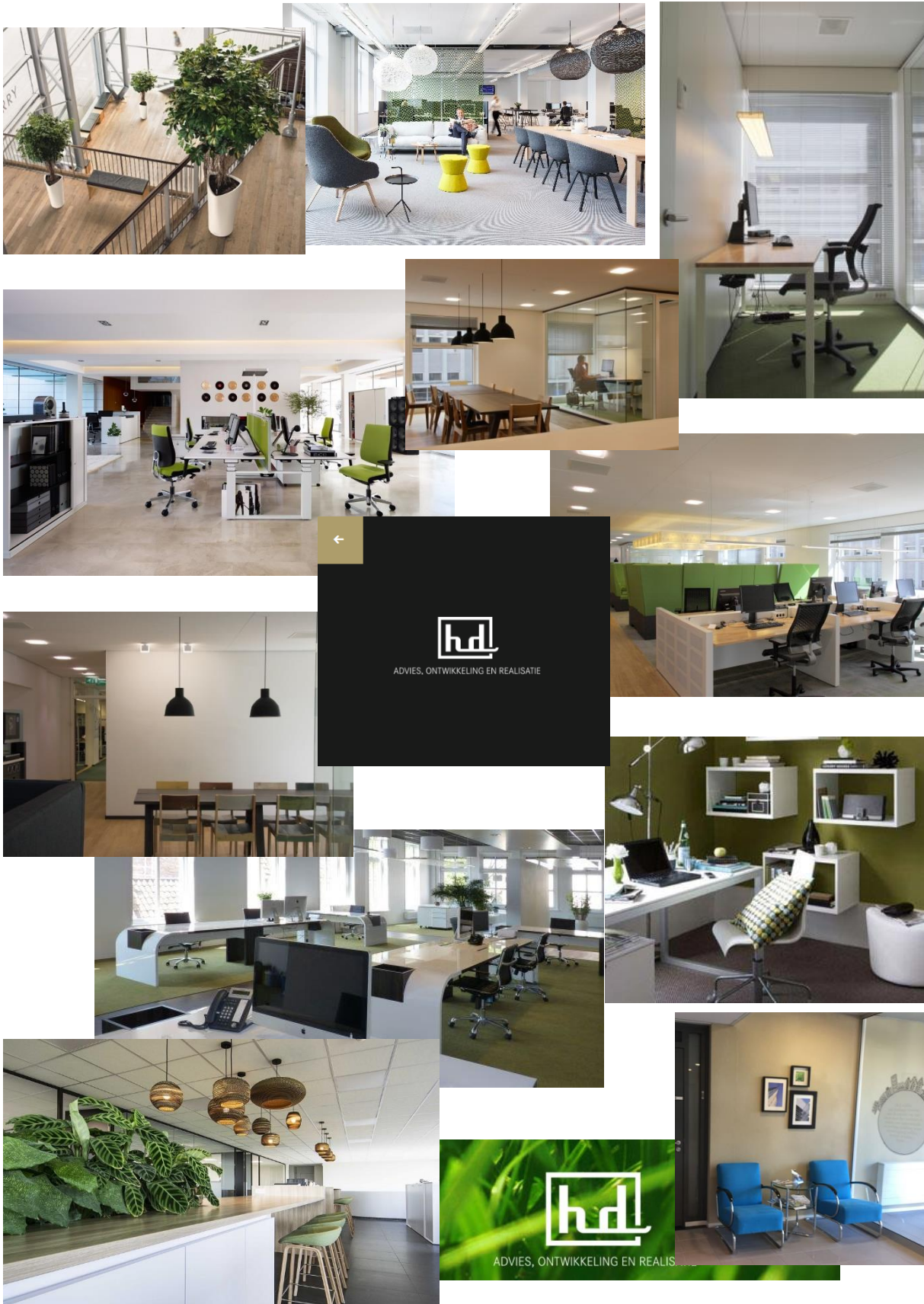




Locatie op de kaart



Moodboard



Conclusie

Naar aanleiding van de analyses, onderzoeken en de gevoerde gesprekken met HD wordt er in dit deel het daadwerkelijke advies gegeven. De keuze van het advies wordt onderbouwd met een aantal argumenten.

Uit de interne analyse is gebleken dat de huisvesting niet optimaal is. De indeling van het pand is niet optimaal, het interieur is gedateerd, en is niet goed geïsoleerd. Deze minpunten van de huisvesting kunnen verholpen worden met behulp van een verbouwing. Hierbij zullen de werkplekken van HD Projectrealisatie gerealiseerd worden op de eerste etage, maar de werkplekken van Park concepts en Step Forward niet. Dit is dus niet optimaal, maar wel de enige oplossing in verband met de beperkte ruimte op de eerste etage. De voorkeur is uitgegaan naar het aanpassen van de huidige huisvesting, omdat het gebouw verder wel aan alle randvoorwaarden kan voldoen. Aan de hand van het vlekkenplan kan HD prima werken vanuit het bestaande pand, en is dit in vergelijking met de beste keuze uit de alternatievenanalyse het meest optimaal.

Een groot probleem dat wel zal blijven en minimaal op te lossen is, is dat er te weinig parkeerplaatsen zijn op het terrein van HD. Werknemers en klanten die hun auto niet kwijt kunnen, kunnen de auto parkeren langs de Jan Leentvaarlaan, op loopafstand van het bedrijf. Ook is het een stimulans om werknemers met de fiets of openbaar vervoer te laten komen. Een eventuele oplossing is het sluiten van een overeenkomst te met een naastgelegen bedrijf om hun parkeerplaats te delen met HD.

HD gaf ook aan dat het pand niet goed geïsoleerd is en dat er te weinig frisse lucht aanwezig is. Om de bedrijfshuisvesting zo optimaal mogelijk te krijgen moeten de ramen vervangen worden door A-kwaliteit ramen met dubbel glas, de wanden goed geïsoleerd worden en de huidige lampen vervangen door ledlampen. De luchtkwaliteit binnen het bedrijf willen wordt aangepakt met behulp van mechanische luchtventilatie. Zodat er in elke ruimte frisse lucht aanwezig is, wat de gezondheid en productiviteit van de werknemers zal verbeteren