

Herhuisvesting CSR

Adviesrapport definitief

28-10-2011

Priscilla Hompus

Suyiennara Jacob

Sharmayne van Keulen

Marsheline Manuela

HERHUISVESTING CSR

Adviesrapport definitief

School: Hogeschool Rotterdam
Opleiding: Facility Management
Studiejaar: 2^{de} jaar

Opdrachtgever: Catering Service Rotterdam
Directieleden: Tamara Agatz
Marieke Kwakernaak-Rodenburg
Sandra Smit

Adres CSR: Catering Service Rotterdam
Pelsertstaat 81
Postbus 86
3319 OL Rotterdam

Projectbegeleidster: Tamara Agatz
Datum: 28-10-2011

Adviesbureau: 'MPS' Real Estate Facilities
Stationsweg Oost 184
3931 EW Rotterdam
Postbus 41
3930 EA Rotterdam
T 010 - 286 41 32
F 010 - 286 28 84
info@mpsrealestatefacilities.com

Medewerkers Adviesbureau:	Priscilla Hompus	0836193
	Suyiennara Jacob	0843281
	Sharmayne van Keulen	0832978
	Marsheline Manuela	0799867

MANAGEMENTSAMENVATTING

Catering Service Rotterdam (CSR) wil zich binnen twee jaar herhuisvesten op het bedrijventerrein Noord-West te Rotterdam. Voor onderzoek naar de juiste huisvesting voor CSR, is 'MPS' Real Estate Facilities, gespecialiseerd in facilitaire- en vastgoedmarkt, ingehuurd. 'MPS' Real Estate Facilities schrijft een advies over de gehele herhuisvesting van Catering Service Rotterdam.

Om een compleet advies te geven over de herhuisvesting is er een probleemstelling geformuleerd. Deze luidt als volgt:

Wat wordt de ideale locatie van Catering Service Rotterdam gekeken naar de eisen en wensen van de directie en de mogelijkheden die het bedrijfsterrein Rotterdam Noord-West te bieden heeft?

Bij het schrijven van het advies voor de directie van CSR is er rekening gehouden met de eisen en wensen met betrekking tot de herhuisvesting van CSR. 'MPS' Real Estate Facilities is tot de volgende adviezen gekomen over de herhuisvesting van CSR.

Om een geschikt pand te vinden voor CSR is het bepalen van de ruimtebehoefte van belang, daarnaast wil CSR ook de trend 'Het Nieuwe Werken' (HNW) toepassen, hiermee is rekening gehouden in het bepalen van de ruimtebehoefte. Bij het toepassen van HNW binnen CSR wordt er een flexfactor van 0,7 gehanteerd. Dit scheelt in zowel het aantal benodigde vierkante meters, als in de jaarlijkse kosten voor alle werkplekken. Binnen CSR valt HNW niet voor de gehele organisatie toe te passen, gezien er vaste werkplekken nodig zijn voor bepaalde functies. De totale ruimtebehoefte van CSR bedraagt 1.810,80 m² BVO. Dit bestaat uit 557 m² kantoorruimte, 640 m² bedrijfsruimte, 13 m² overige voorzieningen en 564,50 m² buitenterrein. Door HNW in te voeren wordt er in totaal, 168 m² bespaard. Wat uitkomt op een financieel voordeel van € 319.144 per jaar.

Verder is het van belang om te weten wat de vestigingsplaatsfactoren zijn en de weging daarvan. De vestigingsplaatsfactoren zijn beoordeeld op een schaal van 1 tot 3. Na onderzoek blijkt flexibiliteit, ligging en bereikbaarheid van het pand het belangrijkste te zijn. Aan de hand van de vestigingsplaatsfactoren en het locatieonderzoek kan er een SWOT-analyse gemaakt worden. Deze is gemaakt voor de panden: Sevillaweg 39, Kiotoweg 407 en Innsbruckweg 210-212. Aan de hand van de kansen, bedreigingen, sterke en zwakke punten van alle drie de panden, is het pand aan de Kiotoweg het beste uit de SWOT-analyse gekomen, omdat deze de meeste voordelen heeft en de meeste mogelijkheden biedt. Daarnaast is er gekeken naar het financiële plaatje van de drie panden. Ook daaruit kwam Kiotoweg het beste uit, omdat de huurprijs het laagste is en het pand ook vrij op naam gekocht kan worden. Door de economische situatie is geadviseerd het pand aan de Kiotoweg te kopen. Om het pand aan de Kiotoweg zo strategisch mogelijk neer te zetten, is er voor dit pand een confrontatiematrix gemaakt. Dit om elementen uit de externe omgeving met de interne competenties binnen CSR te confronteren. Door de confrontatiematrix heeft CSR inzicht in de belangrijkste sterkte, zwakte, bedreigingen en kansen. CSR zal door deze matrix geen enkele mogelijkheid over het hoofd gezien.

Kiotoweg zal verbouwd en ingericht moeten worden om te voldoen aan de eisen van CSR. Tijdens de tussentijdse presentatie is er aangegeven, dat de inrichting van het pand, meegenomen moet worden in het advies. Dit valt niet binnen het takenpakket van 'MPS' Real Estate Facilities, daarom is Trompenburg BV ingeschakeld. 'MPS' Real Estate Facilities coördineert dit proces, zodat er een aanspreekpunt is voor CSR. Omdat het advies wordt voorzien van een extra onderdeel, komt er een extra bedrag van € 32.151 excl. BTW bovenop de afgesproken prijs van €23.495,45 excl. BTW. De totaalprijs zal hierdoor € 55.646,45 excl. BTW worden. De totale verbouwing aan het pand (Kiotoweg 407) zal 7 maanden en 2 weken duren. Dit is inclusief het voorbereidingswerk en de evaluatie. Deze verbouwing zal er uiteindelijk voor zorgen dat de indeling naar wens is van CSR.

De totale investering, voor het kopen van de Kiotoweg 407 en de investeringen die komen kijken bij het gereed maken van het pand, komt neer €2.800.000 excl. BTW. 'MPS' Real Estate Facilities adviseert om een annuïteitenhypotheek van 5,5% af te sluiten voor het pand. De totale exploitatie kosten voor CSR bedraagt €604.613 excl. BTW. Deze kosten komen als gevolg van het in eigendom hebben, in standhouden dan wel gebruiken van onroerend goed. Er is op dit moment geen sprake van rendement op de investering. Er is alleen sprake van rendement wanneer een pand wordt (onder)verhuurd. Dit is op dit moment van toepassing op CSR.

VOORWOORD

De aanleiding voor het schrijven van dit adviesrapport is het project Herhuisvesting. Het project 'Herhuisvesting', is een project waarbij een project team een onderzoek moet doen naar het beste pand voor de herhuisvesting van Catering Service Rotterdam (CSR). Hieraan is een advies gebonden, waarin goede onderbouwde keuzes staan.

Het adviesrapport is geschreven voor de directie van Catering Service Rotterdam. Bij het tot stand komen van het rapport is gebruik gemaakt van desk- en fieldresearch door middel van boeken, internet, databases, makelaars, referentiebedrijven en een groot locatieonderzoek.

Ons project team heet 'MPS' Real Estate Facilities. Wij zijn een adviesbureau gespecialiseerd in facilitaire- en vastgoedmarkt. Gedurende dit project was Sharmayne van Keulen projectleidster en Priscilla Hompus archivaris. Elk groepslid heeft bijgedragen aan het samenstellen van dit adviesrapport.

Onze dank gaat uit naar de makelaars Peter Oosthoek en Frank Hordijk. Zij hebben ons veel informatie gegeven over panden en kengetallen die zeer bruikbaar waren voor het project. Ook gaat onze dank uit naar Paul Teunissen. Hij heeft ons informatie gegeven over het berekenen en toepassen van het rendement van de investering.

Verder gaat onze dank uit naar Tamara Agatz, directielid van Catering Service Rotterdam, voor het stap voor stap begeleiden in alle fases van het project herhuisvesting en haar expertise van het vak en Marieke Kwakernaak-Rodenburg (directielid en modulehouder) voor het begeleiden van de projectteams doormiddel van twee ondersteunende colleges.

Rotterdam, 28-10-2011

Priscilla Hompus
Suyiennara Jacob
Sharmayne van Keulen
Marsheline Manuela

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	6
1. Profiel Catering Service Rotterdam.....	7
2. Programma van Eisen	8
3. Ruimtebehoefte	9
4. Het Nieuwe Werken.....	14
5. Vestigingsplaatsfactoren.....	16
6. De drie scenario's.....	18
7. Huren of kopen	21
8. Conclusie pand.....	24
9. Strategie.....	26
10. Inrichting	27
11. Verbouwproces.....	28
12. Investeringsbegroting	30
13. Exploitatiebegroting.....	32
14. Rendementsberekening.....	34
Conclusie.....	35
Literatuurlijst.....	36
Bijlage I: Medewerkersprofiel & Relatiediagram	38
Bijlage II: Locatieonderzoek	40
Bijlage III: Vlekkenplan Begane grond + Eerste verdieping.....	47
Bijlage VI: Offerte Inrichting.....	49
Bijlage V: Verbouwtekeningen Begane grond + Eerste verdieping	51

INLEIDING

De aanleiding voor het schrijven van dit adviesrapport is de herhuisvesting van Catering Service Rotterdam. Het huidige pand van Catering Service Rotterdam voldoet niet meer aan de eisen en wensen van de directie, een bijkomend probleem is dat het pand te klein wordt voor de organisatie. Daarom wil de directie Catering Service Rotterdam binnen één jaar verhuisd zijn naar een pand op het Rotterdamse bedrijventerrein Noord-West. 'MPS' Real Estate Facilities is benaderd door de directie van Catering Service Rotterdam om over dit grote herhuisvestingsproject een advies uit te brengen. 'MPS' Real Estate Facilities is gespecialiseerd in de facilitaire- en vastgoedmarkt.

Het doel van dit adviesrapport is dan ook, om een geschikt herhuisvestingpand te vinden voor Catering Service Rotterdam. Het pand moet voldoen aan de eisen en wensen van de directie van Catering Service Rotterdam. Verder wordt er een advies gegeven over het pand, om het zo geschikt mogelijk te maken voor Catering Service Rotterdam.

Onderwerpen die gedurende een herhuisvesting aan bod komen moeten goed onderzocht en onderbouwd worden, om uiteindelijk antwoord te kunnen geven op de probleemstelling die geformuleerd is door 'MPS' Real Estate Facilities, deze luidt:

Wat wordt de ideale locatie van Catering Service Rotterdam gekeken naar de eisen en wensen van de directie en de mogelijkheden die het bedrijfsterrein Rotterdam Noord-West te bieden heeft?

Deze probleemstelling wordt beantwoord door middel van field- en deskresearch wat in het adviesrapport aan bod komt. Het adviesrapport bestaat uit 14 hoofdstukken, die zijn opgedeeld uit inleiding, theorie, toepassing op Catering Service Rotterdam en conclusie.

Allereerst wordt er in het rapport dieper ingegaan op Catering Service Rotterdam. Hoe ziet de organisatie eruit en hoeveel ruimte is er nodig om deze organisatie te herhuisvesten? De verdere eisen en wensen van de opdrachtgever komen ter sprake in het Programma van Eisen. Daarna worden de voor- en nadelen van 'Het Nieuwe Werken' uitgewerkt, met hierbij de mogelijke consequenties voor de bedrijfshuisvesting. Vervolgens heeft 'MPS' Real Estate Facilities gekeken naar de vestigingsplaatsfactoren die voor Catering Service Rotterdam een rol spelen en hier een weging aangehangen. Gekeken naar de eisen, wensen en ruimtebehoefte van Catering Service Rotterdam, is er uiteindelijk een selectie gemaakt van drie panden op bedrijventerrein Noord-West. Deze panden zijn getoetst aan de hand van de SWOT-analyse. Hierop volgt een analyse van huur en koop. Vervolgens wordt er een conclusie getrokken welk pand het meest voldoet aan de eisen en wensen van Catering Service Rotterdam, en of dit pand het beste gehuurd of gekocht kan worden. Het pand dat het beste uit de analyses naar voren komt, wordt getoetst aan de hand van een confrontatiematrix. De inrichting van het pand komt tot uiting in het vlekkenplan. Aangezien het pand verbouwd moet worden is de totale verbouwing van het pand weergegevens in verschillende bouwprocessen. Tot slot wordt het rapport afgesloten met de financiële gegevens, weergegeven in een investeringsbegroting, exploitatiebegroting en rendementsberekening.



1. PROFIEL CATERING SERVICE ROTTERDAM

MISSIE CATERING SERVICE ROTTERDAM

'De dagelijkse levenskwaliteit binnen bedrijfskantines verbeteren.'

VISIE CATERING SERVICE ROTTERDAM

'Onze ambitie is DE aanbieder van Rotterdam te zijn op het gebied van Bedrijfscatering. Hierom staan we bekend om onze kwaliteit, service en prijs.'

STRATEGIE

'Om onze visie te bereiken is iedereen binnen Catering Service Rotterdam zeer gedreven om onze bekendheid van kwaliteit, service en prijs hoogstaand te houden.'

KERNWAARDES CATERING SERVICE ROTTERDAM

Verrassend: Onze gasten komen regelmatig bij ons terug. De uitdaging ligt bij ons om de gasten elke keer weer te verrassen. Bovendien blijven wij Verwachtingen overtreffen op alle mogelijke manieren.

Loyaliteit: Er is sprake van wederzijds vertrouwen binnen onze organisatie.

Verantwoordelijkheid: Wij nemen de verantwoordelijkheid voor wat wij doen. Zowel als groep als individueel.

HISTORIE

Sinds de oprichting eind 2000 heeft Catering Service Rotterdam (CSR) zich ontwikkeld tot een toonaangevend facilitaire aanbieder op het gebied van catering. Het bedrijf is gespecialiseerd in ontkoppeld koken en bevoorradt op dit moment 35 bedrijfskantines binnen Rotterdam. Deze bedrijfskantines worden ook beheerd door Catering Service Rotterdam.

ACTIVITEITEN

Catering Service Rotterdam levert diensten en producten op het gebied van catering, zoals het beheren van kantines en het bevoorraden van keukens. Afhankelijk van de behoefte van de klant, verzorgt Catering Service Rotterdam de volledige kantine.

KLANTEN

Een groot aantal bedrijven en organisaties maken gebruik van de diensten en producten van Catering Service Rotterdam. De klanten van Catering Service Rotterdam zijn voornamelijk actief in de sectoren ICT & Internet, Financieel, Media & Uitgeverijen, Food & Beverage, Retail, Travel & Leisure, Non-profit en Zakelijke Dienstverlening.

WERKNEMERS

De totale organisatie telt 170 werknemers, daarvan werken 100 werknemers op de hoofdlocatie van Catering Service Rotterdam en de andere 70 werknemers werken op de beheerde bedrijfskantines van Catering Service Rotterdam binnen Rotterdam. Op de hoofdlocatie zijn er 2 directieleden, 20 man keukenpersoneel, 8 inkoopmedewerkers, 2 pr-medewerkers, 3 vertegenwoordigers, 5 accountmanagers, 10 magazijn- en transportmedewerkers, 20 werknemers op de afdeling facilitair, 15 werknemers op de afdeling personeelszaken en salarisadministratie en 15 werknemers op de afdeling debiteuren en crediteuren.

ORGANISATIE

Catering Service Rotterdam is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24236487.

Het medewerkerprofiel met het bijhorende relatiediagram is te vinden in bijlage I van dit adviesrapport.

2. PROGRAMMA VAN EISEN

2.1 INLEIDING

'MPS' Real Estate Facilities vindt het van belang dat de eisen en wensen van de opdrachtgever worden gerealiseerd in het uiteindelijke advies. Om de eisen en wensen van Catering Service Rotterdam in beeld te brengen heeft 'MPS' Real Estate Facilities een Programma van Eisen samengesteld. Deze eisen en wensen zijn grotendeels gebaseerd op de punten die naar voren zijn gebracht tijdens het kennismakingsgesprek met de directie.

2.2 THEORIE

Een Programma van Eisen is een document in een ontwerp- of aanschafproces en is het medium waarin de verwachtingen van de opdrachtgever zijn vastgelegd.

2.3 TOEPASSING

De belangrijkste eisen van Catering Service Rotterdam ten aanzien van de herhuisvesting, zijn als volgt:

- Het pand moet gevestigd zijn op het bedrijventerrein Noord-West te Rotterdam;
- De locatie moet functioneel zijn;
- Binnen in het pand moet een geoutilleerde keuken kunnen/mogen worden geïnstalleerd;
- De voorkeur voor de huisvesting gaat uit naar nieuwbouw;
- Het pand moet een goede uitstraling hebben wat past bij Catering Service Rotterdam;
- Binnen het pand moet er genoeg ruimte zijn voor het primaire proces van Catering Service Rotterdam;
- In het pand moet ook een ruim bedrijfsrestaurant ingedeeld kunnen worden;
- Duurzaamheid is een facilitaire trend waar Catering Service Rotterdam in meegaat;
- 'Het Nieuwe Werken' is de nieuwe trend binnen het facilitaire werkveld en moet binnen de organisatie een rol gaan spelen.

Deze belangrijke eisen worden meegenomen in het zoeken naar het geschikte herhuisvestingpand voor Catering Service Rotterdam.

2.4 CONCLUSIE

Er wordt rekening gehouden met de eisen en wensen van Catering Service Rotterdam bij het zoeken van een pand. Bij het kiezen van een pand wordt de geschiktheid van het pand voor Catering Service Rotterdam onderzocht. Daarnaast wordt er gekeken of alle eisen van Catering Service Rotterdam gerealiseerd kunnen worden en welke eisen meer prioriteit hebben.

3. RUIMTEBEHOEFTE

3.1 INLEIDING

Voordat 'MPS' Real Estate Facilities op zoek kan gaan naar een geschikt pand voor Catering Service Rotterdam, is het van belang dat de ruimtebehoefte van Catering Service Rotterdam duidelijk is. Zonder duidelijke ruimtebehoefte kan er niet worden gestart met het locatieonderzoek. Bij het bepalen van de ruimtebehoefte heeft 'MPS' Real Estate Facilities rekening gehouden met het feit dat Catering Service Rotterdam 'Het Nieuwe Werken', wil gaan toepassen. Hierbij is gekeken naar welke afdelingen een vaste werkplek nodig hebben en welke niet. Bij de afdelingen waarbij 'Het Nieuwe Werken' wordt toegepast is rekening gehouden met een flexfactor van 0,7. Alle berekeningen zijn inclusief horizontaal- en verticaalverkeersoppervlak, dit betekent dat de berekeningen zijn gebaseerd op Netto Vloer Oppervlak.

3.2 THEORIE

Voor het berekenen van de ruimtebehoefte heeft 'MPS' Real Estate Facilities gebruik gemaakt van wettelijke normen. Een wettelijke norm hiervan is de NEN 1824. Deze norm is de basis die wettelijk is vastgelegd voor de minimale afmetingen van werkplekken in kantoren. Door deze afmetingen te handhaven kunnen de medewerkers hun werkzaamheden veilig en zonder nadelige gevolgen voor welzijn en gezondheid uitvoeren. Volgens de NEN 1824 moet een standaard werkplek minimaal bestaan uit:

Basiswerkplek (stoel en circulatie)	4 m ²
Werkvlak met flatscreen	1 m ²
Lees en schrijfvlak	1 m ²
Staande kast	$\frac{1 \text{ m}^2}{7}$
Minimale afmeting standaard werkplek	7 m²

(www.ergonomiespecialist.nl, www.euronorm.net)

Verder is er bij de berekening van de ruimtebehoefte gebruik gemaakt van de NEN 2580. Deze norm geeft termen, definities en manieren van bepalen voor de vloeroppervlakten van terreinen en inhouden van gebouwen of delen daarvan.

Voor de vloeroppervlakte wordt er gebruik gemaakt van Bruto Vloer Oppervlak (BVO) en Netto Vloer Oppervlak (NVO). De tarraoppervlakte is het verschil tussen BVO en NVO. De tarraoppervlakte bedraagt ongeveer 3% van de ruimtebehoefte van het pand (excl. buitenterrein) in NVO.

3.3 TOEPASSING

De ruimtebehoefte van Catering Service Rotterdam wordt ingedeeld in kantoorruimte, bedrijfsruimte, overige voorzieningen en buitenterrein. Onder kantoorruimte vallen de werkplekken, vergaderruimte, overleg ruimte en repro. Dit is opgedeeld in vaste plekken en flex-werkplekken. Onder de bedrijfsruimte valt de goed geoutilleerde keuken, het magazijn en het bedrijfsrestaurant. Onder overige voorzieningen vallen ruimten als sanitaire ruimte, werkkasten en installatiekasten. Tot slot het buitenterrein, deze geeft aan hoeveel ruimte er nodig is voor parkeerplekken en de laad- en losplaats. (www.nen.nl)

KANTOORRUIMTE

VASTE WERKPLEK

Directieleden (2)

Norm per directielid:	20 m ²
Totaal voor 2 directieleden	40 m²

Afdelingshoofd (4) Inkoop, Debiteuren en Crediteuren, Personeelszaken en Salaris administratie + Facilitaire dienst.

Basiswerkplek (stoel en circulatie)	4 m ²
Werkvlak met flatscreen	1 m ²
Lees en schrijfvlak	1 m ²
Staande kast	1 m ²
Overlegtafel	3 m ² +
Totaal afdelingshoofd	10 m²
Totaal 4 afdelingshoofden	40 m²

Accountmanagers(5)

Basiswerkplek (stoel en circulatie)	4 m ²
Werkvlak met flatscreen	1 m ²
Lees en schrijfvlak	1 m ²
Staande kast	1 m ² +
Totaal per accountmanager	7 m²
Totaal 5 accountmanagers	35 m²

FLEX-WERKPLEKKEN

Inkoopmedewerkers(8)

Basiswerkplek (stoel en circulatie)	4 m ²
Plat beeldscherm	1 m ²
Lees/schrijf ruimte	1 m ²
Ladekast	1 m ²
Totaal per inkoopmedewerker	7 m² +
Totaal voor 8 inkoopmedewerkers	56 m²
HNW:	39 m²

Vertegenwoordigers (3) en PR-medewerkers (2)

Deze afdelingen zijn voornamelijk bezig met het onderhouden van klantrelaties en zijn gericht op externe bedrijven. De medewerkers zijn vaak op pad en hebben daarom geen vaste werkplek nodig. Overleg met klanten kan worden gedaan in de daarvoor bestemde overlegruimtes.

Norm vertegenwoordiger	4 m ²
5 vertegenwoordigers	20 m ²
HNW (70%)	14 m²

Debiteuren en crediteuren (16)

Basiswerkplek (stoel en circulatie)	4 m ²
Plat beeldscherm	1 m ²
Lees/schrijf ruimte	1 m ²
Ladekast	1 m ²
Totaal per medewerker	7 m² +
Totaal voor 16 medewerkers	112 m²
HNW (70%)	83 m²

Personeelszaken en Salaris administratie (18)

Basiswerkplek (stoel en circulatie)	4 m ²
Plat beeldscherm	1 m ²
Lees/schrijf ruimte	1 m ²
Ladekast	1 m ²
Totaal per medewerker	7 m²+
Totaal voor 18 medewerkers	126 m²
HNW (70%)	87 m²

Facilitaire dienst (13)

Basiswerkplek (stoel en circulatie)	4 m ²
Plat beeldscherm	1 m ²
Lees/schrijf ruimte	1 m ²
Ladekast	1 m ²
Totaal per medewerker	7 m²+
Totaal voor 13 medewerkers	91 m²
HNW (70%)	63 m²

Magazijn en transport medewerkers (10)

Deze medewerkers zijn grotendeels bezig in het magazijn of op weg naar klanten. Zij zullen niet langer dan 2 uur in dezelfde ruimte zitten. Het is dan ook niet nodig om voor iedereen een werkplek te hebben. Er zullen 3 werkplekken worden ingericht voor deze afdeling rekening gehouden met de minimale ruimtebehoefte (<2 uur in een ruimte).

Basiswerkplek (stoel en circulatie)	4 m ²
Totaal:	12 m²

OVERIGE KANTOORRUIMTE**Overlegruimte (3)**

Spreekkamer voor 4 personen	9 m ²
Totaal 3 overlegruimtes	27 m²

Vergaderruimte (1 voor 75 medewerkers)

Norm per persoon (incl. presentatieruimte)	1,50 m ²
Totaal 75 personen:	112,50 m²

Repro (4)

Per kopieerapparaat	1 m ²
Totaal 4 kopieerapparaten:	4 m²

**De totale kantoor ruimtebehoefte voor Catering Service Rotterdam is: 556,50 m².
(40 m² + 40 m² + 35 m² + 14 m² + 83 m² + 63 m² + 12 m² + 27 m² + 112,50 m² + 4 m²)**

BEDRIJFSRUIMTE

Geoutilleerde keuken(1)

De norm per kok inclusief koude en warme installaties is 20 m². In de keuken zal zowel eten gemaakt worden voor het eigen bedrijfsrestaurant als voor de 35 klanten.

Personeelslid (incl. koude en warme installaties)	20 m ²
Totaal benodigde oppervlakte (20 medewerkers)	400 m²

Bedrijfsrestaurant (1)

De norm is minimaal 0,90 m² per zitplaats. Doordat 'Het Nieuwe Werken' toegepast wordt in de organisatie zal de bezettingsgraad lager uitvallen dan normaal. Er wordt nu gerekend op een bezettingsgraad van 60%.

Catering Service Rotterdam heeft aangegeven, dat de bedrijfskantine ook gebruikt wordt voor maandelijkse proeverijen van nieuwe producten, personeelsfeestjes en de tweewekelijkse borrel. Hierdoor moet er 30% van de benodigde oppervlakte bij opgeteld worden.

Bezettingsgraad	60% x 100	60
Benodigde oppervlakte	60 x 0,9	54 m ²
30% opslag:		<u>16,20 m²+</u>
Totaal benodigde oppervlakte:		70,20 m²

Magazijn (2)

Catering Service Rotterdam heeft aangegeven, dat zij goed kan volstaan met de afmetingen van het huidige magazijn. Hier is zowel de opslag voor het eigen bedrijfsrestaurant als de opslag van de ingrediënten van de producten voor de 35 klanten.

Ongekoeld magazijn	80 m ²
Gekoeld magazijn	90 m ²
Totaal benodigde oppervlakte:	170 m²

Totale behoefte aan bedrijfsruimte: 640,20 m². (400 m² + 70,20 m² + 170 m²)

OVERIGE VOORZIENINGEN

Sanitaire voorziening

Het Bouwbesluit 2003 noemt in Artikel 4.35 lid 2, dat er per 125 m² gebruikte vloeroppervlakte tenminste één toilet aanwezig moet zijn. De grootte van dit toilet is minimaal 1,2 m². Hierbij is rekening gehouden met standaard kantoorgebouw met een basiswerkplek van 7 m² per medewerker.

Aantal medewerkers x 7 m ²	100 x 7	700
Aantal wc's	700 : 125	6
Aantal m²:	6 x 1,20	7,20 m²

Overig

Werkkast schoonmaak	4 m ²
Patch- en telekast	2 m ²
Totaal:	6 m²

Totale ruimtebehoefte aan overige voorzieningen: 13,20 m². (7,20 m² + 6 m²)

BUITENTERREIN

Parkeerplaatsen

Uitgaande van een parkeerplaats van 5,00 m x 2,30 met een opstelling waarbij twee auto's steeds in elkaars verlengde parkeren. Er zal 1 plekken ingericht worden voor invalide. De uitmetingen van een invalidenplaats bedraagt 6,00 m x 3,50 m.

Parkeerplaats (incl. ruimte voor rijbaan)	15,00 m ²
Aantal parkeerplaatsen	35
Parkeerplaats invalide (incl. ruimte voor rijbaan)	24 m ²
Aantal invalide parkeerplaatsen	1
Totaal benodigde oppervlakte:	549 m²

Laad-en losplaats.

Catering Service Rotterdam heeft bestelbussen waarmee zij haar leveringen doet. De afmetingen van deze bestelbussen bedragen 5,00 m x 2,10 m.

Laad en losplek (incl. ruimte voor rijbaan)	15,50 m ²
Aantal laad- en losplekken	1
Totaal benodigde oppervlakte:	15,50 m²

(Bouthillier, C.)

Totale ruimtebehoefte buitenterrein: 564,50 m² (549 m²+ 15,50 m²)

3.4 CONCLUSIE

Wanneer de ruimtebehoefte aan kantoorruimte, bedrijfsruimte en aan overige voorzieningen bij elkaar worden opgeteld, komt de totale ruimtebehoefte van Catering Service Rotterdam uit.

Kantoorruimte:	556,50 m ²
Bedrijfsruimte:	640,20 m ²
Overige voorzieningen	13,20 m ²
Buitenterrein	<u>564,50 m² +</u>
Totale ruimtebehoefte Catering Service Rotterdam	1.774,50 m² NVO

Geconcludeerd kan worden dat 'MPS' Real Estate Facilities op zoek moet gaan naar een nieuwe pand voor Catering Service Rotterdam met een totale oppervlakte van minimaal **1.774,50 m² NVO**.

Zoals in de theorie aangegeven, wordt er gerekend met BVO. De totale ruimtebehoefte voor Catering Service Rotterdam in BVO is: $1.210 \text{ m}^2 \times 1,03 = 1246,30 \text{ m}^2 + 564,50 \text{ m}^2 = \mathbf{1.810,80 \text{ m}^2 \text{ BVO}}$.

Daarnaast is de totale besparing op m² bij het toepassen van 'Het Nieuwe Werken': **168 m²**. Dit wordt verder onderbouwd in het volgende hoofdstuk 'Het Nieuwe Werken'.

4. HET NIEUWE WERKEN

4.1 INLEIDING

Catering Service Rotterdam heeft 'MPS' Real Estate Facilities benaderd om naast het vinden van een nieuwe locatie voor het bedrijf ook 'Het Nieuwe Werken' (HNW) te onderzoeken. 'MPS' Real Estate Facilities heeft de mogelijke consequenties van 'Het Nieuwe Werken' voor Catering Service Rotterdam onderzocht, geanalyseerd en in kaart gebracht.

Bij het zoeken van een nieuw pand en het onderzoeken naar 'Het Nieuwe Werken' is 'MPS' Real Estate Facilities aspecten tegen gekomen, waar rekening meegehouden moet worden. Zo is er wettelijk het een en ander vastgelegd op het gebied van werkplekken. Er zijn normen vastgelegd zoals, het aantal m² van een werkplek waaraan de werkplek moet voldoen.

'MPS' Real Estate Facilities heeft onderzocht dat organisatie ergonomie niet alleen te maken heeft met het fysieke welzijn van een medewerker, maar ook steeds vaker te maken heeft met het verlagen van kosten en het maximaliseren van lange termijn productiviteit, door de medewerkers niet te belasten met een saai en futloos design van de werkplek.

Tijdens het kennismakingsgesprek heeft Catering Service Rotterdam aangegeven een bedrijf te zijn dat zich hecht aan flexibiliteit, duurzaamheid en de mogelijkheid wil hebben om te kunnen groeien in een pand. Hierdoor zal 'Het Nieuwe Werken' voor Catering Service Rotterdam een goede aanvulling geven in de organisatie.

4.2 THEORIE

Bij het kiezen van de grootte van een werkplek en het implementeren van 'Het Nieuwe Werken' maakt 'MPS' Real Estate Facilities gebruik van de standaarden van NEN 1824:2001 en de trends die bekend zijn onder de werkplekken.

Onder 'Het Nieuwe Werken' vallen drie hoofdconcepten, dit zijn de volgende concepten:

- Gesloten concept
- Open concept
- Flexibel concept

Voorheen werd er voornamelijk gebruikt gemaakt van het gesloten concept, omdat men ervan uit ging dat er om efficiënt te werken veel concentratie nodig was en dus ook veel stilte en het liefst op zichzelf. De laatste jaren heeft dit zich echter anders ontwikkeld en is gebleken dat door het samenwerken in teamverband er veel efficiënter en innovatiever gewerkt wordt. De werknemer heeft de ruimte en mogelijkheid om te overleggen met zijn collega's. Met als resultaat dat er gezamenlijk meer betere ideeën of werkmethodes worden ontdekt.

De snelle technologische groei van de afgelopen jaren heeft er voor gezorgd dat er zich een nieuwe manier van werken heeft ontwikkeld. Door het gebruik van computers, smartphones, het internet en goed beveiligde software programma's is het mogelijk voor werknemers om ergens anders, dan in het bedrijf, hun taken te voldoen. Zo is het Flexibele Werken gecreëerd. (www.factomagazine.nl)

Volgens de NFC Index, kost een werkplaats op een kantoor per jaar € 10.434,-.

" NFC Index®kantoren, 2008 = € 10.434/werkplek/jaar, excl. BTW. (www.nfcindex.nl)

Bij 'Het Nieuwe Werken' wordt er gebruik gemaakt van een 'flexfactor'. Deze factor is de verhouding tussen het aantal werkplekken en het aantal medewerkers. Bij een flexfactor van 75% op 100 medewerkers, zijn er 75 werkplekken beschikbaar. De flexfactor wordt bepaald door de werkprocessen te analyseren, rekening houden met parttime werken, werken op andere locaties of thuis en in zekere mate afwezigheid door verlof en ziekte. Bij een te hoge flexfactor zijn er teveel werkplekken en ruimte, waardoor het concept niet tot zijn recht kan komen. Een flexfactor van 70% tot 75% is goed haalbaar.

(www.vnm.nu; www.cfpb.nl)

4.3 TOEPASSING

De voordelen van 'Het Nieuwe Werken' zijn als volgt:

- Er wordt plaats- en tijdsafhankelijk gewerkt.
- Er wordt bespaard op het aantal m² dat gebruikt wordt door medewerkers. In het algemeen geldt namelijk dat er een bezettingsgraad van 60% is. Dit houdt in dat er 40% minder aan kantoorruimte inricht hoeft te worden.
- Doordat er minder werkplekken ingericht hoeven te worden, scheelt dit ook in het budget voor de werkplekken.
- Er wordt meer papierloos gewerkt door 'Het Nieuwe Werken', er zal steeds meer digitaal worden gewerkt. Hierdoor gaat de organisatie uiteindelijk ook steeds duurzamer te werk.

De nadelen van 'Het Nieuwe Werken' zijn als volgt:

- De grens tussen privé en werk wordt steeds vager. Zowel op het werk als thuis moeten de voorzieningen in orde zijn om te werken. Dit houdt in dat er tot aan huis gefaciliteerd worden.
- Hogere energiekosten. Het kantoor zal wanneer 'Het Nieuwe Werken' wordt toegepast langer open zijn. Dit omdat medewerkers nu zelf in de hand hebben wanneer zij op kantoor komen. Het 9-tot-5 concept verdwijnt.
- 'Het Nieuwe Werken' is niet voor iedereen mogelijk. Zo kan het personeel in de keuken van Catering Service Rotterdam, 'Het Nieuwe Werken' niet toepassen. Dit geldt ook voor de magazijn- en transportmedewerkers.

(www.hrman.nl)

De flexfactor die wordt gehandhaafd binnen Catering Service Rotterdam, bedraagt 0,7. Deze factor is ontstaan door flexfactoren van verschillende bedrijven met elkaar te vergelijken en door te kijken naar de werkprocessen binnen Catering Service Rotterdam.

4.4 CONCLUSIE

'MPS' Real Estate Facilities heeft onderzocht dat Catering Service Rotterdam het flexibele concept binnen de organisatie kan gebruiken. De reden hiervoor is dat er zo de mogelijkheid wordt gecreëerd om te groeien, maar daarin tegen de werknemers ook vaak in teamverband zullen opereren en hierdoor dus efficiënter en innovatiever te werk zullen gaan wat resulteert tot meer productiviteit. Gezien niet elke afdeling flexibel kan werken, zal 'Het Nieuwe Werken' niet voor elke werknemer van Catering Service Rotterdam gelden.

Het volgende belangrijke punt is, dat er met 'Het Nieuwe Werken' op m² bespaard zal worden. Er wordt rekening gehouden met flexfactor van 0,7. Dit houdt in dat er voor 70% van de medewerkers zal zijn. Wat uiteindelijk een besparing van 30% op de ruimtebehoefte oplevert. Ten opzichte van het 'oude werken' bespaard Catering Service Rotterdam met het invoeren van 'Het Nieuwe Werken' 170,5 m². De som hiervoor is als volgt: $56 \text{ m}^2 \times 0,3 + 20 \text{ m}^2 \times 0,3 + 112 \text{ m}^2 \times 0,3 + 126 \text{ m}^2 \times 0,3 + 91 \text{ m}^2 \times 0,3 + 7 \text{ m}^2 \times 7 \text{ pers.}$

Volgens de NFC Index, kost een werkplaats op een kantoor per jaar € 10.434,- excl. BTW.

"NFC Index@kantoren, 2008 = € 10.434/werkplek/jaar, excl. BTW"

Voor de financiën betekent dit, dat er op een werkplek kosten bespaard kan worden. Als 'MPS' Real Estate Facilities naar de oude situatie van Catering Service Rotterdam kijkt en er van uit gaat dat er voor alle werknemers een werkplaats had die ook bezet werd betekend dit voor de kosten voor een werkplaats per jaar: $€ 10.434 \times 70 = € 730.380,-/\text{jaar}$ voor alle werkplekken, excl. BTW.

Gezien 'MPS' Real Estate Facilities heeft bepaald dat er met 'Het Nieuwe Werken' 70% bezet zal worden binnen Catering Service Rotterdam ten opzichte van het oude werken betekend dit voor de kosten, de kosten per/jaar voor alle werkplekken bijna zal halveren. 70% van € 730.380,- = € 411.266,-/jaar voor alle werkplekken, excl. BTW. Dit is een totale besparing van $€ 730.380 - € 411.266 = € 319.114$ excl. BTW.

Geconcludeerd kan worden dat Catering Service Rotterdam door het toepassen van 'Het Nieuwe Werken' zal besparen op vierkante meters wat resulteert in een aanzienlijke besparing ten opzichte van de totale kosten voor alle werkplekken per jaar, namelijk € 319.144 excl. BTW.

5. VESTIGINGSPLAATSFACTOREN

5.1 INLEIDING

Naast dat 'MPS' Real Estate Facilities gekeken heeft naar de ruimtebehoefte en de trend 'Het Nieuwe Werken', moet er ook gekeken worden naar de vestigingsplaatsfactoren, die voor Catering Service Rotterdam een rol spelen. Bij de wegingen van deze factoren is er met de cijfers één tot en met drie aangegeven welke belangrijker is voor het vestigen van Catering Service Rotterdam op het bedrijventerrein. Aan de hand van het cijfer wordt er uitgelegd waarom de factoren een bepaald cijfer hebben gekregen.

5.2 THEORIE

Vestigingsplaatsfactoren zijn redenen die van belang zijn bij de keuze van een bedrijf of organisatie om zich op een bepaalde plaats te vestigen.

5.3 TOEPASSING

Hieronder het schema van de vestingfactoren met de bijbehorende weging. Onder het schema de uitleg van de weging van een bepaalde vestingfactor.

Vestingfactoren			
	1 = laag	2 = gemiddeld	3 = hoog
Parkeerplaatsen		x	
Voorzieningen	x		
Flexibiliteit, feitelijk veranderbaar			x
Ligging			x
Bereikbaarheid			x
Uitstraling			x
Nieuwbouw			x
Concurrentie		x	

PARKEERPLAATSEN:

Voor Catering Service Rotterdam zijn de parkeerplaatsen niet zeer belangrijk. Catering Service Rotterdam wil dat er minimaal drie parkeerplaatsen aanwezig zijn voor de directieleden van Catering Service Rotterdam.

VOORZIENINGEN:

Voorzieningen in de buurt van het bedrijventerrein zijn niet belangrijk voor Catering Service Rotterdam. Dit, omdat Catering Service Rotterdam tijdens het kennismakingsgesprek heeft aangegeven, binnen het nieuwe huisvestingspand een bedrijfsrestaurant te maken. De medewerkers kunnen dan in het bedrijfsrestaurant hun ontbijt/lunch/diner nuttigen.

FLEXIBILITEIT, FEITELIJK VERANDERBAAR:

Flexibiliteit is zeer belangrijk voor Catering Service Rotterdam. Catering Service Rotterdam wil een pand met een goed geoutilleerde keuken, is deze niet aanwezig in het pand, dan moet de oude keuken meegenomen worden naar het nieuwe pand en daar geïnstalleerd worden. Bij het bepalen welke pand het beste bij Catering Service Rotterdam past, moet de mogelijkheid van verbouwing aanwezig zijn.

Catering Service Rotterdam wil binnen een jaar met vijf procent groeien en de opeenvolgende jaren dit procent vast houden. Hier moet rekening mee worden gehouden in de ruimtebehoefte en in het nieuwe pand. Het pand moet flexibel zijn en genoeg vierkante meters bevatten, om te voldoen aan de wensen van Catering Service Rotterdam.

LIGGING:

De ligging van het pand is zeer belangrijk voor Catering Service Rotterdam. De klanten van Catering Service Rotterdam moeten het pand makkelijk kunnen vinden.

BEREIKBAARHEID:

Catering Service Rotterdam wil dat het pand goed bereikbaar is, zowel als openbaar vervoer als met de auto, scooter/brommer, fiets of lopend.

UITSTRALING:

Catering Service Rotterdam vindt de uitstraling van het pand belangrijk. Hierbij heeft Catering Service Rotterdam als wens dat het pand nieuwbouw is. Het pand moet een goede uitstraling hebben, wat past bij het imago van Catering Service Rotterdam.

NIEUWBOUW:

Catering Service Rotterdam wil graag in een nieuwbouw pand verhuizen. Dit vanwege nieuwe technologie, uitstraling, 1^{ste} gebruiker en schoonheid.

CONCURRENTIE:

Catering Service Rotterdam heeft niets over concurrentie verteld, maar 'MPS' Real Estate Facilities wil deze factor meenemen bij het selecteren van een geschikte pand voor de huisvesting van Catering Service Rotterdam.

5.4 CONCLUSIE

Na de weging van de verschillende vestigingsfactoren die voor Catering Service Rotterdam een rol spelen, kan 'MPS' Real Estate Facilities een groot onderzoek doe naar geschikte panden op het bedrijventerrein Noord-West te Rotterdam. 'MPS' Real Estate Facilities kan aan de hand van het schema rekening houden met de belangrijkste factoren die te maken hebben met de herhuisvesting. Na het grote onderzoek kunnen er panden worden geselecteerd en aan de hand van de vestingsplaatsfactoren een overweging worden gemaakt tussen de geselecteerde panden.

6. DE DRIE SCENARIO'S

6.1 INLEIDING

Voor de herhuisvesting van Catering Service Rotterdam, heeft 'MPS' Real Estate Facilities verschillende panden bezocht op het bedrijventerrein Noord-West te Rotterdam, waar Catering Service Rotterdam zich wil herhuisvesten. Voor dit locatieonderzoek heeft 'MPS' Real Estate Facilities twaalf panden geselecteerd en daaruit zes panden bezocht. Informatie over de geselecteerde zes panden zijn toegevoegd in bijlage II 'Locatieonderzoek'.

Gekeken naar de ruimtebehoefte, uitstraling en eisen en wensen van Catering Service Rotterdam, is er een selectie gemaakt, uit de zes bezochte panden, van de drie beste panden voor Catering Service Rotterdam. Voor deze drie panden heeft 'MPS' Real Estate Facilities een SWOT-analyse gemaakt, zodat er in beeld wordt gebracht welk pand het beste voldoet aan de eisen en wensen van Catering Service Rotterdam.

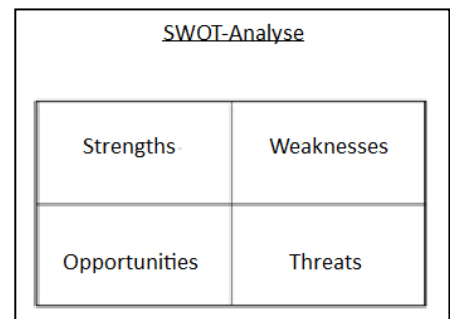
6.2 THEORIE

SWOT staat voor Strengths (Sterke punten), Weaknesses (Zwakke punten), Opportunities (Kansen) en Threats (Bedreigingen). Zie figuur hiernaast.

In een SWOT-analyse worden de sterkte en zwakte punten van het pand in kaart gebracht en de kansen en bedreigingen worden hierdoor onderzocht.

Vanuit de SWOT-analyse kunnen doelgerichte en concrete acties geformuleerd worden.

De SWOT-analyse wordt gebruikt om een inzicht te krijgen van interne en externe positie die voor een organisatie van belang zijn.



6.3 TOEPASSING

<i>Pand 1- Sevillaweg 39</i>	Sterke punten	Zwakke punten
Intern	- Dit pand heeft genoeg kantoor en bedrijfsruimte wat CSR kan gebruiken. - Dit pand heeft een kantoorruimte plus een gekoelde opslagruimte. - Er zijn 15 parkeerplaatsen op eigen terrein.	- Het is een oud pand. - Het pand heeft weinig uitstraling.
	Kansen	Bedreigingen
Extern	- Voor het pand is er een bushalte aanwezig. - Goed bereikbaar met de auto.	- Men kan alleen per bus (openbaar vervoer) naar het bedrijventerrein komen. - Er zijn goedkopere panden in de buurt.

Pand 2 - Kiotoweg 407

	Sterke punten	Zwakke punten
Intern	• De uitstraling van het pand is mooi. • Dit pand heeft kantoorruimte en opslagruimte. • Dit pand kan gehuurd of gekocht worden. • Het is een nieuwbouw pand. • Het pand is voorzien van toiletten, pantry, ingebouwde verlichtingsarmaturen. • Er mogen veranderingen in het pand gebracht worden na het verkrijgen van vergunningen. • Goed bereikbaar met de auto.	• Ligt afgelegen van de hoofdweg en andere voorzieningen.
	Kansen	Bedreigingen
Extern	• De buitenruimte is 500 m² en er zijn 18 parkeerplaatsen bij het pand aanwezig. • Ligt op drie minuten loopafstand van de bushalte.	• Men kan alleen per bus (openbaar vervoer) naar het bedrijventerrein komen. • Ruimtes onnodig opvullen, omdat het pand groot is. • Er zijn goedkopere panden in de buurt.

Pand 3 – Innsbruckweg 210-212

	Sterke punten	Zwakke punten
Intern	• Ligt gelegen aan de hoofdweg. • Grote opslag plaats aanwezig. • Kantoor en bedrijfsruimte is gescheiden doordat het twee panden zijn.	• Er moet per parkeerplaats per jaar worden betaald. • Er moeten twee panden worden gehuurd, omdat het ene pand bedrijfsruimte heeft en het andere pand kantoorruimte. Hierdoor zijn de kosten hoger.
	Kansen	Bedreigingen
Extern	• Het busstation ligt op één minuut afstand van het pand. • Goed bereikbaar met de auto. • Er zijn genoeg parkeerplaatsen aanwezig.	• Men kan alleen per bus (openbaar vervoer) naar het bedrijventerrein komen. • Er zijn goedkopere panden in de buurt.

6.4 CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat 'bereikbaarheid' een zwak punt is van het bedrijventerrein. Een sterk punt van de panden is dat er voldoende ruimte wordt geboden, voor zowel de kantoorruimte als voor de bedrijfsruimte. De kansen van de panden verschillen enorm van elkaar. Een bedreiging is dat er veel panden zijn in de omgeving die goedkoper zijn, dan de geselecteerde drie. De panden die goedkoper zijn dan de geselecteerde drie, voldoen echter niet aan de eisen en wensen van Catering Service Rotterdam.

Gekeken naar de SWOT-analyse, gaat de eerste voorkeur uit naar het pand aan de Kiotoweg 407. Dit pand komt het sterkst naar voren in de analyse. Het pand scoort vooral op de uitstraling, de hoeveelheidruimte en de verbouwmogelijkheden. Er kan echter pas een echte beslissing worden gemaakt wanneer de financiële gegevens van de panden met elkaar worden vergeleken. Dit zal in het volgende hoofdstuk aanbod komen.

7. HUREN OF KOPEN

7.1 INLEIDING

Om uiteindelijk een keuze te kunnen maken tussen het huren of kopen van een pand, is het van belang te kijken wanneer kopen of huren noodzakelijk is en wat de voor- en nadelen hiervan zijn.

Ook kan van belang zijn of het PVE gerealiseerd kan worden in bestaande bouw anders is de enige optie nieuwbouw.

Daarnaast is het van belang de economische situatie te bekijken op het gebied van de waarde van onroerend goed, de hypotheek- en spaarrente en de inflatie. Deze factoren kunnen namelijk van invloed zijn op de uiteindelijke beslissing tussen huur en koop.

7.2 THEORIE + TOEPASSING KOPEN

Het in eigendom realiseren/kopen van een pand is noodzakelijk als:

	Sprake van bij CSR	Geen sprake van bij CSR
Verhuur/ontwikkelingsmarkt niet kan voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van locatie omvang en functie.		X
Kosten huur hoger zijn dan die van eigenbouw terwijl de risico's te verwaarlozen zijn, omdat uitbreiding/groei niet belemmerd wordt, inkrimping/afstoting respectievelijk onderverhuur mogelijk is en er een courant gebouw gerealiseerd wordt.	X	
Fiscale-, vermogens- en eigendomsverhouding het investeren in risicoloos onroerend goed interessant maakt.		X

(Wentzel, P.L., Brand van den, G.J.W)

De waarde van onroerend goed is de afgelopen tijd ca. 10% gedaald. Dit vanwege de economische crisis. Hierdoor is het kopen van een pand goedkoper dan een paar jaar geleden. Het is dan ook positief om rond deze tijd een pand te kopen.

De hypotheekrente is de laatste tijd vrij stabiel en op een laag niveau gebleven. Op dit moment is de hypotheekrente stand zelfs lager dan 10 jaar geleden. Dit maakt het aantrekkelijk om een hypotheek af te sluiten om een pand te kunnen kopen. De spaarrente is op dit moment laag, namelijk 2%. Hierdoor is het voor vermogende niet aantrekkelijk om het vermogen op een spaarrekening te plaatsen en wordt het voor vermogende aantrekkelijk om te investeren/beleggen in onroerend goed.

De inflatie bedraagt op dit moment 2,6%. Gekeken naar de economische situatie waar Nederland in verkeerd, ziet het er naar uit dat de inflatie de komende tijd zal toenemen. Een stijgende inflatie betekent dat op termijn meer betaald dient te worden voor onroerend goed. (www.homefinance.nl; www.hypotheeker.nl)

Voordelen kopen:

- + De koper bouwt vermogen op. Het pand wordt waarschijnlijk in de loop van de tijd meer waard en de hypotheek wordt, afhankelijk van de hypotheekvorm, afgelost.
- + De afschrijving van het pand wordt terugverdiend.
- + De rente van de financiering kan lager uitvallen dan de huurprijs van een pand.
- + Het pand is van de organisatie zelf. Er kan dan ook worden verdiend aan het pand bij een mogelijke verkoop.
- + De koper is zelf verantwoordelijk voor het pand. Hij is dan ook onafhankelijk en ondervindt geen last van beperkingen die de verhuurder oplegt.

Nadelen kopen:

- Er moet veel eigen vermogen worden geïnvesteerd.
- Een risico van kopen is dat het pand in waarde kan verminderen als het slechter gaat met de markt. Het pand wordt dan met een mogelijk verlies verkocht.
- De rentestand na afloop van de rentevastenperiode is een factor die zeer onzeker is.
- Aangezien het pand volledig in eigendom is van de koper, is hij ook zelf verantwoordelijk voor het plegen van onderhoud.
- Bij verkoop is de eigenaar (koper) verantwoordelijk voor het vinden van een nieuwe koper. De verkoper is dus zeer afhankelijk van de markt. (www.hypotheeker.nl)

7.3 THEORIE + TOEPASSEN HUREN

Het huren van een pand is de meest voor de hand liggende oplossing als:

	Sprake van bij CSR	Geen sprake van bij CSR
Marktcondities ten aanzien van groei/krimp onzeker zijn.		X
Geen zeer specifieke huisvestingseisen zijn gesteld.	X	
Organisatiekosten van realisatie huisvesting op maat niet meer in verhouding staan tot de huisvestingsbehoefte.		X
Snelheid essentieel is.	X	

(Wentzel, P.L., Brand van den, G.J.W.)

Voor de facilitaire kosten betekent het dat huren veelal duurder is door meer ruimtegebruik, afschrijvingen op eigen investeringen om het gebouw geschikt te maken voor organisatie, en doelmatigheidsverliezen.

Bovendien staat de jaarlijkse huurverhoging in relatie met de inflatie, waardoor de huur hoger uit kan vallen dan de te betalen hypotheek van een pand.

Voordelen huren:

- + Een huurcontract is flexibeler dan een koopcontract. Zo kan een huurcontract binnen korte tijd worden opgezegd. Dit is wel grotendeels afhankelijk van de gemaakte afspraken met de verhuurder.
- + De huurder is niet verantwoordelijk voor het verhuren van het pand wanneer hij het pand verlaat. Hierdoor is de huurder niet afhankelijk van de markt en loopt hij minder risico op verlies.
- + De huurder is niet verantwoordelijk voor (groot) onderhoud en controles aan het pand en de kosten die hieraan zijn verbonden. (alleen de maandelijkse servicekosten)
- + Hoe langer een huurtermijn wordt afgesproken, hoe goedkoper de huur wordt.

Nadelen huren:

- Het pand moet voldoen aan het opleveringsniveau wanneer de huurder het pand verlaat. Dit kan leiden tot een groot bedrag aan sloopkosten.
- Er valt niets te verdienen aan het pand als het pand meer waard wordt. Waardestijging is voor de verhuurder.
- Er moet vaak een bankgarantie worden afgegeven. Dit is meestal in de vorm van 3 maanden vooruitbetaalde huur.
- Het pand is niet afgestemd op de doelmatigheidseisen van specifieke gebruikers.
- Er is zeer groot en daarom kostbaar gat tussen de basisbouw en noodzakelijke gebruikers-/huurdervoorzieningen

(www.tbvwoon.nl; www.mkb servicedesk.nl; www.hypotheeker.nl; www.bedrijfsruimte-info.nl)

7.4 CONCLUSIE

Gekeken naar de economische situatie waarin Nederland verkeerd, adviseert 'MPS' Real Estate Facilities om een bedrijfspand te kopen. De prijzen van bedrijfspanden zijn nu in een dieptepunt, waardoor panden gekocht kunnen worden voor een gunstige prijs. Bovendien is het afsluiten van een hypotheek voordeliger dan de maandelijks te betalen huur. Het te betalen bedrag voor hypotheek blijft gedurende de looptijd gelijk, terwijl de prijzen van de te betalen huur jaarlijks meestijgen met de inflatie. Gezien de voorspellingen dat de inflatie de komende tijd gaat stijgen, zal dit negatief uitpakken gekeken naar de huurprijs. Tot slot is de rente op een spaarrekening op dit moment laag, waardoor het uiteindelijk rendabeler is om een te investeren/beleggen in onroerend goed.

Met behulp van de voorgaande theorie is er een financiële analyse gemaakt van de drie geselecteerde panden. Hierbij is gekeken naar de prijzen wanneer het desbetreffende pand wordt gehuurd of wordt gekocht. Dit wordt weergegeven in het volgende hoofdstuk.

Uit de financiële analyse kwam het pand aan de Kiotoweg 407 het best naar voren, wanneer dit pand wordt gekocht. Een belangrijk aspect van deze uitkomst is dat de panden aan Sevilaweg en Innsbruckweg alleen de mogelijkheid bieden om gehuurd te worden. In de voorgaande theorie is gebleken dat huren in deze periode veelal negatief uitpakt. Een onderbouwing van de keuze tot koop van het pand aan de Kiotoweg 407, is te vinden in het volgende hoofdstuk.

De totale investering en exploitatiekosten die verbonden zijn aan het pand, zijn te vinden in hoofdstuk 12 'Investeringsbegroting' en hoofdstuk 13 'Exploitatiebegroting'. Daarnaast is er ook een rendementsberekening te vinden in hoofdstuk 14 'Rendementsberekening.'

8. CONCLUSIE PAND

8.1 KIOTOWEG 407

Gekeken naar de eisen en wensen van Catering Service Rotterdam en de SWOT-analyse, blijkt dat pand twee (Kiotoweg 407) het beste pand is. De sterke punten en de kansen van het pand zijn vooral eisen die Catering Service Rotterdam stelt aan het pand. De bedreigingen en zwakke punten van het pand kan Catering Service Rotterdam op inspelen, zodat deze punten niet als bedreigingen en zwakke punten worden gezien. Verder zijn er vooral veel voordelen bij dit pand, dit is zeer gunstig voor Catering Service Rotterdam.

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer, is bij elk pand op het bedrijventerrein een probleem. De enige mogelijkheid met openbaar vervoer is met de bus komen naar het bedrijventerrein. De vroegste mogelijkheid om te komen met de bus naar Kiotoweg is 6.10 uur en dan hoeft men maar 3 minuten te lopen. De laatste mogelijkheid terug is om 22.07 uur en dan hoeft men ook maar 3 minuten te lopen. Dit zal voor de werknemers van Catering Service Rotterdam vroeg en laat genoeg zijn. De directie van Catering Service Rotterdam heeft tijdens de tussentijdse presentatie aangegeven, dat de vroegste medewerkers om 07.00 uur beginnen met werken.

Catering Service Rotterdam wil het komende jaar vijf procent groeien, dit is zeker mogelijk in het pand, omdat het pand veel verbouwingsmogelijkheden heeft. Daarnaast is het pand groot genoeg om de jaren daarna ook nog te groeien. Dit is bij de andere twee panden niet het geval.

Verder heeft het pand een groot buitenterrein van 500 m², 18 parkeerplaatsen en een grote vrachtwagen laad en los garage. Dit zijn voor Catering Service Rotterdam grote voordelen, omdat er voedselwaar geladen moet worden en bedrijfswagens voor de deur geparkeerd moeten worden. Daarnaast kan het buitenterrein gebruikt worden voor meer parkeerplaatsen en een leuke uitstraling geven aan het pand.

Om dit pand zo strategisch mogelijk neer te zetten, met haar sterke- en zwakke punten en kansen en bedreigingen, is er voor gekozen dit pand weer te geven in een confrontatiematrix. Deze confrontatiematrix is te vinden in het volgende hoofdstuk 'Strategie'.

8.2 KOOP

Niet alleen gekeken naar de ruimtebehoefte, de eisen en wensen en mogelijkheden komt het pand aan de Kiotoweg 407 het best naar voren. Ook gekeken naar de financiële kant, scoort het pand aan de Kiotoweg 407 het hoogst.

Zo zijn de huurprijzen (per jaar, excl. servicekosten) van de drie geselecteerde panden op rij:

Sevillaweg 39:	€ 170.000 excl. BTW.
Innsbruckweg 206-212:	€ 150.000 excl. BTW.
Kiotoweg 407:	€ 129.000 excl. BTW.

Hieruit blijkt dat de huurprijs van Kiotoweg 407 het voordeligst is.

Echter is er bij het pand aan de Kiotoweg 407 ook nog een mogelijkheid tot koop.

Gekeken naar de huidige situatie van Catering Service Rotterdam en de huidige ontwikkelingen op de (economische) – (vastgoed) markt, adviseert 'MPS' Real Estate Facilities om het pand aan Kiotoweg 407 te kopen. Dit bedraagt € 1.625.000 (vrij op naam) te vermeerderen met BTW en grond/bouwrente.

De totale jaarlijkse kosten voor het in eigendom verwerven van het pand zijn hoger dan de jaarlijkse huurkosten. Dit komt omdat in de berekening voor aanschaffen van het pand rekening wordt gehouden met een 100% afschrijving van het pand in 30 jaar, zonder een restwaarde voor zowel het pand als de grond/kavel waarop het pand is gevestigd.

Indien het pand niet geheel wordt afgeschreven in 30 jaar (wat een reële optie is aangezien het pand altijd een restwaarde zal hebben en natuurlijk is het zo dat de waarde van de grond/kavel waarop het pand is gebouwd zeker niet minder waard zal zijn) zal aanschaffen goedkoper uitvallen dan huren.

Tevens dient men bij huren rekening te houden met de kosten om het pand bij wederoplevering in de staat te brengen zoals men het zal ontvangen bij aanvang van de huur, ook wel het opleveringsniveau.

Aangezien het advies kopen is, zal na 30 jaar zowel de restwaarde van het pand als de waarde van de grond/kavel alsmede de besparing van de kosten voor het in de oorspronkelijk staat terug brengen van het pand een voordeel zijn.

Daarnaast is Catering Service Rotterdam verantwoordelijk voor het pand als het gekocht wordt, hierdoor zal er geen last worden ondervonden van regels en beperkingen die worden opgelegd door de verhuurder.

Ook is de hypotheekrente de afgelopen tijd stabiel gebleven waardoor het nu een goed moment is om een hypotheek af te sluiten. Gekeken naar de inflatie, is het verstandigst om tot aankoop over te gaan. Dit omdat de vaste lasten bij koop niet afhankelijk zijn van de inflatie. Dit is bij huur wel het geval. De huurprijs stijgt namelijk mee met de inflatie, waardoor de vaste lasten niet hetzelfde blijven.

Het pand aan de Kiotoweg 407 heeft genoeg mogelijkheden met betrekking tot verbouwing, om door te kunnen groeien. De directie van Catering Service Rotterdam heeft aangegeven 5% te groeien in één jaar, en dit vervolgens te behouden of nog verder te groeien. Mocht het voorkomen dat Catering Service Rotterdam deze groei niet behaald, of zelfs zal gaan krimpen, is er een mogelijkheid om een deel van het pand onder te verhuren aan een derde.

Het jaarlijks te betalen bedrag bij het kopen van de Kiotoweg 407 bedraagt excl. BTW (zie exploitatie kosten hoofdstuk 13);

- Totale kostenpost 1 (vaste kosten)	= € 223.115 (Inclusief afschrijving pand van €54.521)
- Minus afschrijving overige investeringen	= € 58.219
- Sub totaal	= € 164.896
- Kosten voor de huur van het pand	= € 129.000
- Verschil voor Afschrijving van het pand	= € 35.896

Aangezien in de berekening voor aanschaf van het pand rekening is gehouden met een afschrijving van €54.521 excl. BTW, is dit jaarlijks een voordeel van €18.652 excl. BTW bij aanschaf. (namelijk €54.521 minus €35.896 geeft €18.652)

Meer informatie over de totale investering in te vinden in hoofdstuk 12 'Investeringsbegroting'.

9. STRATEGIE

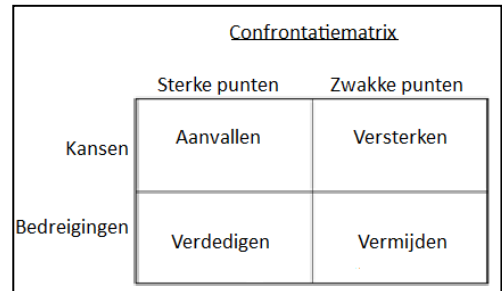
9.1 INLEIDING

Om het gekozen pand aan de Kiotoweg voor Catering Service Rotterdam zo strategisch mogelijk neer te zetten, is er voor dit pand een confrontatiematrix gemaakt.

9.2 THEORIE

In een confrontatiematrix worden elementen uit de externe omgeving geconfronteerd met de interne competenties binnen de organisatie. De organisatie heeft geen invloed op de ontwikkelingen die om haar heen gebeuren. Wel kan een organisatie een confrontatiematrix gebruiken om een strategie te bepalen.

Door de sterke punten met de kansen te kruisen wordt er aangevallen, door zwakke punten te kruisen met kansen kan er versterkt worden, door sterke punten te kruisen met bedreigingen wordt er verdedigd en door zwakke punten te kruisen met bedreigingen kan er vermeden worden. Zie figuur hiernaast.



Door deze methode te gebruiken kan de SWOT-analyse gewaarborgd worden. Daarom is er voor het pand aan de Kiotoweg een confrontatiematrix gemaakt.

9.3 TOEPASSING

PAND 2 - KIOTOWEG 407 - CONFRONTATIEMATRIX

	Sterke punten	Zwakke punten
Kansen	<i>Aanvallen</i> - Het is een nieuwbouw pand. - In het pand kunnen goede voorzieningen worden aangebracht. - Het pand is zeer flexibel, hier kan CSR gebruik van maken. - CSR zal de eerste huur/koper zijn.	<i>Versterken</i> - Buitenterrein zo efficiënt mogelijk inrichten, zodat er plaats is voor bedrijfswagens en meer auto's. - Buitenterrein opknappen, zodat de uitstraling van het pand en terrein verbeterd wordt.
Bedreigingen	<i>Verdedigen</i> Gezien men alleen met het openbaar vervoer kan komen per bus, is het van belang dat de begintijden van de werknemers aansluiten op de bustijden. Met het invoeren van HNW kan hier zeker rekening meegehouden worden.	<i>Vermijden</i> Ondanks dat 'Het Nieuwe Werken' wordt ingevoerd, moet er rekening gehouden worden dat niet alle medewerkers met de auto moeten komen.

9.4 CONCLUSIE

Door deze confrontatiematrix heeft Catering Service Rotterdam inzicht in de belangrijkste sterke punten, zwakke punten, bedreigingen en kansen van het pand. Door deze vier met elkaar te kruisen kan er alle mogelijkheden met betrekking tot het pand inzicht worden gebracht en een strategie bepaald worden wat voor Catering Service Rotterdam het beste is.

10. INRICHTING

10.1 INLEIDING

Het pand aan de Kiotoweg zal niet gelijk voldoen aan de eisen en wensen van Catering Service Rotterdam met betrekking tot de inrichting. Het is daarom van belang om eerst een globale inrichtingsplan te maken, voordat er daadwerkelijk over wordt gegaan op koop van de Kiotoweg 407. Dit doet 'MPS' Real Estate Facilities met behulp van een vlekkenplan.

Tijdens de tussentijdse presentatie, heeft de directie aangegeven, dat ze ook van 'MPS' Real Estate Facilities een advies willen ontvangen over gehele inrichting. Dit zodat het gehele herhuisvesting door één partij wordt uitgevoerd.

10.2 THEORIE

Om de inrichting van de ruimtes in kaart te brengen, wordt er gebruik gemaakt van een vlekkenplan. Het maken van een vlekkenplan is de eerste stap in het maken van een lay-out planning. Voor het tot stand komen van het vlekkenplan is het noodzakelijk de ruimtebehoefte van de verschillende afdelingen te inventariseren. Nadat er een vlekkenplan is gemaakt, kan er worden gestart met het wandenplan. De informatie voor de indeling kan worden gehaald uit de inventarisatieformulieren en de indelingen uit het vlekkenplan. De derde stap is het maken van een meubileringsplan, de werkplekken worden ingepland in de daarvoor gereed zijnde lay-outs. Het meubileringsplan is een belangrijk document, omdat hier zichtbaar wordt hoeveel meubilair er besteld moet worden, waar bekabeling nodig is, etc.

(Maas, G.W.A., Pleunis, J.W.)

10.3 TOEPASSING

'MPS' Real Estate Facilities heeft een vlekkenplan samengesteld voor het nieuwe kantoorpand van Catering Service Rotterdam. Aangezien er in eerste instantie niet voldoende kantoorruimte is in het pand, zal er een verbouwing moeten plaatsvinden. In de bedrijfsruimte zal een gedeelte worden verbouwd, zodat er twee verdiepingen voor kantoorruimte ontstaat. Informatie over de verbouwing en verbouwprocessen wordt in het volgende hoofdstuk 'Verbouwing' weergegeven.

Het vlekkenplan van het pand Kiotoweg is toegevoegd in bijlage III 'Het vlekkenplan' van dit adviesrapport. Bij het maken van het vlekkenplan is er een indeling gemaakt naar: kantoorruimte, keuken, magazijn, bedrijfsrestaurant. Bij de kantoorruimte is er geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende afdelingen. Wel is er gelet op de ruimtebehoefte per ruimte, wat aangegeven is hoofdstuk 3 'Ruimtebehoefte'.

Het meubilair en de goed geoutilleerde keuken waarover Catering Service Rotterdam op dit moment beschikt zal meegenomen worden naar het nieuwe pand. Dit in verband met de besparing op inrichtingskosten. Wat de uiteindelijke opstelling is binnen het nieuwe pand en hoeveel meubilair er nog nodig, wordt bepaald door Trompenburg BV. Voor de uiteindelijke inrichting, inclusief een verdeling van de afdelingen, heeft 'MPS' Real Estate Trompenburg BV (www.trompenburg.com) ingeschakeld. Zij zal zich bezig houden met het meubileringsplan en uiteindelijk een advies geven over de gehele inrichting van het pand: keuken, werkplekken, vergaderzaal, overleg ruimtes, opslagruimtes en bedrijfskantine. Bij de inrichting zal rekening worden gehouden met de toepassing van 'Het Nieuwe Werken'. 'MPS' Real Estate Facilities zal het proces van de inrichting coördineren. De offerte van Trompenburg BV is toegevoegd in bijlage IV 'Offerte Inrichting' van dit adviesrapport.

10.4 CONCLUSIE

Het vlekken- en wandenplan zijn opgesteld door 'MPS' Real Estate Facilities. Trompenburg BV is ingeschakeld over de verdere inrichting van het pand aan Kiotoweg. Trompenburg BV zal bepalen hoe de ruimtes binnen het nieuwe pand worden ingericht, welke inrichtingsspullen er nog aangeschaft moeten worden en welke inrichtingsspullen weg kunnen. 'MPS' Real Estate Facilities zal dit proces coördineren.

Doordat het takenpakket van 'MPS' Real Estate Facilities wordt uitgebreid met een extra advies, komt er een extra bedrag van € 32.151 excl. BTW boven op de afgesproken prijs van €23.495,45 excl. BTW. De totaalprijs zal hierdoor € 55.646,45 excl. BTW worden.

11. VERBOUWPROCES

11.1 INLEIDING

Het pand aan de Kiotoweg biedt niet genoeg kantoorruimte voor alle medewerkers van Catering Service Rotterdam. Voor de bedrijfsruimte, biedt het pand echter meer dan voldoende ruimte. 'MPS' Real Estate Facilities heeft dan ook besloten extra kantoorruimte te creëren in de bedrijfsruimte. In de grote bedrijfsruimte wordt een kantoorruimte van twee verdiepingen ingebouwd. In totaal zal dit zorgen voor extra kantoorruimte van 424 m². Om uiteindelijk te weten hoelang deze verbouwing zal duren heeft 'MPS' Real Estate Facilities er voor gekozen om een analyse te maken naar de verbouwingsfase en de doorlooptijd hiervan.

11.2 THEORIE

Het verbouwen van een pand gaat in verschillende fases. De meest gangbare volgorde van fases is als volgt:

Fases	Omschrijving
1. Het idee	Fase 1, is inspiratie opdoen om het idee vorm te geven.
2. De voorbereiding	Fase 2, bestaat uit het opstellen van een Programma Van Eisen, eventuele vergunningen aanvragen en informeren over welke subsidies er aangevraagd kunnen worden. Daarnaast moet er een planning gemaakt worden en het budget bepaald worden.
3. Het bouwplan / ontwerp	Fase 3, bestaat uit het maken van een bouwplan, ontwerp en het op laten maken van een offerte voor de verbouwing.
4. Prijs- en contractvorming	Fase 4, bestaat uit het opvragen van een offerte opvragen, het sluiten van een overeenkomst en het maken van prijsafspraken.
5. De uitvoering	Fase 5, bestaat uit het regelmatig doornemen van de planning, bedrijf moet bouw materiaal bestellen en wordt daarna aangeleverd en er vindt bouwoverleg plaats.
6. De oplevering	Fase 6, bestaat uit het afronden van de verbouwing en het maken van een opleveringsrapport maken en tekenen.
7. Evaluatie	Fase 7, het herstellen van de nawerkpunten en overleg over de verbouwing.

Deze fases gelden voor alle verbouwingen, alleen niet alle onderliggende punten in de fases worden voor elke verbouwing nagegaan.

Voor elke fase geldt een bepaalde doorlooptijd. De doorlooptijd is de tijd van de aanvang van de eerste activiteit en het gereedkomen van de laatste activiteit van een aantal bij elkaar horende activiteiten. De doorlooptijd kan daarom ook bij elke verbouwing anders zijn, omdat niet bij elke verbouwing dezelfde activiteiten worden gehanteerd en niet alle verbouwing even groot zijn.

(www.ronitz.nl; www.woorden-boek.nl)

11.3 TOEPASSING

Het pand (Kiotoweg 407), wat is gekozen voor de herhuisvesting van Catering Service Rotterdam, moet ook een verbouwing ondergaan om te voldoen aan de wensen en eisen van Catering Service Rotterdam. Hiervoor wordt de gangbare volgorde van fase aangehouden.

Fases	Doorlooptijd	Omschrijving
1. Het idee	1 weken	Beste pand wordt door 'MPS' Real Estate Facilities uitgekozen voor Catering Service Rotterdam, hiervoor moet er gekeken worden naar de ideeën en mogelijkheden binnen het pand om te kunnen verbouwen.
2. De voorbereiding	2 weken	Programma van Eisen zal moeten worden opgesteld, eventuele vergunningen voor de geoutilleerde keuken moeten worden aangevraagd, planning moet gemaakt worden en het begrootte budget voor de verbouwing moet helder zijn.
3. Het bouwplan / ontwerp	1 maand	Er zal een bouwplan en een ontwerp gemaakt moeten worden door een architect en constructeur, daarnaast moet er ook een offerte gemaakt worden.
4. Prijs- en contractvorming	2 weken	Offertes zullen opgevraagd moeten worden en de beste moet uitgekozen worden. Met dat bedrijf moet er een overeenkomst getekend worden over de eisen, planning en prijsafspraken.
5. De uitvoering	3 maanden	Er moet bouw materiaal worden besteld en worden geleverd, daarna kan er aan de verbouwing worden begonnen. Ook moet er elektra en bekabeling worden gelegd. Daarnaast vindt er ook tussentijds bouwoverleg plaats met de opdrachtgever.
6. De oplevering	2 maanden	Afronding van de verbouwing, vergeten nawerkpunten moet binnen 2 maanden worden aangepast en verbeterd.
7. Evaluatie	1 week	Na de verbouwing wordt er overlegd hoe het gelopen is en wat eventuele verbeter punten zijn.

Gekeken naar de ruimtebehoefte, wensen en eisen van Catering Service Rotterdam heeft 'MPS' Real Estate Facilities in de bouwtekeningen van het gekozen pand (Kiotoweg 407) de verbouwing aangegeven. Deze bouwtekeningen zijn toegevoegd in bijlage V.

Er moeten wanden geplaatst worden in de bedrijfsruimte om het volgende te kunnen scheiden:

- Kantoorruimte (begane grond (216 m²) en 1^{ste} verdieping (208 m²) totaal 424 m²);
- Bedrijfsrestaurant (150 m²);
- Ruimte voor de geoutilleerde keuken (400 m²);
- Ruimte voor gekoelde opslag (90 m²);
- Ruimte voor ongekoelde opslag en magazijn(80 m²).

Om te kunnen voldoen aan de kantoorbehoefte die Catering Service Rotterdam nodig heeft, wordt er op het gedeelte kantoorruimte (in de bedrijfsruimte) op de begane grond een vloer gelegd, zodat hier een 1^{ste} verdieping wordt gecreëerd. Hierdoor zal er Catering Service Rotterdam voldoende kantoorruimte zijn gebaseerd op de norm van 'Het Nieuwe Werken'. De inrichtingsplannen van Trompenburg BV zal meegenomen worden in de verbouwing. Dit zal gaan om kleine scheidingswanden in de kantoorruimte.

11.4 CONCLUSIE

De totale verbouwingfases aan het pand (Kiotoweg 407) zal 7 maanden en 2 weken duren. Dit is inclusief het voorbereidingswerk en de evaluatie van de gehele inrichting. Deze verbouwing zal er uiteindelijk voor zorgen dat er voldoende kantoorruimte is, dat alle ruimtes gescheiden zijn en dat het pand inrichtingsklaar is.

12. INVESTERINGSBEGROTING

12.1 INLEIDING

Voor de herhuisvesting van Catering Service Rotterdam moet een investeringsbegroting worden gemaakt, dit om te kunnen zien welke investeringen er plaats moeten vinden om de huisvesting te realiseren en hoeveel dit in totaal gaat bedragen.

12.2 THEORIE

'MPS' Real Estate Facilities heeft de investeringsbegroting voor Catering Service Rotterdam opgesteld aan de hand van NEN 2631. De NEN 2631 geeft de begripsomschrijving en indeling van de investeringskosten weer. Investeringskosten zijn volgens de norm kosten die gepleegd moeten worden om de huisvesting te verbouwen en in te richten. De investeringskosten worden verdeeld in zes hoofdgroepen:

1. Grondkosten
2. Bouwkosten
3. Installatiekosten
4. Vaste inrichting
5. Terreinvoorzieningen
6. Bijkomende investeringskosten

De totaal bedragen van deze zes hoofdgroepen worden bij elkaar opgeteld. Daarnaast wordt er nog 3% van totaal bedrag als onvoorziene kosten gerekend.

(Wentzel, P.L., Brand van den, G.J.W; www.nen.nl; www.omgevingsweb.nl; www.kvk.nl)

12.3 TOEPASSING

Zie volgende bladzijde voor de investeringbegroting.

12.4 CONCLUSIE

De totale investering voor het kopen van de Kiotoweg 407 en de investeringen die komen kijken bij het gereed maken van het pand komt neer op € 2.800.000 excl. BTW. Hierin is de verbouwing in het pand, de inrichting en de terreinvoorzieningen meegenomen. 'MPS' Real Estate Facilities adviseert om een annuïteitenhypotheek van 5,5% af te sluiten voor het pand.

NEN-2631			
Investeringsomschrijving		Bedrag	Omschrijving
1.Grond		€ 1.635.625	
aankoopsom gebouw		€ 1.625.000	geen BTW inbegrepen, omdat een cateringbedrijf een BTW-plichtige onderneming is en BTW kan terugvorderen
financieringskosten (afsluitprovisie etc.) ½%	0,50%	€ 8.125	100% financiering zal niet mogelijk zijn
notariële akte		€ 2.500	financiering via notariële akte
2. Bouwkundige werken		€ 450.000	
bouwkosten		€ 450.000	gehele verbouwing binnen het pand aan de Kiotoweg 407 (wanden plaatsen, isoleren, vloerplaatsen)
3. Installatiewerken		€ 425.000	
werktuigbouwkundig		€ 375.000	Keuken herinstalleren, bedrijfskeuken installeren, vloercoating
elektrotechnisch		€ 50.000	Electra aanbrengen
4. Vaste inrichtingen		€ 90.000	
vaste inrichtingen		€ 90.000	(Inrichting uit het oude pand van CSR gaat allemaal mee naar nieuwe pand) telefooncentrale, patchkast, overige nieuwe spullen
5. Terreinvoorzieningen		€ 8.000	
terreinvoorzieningen		€ 8.000	Parkeerplaatsen inrichten, reclamebord, beplanting
6. Bijkomende investeringskosten		€ 158.020	
honorarium architect		€ 30.000	voor de uitbreiding van het kantoor en bedrijfsruimte
honorarium constructeur		€ 7.500	voor de uitbreiding van het kantoor en bedrijfsruimte
honorarium adviseur installaties		€ 25.000	voor de uitbreiding van het kantoor en bedrijfsruimte
bouwfysische/akoestische adviezen		€ 5.000	door de installatie adviseur
projectmanagement		€ 25.000	ook tijdens de uitvoering van de verbouwing aanwezig
rente tijdens de bouw over posten 2 t/m 5 alsmede honoraria		€ 59.400	6% van de posten 2 t/m 5
verhuiskosten		€ 4.840	8 verhuizers 30 euro × 16 uur, verhuishagens
schoonmaakkosten		€ 1.280	8 schoonmakers 20 euro × 8 uur
Totaal bedrag		€ 2.766.645	post 1 t/m 6
Onvoorziene kosten	3%	€ 33.355,00	ca. 3% van totaal bedrag
Totale investering		€ 2.800.000,00	totaal bedrag + onvoorziene kosten

13. EXPLOITATIEBEGROTING

13.1 INLEIDING

Om in kaart te brengen welke kosten zijn verbonden aan onroerend goed, heeft 'MPS' Real Estate Facilities een exploitatiebegroting opgesteld.

13.2 THEORIE

'MPS' Real Estate Facilities heeft de exploitatiebegroting voor Catering Service Rotterdam opgesteld aan de hand van NEN 2632. De NEN 2632 geeft de begripsomschrijving en indeling van de exploitatiekosten weer. Exploitatiekosten zijn volgens deze norm terugkerende kosten als gevolg van het in eigendom hebben, in standhouden dan wel gebruiken van onroerend goed. De terugkerende kosten worden verdeeld in vijf hoofdgroepen:

1. Vaste kosten
2. Energiekosten
3. Onderhoudskosten
4. Administratieve beheerskosten
5. Specifieke bedrijfskosten

Een nadeel van de NEN 2632 is dat de organisatiegebonden kosten ontbreken. Daarom zijn de volgende twee posten toegevoegd aan de exploitatiebegroting:

1. Specifieke organisatiekosten
2. Middelen

(Wentzel, P.L., Brand van den, G.J.W; www.nen.nl; www.omgevingsweb.nl; www.kvk.nl)

13.3 TOEPASSING

Zie volgende bladzijde voor de exploitatiebegroting.

13.4 CONCLUSIE

De totale exploitatie kosten voor Catering Service Rotterdam bedraagt € 604.613 excl. BTW. Deze kosten komen als gevolg van het in eigendom hebben, in standhouden dan wel gebruiken van onroerend goed.

NEN-2632			
Exploitatiebegroting		Bedrag	Omschrijving
1. Vaste kosten		€ 223.115	
Rentekosten	5,50%	€ 89.375	Op basis van een annuïteitenhypotheek van 5,5% op het pand.
Afschrijving pand	30	€ 54.521	Afschrijving van de verkrijgingskosten in 30 jaar
Afschrijving overige investeringen	20	€ 58.219	Afschrijving van de overige investeringen in 20 jaar
Belasting/heffing/vergunningen		€ 17.000	Onroerend-zaakbelasting, waterschapslasten, verontreinigingsheffing, rioolafvoerrecht, afvalstoffenheffing, milieuheffing en parkeerheffing.
Verzekeringen		€ 4.000	(opstalverzekering, brandverzekering, stormverzekering, WA-verzekering)
2. Energiekosten		€ 37.000	
Energiekosten		€ 37.000	Gas, elektriciteit en water voor werkplekken + keukens
3. Onderhoudskosten		€ 73.000	
Technisch onderhoud		€ 38.000	Kosten die voortvloeien uit het instandhouden van functies van het onroerend goed.
Schoonmaakonderhoud		€ 35.000	Kosten voor het verwijderen van vuil en het reinigen van binnen- en buitenzijden van het gebouw en terrein.
4. Administratieve beheerskosten		€ 1.000	
Personeelskosten		€ 1.000	Administratie onroerend goed door personeel CSR.
5. Specifieke bedrijfskosten		€ 2.000	
Bewaking en beveiliging		€ 2.000	
6. Organisatiegebonden kosten		€ 187.000	
Beheerskosten		€ 55.000	Personeelskosten technische/facilitaire diensten, hulpmiddelen.
Receptie en bewaking		€ 29.500	Personeelskosten en receptiekosten
Restauratieve voorzieningen		€ 15.000	Kosten grondstoffen, overige cateringkosten bedrijfsrestaurant
Reprografie		€ 10.000	Kosten hulpmiddelen en overige kosten
Postvoorziening		€ 27.500	Intern en extern
Logistiek		€ 50.000	Goederentransport, personenvervoer, vervoermiddelen.
7. Middelen		€ 49.850	
Kantoorbenodigdheden		€ 9.600	Kosten kleine kantoorbenodigdheden en kosten overige kantoorbenodigdheden.
Werkplekinrichtingen		€ 13.650	Kosten werkplekmeubilair (rente, afschrijving), kosten werkplek, hulpmiddelen, kosten inrichtingsvoorzieningen, overige inrichtingskosten.
Vergadervoorzieningen		€ 5.000	Kosten meubilair (rente, afschrijving), presentatiemiddelen
Communicatie		€ 20.000	Kosten datanetten, kosten datavoorzieningen, overige kosten datacommunicatie.
Groenvoorziening gebouw		€ 1.000	Kosten groenvoorzieningen binnen en buiten het pand.
Kunst		€ 600	Schilderijen en beelden
Totaal bedrag		€ 572.965	post 1 t/m 7
Onvoorziene kosten	5%	€ 28.648	5% van totaal bedrag
Totale exploitatie		€ 601.613	totaal bedrag + onvoorziene kosten

14. RENDEMENTSBEREKENING

14.1 INLEIDING

De directie van Catering Service Rotterdam heeft aangegeven tijdens de tussentijdse presentatie dat zij graag willen weten hoeveel rendement het pand oplevert. Dit extra advies geeft 'MPS' Real Estate Facilities erbij naast het afgesproken advies en budget.

14.2 THEORIE

Een rendementsberekening maakt men, om duidelijk te kunnen weergeven wat het belegde vermogen heeft opgebracht. Er is een investering en een belegging geweest, maar op een later meetmoment heeft dat een andere waarde, hopelijk een hogere dan aan het begin.

Een rendementsberekening kan op verschillende manieren worden berekend, maar is altijd vanuit de beleggers kant.

Hieronder een voorbeeld van een rendementsberekening

Bruto aanvangsrendement ..% × totale investering	= Benodigde huuropbrengst
Exploitatiekosten geraamd op ..%	= -
	= Netto huuropbrengst (is dus ..% van de investering = rendement)

(Wentzel, P.L., & Brand van den, G.J.W.)

14.3 TOEPASSING

Voor het project Catering Service Rotterdam kan 'MPS' Real Estate Facilities geen rendementsberekening maken, dit omdat 'MPS' Real Estate Facilities onderzocht heeft dat het pand aan de Kiotoweg 407 goedkoper is om te kopen en een rendementsberekening alleen gemaakt kan worden bij het huren van een pand. Wel kan de bovenstaande rendementsberekening gemaakt worden, als Catering Service Rotterdam het pand zal onder verhuren aan een derde. Op dat moment zal er een huuropbrengst zijn. *(Teunissen, P.)*

14.4 CONCLUSIE

Gezien 'MPS' Real Estate Facilities het advies heeft gegeven om het pand aan de Kiotoweg 407 te kopen, kan het rendement van de investering niet worden berekend. Als Catering Service Rotterdam beslist het pand onder te verhuren aan een derde, kan er wel een rendementsberekening worden gemaakt, zoals als de bovenstaande berekening.

CONCLUSIE

'MPS' Real Estate Facilities heeft bij het zoeken naar het ideale pand voor Catering Service Rotterdam is aan de ene kant gekeken naar de eisen en wensen van Catering Service Rotterdam, de ruimtebehoefte en de financiële gegevens. Aan de andere kant is er gekeken naar de sterke- en zwakke punten, de kansen en bedreigingen die verbonden zijn aan een pand. Er is berekend dat de totale ruimte behoefte voor Catering Service Rotterdam 1.810,80 m² BVO bedraagt. Bij de berekening van de ruimtebehoefte is rekening gehouden met het toepassen van 'Het Nieuwe Werken' met een flexfactor van 0,7. Uiteindelijk zorgt het toepassen van 'Het Nieuwe Werken' binnen de huisvesting van Catering Service Rotterdam voor een besparing van 168 m². Dit resulteert in een aanzienlijke besparing ten opzichte van de totale kosten per werkplek per jaar, namelijk €319.144 excl. BTW.

Het antwoord op de onderstaande probleemstelling is te vinden in de onderstaande adviezen:

'Wat wordt de ideale locatie van Catering Service Rotterdam gekeken naar de eisen en wensen van de directie en de mogelijkheden die het bedrijfsterrein Rotterdam Noord-West te bieden heeft?'

Gekeken naar de bovenstaande aspecten, is het pand aan de Kiotoweg 407 voor Catering Service Rotterdam het meest geschikt. Het pand aan de Kiotoweg 407 is een nieuwbouw pand. Dit betekent dat Catering Service Rotterdam de eerste gebruiker van het pand zal zijn. Dit brengt vele voordelen met zich mee. Zo kan Catering Service Rotterdam het gebouw inrichten naar eigen wil en zijn er geen sloopkosten verbonden aan de verbouwing. Verder biedt het pand vele mogelijkheden qua uitbreiding en verbouwingen. Een ander pluspunt van het pand is dat het beschikt over een groot buitenterrein. Deze ruimte kan uiteindelijk worden gebruikt om extra parkeerruimte te creëren voor de medewerkers. Aan de hand van een confrontatiematrix is er een strategie bepaald voor het pand aan de Kiotoweg 407.

Gekeken naar de huidige situatie van Catering Service Rotterdam en de huidige ontwikkelingen op de markt, adviseert 'MPS' Real Estate Facilities het pand aan de Kiotoweg 407 te kopen. Het jaarlijks te betalen bedrag bij het kopen van de Kiotoweg 407 bedraagt € 223.115 excl. BTW (alle vaste kosten, incl. afschrijving pand) - € 58.219 excl. BTW (afschrijving overige investering) = € 164.896 excl. BTW (totaal bedrag)

Aangezien in de berekening voor aanschaf van het pand rekening is gehouden met een jaarlijkse afschrijving van € 54.521 excl. BTW, is dit jaarlijks een voordeel van € 18.652 excl. BTW bij aanschaf, ten opzichte van huur. (namelijk € 54.521 - € 35.896 geeft € 18.652)

Bijkomend voordeel van koop is dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met de verhuurder, opleveringsniveau, servicekosten, etc.

Het pand aan de Kiotoweg 407 moetechter wel verbouwd worden om aan de benodigde kantoorruimte te kunnen voldoen. 'MPS' Real Estate Facilities heeft voor de indeling van het pand een vlekkenplan gemaakt. In het wandenplan staat hoe het pand verbouwd moet worden, zodat er een goed geoutilleerde keuken, bedrijfsrestaurant, kantoorruimte, magazijn gekoeld en ongekoeld in opgenomen kan worden. De totale verbouwing zal zeven maanden en twee weken duren. Het meubileringplan en de uitvoering hiervan, wordt gedaan door Trompenburg BV, omdat dit buiten het takenpakket van 'MPS' Real Estate Facilities valt. Hierdoor zal er een extra bedrag gerekend worden van € 32.151 excl. BTW bovenop de afgesproken prijs van €23.495,45 excl. BTW. De totaalprijs zal hierdoor € 55.646,45 excl. BTW worden.

De totale investering, voor het kopen van de Kiotoweg 407 en de investeringen die komen kijken bij het gereed maken van het pand, komt neer €2.800.000 excl. BTW. 'MPS' Real Estate Facilities adviseert om een annuïteitenhypotheek van 5,5% af te sluiten voor het pand. De totale exploitatie kosten voor Catering Service Rotterdam bedraagt €604.613 excl. BTW. Deze kosten komen als gevolg van het in eigendom hebben, in standhouden dan wel gebruiken van onroerend goed. Op dit moment is er geen rendement op de investering. Hiervan is pas sprake als Catering Service Rotterdam beslist het pand onder te verhuren aan derden.

LITERATUURLIJST

Schriftelijke bronnen

- Modulehandleiding Project Herhuisvesting (2011). *Informatie over Catering Service Rotterdam*. (geraadpleegd op 2 september 2011)
- Wentzel, P.L., & Brand van den, G.J.W., e.a. (2004). *Jellema 13: Bouwmethoden beheren*. Uitgever: Thiememeulenhoff (geraadpleegd op 27 september 2011)
- Frankema, Ewout H.P. (2003). *Kantoorinnovatie in economisch perspectief*. (geraadpleegd op 2 oktober 2011)
- Mooij, M., 2002. *Facto Media Kantoorinnovatie*. Uitgever: Kluwer. (geraadpleegd op 1 oktober 2011)
- Bouthillier, B., 2004. *De Kantoorverhuizing*. Uitgever: SWP Amsterdam. (geraadpleegd op 2 oktober 2011)

Interview bronnen

- Interview met Peter Oosthoek, werkzaam als makelaar bij v.d.Tempel Vastgoed B.V. Gehouden op 26 september 2011.
- Interview met Frank Hordijk, werkzaam als makelaar bij Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V. Gehouden op 27 september 2011.
- Interview met Paul Teunissen, werkzaam als docent facility management op de Hogeschool Rotterdam. Gehouden op 26 oktober 2011.

Digitale bronnen

- Addedpharma (Z.D.). *Bedrijfsprofiel*. (geraadpleegd op 6 september 2011)
http://addedpharma.com/informatie_bedrijfsprofiel.asp
- Kamer van Koophandel (Z.D.). *Bedrijfsprofiel*. (geraadpleegd op 6 september 2011)
<http://www.kvk.nl/ondernemen/producten-handelsregister/bedrijfsprofiel/?gclid=CLfo-tGY26sCFUMm3godURITbA>
- Wikipedia (2011). *PvE*. (geraadpleegd op 8 september 2011)
http://nl.wikipedia.org/wiki/Programma_van_eisen_datum
- CFPB (Z.D.). *Flexfactor*. (geraadpleegd op 25 oktober 2011)
http://www.cfpb.nl/fileadmin/cfpb/images/publicaties/artikelen/De_Flexfactor_opgeschoond.pdf
- TBV wonen (Z.D.). *Verschil huren en kopen*. (geraadpleegd op 20 september 2011)
<http://www.tbvwonen.nl/pagina/131/verschil-huren-en-kopen.aspx>
- De hypothekeer (Z.D.). *Voor- en nadelen*. (geraadpleegd 23 september 2011)
<http://www.hypothekeer.nl/Hypotheken/lk+wil+een+woning+kopen/Huren+of+kopen/Voor+en+nadelen/>
- De hypothekeer (Z.D.). *Woonlasten met elkaar vergeleken*. (geraadpleegd 23 september 2011)
<http://www.hypothekeer.nl/Hypotheken/lk+wil+een+woning+kopen/Huren+of+kopen/Woonlasten+met+elkaar+vergeleken/>

- Bedrijfsruimte (Z.D.). *Huren en kopen*. (geraadpleegd op 23 september)
<http://www.bedrijfsruimte-info.nl/objecten/hurenkopen.pdf>
- Hypotheker (Z.D.). *Hypotheken*. (geraadpleegd op 1 oktober 2011)
<http://www.hypotheker.nl/Hypotheken/lk+zoek+een+hypotheek/Wat+doet+de+rente/Historische+rentestanden>
- Homefinance (Z.D.). *Hypotheek rentes*. (geraadpleegd op 1 oktober 2011)
<http://www.homefinance.nl/economie/inflatie/inflatie-nederland-cpi.asp>
- NEN (2011). *NEN-26311979*. (geraadpleegd op 1 oktober 2011)
<http://www.nen.nl/web/Actueel/NEN-26311979-nl.htm>
- Euronorm (Z.D.). *NEN 1824*. (geraadpleegd op 1 oktober 2011)
<http://www.euronorm.net/content/template2.php?itemID=423>
- NEN (2011). *NEN-25802007*. (geraadpleegd op 1 oktober 2011)
<http://www.nen.nl/web/Normshop/Norm/NEN-25802007-nl.htm?gclid=CJG114TE1KsCFYdO3godCAzPQA>
- Omgevingsweb (Z.D.). *Investeringskosten*. (27 september 2011)
http://www.omgevingsweb.nl/forum/forum_posts.asp?TID=1332&title=nen-2631-investeringskosten
- Kamer van Koophandel (Z.D.). *Investeringsbegroting*. (geraadpleegd op 27 september 2011)
<http://www.kvk.nl/ondernemen/financien/uw-financieel-plan/investeringsbegroting/>
- Ronitz (2011). *Bouwfases*. (geraadpleegd op 3 oktober 2011)
<http://www.ronitz.nl/aannemersbedrijf/bouwzeker/17/bouwfases.html>
- FactoMagazine (Z.D.). *Soorten kantoorwerkplekken*. (geraadpleegd op 1 oktober 2011)
<http://factomagazine.nl/files/downloads/kantoorconcepten.pdf>
- Microsoft (2011) *Het Nieuwe Werken*. (geraadpleegd op 2 oktober 2011)
<http://www.microsoft.com/netherlands/uiterstproductief/default.aspx>
- HRman (Z.D.). *Het Nieuwe Werken*. (geraadpleegd op 2 oktober 2011)
<http://www.hrman.nl/app/upload/downloads/HNWwhoofdlijnen.pdf>
- VNM (zd). *Het Nieuwe Werken*. (geraadpleegd op 25 oktober 2011)
<http://www.vnm.nu/hnw/downloads/15-arcadis-het...in.../download>
- NFC Index (Z.D.). *Kosten kantoorwerkplekken*. (geraadpleegd op 3 oktober 2011)
<http://www.nfcindex.nl/>
- MKBservicedesk (2011). *SWOT analyse*. (geraadpleegd op 1 oktober 2011)
<http://www.mkb servicedesk.nl/917/de-swot-analyse.htm>
- Infonu (2007). *SWOT analyse*. (geraadpleegd op 1 oktober 2011)
<http://zakelijk.infonu.nl/marketing/3380-swot-analyse-en-confrontatiematrix.html>
- Engelaer (2010). *Confrontatiematrix*. (geraadpleegd op 2 oktober 2011)
<http://www.engelaer.com/SWOT%20en%20Confrontatiematrix.pdf>

BIJLAGE I: MEDEWERKERSPROFIEL & RELATIEDIAGRAM

MEDEWERKERSPROFIEL

2 DIRECTIELEDEN

Deze zijn eindverantwoordelijk voor de totale bedrijfsvoering van Catering Service Rotterdam, het verbeteren van efficiency en het zorg dragen en het optimaliseren van de commerciële, operationele en financiële performance van Catering Service Rotterdam. Deze bewaken productiviteit en bedrijfsresultaten en stellen de budgetten samen. Daarnaast sturen ze de managers aan en beheren de relaties die Catering Service Rotterdam heeft met andere bedrijven.

20 KEUKENPERSONEEL

Deze zijn verantwoordelijk voor het (voor)bereiden van de gerechten die Catering Service Rotterdam levert aan verschillende bedrijven. Ze vullen de voorraad aan in de keuken zodat alles altijd aanwezig is. Wanneer de voorraad op dreigt te raken dan informeert het keukenpersoneel een van de inkoopmedewerkers zodat zij dit bestellen.

Het keukenpersoneel en de inkoopmedewerkers communiceren voornamelijk met elkaar, waar nodig springt de medewerker facilitaire dienst bij.

8 INKOOPMEDEWERKERS

De inkoopmedewerker is verantwoordelijk voor het opstellen en opsturen van inkooporders naar leveranciers. De inkoopmedewerker is verantwoordelijk voor de leverconditie, leverdatum en volledigheid van alle leveringen. De inkoopmedewerker heeft voornamelijk contact met de leveranciers en de keukenpersoneel. Hij moet dan ook zorgen voor optimale communicatie.

2 PR-MEDEWERKERS

De PR-medewerker houdt de relatie van Catering Service Rotterdam met de wereld eromheen up to date. Deze houdt de relatie op peil door klanten goed te informeren over nieuwe producten.

De PR-medewerker communiceert voornamelijk met andere bedrijven, de klanten van Catering Service Rotterdam.

3 VERTEGENWOORDIGERS

De vertegenwoordiger is verantwoordelijk voor het verkopen van producten of diensten. Om te weten wie de klanten precies zijn en wat deze willen moeten zij marktonderzoek doen. Hierna bepaalt de vertegenwoordiger samen met collega's welke producten of diensten hij onder de aandacht zal brengen. Om een product of dienst te verkopen of om een nieuwe relatie op te bouwen is het ook belangrijk dat de vertegenwoordiger klanten bezoekt. De vertegenwoordiger houdt ook in de gaten wat concurrentie doet.

De vertegenwoordiger communiceert voornamelijk met andere bedrijven, hij maakt nieuwe relaties en onderhoudt bestaande relaties.

5 ACCOUNTMANAGERS

De accountmanager is zeer goed op de hoogte van de producten en diensten die hij de klanten kan bieden. Hij is heel goed bekend met het marktsegment waarin hij werkzaam is, hij signaleert de nieuwste ontwikkelingen en speelt daar op in. Dit alles doet hij om de klant zo goed mogelijk van dienst te zijn.

De accountmanager communiceert dus met klanten, maar vooral ook onderling met de team van accountmanagers.

10 MAGAZIJN EN TRANSPORT MEDEWERKERS

De magazijnmedewerker controleert alle artikelen die binnenkomen. Hij kijkt op de verzendbon of de geleverde goederen erop staan en controleert of de bestelling in orde is. Als alles klopt brengt hij de lading met pallet snaar het magazijn en zet de producten op de juiste plaats. De producten die in het magazijn geplaatst worden, moet hij registreren in de computer. De magazijnmedewerker communiceert voornamelijk met collega's van zijn eigen afdeling, en ook met externe leveranciers.

14 FACILITAIRE DIENST

De facilitair medewerker weet alles over het verlenen van service en hoe gebouwen onderhouden en schoongemaakt moeten worden. Ook weet deze medewerkers hoe het magazijn en de voorraad worden beheerd. Voor de medewerker van de facilitaire dienst staat de interne cliënt centraal. Het team van facilitaire dienst zorgt er dagelijks voor dat de interne cliënt ongestoord en efficiënt te werk kan gaan. Dit door er voor te zorgen dat alle benodigdheden ten allen tijde voldoende zijn. Denk hierbij aan een schone werkplek, voldoende toilet papier, genoeg pennen en papier etc.

De medewerker facilitaire dienst communiceert hierdoor voornamelijk met de interne cliënt.

19 PERSONEELSZAKEN EN SALARIS ADMINISTRATIE

De medewerker van deze afdeling houdt zich bezig met het actualiseren van de informatie over arbeidsverleden, salaris, beoordeling, kwalificaties, trainingen, opgenomen en opgespaard verlof. Verder is het verwerken van sollicitaties en verzoeken om promotie en kandidaten op de hoogte brengen van de uitkomst ook onderdeel van deze afdeling.

Deze afdeling communiceert vooral met zijn eigen collega's maar houdt zich ook bezig met de interne cliënt.

17 DEBITEUREN EN CREDITEUREN

De medewerker debiteuren en crediteuren administratie draagt zorg voor een adequate uitvoering van de debiteuren en crediteuren administratie.

De medewerker debiteuren en crediteuren communiceert voornamelijk extern door middel van brieven of telefonisch.

RELATIEDIAGRAM

	Directie	PZ & Salaris administratie	Debiteuren & Crediteuren	Accountmanagers	Inkoop	Marketing	Facilitaire dienst	Vertegenwoordigers	Keukenpersoneel	Magazijn & transport
Directie										
PZ & Salaris administratie										
Debiteuren & Crediteuren										
Accountmanagers										
Inkoop										
Marketing										
Facilitaire dienst										
Vertegenwoordigers										
Keukenpersoneel										
Magazijn & transport										

	Intensief
	Regulier
	Weinig

BIJLAGE II: LOCATIEONDERZOEK

Om tot een goede locatie van herhuisvesting te komen voor Catering Service Rotterdam, is 'MPS' Real Estate Facilities als volgt te werk gegaan. Allereerst heeft zij de benodigde ruimtebehoefte bepaald voor het nieuwe pand van Catering Service Rotterdam, dit kwam neer op 1.205 m². Zie hoofdstuk 3 'Ruimtebehoefte'.

Door de ruimtebehoefte van te voren te weten, wordt het aanbod voor geschikte panden voor Catering Service Rotterdam al beperkter. Dit maakt het selecteren van mogelijke panden eenvoudiger. Aangezien het feit dat veel panden te veel of te weinig vierkante meters hebben.

Er is bij verschillende makelaars gekeken naar panden die zij aanbieden op bedrijfsterrein Noord-West. Uiteindelijk is er gekomen tot een selectie van vier panden.

Vervolgens heeft 'MPS' Real Estate Facilities met haar adviseurs en experts een bezoek gebracht aan de vier geselecteerde panden. Gedurende het bezoek zijn er nog een aantal panden (2) opgevallen die ook te huur en/of te koop stonden en op het eerste gezicht leken te voldoen aan de gestelde eisen die Catering Service Rotterdam en 'MPS' Real Estate Facilities stellen aan een nieuw pand. Uiteindelijk is er dus gekomen van een selectie van 6 panden.

1. Sevillaweg 54
2. Kiotoweg 407
3. Innsbruckweg 206-212
4. Kiotoweg 603
5. Sevillaweg 81
6. Sevillaweg 39

Deze zes panden zijn op de volgende pagina's weergegeven met onder andere de huur-/koop prijs, het aantal vierkante meters, parkeerruimte, huurtermijn en makelaar. Daar op volgend zijn de plus- en minpunten van ieder pand opgesomd.

PAND 1



Sevillaweg 54
3047 AL Rotterdam

Oppervlakte: 1089 m² verspreid over 2 verdiepingen
Parkeerplaatsen: € 350 per plaats per jaar (excl. BTW en servicekosten)
25 plaatsen vrij + gratis
parkeermogelijkheden langs openbare weg.

Huurprijs:
Kantoorruimte: € 125 per m² per jaar (excl. servicekosten)
Servicekosten: € 30 per m² per jaar
(nog te vermeerderen met BTW)

Huurtermijn: Zeer flexibel

Makelaar: Schiedam Borsboom NVM Makelaars ¹



Pluspunten +

- + Moderne uitstraling
- + Veel parkeerruimte
- + Bij oplevering geheel compleet: Pantry's, buitenzonwering, inbraakalarminstallatie, aansluiting lichtreclame, vloerbedekking, verplaatsbare scheidingwanden, etc.

Minpunten -

- Pand bestaat alleen uit kantoorruimte, geen ruimte voor opslag.
- Verspreid over twee verdiepingen. (2+3)

¹ <http://www.fundainbusiness.nl/kantoor/rotterdam/object-47944111-sevillaweg-54/omschrijving/>

PAND 2



Kiotoweg 407
3047 BG Rotterdam

Oppervlakte: 1203 m²
Bedrijfsruimte: 973 m²
Kantoorruimte: 230 m²
Buitenterrein: 500 m²

Parkeerplaatsen: 18 stuks

Huurprijs: 129.000 per jaar, te vermeerderen met BTW en servicekosten.

Huurtermijn: -

Koopprijs: € 1.625.000, te vermeerderen met BTW en grond/bouwrente. (vrij op naam)

Makelaar: Van de Tempel Vastgoed b.v.^{2 3}



Pluspunten +

- + Veel parkeerruimte
- + Nieuwbouw (per direct oplevering)
- + Mogelijkheid tot uitbreiding bedrijfshal
- + Pand is al voorzien van vloerverwarming, vrouwen + heren toiletten, pantry's, systeemplafond voorzien van ingebouwde verlichtingsarmaturen, etc.
- + Mogelijkheid om pand in te richten naar eigen ideeën, zonder al te veel hoeven te slopen.

Minpunten -

- Kantoorruimte is beperkt.
- Moeilijk te vinden.

² <http://www.fundainbusiness.nl/bedrijfshal/rotterdam/object-415943-kiotoweg-407/>

³ http://www.vdtempel-vastgoed.nl/nieuws_art05.html



Innsbruckweg 206-212
3047 AH Rotterdam

Oppervlakte: 1819 m² (in units vanaf 286 m²)
Parkeerplaatsen: € 250 per parkeerplaats per jaar (excl. BTW en servicekosten)
Huurprijs: € 150.000 per jaar.
 Kantoorruimte: € 85 per m² per jaar (excl. BTW en servicekosten)
 Bedrijfsruimte: € 45 per m² per jaar (excl. BTW en servicekosten)
Huurtermijn: Flexibele huurtermijnen zijn bespreekbaar.
Makelaar: Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V. ⁴

Pluspunten +

- + Veel parkeerruimte
- + Goede laad- en losplaats

Minpunten -

- Weinig uitstraling
- Slecht onderhouden
- Te weinig kantoorruimte

⁴ <http://www.fundainbusiness.nl/bedrijfshal/rotterdam/object-409112-innsbruckweg-206-212/omschrijving/>



Kiotoweg 603
3047 BG Rotterdam

Oppervlakte: 835 m²
Bedrijfsruimte: 610 m²
Kantoorruimte: 225 m²
Parkeerplaatsen: 9 stuks
Huurprijs: € 67.000, te vermeerderen met BTW
Huurtermijn: -
Makelaar: BBW Makelaars en Taxateurs BV⁵

Pluspunten +

- + Ruime opslag
- + Goede laad- en losplaats

Minpunten -

- Weinig parkeerruimte
- Te weinig kantoorruimte

⁵ <http://www.fundainbusiness.nl/bedrijfshal/rotterdam/object-47116855-kiotoweg-603/>



Sevillaweg 81
3047 AL Rotterdam

Oppervlakte: 1445m²
Bedrijfsruimte: 1445 m²
Kantoorruimte: 490m²

Parkeerplaatsen: 21 parkeerplaatsen op eigen terrein

Huurprijs: € 155.000 per jaar, te vermeerderen met BTW.

Huurtermijn: 5 jaar + 5 optie jaren

Makelaar: De Mik bedrijfshuisvesting.⁶

Pluspunten +

- + Voldoende parkeerruimte
- + Zeer goed te bereiken

Minpunten -

- Te veel ruimte voor opslag
- Niet te huren in units

⁶ <http://www.rotterdam-bedrijfshuisvesting.nl/mik/kantoorruimte/sevillaweg-81-te-rotterdam.html>



Sevillaweg 39

3047 AL Rotterdam

Oppervlakte: 2250m²

Bedrijfsruimte: 1500 m² (gekoelde opslag-/productieruimte op de begane grond)

Kantoorruimte: 750m² (verdeeld over begane grond en eerste verdieping)

Parkeerplaatsen: 15 parkeerplaatsen op eigen terrein

Huurprijs: € 170.000 per jaar, te vermeerderen met BTW en servicekosten.

Huurtermijn: 5 jaar + 5 optie jaren

Makelaar: De bedrijfsmakelaar.⁷

Pluspunten +

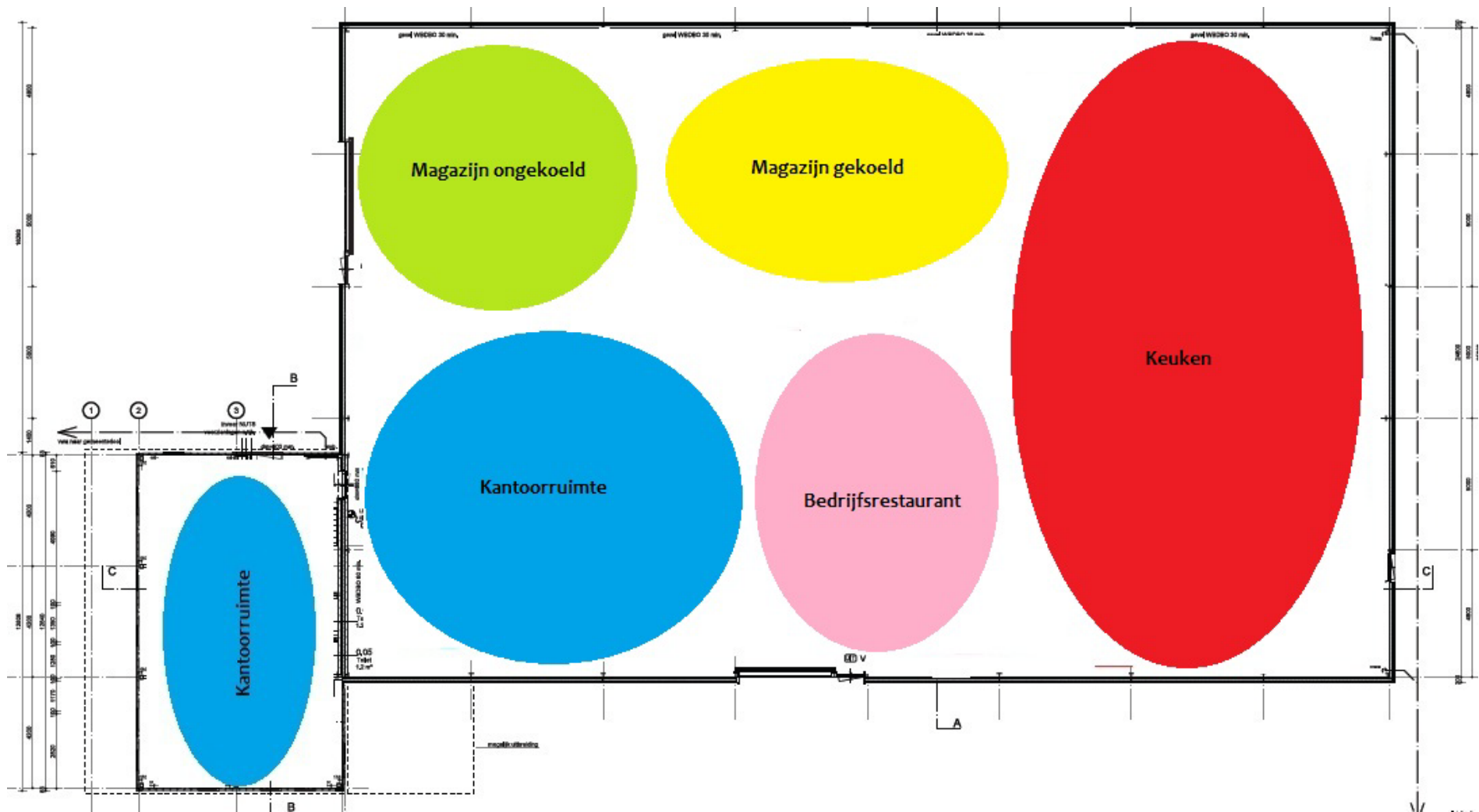
- + Ruime opslag
- + Goede laad- en losplaats
- + Gekoelde opslag
- + Productieruimte op de begane grond
- + Voldoende kantoorruimte
- + Voldoende parkeerplaatsen

Minpunten -

- Oude uitstraling
- Heel veel opslagruimte

⁷ http://www.debedrijfsmakelaar.nl/Bedrijfspand_huren/Rotterdam/Bedrijfsruimte,_Rotterdam---112776/fotos

BIJLAGE III: VLEKKENPLAN BEGANE GROND + EERSTE VERDIEPING





'MPS' Real Estate Facilities

Postbus 41
3930 EA Rotterdam
Stationsweg Oost 184
3931 EW Rotterdam
T 010 - 286 41 32
F 010 - 286 28 84

info@mpsrealestatefacilities.com

Catering Service Rotterdam
Pelsertstaat 81
Postbus 86
3319 OL Rotterdam

Rotterdam, 11 oktober 2011

Ons kenmerk : GB2011/pu/30156
Offertenummer : **11.075**

Geachte mevrouw Agatz,

Met dank voor de gewaardeerde aanvraag doen wij u hierbij de prijsopgaaf toekomen voor het advies geven voor de inrichting, met betrekking tot uw nieuwe herhuisvestingpand.

Project: Onderzoek postkasten + intercominstallatie

Uw offerte aanvraag HJ/VVE-944 van 7 oktober 2011, is door ons met de grootst mogelijke zorg behandeld en het doet mij genoegen u het volgende te kunnen offeren:

- Het advies geven over de efficiëntste opstelling van meubiliair in kantoor- en bedrijfsruimte en het uitvoeren van de opstelling, e.e.a. overeenkomstig de afspraak zoals gemaakt te uwer kantore te Rotterdam.

Doel van het onderzoek is het maken van een meubileringsplan voor kantoor- en bedrijfsruimte in het pand aan de Kiotoweg 407, om een compleet advies te geven. Dit proces wordt uitgevoerd door Trompenburg BV en wordt gecoördineerd door 'MPS' Real Estate Facilities. 'MPS' Real Estate Facilities is eindverantwoordelijk en aanspreekpunt voor het resultaat.

- Het rapporteren van de bevindingen, deze rapportage zal geschieden in drievoud.

Wij kunnen het advies en de uitvoering omtrent de inrichting van de kantoor- en bedrijfsruimte voor u verrichten voor een

totaal bedrag van **€ 32.151** excl. BTW.

Zegge: euro exclusief BTW.



'MPS' Real Estate Facilities

Postbus 41

3930 EA Rotterdam

Stationsweg Oost 184

3931 EW Rotterdam

T 010 - 286 41 32

F 010 - 286 28 84

info@mpsrealestatefacilities.com

Catering Service Rotterdam

Rotterdam, 11 oktober 2011

Ons kenmerk : GB2011/pu/30156 blad 50

Offertenummer : 11.075

Betaling : 50% vóór aanvang advies
: 50% vóór aanvang uitvoering;
: uiterlijk **14 dagen** na factuurdatum
Levertijd : in overleg

In deze offerte zijn wij er vanuit gegaan dat:

- Catering Service Rotterdam alle voor het onderzoek relevante gegevens zal aanleveren.
- 'MPS' Real Estate Facilities en Trompenburg van het onderzoek en de uitvoering toegang heeft tot alle voor het onderzoek benodigde ruimtes in het betreffende pand(en). Als meerdere bezoeken nodig zijn omdat delen van het tot het onderzoek behorende object niet toegankelijk zijn, zullen de hieruit voortvloeiende kosten als meerwerk worden beschouwd en ook als dergelijk worden berekend.

Op alle aanbiedingen en overeenkomsten zijn uitsluitend van toepassing de Algemene Voorwaarden van 'MPS' Real Estate Facilities, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Holland Zuid te Dordrecht met ingang van 24 februari 1993. Welke op verzoek kosteloos zullen worden toegezonden.

Wellicht ten overvloede wijzen wij u erop dat alle genoemde bedragen, netto bedragen zijn exclusief BTW en een geldigheidsduur hebben van **30** dagen na dagtekening.

Wij vertrouwen erop u hiermede een passende aanbieding te doen.

Hoogachtend,

'MPS' Real Estate Facilities

Priscilla Hompus & Sharmayne van Keulen
Directrice en assistent

Verbouwing Kiotoweg 407

