

Curriculum Vitae Henry Kluin:

Naam : Henry Kluin (Hendrik Nanno)
Adres : Nienke van Hichtumplein 27
Postcode en woonplaats : 7207 KS Zutphen
Telefoon privé : 0575 – 571 447
Telefoon werk : 06 – 31 93 69 38
Geboortedatum : 26 juli 1968
Geboorteplaats : Groningen
Geloofsovertuiging : Katholiek
Burgerlijke staat : Gehuwd, vader van een dochter (14 jaar) en twee zoons (12 en 9 jaar)

Opleidingen en cursussen:

1980 – 1987 : Atheneum – B, Baudartius College te Zutphen
1987 – 1991 : HTS Bouwkunde, Hogeschool Gelderland te Arnhem
Afstudeerrichting: algemene bouwkunde
1992 : LOI cursus “Bedrijfseconomie”
Bedrijfseconomie, Marketing, Bestuurskunde, Financiering
1994 : BOB cursus “Bouwbesluit”
Modules: Algemene Oriëntatie, Gemengde Bouw, Utiliteitsbouw
2000 : Cursus “Professioneel presenteren”
2001 : Cursus “Persoonlijke effectiviteit”
2001 : Cursus “Coachen en beoordelen”
2003 : Cursus “Leiding geven aan professionals”
(De Baak, Management centrum VNO-NCW)
2008 - 2010 : Interne managementopleiding bij Woonbedrijf ieder1

Lidmaatschappen beroepsorganisaties:

- Professional member van het Britse Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Dit instituut zet in op wereldwijde professionalisering en integriteit op het gebied van vastgoed op basis van strikte ethische regels. Meer informatie kunt u vinden op www.joinricsineurope.eu.
- Lid van het Register van Vastgoedmanagers Expert. Meer informatie kunt u vinden op www.vgme.nl

Wie is Henry Kluin?

Als ik mijzelf zou beschrijven, begin ik met vertellen dat ik ruim 17 jaar ben getrouwd met Annemarie en vader ben van drie kinderen: Sanne, Nander en Jarno.

Ik ben, zoals door assessments is bevestigd, een snelle denker, met een analytisch denkvermogen op academisch niveau. Ik kan snel dingen met elkaar in verband brengen en tegen elkaar afwegen, waardoor ik in staat ben snel beslissingen te nemen. Ik houd ervan verantwoordelijkheid te nemen, waarbij ik op een weloverwogen wijze risico's durf te nemen.

De ultieme uitdaging vind ik in complexe vraagstukken, waar verantwoordelijkheid wordt genomen en daadkracht en besluitkracht een hoofdrol spelen. In een dergelijke omgeving is het prachtig om mensen met elkaar in verbinding te brengen en samen te laten werken om synergie te bewerkstelligen en doelen te halen die ze misschien vooraf als onhaalbaar zagen. Ik geloof in de kracht van samenwerking, op basis van gedeelde waarden. Ik ben iemand die dergelijke processen kan inrichten, draagvlak bij anderen hiervoor kan winnen en doelen kan stellen. Het spel hierbij van het sturen en bijsturen van mensen en processen op een coachende, respectvolle wijze om anderen hierin te laten groeien, geeft mij een enorme drive om mijzelf maximaal in te zetten.

Ik ben iemand die graag zelfstandig vorm en inhoud geeft aan werk en werkzaamheden, maar wel regelmatig wil klankborden over ontwikkelingen die mijn vakgebied en mij persoonlijk raken. Ik ben ondernemend en resultaatgericht en opereer hierbij vanuit een helicopterview met ruim voldoende detailkennis om goed beslagen ten ijs te komen en waar nodig de diepte in te kunnen gaan.

Mijn loopbaan in het kort:

In mijn professionele loopbaan heb ik de afgelopen jaren veel kennis en ervaring opgedaan in de bouwketen. Ik heb tal van projecten gerealiseerd vanaf het prille begin tot en met directievoering en nazorg. Projecten variërend van uitbreidingslocaties tot grote (politiek) complexe binnenstedelijke projecten, gebiedsontwikkelingen en herstructureringsopgaven. Naast het ontwikkelen van deze projecten, heb ik grote portefeuilles beheerd met een omzetverantwoordelijkheid tot € 400 miljoen per jaar en een totale waarde van €1,2 miljard..

Deze ervaring heb ik opgedaan in de rol van (sr.) projectmanager / ontwikkelingsmanager / opdrachtgever voor grote en complexe projecten, maar ook als directielid en portefeuillehouder bij grote commerciële (beursgenoteerde) organisaties. Het accent heeft hierbij enerzijds gelegen op:

- management van complexe(re) projecten vanuit de rol als opdrachtgever;
- mede opzetten en ontwikkelen van strategie en beleid rond vastgoed;
- vertaling van strategische vraagstukken en vastgoedbeleid naar de dagelijkse praktijk en concrete projecten;
- Verwerven en vervreemden van (grond)posities;
- leiding geven aan professionals (afdeling projectmanagement en vastgoedontwikkeling, 10 FTE);
- inrichten en uitvoeren van veranderingsprocessen

Mijn visie op vastgoed en vastgoedontwikkeling:

In mijn visie is vastgoed altijd een middel om een ander doel te kunnen realiseren. Dat doel kan wonen zijn, of werken, recreëren, zorgverlening, et cetera. Om het behalen van dat doel zo goed mogelijk te kunnen faciliteren, moet vastgoed in mijn ogen altijd vanuit het perspectief van dat doel en de gebruikers van het vastgoed te worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Vooral in het maatschappelijk vastgoed (zoals zorg, onderwijs, multifunctionele centra en dergelijke) luistert dit erg nauw. Opdrachtgevers in deze sectoren, bestuurders en zorgdirecties, zouden zich geen zorgen moeten maken over de exploitatie van hun vastgoed of over hun huisvestinglasten. Ze zouden zich moeten concentreren op hun core-business, zoals bijvoorbeeld het verlenen van zorg of het geven van goed onderwijs. Het betaalbaar en toegankelijk houden van hun kerntaken is immers al moeilijk genoeg.

Bij veel ontwikkelaars en (ontwikkende) bouwers ligt de focus in mijn ogen te sterk op het proces van ontwikkeling en realisatie van nieuw vastgoed. Of het om nieuwbouw, renovatie of verbouwing gaat, maakt hierbij nauwelijks verschil. Voor een opdrachtgever is de ontwikkeling en realisatie van nieuw vastgoed slechts een opstap naar een nieuwe situatie. Vastgoed is slechts een middel voor het uitvoeren van zijn of haar bedrijfsvoering. Deze bedrijfsvoering en de continuïteit hiervan zijn voor opdrachtgevers cruciaal en hun primaire zorg. Zonder uitzicht op een voldoende renderende bedrijfsvoering en continuïteit, zal geen enkele partij overgaan tot het verstrekken van een opdracht voor de realisatie van nieuw vastgoed of de renovatie van bestaand vastgoed.

De kerntaak van de vastgoedontwikkelaar is naar mijn mening de volgende:

1. Zorgen dat de opdrachtgever de huisvestingslasten nu en in de toekomst kan dragen;
2. Zorgen dat, indien van toepassing, de opdrachtgever de investeringslasten kan dragen;
3. Zorg dat deze lasten niet hoger zullen uitvallen dan vooraf begroot.

Dit vraagt om een benadering vanuit de gebruiksexploitatie van de opdrachtgever. Deze gebruiksexploitatie moet samen met de opdrachtgever in een heel vroeg stadium worden opgesteld, omdat deze kaderstellend is voor de ontwikkeling en realisatie van nieuw vastgoed.

Om vervolgens nieuw vastgoed te ontwikkelen en te realiseren dat binnen deze kaders past, dient eveneens in een heel vroeg stadium het benodigde vastgoed vanuit gebruikersperspectief (samen met die toekomstige gebruikers) te worden gedefinieerd. Het op deze wijze gedefinieerde vastgoed, moet vervolgens getoetst worden op de financiële kaders die de gebruiksexploitatie oplegt. Deze toetsing is in feite een soort haalbaarheidsanalyse van het vastgoedconcept. Dit vraagt dus om een omgekeerde procesaanpak van Design / Build / Finance / Maintenance.

Hoe mijn loopbaan zich ontwikkeld heeft:

November 1992 – November 1996: Akzo Nobel Engineering te Arnhem

Mijn loopbaan ben ik begonnen als bouwkundig ingenieur bij Akzo Nobel in Arnhem. Als tekenaar / ontwerper heb ik de bouwtechnische engineering gedaan van enkele grote projecten in Oss, Hengelo (O), Columbia, Australië en Sjanghai met een bouwvolume van in totaal ca. 98.000 m². Daarnaast heb ik als projectleider en hoofd van het ontwerpteam een drietal laboratoria (ca. 29.000 m²) voor Akzo Nobel ontworpen en gerealiseerd. Hierbij was ik verantwoordelijk voor de bouwkundige engineering en projectleiding.

December 1996 – Januari 2000: Duoplan Doetinchem Architecten

In 1997 ben ik gaan werken bij Duoplan Doetinchem Architecten als hoofd tekenkamer. Dit bureau met 6 medewerkers, was met name werkzaam in de luxe woningbouw. Ik heb hier alle voorkomende werkzaamheden opgepakt, variërend van ontwerpen tot en met projectleiding en directievoering. Vanwege mijn netwerk in de utilitaire bouw (onder andere vanuit Akzo Nobel) heb ik binnen Duoplan de utilitaire tak verder uitgebreid.

Januari 2000 – december 2004: AM Wonen

Op 1 januari 2000 ben ik als Projectmanager gaan werken bij Amstelland Ontwikkeling Wonen (thans: AM Wonen). Mijn kerntaak was het ontwikkelen van projecten vanaf het schetsontwerp tot en met directievoering en nazorg. Ik kreeg direct een aantal uitdagende projecten toegewezen. Eén ervan was een prijsvraag in Lelystad, waarbij een deel van de opgave de ontwikkeling en realisatie van 150 woningen in het IJsselmeer betrof, inclusief de civiel technische ontwikkeling en realisatie. Daarnaast werd ik ingezet op de politiek complexere projecten. De uitdaging hier betrof vooral het bekend maken van de AM Wonen binnen de gemeenten Almere, Lelystad en Zeewolde en het creëren van draagvlak voor onze activiteiten binnen deze gemeenten.

Acht maanden nadat ik ben gaan werken voor AM Wonen, werd ik door mijn Regiodirecteur gevraagd om hoofd van de afdeling Projectmanagement te worden van ons regiokantoor. Hiermee werd ik verantwoordelijk voor alle projectontwikkelingsactiviteiten, uitvoering en nazorg in de provincies Gelderland en Flevoland.

Naast mijn verantwoordelijkheid in mijn regio, heb ik samen met een paar collega's medio 2000 binnen AM Wonen een landelijk overleg van Hoofden Projectmanagement ingericht. Doel van dit overleg was het vergroten van onderlinge binding en afstemming over het te voeren beleid. Daarnaast bood het een formidabel platform voor uitwisseling van kennis en ervaring en werd de gewenste en aanwezige cultuur binnen het bedrijf veelvuldig besproken. Van dit overleg ben ik uiteindelijk ruim 2 jaar voorzitter geweest.

Vanuit deze rol ben ik eind 2003 gevraagd door de voorzitter van de groepsdirectie van AM Wonen op het hoofdkantoor van AM Wonen in Nieuwegein te komen werken. Mijn kerntaken bestonden hier uit implementatie van het strategisch beleid van AM Wonen, versterken van projectmanagement en implementatie van product- en procesinnovaties.

Januari 2005 – oktober 2005: Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling

Op 1 januari 2005 heb ik de overstap gemaakt naar Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling in Amersfoort in de rol van ontwikkelingsmanager. Ik kreeg mooie projecten in mijn portefeuille, zoals de uitbreiding van Winkelcentrum Dukenburg in Nijmegen (ca. 49.800 m² BVO) en de ontwikkeling van 176 appartementen (ca. 40.000 m² BVO) op de voormalige locatie van De Gelderlander in de binnenstad van Nijmegen. Daarnaast was ik namens Heijmans lid van het Managementteam van de Ontwikkelcombinatie OCW, waarin Heijmans, AM Wonen en BAM Vastgoedontwikkeling participeerden voor de grootschalige gebiedsontwikkeling De Waalsprong. Als MT beheerden wij een portefeuille van in totaal ruim 12.000 woningen.

November 2005 – december 2010: Stichting Woonbedrijf ieder1

In november 2005 ontstond bij de woningcorporatie Hanzewonen in Zutphen (mijn eigen woonplaats) dringende behoefte aan een ervaren vastgoed professional. Omdat ik hierin een geweldige kans zag mijn expertise in projecten in de sociaal-maatschappelijke sector in te zetten, heb ik op die vacature gereageerd. Op 1 november 2005 ben ik begonnen als Sr. Ontwikkelingsmanager. In deze rol werd ik verantwoordelijk voor enkele technisch en politiek complexe projecten. Iets meer dan een half jaar later is Hanzewonen middels een fusie opgegaan in Woonbedrijf ieder1. Binnen deze nieuwe organisatie kreeg ik een tweeledige verantwoordelijkheid. Enerzijds werd ik leidinggevende van de afdeling Vastgoedontwikkeling & Realisatie en verantwoordelijk voor het bouwen van een nieuw team, anderzijds hield ik de verantwoordelijkheid voor enkele politiek en technisch complexe projecten, zoals de inrichting van de eerste herstructureringsopgave in Zutphen in de Wijk Waterkwartier. Ook heb ik

meerdere woningbouw en woonzorg projecten gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling, sloop, nieuwbouw en gedeeltelijke renovatie van het woonzorg complex voor Stichting Sutfene op de rand van de historische binnenstad van Zutphen van in totaal ca. 62.750 m², de ontwikkeling en realisatie van 15 appartementen in de binnenstad voor jonge mensen met een verstandelijke beperking voor Humanitas en de ontwikkeling (eveneens in de binnenstad) van 114 woningen voor senioren met. Medio 2009 heb ik de verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling en realisatie van een Brede School (ca. 9.000 m²) overgenomen van een collega. Voor dit project trad ik mede op als gedelegeerd ontwikkelaar namens de gemeente Deventer.

Daarnaast ben ik binnen Woonbedrijf ieder1 actief bezig geweest met onder andere het inrichten van de bedrijfsprocessen ten aanzien van vastgoed, het opzetten van risicomanagement en het opzetten van projectcontroll.

De komende jaren: TRIGONIUM Vastgoedmanagement

In december 2010 heb ik een lang gekoesterde wens in vervulling laten gaan: mijn diensten aanbieden als zelfstandig ondernemer. Mijn belangrijkste drijfveer hiervoor, is mijn visie op het ontwikkelen en realiseren van (maatschappelijk) vastgoed. De praktijk heeft inmiddels bewezen dat mijn visie en mijn aanpak het erg goed doen. De komende jaren wil ik dit verder uitbouwen en mijn kennis en ervaring breed inzetten bij de ontwikkeling van vastgoed.

In algemene zin:

De praktijk heeft bewezen dat het succes van een project in grote mate wordt bepaald door het succes van het projectteam. Dit succes is mijns inziens bijna altijd gebaseerd op een tweetal pijlers:

1. Goede teamgeest

In een team draait het om “samen” - “werken”. Hierin zijn “samen” en “werken” twee werkwoorden, waar actief op gestuurd moet worden. In een goed functionerend team, is het gezamenlijk doel bepalend. Deelnemers hebben allen een gezamenlijk belang om dit doel binnen de gestelde kaders te halen. Individuele doelen zijn ondergeschikt aan het gezamenlijk doel. Dat klinkt niet alleen mooi, maar is heel goed te realiseren als dit vooraf wordt besproken. De afgelopen jaren heb ik (met succes) geleerd om dergelijke teams samen te stellen, heldere doelen te stellen en het effectief en efficiënt inregelen van (deel)processen om deze doelen te kunnen halen.

2. Goed projectmanagement

Goed projectmanagement is in mijn ogen altijd het vinden en behouden van een juiste balans tussen:

- **Procesoptimalisatie.**

Procesoptimalisatie gaat vooral over samenwerken. Niet samenwerken als verschijnsel, maar over “samen” en “werken” als twee werkwoorden. Het verloop van processen is altijd onderhevig aan een vaak intensief krachtenveld (veelal gebaseerd op niet-uitgesproken verwachtingen) die zeer invloedrijk en complex kan zijn. Optimaal verlopende processen gebruiken dit krachtenveld in hun voordeel. Dat kan bereikt worden door inzicht in dat krachtenveld en te weten welke partij welke belangen heeft en daarnaar te handelen. Op basis van een gedegen analyse van dit krachtenveld zijn beheersmaatregelen of stimuleringsmaatregelen in te zetten.

- **Batenoptimalisatie**

Batenoptimalisatie houdt kortweg in het zo concreet (SMART) mogelijk bepalen en vastleggen van de (project)doelen. Dit vraagt om denken vanuit een businessmodel of exploitatiemodel en moet op drie niveaus gebeuren: strategisch (richten, doelen vaststellen), tactisch (inrichten, hoe gaan we de doelen bereiken) en operationeel (“hoe zijn onze manieren”). Deze vraag dient vanuit verschillende perspectieven, die als communicerende vaten met elkaar in verbinding staan, bekeken te worden om het optimum te kunnen bepalen. Denk hierbij aan het financiële perspectief (rendement), maatschappelijk perspectief, duurzaamheid, et cetera.

- **Kostenbeheersing (GROTIK)**

Kostenbeheersing begint met het inrichten van een project c.q. proces. Hiermee worden de kaders gesteld, die bepalend zullen zijn voor de hoogte van kosten en de mate beheersing daarvan. Duidelijke doelen en heldere kaders zullen bijdragen aan heldere (transparante) begrotingen, waarover goede besluitvorming kan plaatsvinden. Na besluitvorming zijn duidelijk afgebakende budgetten aanwezig, op basis waarvan verplichtingen kunnen worden aangegaan om de gestelde doelen te bereiken. Door de administratie transparant in te richten, zal op ieder moment inzicht bestaan in de bestedingsruimte en het prognoseresultaat.