

Olivia Jansen-Yuen MSc MSRE MFC



7 februari 1981



oliviayuen1



Bachelor bedrijfseconomie
Master of Financial Control
Master of Science in Real Estate



B



In een notendop

Mijn karakter

Energiek, positief, open, verbindend, mensen-mens, leer- en nieuwsgierig. Ik houd van uitdaging en afwisseling.

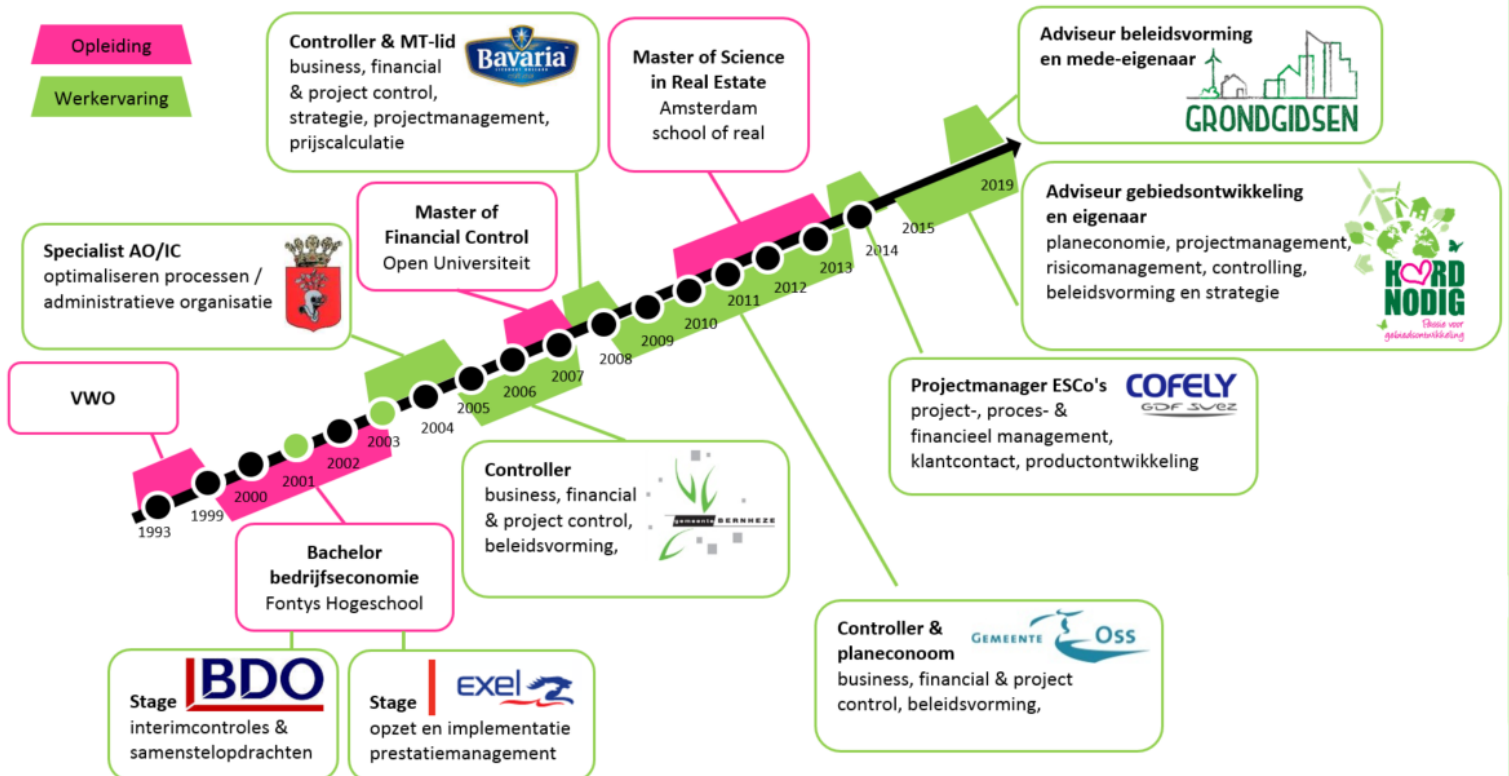
Mijn kracht

Brede inhoudelijke basis op het gebied van vastgoed, gebiedsontwikkeling, financiën en risicomanagement aangevuld met sterke persoonlijke kwaliteiten zoals een energieke, verbindende, proactieve houding, organisatorische talenten en een heldere communicatie.

Mijn interesses

Gezonde voeding, koken, yoga, mijn gezin, duurzaamheid en gebiedsontwikkeling.

Werkervaring en opleidingen



Competenties

Ik versterk organisaties bij **gebiedsontwikkelingen** in **alle projectfasen**; van haalbaarheid tot uitvoering. Ik heb een brede basis qua vakinhoud en competenties en kan daardoor diverse disciplines vertegenwoordigen, waarbij ik verder kijk dan mijn eigen rol.

Zo kan ik voor uw gebiedsontwikkelingen de **planeconomie** verzorgen. Als planeconoom sta ik naast de projectleider en ben ik het **financiële geweten** van het projectteam. Ik denk proactief mee in het projectteam en maak de vertaling van mogelijkheden en beslissingen naar euro's. Ik stel berekeningen op, zoals **haalbaarheidsanalyses**, **grondexploitaties**, **risico-** en **gevoeligheidsanalyses**, **grondprijsberekeningen** en **investerings-** en **exploitatieberekeningen**.

Ik verzorg de **financiële verantwoording** en stuur als **projectcontroller**. Ik **adviseer** het management en bestuur.

In de rol van **controller** stuur ik op portefeuilleniveau en zorg dat uw grondbedrijf of vastgoedbedrijf in control is.

Als **projectleider** zorg ik voor verbinding en energie binnen het projectteam en met de externe samenwerkingspartners. Ik zorg dat mensen in hun kracht staan, zodat we voortgang maken en succesvol zijn.

Daarnaast maak ik uw organisatie bekend met **nieuwe verdienmodellen** en het denken in **brede businesscases**. Ik help u een gedragen koers te bepalen en deze te verwoorden in een ontwikkelstrategie of heldere beleidsnota, bijvoorbeeld voor uw **grond-, vastgoed-, of duurzaamheidsbeleid**.

Kernwaarden

Ik werk **pragmatisch**.

Ik zorg voor **overzicht** en **inzicht**.

Ik maak ingewikkelde berekeningen **begrijpelijk**.

Ik ben **transparant** en doe wat ik zeg en zeg wat ik doe.

Ik zorg voor **energie** en **enthousiasme** met een **glimlach**.

Ik geef mensen ruimte en help ze om in hun **kracht** te acteren.

Ik werk samen met een **collectief** van enthousiaste mensen met passie voor gebiedsontwikkeling in een breed spectrum van disciplines.

Ervaring meer in detail



MEIERIJSTAD

Woningbouwregisseur - oktober 2019 tot heden

Ik zorg er voor dat het woningbouwprogramma actueel is en via tijdige herijking actueel inzichtelijk blijft. Ik voer regie, zodat de gemeente de noodzakelijke maatregelen neemt om kwantitatief en kwalitatief tot goede woningbouwafspraken te komen.

Gemeente Helmond



Senior planeconoom - mei 2019 tot heden

Centrumplan

Als planeconoom verzorg ik voor de gebiedsontwikkelingen in het centrum de grondexploitatie, de risico- en gevoeligheidsanalyses, grondprijsberekeningen, de ontwikkel- en verkoopstrategie, onderhandelingen met samenwerkingspartners, de verslaglegging en het kostenverhaal bij private ontwikkelingen. Ik coach een junior planeconoom.

Automotive Campus

Als planeconoom verzorg ik voor deze gebiedsontwikkeling de grondexploitatie, de risico- en gevoeligheidsanalyses, grondprijsberekeningen, de ontwikkel- en verkoopstrategie, onderhandelingen met samenwerkingspartners, de verslaglegging en het kostenverhaal bij private ontwikkelingen (via een exploitatiebijdrage).

Beleidsontwikkeling en verantwoording

Ik actualiseer het grondbeleid en het grondprijbeleid. Daarnaast breng ik de verslaglegging naar een hoger niveau, zodat het bestuur een beter inzicht en overzicht krijgt; meer informatie in minder bladzijdes.

Gemeente Deurne

Strategisch planeconoom - januari 2018 tot augustus 2019

Als strategisch planeconoom verzorgde ik voor alle gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente de grondexploitaties, het risicomanagement, het grondprijbeleid, de ontwikkel- en verkoopstrategie, onderhandelingen met samenwerkingspartners en de verslaglegging. Ik stuurde hierbij op project- en portefeuilleniveau (boekwaarde van € 65 miljoen).

Projectleider gebiedsontwikkeling – april 2018 tot november 2019

Uitbreiding Willige Laagt

Voor de uitbreiding van een bedrijventerrein (4,5 hectare) verzorgde ik het projectmanagement en bracht deze gebiedsontwikkeling van de ontwerp- naar de uitvoeringsfase.

Risicomanagement - januari tot mei 2019

Ik verzorgde voor de jaarrekening 2018 de risicoanalyse voor de gemeentelijke en private grondexploitaties, waar de gemeente een faciliterende rol heeft. Ik organiseerde hiervoor risicosessies met projectleiders en planeconomen. De risicoanalyse legde ik vast in een leesbaar vertrouwelijk document voor het bestuur.

Review grondexploitaties – april en mei 2019

Ik voerde een second opinion uit op twee grondexploitaties. Deze review diende als aanbevelingen voor de planeconomen en daarnaast als onderbouwing voor het balansdossier voor de accountant.



Planeconoom - juni 2016 tot heden

Als planeconoom verzorg ik voor alle gebiedsontwikkelingen (verschillende fasen, voornamelijk haalbaarheidsfase en met gemixte programma's (wonen, werken, maatschappelijk)) binnen de gemeente de gebiedsexploitaties (grond-, beheer-, opstal- en vastgoedexploitatie), risico- en gevoeligheidsanalyses, grondprijsberekeningen, de ontwikkel- en verkoopstrategie, advisering voor onderhandelingen met samenwerkingspartners en onderhandelingen voor grondaankoop (provincie, rijkswaterstaat). Samen met Terp! schreef ik de Nota grondbeleid en de Compensatieregeling woningbouw voor deze gemeente.

Gemeente Scherpenzeel



Planeconoom - november 2016 tot heden

Als planeconoom verzorg ik voor alle gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente de gebiedsexploitaties (grond-, beheer-, opstal- en vastgoedexploitatie), risico- en gevoeligheidsanalyses, grondprijsberekeningen, de ontwikkel- en verkoopstrategie, onderhandelingen met samenwerkingspartners en de verslaglegging. Voor deze gemeente schreef ik de nota grondbeleid (vaststelling gemeenteraad 15 februari 2018). De Vereniging van Grondbedrijven reikte de Inspiratietrofee Grondbeleid uit aan deze gemeente (november 2018).



Planeconoom - juni 2016 tot heden

Hofstede

Deze gebiedsontwikkeling omvat een uitleglocatie voor woningbouw (180 woningen) waar een woningcorporatie en ontwikkelaar naast de gemeente ook grondpositie hebben. Als planeconoom help ik de gemeente bij de ontwikkelstrategie, de onderhandelingen met de woningcorporatie en ontwikkelaar over grondverwerving en gronduitgifte en stel ik de grondexploitatie, de risico- en gevoeligheidsanalyse op.



Hilversum

Gemeente



Laren

Planeconoom - februari 2017 tot januari 2018

Crailo

In opdracht van deze drie gemeenten participeerde ik als planeconoom in het projectteam dat de haalbaarheidsanalyse uitvoerde voor de onderhandelingen met de provincie Noord-Holland over het gebied Crailo, een voormalig kazerneterrein. Crailo omvat 44 hectare, waarop een programma met wonen (500 – 600 woningen), werken (circa 5,0 ha) en maatschappelijk zal komen. In de zomer van 2017 kwamen de provincie en gemeenten tot een principeovereenkomst. Samen met het projectteam bereidde ik de bestuurlijke besluitvorming voor, die leidde tot de aankoopbeslissing in december 2017.



Veghel



Planeconoom - oktober 2016 tot augustus 2017

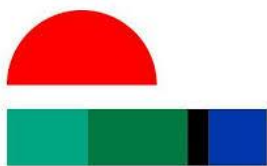
Als planeconoom verzorgde ik de gebiedsexploitaties (grond-, beheer-, opstal- en vastgoedexploitatie), risico- en gevoeligheidsanalyses, grondprijsberekeningen, de ontwikkel- en verkoopstrategie, onderhandelingen met grondeigenaren en samenwerkingspartners en de verslaglegging.

Foodpark

Ontwikkeling van circa 70 hectare bedrijventerrein gericht op de voedingsindustrie. Binnen het plangebied zijn er naast de gemeente ook andere grondeigenaren. Kostenverhaal is verzekerd met anterieure overeenkomsten en een exploitatieplan. Samen met de projectleider heb ik in deze periode circa 25 hectare grond uitgegeven.

De Bolst

Ontwikkeling van een nieuwe woonwijk in Erp die 350 huishoudens gaat tellen. Een derde van de woningen is gerealiseerd. De bouwclaim met twee ontwikkelaars hebben we ontvlochten en omgezet in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Het bestemmingsplan wordt herzien, waarbij flexibiliteit voorop staat, zodat de gemeente snel kunnen inspelen op de actuele woonwensen.



Prolander

Scenario-analyse - juni tot september 2016

Prolander is de uitvoeringsorganisatie voor het landelijk gebied van de provincies Drenthe en Groningen. Zij werkt aan de inrichting van een aantrekkelijk, waardevol en toekomstbestendig landelijk gebied. Samen met Terp! maakte ik voor Prolander een scenario-analyse voor de beide provincies. De analyse geeft inzicht in de mogelijke scenario's voor verwerving en obstakelvrij maken van agrarische gronden, zodat deze omgevormd kunnen worden naar natuur. Per scenario schetsen we de ontwikkelstrategie, de verwerving in hectare, het verwervingsbudget en de risico's.



Duurzaamheidsbeleid - oktober 2015 tot maart 2016

Voor deze woningcorporatie schreef ik het duurzaamheidsbeleid. Dit beleidsplan geeft Woonveste het afwegingskader om te prioriteren bij de aanpak van de bestaande woningvoorraad (portefeuilleaanpak) en daarnaast de uitgangspunten voor investeringen om het vastgoed te verduurzamen en voor nieuwbouw. Daarnaast vervulde ik de rol van senior beleidsmedewerker.



**GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG**

Nota grondbeleid en planeconoom - mei 2015 tot februari 2016

Voor deze gemeente schreef ik samen met Terp! het grondbeleid, inclusief het grondprijnsbeleid en beleid voor de verkoop van snippergroen. Met een pragmatische 'routekaart' geven we het beleid overzichtelijk weer, zodat de ambtelijke organisatie weet welke route (actief, actief faciliterend of passief) ze wanneer neemt en welke spelregels gelden bij de betreffende route. De Vereniging van Grondbedrijven nomineerde deze nota voor de Inspiratietrofee (nov 2018).



Planeconoom - juni 2008 tot november 2013 en januari 2015 tot maart 2016

Als planeconoom verzorgde ik de gebiedsexploitaties (grond-, beheer-, opstal- en vastgoedexploitatie), risico- en gevoeligheidsanalyses, grondprijnsberekeningen, de ontwikkel- en verkoopstrategie en verslaglegging. Ik werkte in Oss voor de strategische projecten, onder andere:

De centrumontwikkelingen

Samen met het kernteam pakte ik de volgende vraagstukken op:

Hoe gaan we het voor elkaar krijgen om het centrum van Oss vitaal te houden?

Hoe krijgen we zittende ondernemers mee? Hoe trekken we nieuwe investeerders aan?

Een complexe gebiedsontwikkeling met verschillende functies (retail, wonen, maatschappelijk, openbaar gebied), de herstructurering van het centrumgebied van Oss inclusief de herontwikkeling van de Sheddaken (industriële erfgoed).

Talentencampus

Een complexe gebiedsontwikkeling, die de herontwikkeling van het voetbalstadion en een park tot een gebied dat ruimte biedt aan wonen, werken, onderwijs, sport en recreatie betreft. Partners in het gebied: ontwikkelaars, woningcorporatie, onderwijs, sportverenigingen.

Heesch West

Ontwikkeling van 80-100 hectare bedrijventerrein voor de gemeenten Oss, 's-Hertogenbosch en Bernheze. Voor dit project verzorgde ik voor de gemeente Oss de planeconomie, de verslaglegging en daarnaast de marketing en promotie. Speerpunt was een inspiratiesessie voor beleggers in en ontwikkelaars van logistiek vastgoed. Enerzijds diende deze sessie om het gebied onder de aandacht te brengen, anderzijds als marktconsultatie om de eisen en wensen van de markt in de planologische kaders en kaveluitgifte mee te nemen.

Het havengebied van Oss

Hoe zorgen we dat de zittende ondernemers het potentieel van deze binnenhaven kunnen benutten?

Hoe passen we de infrastructuur aan en hoe financieren we dit?

Accountmanagement beleggers

Als accountmanager 'beleggers' bepaalde ik de strategie en zette ik acties uit om beleggers te binden aan de stad. Speerpunt hierbij waren beleggers op het gebied van woningbouw (vrije sector huur) en logistiek vastgoed.

Nieuw grondexploitatiepakket

Als projectleider heb ik de gemeente geholpen bij de keuze (matching behoefte en aanbod) van een nieuw grondexploitatiepakket, vervolgens begeleidde ik de installatie en implementatie.

Energie exploitatie

Ik heb de energie exploitatie voor het MFA in Oijen gestructureerd door te faciliteren dat de gemeente en de ontwikkelaar (later energie-exploitant) helder kregen wie wat ging doen voor de energiehuishouding en hoe de risico's, kosten en baten verdeeld zouden worden en dit vervolgens vertaald in een overeenkomst. Later begeleidde ik het traject na faillissement van de energie-exploitant en de overdracht aan een nieuwe exploitant.

Daarnaast verzorgde ik voor Oss:

Controller grondbedrijf en vastgoedbedrijf (in vaste aanstelling; juni 2008 – november 2013)

Als controller was ik financieel verantwoordelijk voor de vastgoedportefeuille (maatschappelijk vastgoed), het grondbedrijf en OLSP Vastgoed BV (aandeelhouders gemeente Oss en provincie Noord-Brabant, OLSP = Oss Life Sciences Park). In deze rol was ik het aanspreekpunt voor o.a. de portefeuillehouder, programmamanager, concern control en de accountant. Ik zorgde voor inzicht en strategische afwegingen op portefeuilleniveau (verslaglegging, risicomanagement, ontwikkelingen). Daarnaast heb ik de processen gestroomlijnd en informatiesystemen geoptimaliseerd.

Nota Grondprijsbeleid (in vaste aanstelling; juni 2008 – november 2013)

MPG (meerjaren prognose grondbedrijf) *(in vaste aanstelling; juni 2008 – november 2013)*

In Oss heb ik het MPG omgevormd van een taai financieel geschreven verhandeling naar een sprekend kort bericht, in begrijpelijke taal voor management en bestuur, met beeldende foto's en grafieken om de stand van zaken weer te geven. Het 'nieuwe' MPG geeft in 15% van de pagina's meer informatie op project- en portefeuilleniveau.

Portefeuillemanagement wonen *(in vaste aanstelling; juni 2008 – november 2013)*

Het opzetten van een systeem om op stads- en wijkniveau te kunnen sturen op het gebied van woningbouw (nieuwbouw), zodat het mogelijk is om onderbouwd te kiezen voor projecten en locaties en hiermee overaanbod te voorkomen. In dialoog met de woningcorporatie, de ontwikkelaars en wethouders maakten we gezamenlijk keuzen om plannen te schrappen (kwantitatief) en anders (kwalitatief) in te vullen, zodat er een betere match tussen vraag en aanbod kwam.



Planeconoom - november en december 2015

Rijsenhout (gemeente Haarlemmermeer)

De pilot voor dit gebied omvatte de verplaatsing van glastuinbedrijven en herontwikkeling van de achterblijvende locaties. Voor dit pilot gebied maakte ik de grondexploitatie, de risico- en gevoeligheidsanalyse, de ontwikkelstrategie en de mogelijkheden voor de gebiedsfinanciering, in de vorm van een revolving fonds.

Gemeente Bussum

Planeconoom - mei 2015

Bensdorp en het Gewest

Deze gebiedsontwikkeling omvat de transformatie van de Bensdorp (voormalige cacao-fabriek) naar wonen, kantoor en maatschappelijke functies en de nieuwbouw van het appartementencomplex het Gewest. Als planeconoom onderhandelde ik namens de gemeente tijdens een snelkookpansessie om de bestaande samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelcombinatie (woningcorporatie en ontwikkelaar) te ontmantelen om vervolgens de ontwikkeling door een bouwbedrijf mogelijk te maken. Onderdeel van de snelkookpansessie was het optimaliseren van de business case van de bouwer, de onderhandeling over de grondposities, risicoverdeling en ontwikkelmogelijkheden.



Projectontwikkelaar ESCO's (energy service company) - november 2013 tot november 2014 *(in loondienst)*

Bij Engie zocht ik naar duurzaamheidsoplossingen voor bedrijven, onder andere Achmea, Center Parcs en Tata Steel. Hoe kunnen we gebouwen energiezuiniger maken door slimme keuzen in installaties, isolatie, LED, instelling van het gebouwbeheersysteem of gebruik van het gebouw. Ik stelde hierbij de business case op; het financiële plaatje (investering, exploitatie, subsidie), de duurzaamheidsbijdrage en de juridische constructie. Ik was de verbindende schakel tussen de klant en de technische collega's. Voor de Christelijke Hogeschool Ede ontwikkelde ik als projectmanager een WKO (warmte koude opslag) en begeleidde dit traject van aanbesteding (DBFM) tot realisatie.