



# TRANSITIEBEHEER ONDERSTEUNT VASTGOED- EIGENAAR BIJ TECHNISCHE UITVOER VAN VERBETER- TRAJECTEN

SGS SEARCH

STEVEN TRAAST,

DIRECTOR BUILT ENVIRONMENT

BAS GLAUDEMANS,

TECHNISCH MANAGER

BUILT ENVIRONMENT

In vastgoedexploitatie is een veilig, duurzaam en aantrekkelijk gebouw dat is afgestemd op de wensen van de gebruiker, essentieel voor een optimaal rendement. Om dit te realiseren is een gebouw tijdens de exploitatiefase steeds vaker in transitie. Bijvoorbeeld omdat renovatie nodig is, als er nieuwe technieken op het gebied van verduurzaming komen, of als de behoeften van gebouwgebruikers veranderen. SGS Search ondersteunt en adviseert vastgoedeigenaren en -beheerders bij hun transitievraagstuk. Steven Traast en Bas Glaudemans geven tekst en uitleg.

Als multidisciplinair en internationaal opererend ingenieurs- en adviesbureau en marktleider op het gebied van inspectie, controle, analyse en certificering, voerde SGS Search in de afgelopen decennia vele technische en/of milieukundige due diligences uit. Deze onderzoeken bij aan- en verkoop van vastgoed(portefeuilles) hebben volgens Director Built Environment **Steven Traast** een schat aan kennis, ervaring én data opgeleverd. 'Waar onze

bijdrage voorheen eindigde met een praktisch rapport voor de beheerder over de technische en milieukundige staat van het gebouw, brengen we nu - op basis van de ambities van de gebouweigenaar - heel gericht technische expertise in zijn organisatie. Dat doen we door in de transitiefase tijdelijk het technisch beheer van het gebouw over te nemen. Dankzij onze technisch inhoudelijke kennis kunnen we werken met een integrale blik. Waar mogelijk combineren we onderzoeken om de investeringen in tijd en geld zo laag mogelijk te houden.'

#### MJOP IS LEIDEND

Volgens **Bas Glaudemans**, Technisch Manager Built Environment bij SGS Search, zien vastgoedeigenaren en -beheerders in de dagelijkse praktijk diverse aanleidingen om verbeteringen door te voeren in hun gebouw. 'Dat kan bijvoorbeeld zijn vanwege renovatie of herbestemming, het verhogen van huurderstevredenheid, het verbeteren van rendement, investering in (brand)veiligheid en om te voldoen aan wettelijke eisen - bijvoorbeeld op het gebied van energie - of omdat installaties aan vervanging toe zijn. Doordat core vastgoed steeds minder beschikbaar is, zullen de komende jaren steeds meer add-value-locaties gekocht gaan worden. Juist bij deze locaties liggen er voor vastgoedeigenaren de nodige uitdagingen om eerst waarde aan het vastgoed toe te voegen, voordat het voldoende rendeert. Transitiebeheer is dan een welkome ondersteuning bij de technische uitvoering van deze verbetertrajecten.' **Traast** knikt: 'Daarin is het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) waarin de transitie is ondergebracht leidend. Dit combineren we met een feitelijke conditiebepaling op basis van diverse bouwtechnische inspecties. Zo zijn de kansen en risico's van de transitie helder en voorzien we de eigenaar/beheerder van alle (bouw)technische informatie die nodig is om de juiste keuzes te maken.'

#### OPTIMALE ONTZORGING

Dankzij de overname van Search door multinational SGS in 2014 kan ook het transitiebeheer multidisciplinair worden aangeboden, verzekert **Glaudemans**. 'Op het gebied van keuringen en inspecties in de bebouwde omgeving heeft SGS alle expertise in huis: van bodemonderzoek tot

duurzaamheidsadvies en van brandveiligheid tot keuringen van liften en roltrappen. Zelfs ongediertebestrijding!'

Transitiebeheer past volgens **Traast** in de internationalisering én professionalisering die ook in de Nederlandse vastgoedwereld doorzet. 'Veel grote internationale partijen doen het commerciële beheer van hun portefeuilles zelf of besteden dit uit aan een assetmanager, maar willen door een preferred partner optimaal worden ontzorgd op technisch gebied. Door een gebouw in goede conditie te houden, minimaliseer je immers de faal- en herstelkosten.'

#### SOEPELE OVERGANG

In een aantal eerdere verandertrajecten waarin SGS Search het beheer voor zijn rekening nam, ging het om een complete transformatie van een gebouw. **Glaudemans**: 'Ook in dat vaak complexe geval kunnen we zorgen voor een soepele overgang naar de nieuwe gebouwfunctie. Soms worden we gevraagd om ook na de transitie het technisch beheer te blijven doen. Dat kan, maar alleen als we daarbij echt voor meerwaarde kunnen zorgen.' **Traast**: 'Belangrijk om te vermelden is dat SGS Search onafhankelijk is en blijft. We hebben er geen belang bij welke partijen bij de transitie betrokken zijn. Door de ambities, kansen en risico's in kaart te brengen, loodsen we opdrachtgever én gebouw kostenefficiënt door de transitie.'

↳ **Transitiebeheer is een welkome ondersteuning bij de technische uitvoering van de verbetertrajecten op add-value-locaties** ↴

Rechts: De Paleisbrug in Den Bosch verbindt het stadscentrum met het Paleiskwartier; een wijk die volop in ontwikkeling is.



↳ **Beter inzicht in kansen en risico's helpt om in een transitiefase de juiste keuzes te maken** ↴

#### Steven Traast (L), Bas Glaudemans

##### Wat is jouw favoriete stad?

Traast: 'New York is op zichzelf zowel letterlijk als figuurlijk zo groots in alles, dan geen enkele stad ter wereld dit kan evenaren.'

Glaudemans: 'Ik ben gek op stedentrips, weet dus dat Europa heel veel mooie steden heeft. Als ik moet kiezen, kies ik voor Madrid. Daar blijf ik terugkomen.'

##### Waar drink je de lekkerste koffie?

Glaudemans: 'Op het terras van café-restaurant Buurt in 's-Hertogenbosch.'

Traast: 'Thuis! Net een nieuwe espressomachine van Jura gekocht!'

##### Welke innovatie gaat het verschil maken?

Traast: 'De ontsluiting van data en, in het verlengde daarvan, de doorontwikkeling van smart buildings.'

Glaudemans: 'In de toekomst nieuwe technieken als 3D-printing en blockchain in de bouw.'

##### Welke regel moet echt afgeschaft worden?

Traast: 'De belachelijke deken van omgevingsdiensten in Nederland welke allemaal hun eigen taken en bevoegdheden hebben. Had ze gekoppeld aan de structuur van de veiligheidsregio's in Nederland met een vast takenpakket, zoals het ooit bedoeld is.'

Glaudemans: 'Met het softdrugsbeleid als symptoom, stoor ik me aan de halfslachtige gedoogcultuur in Nederland.'