



DE VIER LEVENSFASES VAN UW GEBOUW

Vastgoed is continu in beweging. Enerzijds omdat het wettelijk kader in ontwikkeling is; denk alleen al aan de ontwikkelingen op vlak van energieverbruik en circulariteit. Anderzijds omdat onze samenleving sneller dan ooit tevoren verandert. Trends als digitalisering, flexibel werken, online winkelen en veranderende gezinssamenstelling hebben direct impact op de functie die vastgoed moet vervullen.

Een veilig, duurzaam en aantrekkelijk gebouw dat is afgestemd op de wensen van de gebruiker: dat is wat ons betreft de kern waar het om draait bij het optimaal exploiteren van vastgoed. Als onafhankelijk inspectie- en adviesbureau zijn we dagelijks bezig om onze opdrachtgevers te

ondersteunen bij de diverse vraagstukken die hiermee gepaard gaan. Verwacht van ons geen theoretische verhandelingen, maar deskundig onderzoek naar de feiten én pragmatisch advies.

Aan de basis van onze visie ligt de levensfase-benadering. We delen de levensduur van vastgoed op in de volgende fasen:

- Aan- en verkoopfase
- Gebruiksfase
- Transitiefase
- Sloopfase

In iedere levensfase staan we tot uw beschikking voor al uw gebouwgerelateerde kwesties. We begrijpen dat het gaat om

comfort voor de gebruiker en het beste rendement voor u. U kunt rekenen op een snelle service van een financieel sterke organisatie. Waar mogelijk combineren we onderzoeken om de investeringen in tijd en geld zo laag mogelijk te houden. Dankzij het wereldwijde SGS-netwerk kunnen we ook ondersteunen bij internationale vastgoedvraagstukken. Hiervoor zetten we de knowhow en het vakmanschap van onze lokale collega's in. In deze brochure vindt u een overzicht van onze diensten. Die worden toegelicht aan de hand van diverse praktijkvoorbeelden in de bijlagen.

OVERZICHT DIENSTEN

SGS biedt u een compleet pakket aan onderzoeken en diensten om u op elk gewenst moment inzicht te geven in de kansen en risico's binnen uw vastgoed. Met één aanspreekpunt voor u, staat ons team van experts dagelijks voor u klaar om uw gebouw(en) veiliger én duurzamer te maken.



BINNENKLIMAATONDERZOEK

- Fijnstofmeting
- Luchtkwaliteitsonderzoek
- Vocht- en schimmelonderzoek



TECHNISCHE DUE DILIGENCE/VENDOR DUE DILIGENCE



BOUWTECHNISCHE INSPECTIES

- Bouwkundige opnamen
- Technische inspectie
- Condiitiemeting, NEN 2767
- Meerjarenonderhoudsplanningen
- Hoofddraagconstructie- en funderingsonderzoek
- Meetstaat NEN 2580
- Thermografisch onderzoek



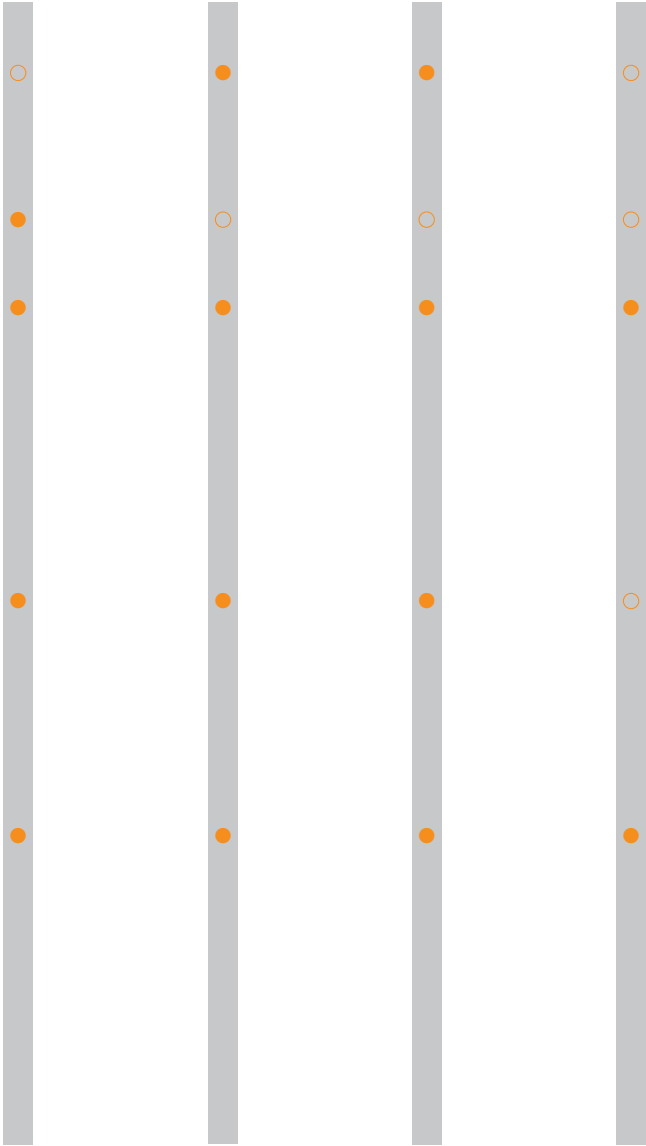
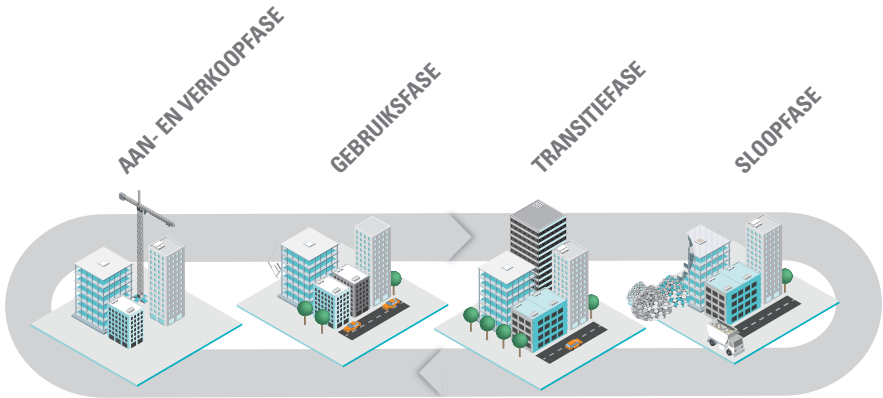
BRANDVEILIGHEID

- Brandveiligheidsonderzoek: quickscan
- Brandveiligheidsonderzoek: uitgebreide inspectie
- Projectmanagement/uitvoeringstraject brandveiligheid
- Brandveiligheidsberekeningen en -advies



MILIEUKUNDIGE ONDERZOEKEN

- Milieukundige begeleiding
- Asbestinventarisatie en -advies
- Risicoanalyse legionella
- ESA phase I
- Verkennend en nader bodemonderzoek
- Historisch bodemonderzoek
- Partijkeuring grond en niet-vormgegeven bouwstof
- Flora- en faunaonderzoek
- Geluid-, geur- en trillingsonderzoek



DUURZAAMHEID

- BREEAM (Quickscan, In Use, Sloop)
- GPR-gebouw
- GRESB-ondersteuning
- WELL-certificering
- Levenscyclusanalyse (LCA)
- Cradle to Cradle-productcertificering
- Inventarisatie duurzaam herbestemmen
- Grondstoffeninventarisatie en materiaalpaspoort



ENERGIEPRESTATIEONDERZOEK EN -ADVIES

- Begeleiding EML Informatieplicht
- Energielabel
- EPA maatwerkadvies
- Energie-audit (EED)
- Energiescan



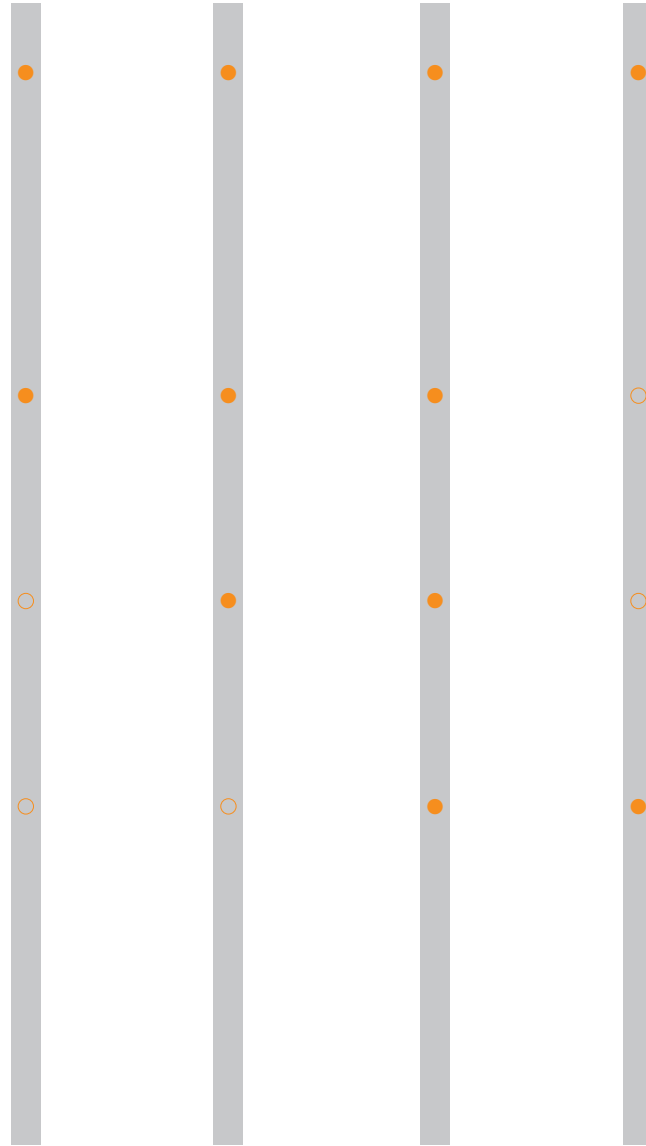
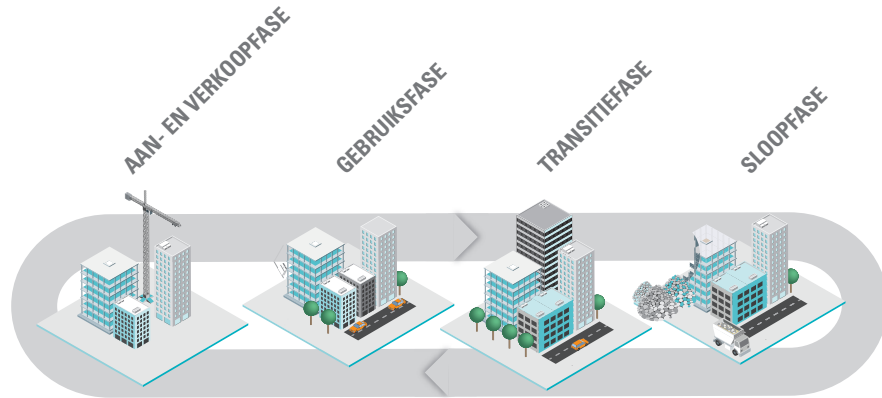
KEURINGEN LIFTEN EN OVERIGE INSTALLATIES

- Betreft: liften, roltrappen en -paden, gevelonderhoudsinstallaties, valbeveiliging, schakelkasten, etc.
- Periodieke-, modificatie- en ingebruiknamekeuringen



PROJECTMANAGEMENT BIJ BOUW, RENOVATIE EN SLOOP

- Aannemersselectie
- BREEAM Sloopbegeleiding
- Budget- en kostenramingen
- Directiebegroting
- Directievoering
- Projecttoezicht/-management
- Risico- en kansanalyse
- Schrijven (STABU) bestekken
- Veiligheidscoördinatie
- Vergunningsmanagement



Afhankelijk van uw vraagstuk kunnen alle diensten een onderdeel zijn van de transitiefase.

WAAROM TRANSITIEMANAGEMENT EN -BEHEER?

Vastgoedeigenaren en -beheerders zien in de dagelijkse praktijk uiteenlopende aanleidingen om verbeteringen door te voeren in een gebouw. Met onze dienst transitie management en -beheer ondersteunen we u bij de technische uitvoer van verandertrajecten, met als voordelen:



• HUURDERSTEVREDENHEID VERHOGEN



• RENDEMENT VERHOGEN



• INSTALLATIES ONDERHOUDEN OF VERVANGEN



• VEILIGHEIDSPROBLEMEN OPLOSSEN (CONSTRUCTIEF, TECHNISCH, BRAND, LEGIONELLA)



• VOLDOEN AAN WETTELIJKE EISEN, BIJVOORBEELD OP GEBIED VAN ENERGIE-LABELING OF ASBEST



• ONDSCHIEDEND ZIJN IN DE VASTGOEDMARKT



• EEN GEBOUW TRANSFORMEREN OF HERBESTEMMEN

VASTGOED DIENSTVERLENING

We kunnen uw gebouw(en) in iedere fase beoordelen op bouwkundig, milieukundig en installatietechnisch vlak. In onderstaand overzicht vindt u de meest voorkomende inspecties en het doel dat zij dienen.

	WAT IS UW DOEL?	WAT DOEN WE?	RESULTAAT
TECHNISCHE INSPECTIE - QUICKSCAN	Binnen beperkte tijd en/of beperkt budget op hoofdlijnen inzicht krijgen in de voornaamste gebreken van gebouwen en/of installaties.	We voeren een quickscan inspectie uit waarbij we naar de parameters kijken behorende bij uw onderzoeksvraag. Denk aan een quickscan brandveiligheid of een controle op het periodieke onderhoud van installaties.	• Inzicht op hoofdlijnen in de staat van gebouw en/of installaties op de bij uw onderzoeksvraag behorende parameters. • Een digitale rapportage met daarin per gebouw de eventueel geconstateerde gebreken in gebouwelementen en/of installaties op de bij uw onderzoeksvraag behorende parameters. • Een digitale CAPEX-rapportage met een investeringsprognose. Het exacte tijdsframe waarover we rapporteren wordt in overleg met u vastgesteld.
TECHNISCHE INSPECTIE UITGEBREID	Een uitgebreid inzicht krijgen in de actuele status van gebouwen en/of installaties.	We voeren deskresearch en inspectiewerkzaamheden uit. Brengen daarbij gebreken in kaart: bouwtechnisch, installatietechnisch, brandveiligheid.	• Inzicht in actuele status van gebouw en/of installaties. • Een digitale Red Flag-rapportage met daarin per gebouw de staat van onderhoud van de belangrijkste gebouwelementen en installaties. Deze rapportage geeft u direct inzicht in de belangrijkste aandachtspunten en eventueel achterstallig onderhoud. • Een digitale CAPEX-rapportage met een investeringsprognose. Het exacte tijdsframe waarover we rapporteren wordt in overleg met u vastgesteld.
TDD	In voorbereiding op een aan- of verkoop inzicht krijgen in de actuele, technische en milieukundige staat van gebouwen en installaties.	We voeren deskresearch en inspectiewerkzaamheden uit. De exacte samenstelling van de inspecties die we binnen de TDD uitvoeren, is afhankelijk van uw onderzoeksvraag. Afhankelijk van het beschikbare budget en/of tijd voeren we uitgebreide inspecties of quickscans uit.	Het exacte format van de rapportage is afhankelijk van uw onderzoeksvraag en de keuze om uitgebreide dan wel quickscan inspecties uit te voeren. De rapportage omvat altijd ten minste de volgende onderdelen: • Een digitale Red Flag-rapportage in pdf-format met daarin per gebouw de staat van onderhoud van de belangrijkste gebouwelementen en installaties. Deze rapportage geeft u direct inzicht in de belangrijkste aandachtspunten en eventueel achterstallig onderhoud. • Een digitale CAPEX-rapportage in pdf-format met een grove investeringsprognose. Het exacte tijdsframe waarover we rapporteren wordt in overleg met u vastgesteld.

	WAT IS UW DOEL?	WAT DOEN WE?	RESULTAAT
UITGEBREIDE CONDITIEMETING	De conditie van gebouwen en/of installaties objectief tot in detail bepalen. Meestal als input voor uw MJOP.	We voeren een uitgebreide (nul)meting uit om de conditie te bepalen van het vastgoed, en de gebouwgebonden installaties. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in de NEN 2767, conditiebepaling voor bouw- en installatiedelen.	• Uitgebreid inzicht in de onderhoudsconditie van het gebouw en de installaties. • Rapportage van een elementenoverzicht met daarin alle gebouwelementen. • Uniforme rapportage over de conditiescores conform NEN 2767, met bijbehorende herstelkosten en aanbevelingen voor herstel.
HERINSPECTIE CONDITIEMETING	Periodiek objectief inzicht krijgen in de conditie van installaties en/of gebouwen. Bijvoorbeeld als input voor uw MJOP of als controle op uitgevoerde werkzaamheden.	Afhankelijk van uw ambitie voeren we een conditiemeting conform NEN 2767 (herinspectie) uit of concentreren we ons op voor u belangrijke parameters als brand, energie, bouwtechnische staat.	• Een onafhankelijk en actueel inzicht in de conditie van het gebouw en de installaties. • Een vertaling daarvan naar uw MJOP of investeringsprognoses voor korte, middellange en lange termijn. • In geval van specifieke controle op uitgevoerde werkzaamheden ontvangt u aanvullend advies bij eventueel geconstateerde gebreken.
MEERJAREN ONDERHOUDSPLAN (MJOP)	Een meerjaren onderhoudsplan opstellen voor uw gebouw(en).	Op basis van de bevindingen uit de NEN 2767 conditiemeting stellen we een MJOP op.	• Rapportage in de vorm van een meerjaren onderhoudsplan met kostenprognose en tijdsindicaties voor alle in het gebouw aanwezige bouwdelen. • Aanbevelingen ter verbetering van het onderhoudsniveau tot op het niveau van een met u vooraf bepaalde conditiescore.
TRANSITIE-MANAGEMENT (PROJECTBEGELEIDING)	(Technische) verandertrajecten in uw vastgoed professioneel managen. Denk aan renovatie, transformatie, een labelsprong of een noodzakelijke verbetering op vlak van brandveiligheid.	Op basis van uw ambities brengen we heel gericht technische expertise in uw organisatie. Dat doen we door tijdelijk het beheer van het gebouw over te nemen in de transitiefase. Uw meerjaren onderhoudsplan is leidend. Als u dat wenst, nemen we het volledige projectmanagement bij u uit handen.	• Een efficiënte doorloop van de grote, projectmatige veranderingen in uw vastgoed. • Periodieke rapportage over de voortgang en eventuele bottlenecks.

BRANDVEILIGHEID

Verandert het gebruik van het gebouw? Of heeft de brandweer of gemeente tijdens een controle brandveiligheidsgebreken opgemerkt? Dan zijn er maatregelen nodig om het gebouw weer aan de eisen te laten voldoen. We maken op gebied van brandveiligheid onderscheid in een quickscan, een uitgebreid onderzoek en het uitvoeringstraject:

	WAT IS UW DOEL?	WAT DOEN WE?	RESULTAAT
QUICKSCAN BRANDVEILIGHEID	Binnen beperkte tijd en/of beperkt budget op hoofdlijnen inzicht krijgen in de voornaamste brandveiligheidsgebreken van uw gebouw(en).	We voeren een quickscan inspectie uit waarbij we het gebouw op basis van het Bouwbesluit 2012 steekproefsgewijs controleren op de voornaamste aandachtspunten op gebied van brandveiligheid.	- Een digitale quickscanrapportage met daarin de eventueel geconstateerde brandveiligheidsgebreken. - Aanvullend kan een globale kostenraming worden opgesteld op basis van de geconstateerde gebreken.
UITGEBREID BRANDVEILIG- HEIDSONDERZOEK	Een actueel inzicht krijgen in de status van uw gebouw(en) en/of installaties op gebied van brandveiligheid.	We voeren deskresearch en een uitgebreide brandveiligheidsinspectie uit door het gebouw en de gebouwgebonden installaties te toetsen aan het Bouwbesluit 2012 en eventuele aanvullende regelgeving.	- Een digitale rapportage met daarin een complete inventarisatie van alle geconstateerde brandveiligheidsgebreken, voorzien van foto's en toelichting. - Plattegrondtekeningen met fotonummers van de geconstateerde gebreken. - Aanvullend kan een gedetailleerde kostenraming worden opgesteld om de geconstateerde gebreken op te lossen.
UITVOERINGS- TRAJECT BRANDVEILIGHEID	De conditie van uw gebouw(en) en/of installaties op vlak van brandveiligheid verbeteren.	De resultaten van het uitgebreide brandveiligheidsonderzoek vormen het vertrekpunt van het uitvoeringstraject. Hierin ondersteunen we u bij het oplossen van de geconstateerde gebreken. Dit gebeurt in drie opeenvolgende stappen: 1 Opstellen van technische documenten ten behoeve van een aanbesteding; 2 Begeleiding bij aanbesteding in de prijs- en contractfase; 3 Begeleiding bij de uitvoering.	De hiernaast genoemde stappen kennen separate deelresultaten: DEELRESULTAAT STAP 1 Uitvoeringsdocumenten met daarin per geconstateerd gebrek een technische omschrijving, fotorapportage en de te nemen corrigerende maatregel(en). DEELRESULTAAT STAP 2 Een gunningsadvies richting u als opdrachtgever om de corrigerende maatregelen uit te laten voeren. Dit advies wordt gebaseerd op een uitgebreid uitgangspuntenoverzicht en inhoudelijke beoordeling van de ontvangen aanbiedingen. DEELRESULTAAT STAP 3 We nemen u het contact en toezicht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden uit handen en zien erop toe dat de gebreken op de juiste wijze worden verholpen.

- **BINNENKLIMAATONDERZOEK**
- **TECHNISCHE DUE DILIGENCE/VENDOR DUE DILIGENCE**
- **BOUWTECHNISCHE INSPECTIES**
- **BRANDVEILIGHEID**
- **MILIEUKUNDIGE ONDERZOEKEN**
- **DUURZAAMHEID**
- **ENERGIEPRESTATIEONDERZOEK EN -ADVIES**
- **KEURINGEN LIFTEN EN OVERIGE INSTALLATIES**
- **PROJECTMANAGEMENT BIJ BOUW, RENOVATIE EN SLOOP**

CONTACT
Wilt u meer informatie over onze vastgoeddiensten? Neem dan contact op met onze experts via:

SGS Search
t +31 (0)88 – 214 66 00
e nl.search.bouwadvies@sgs.com
www.sgssearch.nl

UNIVERSITEIT LEIDEN

DUURZAME SLOOP LEIDT TOT FACILITEITEN VAN WERELDKLASSE



'Asbestonderzoek en sloopbegeleiding door één partij zien wij als een groot pluspunt: het komt de efficiëntie en communicatie ten goede.'

Voor de oudste universiteit van ons land, de Universiteit Leiden, was het tijd voor een grondige *make-over* van het Bio Science Park. Het project bestond uit een combinatie van sloop en vervolgens nieuwbouw en het verbeteren van enkele bestaande gebouwen. Het beoogde doel: een nieuwe gezamenlijke huisvesting en daarmee een verbeterde interactie.

Steven Menijn, bouwkundig projectleider van Universiteit Leiden, vertelt: 'Veroudering van gebouwen, torenhoge energierekeningen en ontwikkeling in de manier van onderwijzen en onderzoeken zijn de voornaamste redenen voor de nieuwbouw. De meeste gebouwen voldeden niet meer aan de technische eisen die aan een modern gebouw worden gesteld.'

ASBESTONDERZOEK ÉN SLOOPBEGELEIDING

Het project omvat circa 45.000 m² aan collegezalen, practicumlokalen, vergaderruimtes, laboratoria en kantoren. Menijn: 'We werken al jaren samen met SGS Search. Eerst alleen in het kader van asbest. Bij dit project hebben we bewust óók de sloopexperts betrokken omdat zij veel ervaring hebben op het gebied van duurzaam slopen. Asbestonderzoek en sloopbegeleiding door één partij zien wij als een groot pluspunt: het komt de efficiëntie en communicatie ten goede.'

BREEAM SLOOP

De universiteit heeft heel bewust gekozen voor slopen volgens BREEAM-NL. Deze methode garandeert de kwaliteit van de sloop en verbetert milieuprestaties. Een belangrijk neveneffect is dat het bijdraagt aan de circulaire economie, omdat slooppafval wordt hergebruikt voor nieuwbouw. De BREEAM-gecertificeerde sloopexperts van SGS Search zijn de verbindende factor tussen het sloopproject, de samenwerkende partijen en de omgeving. Menijn: 'Hergebruik van materialen, recycling en een efficiënte bouwplaatsinrichting staan centraal in zowel het ontwerpproces als in de uitvoering. Het doel is een nieuw, duurzaam complex met de driesterren BREEAM-score *Very Good*. Slopen volgens BREEAM brengt ons meteen dicht bij dit doel, omdat de hergebruikte materialen in een gunstige categorie vallen.'

FACILITEITEN VAN WERELDKLASSE

Eén van de uitdagingen in dit project is dat de betreffende gebouwen gekoppeld zijn aan andere gebouwen en nieuwbouw. Ook voor Menijn is dit nieuw: 'In de aanbesteding hebben we specifiek gevraagd naar de beoogde aanpak: hoe zorg je ervoor dat zo min mogelijk hinder wordt ondervonden van de sloop? Aan de sloop ging een enorm uitgebreide sanering vooraf, die in totaal zeker anderhalf jaar duurde. Uiteindelijk staan er in het Leidse Bio Science Park onderzoeksfaciliteiten die op wereldniveau op erkenning mogen rekenen.'

SGS

SEARCH

ARMSTRONG WORLD INDUSTRIES

ALLE MILIEUPRESTATIES PARAAT OM NEDERLANDSE MARKT VERDER TE VEROVEREN

Voor de mondiale plafondspecialist Armstrong World Industries is de Nederlandse markt een aansprekende. 'Wat betreft duurzame gebouwen loopt Nederland voorop. Het is een markt waar wij als innovatieve speler graag onderdeel van uitmaken. Vandaar dat ons er veel aan gelegen is om via LCA's inzicht te geven in de milieuprestaties van onze plafondpanelen', stelt Jeremy Sumeray, marketingmanager Sustainability van Armstrong.

TOPCLIËNTEN

Armstrong World Industries is wereldleider in het ontwerpen en produceren van innovatieve, commerciële en residentiële plafond-, muur- en ophangstelseloplossingen. Wereldwijd zijn er meer dan 26 productiefaciliteiten, waaronder een in Duitsland die grotendeels de productie voor Europa verzorgt. 'We richten ons op topcliënten. Cliënten die wereldwijd aan de basis staan van het ontwerpen en bouwen van de meest innovatieve en duurzame gebouwen. We zijn het aan onze stand verplicht om inzicht te geven in onze milieuprestaties', zegt Sumeray over het waarom van de LCA's.

INTENSIEF TRAJECT

SGS Search bezocht als startpunt de fabriek in Duitsland en analyseerde in een tijdsbestek van ongeveer een maand de verschillende typen en series plafondpanelen. Harry van Ewijk, duurzaamheidsadviseur bij SGS Search: 'Het gaat om intensieve trajecten, waarbij we de milieueffecten in elke fase van de levenscyclus inzichtelijk maken. In het geval van Armstrong was er behoefte aan een milieuprofiel dat de basis vormt voor een EPD én opname in de Nationale Milieudatabase. Hiermee wordt uiteindelijk de MPG (MilieuPrestatie Gebouwen) berekend. Armstrong heeft zo alle milieu-informatie op orde en geeft objectief inzicht in de milieuprestaties.'

SPECIFIEKE MARKT

'Voor ons was het belangrijk dat we dit traject moeiteloos af konden ronden', vult Sumeray aan. 'De Europese markt is wezenlijk anders dan de Amerikaanse. We wilden samenwerken met een partij die deze markt kent en rechtstreeks op het doel afgaat. Nederland is voor ons een zeer interessant afzetgebied. Bijna nergens ter wereld zijn de gebouwen groener en zijn innovaties zo ontwikkeld. Via de LCA's leggen we op een betrouwbare manier verantwoording af. Alles is tot in detail geanalyseerd. Als het op milieubelasting aankomt, hebben we op voorhand een helder antwoord voor onze klanten. Zij kunnen hier weer op voortborduren, en dat zorgt voor een bepaald gunningsvoordeel.'

'Als het op milieubelasting aankomt, hebben we op voorhand een helder antwoord voor onze klanten. Dat zorgt voor een bepaald gunningsvoordeel.'



SGS

SEARCH

AMSTERDAMSE ASSET MANAGER

RISICO'S EN KANSSEN VAN VASTGOEDAANKOOP WINKELCENTRUM IN KAART



'Bij het managen van vastgoedbeleggingen investeer je geld van iemand anders. Dan wil je er zeker van zijn dat het gebouw deugt.'

Bij de aankoop van winkelcentrum Maxis Muiden is voor een Amsterdamse Asset Manager een TDD-onderzoek uitgevoerd. SGS Search heeft de technische en milieukundige staat van het gebouw inzichtelijk gemaakt. Hiermee kunnen de risico's en kansen van de aankoop goed worden ingeschat.

SPECIALISTISCHE CONTROLE

Voor aankoop van dit vastgoedobject is SGS ingehuurd om een due diligence onderzoek uit te voeren: 'Bij het managen van vastgoedbeleggingen investeer je geld van iemand anders. Dan wil je er niet na een paar maanden achter komen dat een gebouw niet deugt. De constructie, het dak, de installaties, brandveiligheid en de aanwezigheid van asbest en bodemverontreiniging worden daarom gecontroleerd door specialisten.'

GEEN VERRASSINGEN ACHTERAF

'Een TDD-onderzoek bestaat uit een visuele bouwkundige en installatietechnische inspectie', aldus Bas Glaudemans, technisch manager bij SGS Search. 'We onderzoeken de onderhoudsstaat van het complex en de gebouwgebonden installaties en controleren het onderhouds- en gebouwdossier uitvoerig. Zo wordt vastgesteld of de informatie van de verkopende partij juist en volledig is. Dat voorkomt verrassingen achteraf.'

BASIS VOOR STRATEGISCHE PLANNEN

Naast de technische staat worden ook de investeringen voor onderhoud of vervanging van de geconstateerde gebreken in kaart gebracht. De informatie uit de onderzoeken wordt gebruikt in de strategische overwegingen en onderhoudsplannen voor de vastgoedportefeuille.

VERBETERPUNTEN EN KANSSEN

Maxis Muiden is een groot winkelcentrum langs de A1 bij Amsterdam, met veel potentie. 'Er is wat achterstallig onderhoud, maar er zijn ook veel kansen. Door de aanleg van een nieuwe toegangsweg is de verwachting dat de bezoekersaantallen verder toenemen.'

SGS

SEARCH

CORUM ASSET MANAGEMENT

TECHNISCHE DUE DILIGENCE VAN HOTELS IN SPANJE

Voor het kopen van acht hotelpanden in Spanje had het Franse Corum Asset Management behoefte aan een betrouwbare aankoopinspectie. Voorafgaand aan de aankoop werden de gebouwen op technisch vlak onderzocht in de vorm van een technische due diligence.

BINNENSTEBUITEN

Een uitdaging binnen dit project was de reikwijdte; de acht panden stonden letterlijk verspreid door heel Spanje. Bas Glaudemans leidde dit project namens SGS Search: 'We verzamelden van alle gebouwen feiten op het gebied van bouw- en installatietechniek, asbest, brandveiligheid en energie.' Met de onderzoeken kreeg Corum Asset Management als kopende partij optimaal inzicht in het vastgoed, de te verwachten kosten voor de komende jaren en de cruciale aandachtspunten in onder andere de wet- en regelgeving.

LOKALE WET- EN REGELGEVING

De grootste uitdaging in het project betrof de wet- en regelgeving in Spanje. Glaudemans: 'In basis is er geen verschil tussen het werk in Nederland of Zuid-Europa: we controleren, inspecteren, stellen vragen en doen een risicoanalyse. Voor de kennis van de lokale taal en wet- en regelgeving konden we rekenen op hulp van onze SGS-collega's in Spanje. Die samenwerking liep perfect.'

INTENSIEVE SAMENWERKING

Philippe Cervesi, Head of Investments bij Corum Asset Management: 'In het verleden hebben we voor projecten in Nederland al intensief samengewerkt met SGS Search. Dat breidt zich nu uit naar Zuid-Europa. Ik ben zeer tevreden over de communicatie en uiteindelijke kwaliteit van de rapportages: snel opgeleverd, compleet en goed leesbaar. Grote pré is de combinatie van goed vakmanschap en lokale knowhow, waardoor wij er zeker van zijn dat we voldoen aan alle lokale wetten en regels.'

'Door de combinatie van goed vakmanschap en lokale knowhow zijn we er zeker van dat we voldoen aan alle lokale wetten en regels.'



SGS

SEARCH

DE RIJKE GROUP ENERGIE-AUDIT ALS STABIELE BASIS VOOR VERDUURZAMINGSPLANNEN



'Alleen aan de verplichting voldoen is niet genoeg; we willen echt met de aanbevelingen aan de slag gaan.'

Een grote logistieke dienstverlener als De Rijke Group heeft veel verschillende panden. Hans van Wetten, facility manager bij De Rijke Group, somt op: 'Warehouses voor op- of overslag en *value added logistics*, een garagebedrijf en natuurlijk kantoorpanden. Voor al deze gebouwen in Nederland hebben we een energie-audit laten uitvoeren. Dat is tegenwoordig verplicht, maar uiteraard willen we ons bedrijf ook verduurzamen.'

WETTELIJK VERPLICHT

De Europese Energie Efficiency Richtlijn (EER) verplicht grote organisaties* in Nederland om eens in de vier jaar een energie-audit uit te voeren. Daarbij wordt het energieverbruik van gebouwen, processen, installaties, vervoer en warmte onderzocht, en worden mogelijke energiebesparing in kaart gebracht.

MET DE AANBEVELINGEN AAN DE SLAG

'In onze bedrijfsvoering is er veel aandacht voor het milieu', aldus Van Wetten. 'Alleen aan de verplichting voldoen is dus niet genoeg; we willen echt met de aanbevelingen aan de slag gaan.' Dat was de reden om de energie-audit professioneel aan te pakken. 'Via internet vond ik SGS Search. In het offertetraject hebben ze ons overtuigd met een professionele, gedetailleerde en duidelijke offerte.'

EEN AANSPEEKPUNT

'Onze energie-audit was een veelomvattend project', gaat Van Wetten verder. 'Vanuit alle locaties moest immers informatie komen. Vanuit het hoofdkantoor zochten we daarvoor één aanspreekpunt. SGS Search heeft alle managers benaderd en alle locaties bezocht. Door een strakke planning is dat heel voorspoedig gegaan.'

GOED INZICHT

Per vestiging is een rapport gemaakt. Relatief kleine maatregelen als LED-verlichting en aanwezigheidsmelders blijken al goed voor een interessante besparing. 'De energielasten worden steeds hoger, dus uiteindelijk verdient zo'n investering zichzelf terug. We hebben al een oude ketel vervangen en offertes opgevraagd voor nieuwe buitenverlichting. Maar we kunnen niet alles tegelijk, dus maken we meerjarenplannen. De professionele energierapportages vormen een stabiele basis. Zo hebben we goed inzicht in de huidige situatie, verbeterpunten, de investering én de terugverdientijd.'

* De energie-auditplicht geldt, met enkele uitzonderingen, voor ondernemingen met:

- 250 fte of meer,
- of een jaaromzet van meer dan € 50 miljoen én een jaarlijkse balanstotaal van meer dan € 43 miljoen.

SGS

SEARCH

EDGE TECHNOLOGIES

TRANSITIEMANAGEMENT TUSSEN BOUW EN INGEBRUIKNAME

EDGE Technologies (her)ontwikkelt een nieuwe generatie innovatieve, gezonde en duurzame gebouwen. 'SGS Search heeft ons geholpen met transitiemanagement rond de oplevering van kantoorgebouw EDGE Olympic in Amsterdam', aldus Development Manager Edwin Grimijzer. 'Alle restpunten en aanvullende wensen van huurders hebben zij gecoördineerd en afgestemd met de aannemers.'

'Het is vrij gebruikelijk dat we transitiemanagement inzetten bij projecten die wat naweeën van de bouw kennen.'

COMPLEXE TRANSITIEPERIODE

'In de overgangsperiode tussen de herontwikkeling en de ingebruikname waren veel huurders al ingetrokken, maar er moesten ook nog de nodige technische punten, aanvullingen en wensen in het gebouw worden geïmplementeerd', gaat Grimijzer verder. 'In dit geval was deze fase vrij complex. Een belangrijke gebruiker van het gebouw, met veel specifieke wensen die laat in het proces duidelijk waren, maakten dat de transitieperiode wat langer duurde dan gebruikelijk.'

ELKAARS TAAL SPREKEN

'We hebben EDGE Technologies een aantal maanden geholpen', verklaart Ben Temming, adviseur bij SGS Search. 'In de fase tussen oplevering en exploitatie hebben we de huurders, facilitaire diensten en aannemers met elkaar in verbinding gebracht, zodat zij elkaars "taal" gingen spreken.'

EÉN ERVAREN AANSPREKPUNT

'Het is vrij gebruikelijk dat we transitiemanagement inzetten bij projecten die wat naweeën van de bouw kennen', gaat Grimijzer verder. 'Voor de ingebruikname worden dan de laatste praktische zaken afgerond. Daarnaast hebben alle partijen in die periode de gelegenheid om elkaar te vinden. In deze fase hebben huurders en aannemers één ervaren aanspreekpunt nodig, totdat het gebouw volledig operationeel is en alles naar tevredenheid is afgerond.'

CONSTANT DUIDELIJKHEID

Grimijzer: 'In zo'n overgangsperiode schakelen we vaak een externe partij in die alles binnen een aantal maanden professioneel oplost. Het is belangrijk dat een transitiemanager constant duidelijkheid schept en onze huurders en ons steeds ontzorgt. Dat heeft SGS Search perfect voor ons ingevuld.'



SGS

SEARCH

GAPPH BETAALBARE BRANDVEILIGHEIDSOPLOSSINGEN VOOR LEEGSTAAND VASTGOED



'Ambtenaren van de gemeenten vinden het alleen maar een pluspunt als we tijdens gesprekken een brandveiligheidsexpert meenemen, die veiligheid voorop heeft staan.'

Absolute voorwaarde om leegstaand vastgoed interessant te maken voor exploitatie, is er eerst voor zorgen dat de gebouwen brandveilig zijn. Hiervoor klopt vastgoedbeheerder Gapph al jarenlang bij SGS Search aan. Bijvoorbeeld voor het brandveilig maken van twee voormalige verzorgingstehuizen in Gouda en Vught. Gapph zocht naar flexibele en betaalbare oplossingen die een optimale brandveiligheid garanderen. Een geslaagde missie.

Gapph is gespecialiseerd in het beheer van leegstaand vastgoed. Projectmanager Rob Vermeulen: 'Wij zijn van mening dat niemand iets aan een leegstaand gebouw heeft. Daarom zorgen wij voor minimaal een kostenneutrale, maar meestal een winstgevende tijdelijke exploitatie. Het brandveilig maken van een gebouw is hierbij cruciaal.'

VOLDOEN AAN ALLE REGELS EN VERGUNNINGEN

De verzorgingshuizen in Gouda en Vught gaan twee jaar als woningen en kantoren fungeren. Projectmanager van SGS Search Frank Ariëns: 'Verschillende functies betekent dat er qua brandveiligheid aan verschillende vergunningen en regels voldaan moet worden. Wij weten precies welke regels gelden en hoe we hier passende brandveiligheidsoplossingen aan koppelen.'

OP VOORHAND EEN ONAFHANKELIJKE EXPERT

Gapph heeft zelf een redelijke kennis van brandveiligheid in huis, maar is hiervoor niet gecertificeerd. Vermeulen: 'Het is fijn om een onafhankelijke deskundige aan onze zijde te hebben. Niet alleen voor de uitgebreide inspecties, maar ook voor algemeen brandveiligheidsadvies. Het liefst in een vroeg stadium: al voordat we een gebouw in beheer nemen, willen we weten hoe brandveilig het gebouw is.'

WAARDEVOLLE BIJDRAGE

'Het meedenken in praktische oplossingen is voor ons goud waard', stelt Vermeulen. 'Zo houden we alles rendabel en veilig. Bovendien zijn we een serieuze partner voor alle partijen waarmee we samenwerken. Ambtenaren van de gemeenten vinden het alleen maar een pluspunt als we tijdens gesprekken een brandveiligheidsexpert meenemen, die veiligheid voorop heeft staan.'

SGS

SEARCH

HEEMBOW

DUURZAME SAMENWERKING BIJ PERIODIEKE GEBOUWINSPECTIES

Voor gebouwinspecties van verschillende bedrijfsruimten sloot aannemer Heembouw jaren geleden een onderhoudsovereenkomst met SGS Search. Onderdeel van zo'n overeenkomst is het periodiek controleren van de conditie van een pand.

CONDITIEMETING VOLGENS DE NEN 2767

Fred Ketelaars, projectleider van klantgroep Bedrijfsruimten bij Heembouw: 'Wij deden de periodieke inspecties eerder zelf. Maar om verder te professionaliseren en niet ons eigen vlees te keuren, wilden we deze conditiemetingen volgens de NEN 2767 normering laten uitvoeren. Daarnaast geven genormeerde inspectiegegevens beleggers zekerheid over de conditie van de gebouwen en installaties.'

GEBOUWDATA

De repeterende opdrachten leveren een schat aan gebouwddata op. Ketelaars: 'We krijgen niet alleen de officiële rapportages, maar ook losse data uit bijvoorbeeld het meerjarenonderhoudsplan. Die gegevens kunnen we bewerken of er verwachte indexeringen op loslaten om ze klantspecifieker te maken.' Barry Kanters, inspecteur van SGS Search, vult aan: 'Juist door periodieke inspecties is het onderhoudsniveau nauwlettend te volgen. We kunnen op tijd maatregelen nemen en onnodige kosten besparen.'

WAARDEVOLLE TRENDS

'Samen zoeken we ook naar trends in de verzamelde gegevens. Onze afdeling heeft uitsluitend nieuwbouw bedrijfsruimten onder zijn hoede', aldus Ketelaars. 'Als we genoeg gegevens verzamelen, kunnen we daar data uit halen over dit specifieke segment, zoals gemiddelde onderhoudskosten. Dat is voor zowel SGS Search als voor ons waardevolle informatie, omdat we hiermee snel kunnen schakelen met onze klanten. Een win-win situatie dus.'

MAXIMALE TOEGEVOEGDE WAARDE

'SGS Search komt regelmatig bij onze klanten over de vloer. Zij kennen de klant, het pand en hebben inzicht in het verloop van het onderhoud', sluit Ketelaars af. 'Dat zorgt voor een soepele samenwerking, met onze klanten én met ons. We hebben één vaste contactpersoon voor alle inspecties. Dat maakt het proces sneller, efficiënter en uiteindelijk goedkoper. Zo zorgt deze duurzame samenwerking ook voor een maximale toegevoegde waarde voor onze klant.'

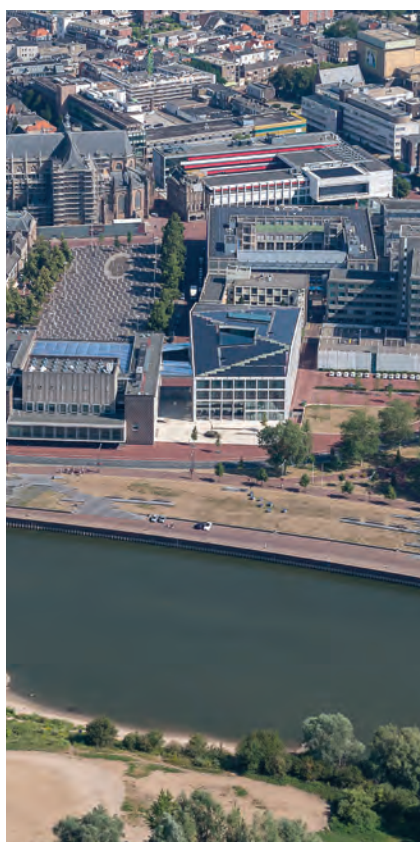
'Juist door periodieke inspecties is het onderhoudsniveau nauwlettend te volgen. We kunnen op tijd maatregelen nemen en onnodige kosten besparen.'



SGS

SEARCH

PROVINCIE GELDERLAND EN RIJKSVASTGOEDBEDRIJF HOOGWAARDIG HERGEBRUIK: CIRCULAIR DELVEN IN GEBOUWEN



‘Het woord “slopen” gebruik ik bewust niet meer. We willen elementen, producten, materialen en stoffen zo hoogwaardig mogelijk hergebruiken.’

Het Rijksvastgoedbedrijf en provincie Gelderland zetten zich in voor een circulaire economie. ‘In overtollige panden willen we circulair delven’, aldus Maik Knuiman, strategisch adviseur van provincie Gelderland. ‘Het woord “slopen” gebruik ik bewust niet meer. We willen elementen, producten, materialen en stoffen zo hoogwaardig mogelijk hergebruiken.’

GRONDSTOFFEN IN KAART

Voor hoogwaardig hergebruik moet je eerst goed weten welke materialen je in je bezit hebt. Kees Faes, senior projectmanager bij SGS Search: ‘Daarom hebben we de grondstoffen in kaart gebracht van een voormalig kantoorgebouw van de provincie Gelderland en het voormalige Gelderse archief van het Rijksvastgoedbedrijf. We helpen ook bij de aanbesteding van de verkoop van de vrijkomende materialen.’

VOLLEDIGE INVENTARISATIE

‘SGS Search heeft een behoorlijk volledige inventarisatie gedaan’, vult Knuiman aan. ‘De informatie is daardoor goed bruikbaar voor de verschillende partijen in de keten. De één is geïnteresseerd in aantallen en lengtes, de ander in kuubs en kilo’s. Dat is allemaal inzichtelijk gemaakt.’

MARKT IN BEWEGING ZETTEN

Daarna is een strategie bepaald. Knuiman: ‘Per materiaal wordt gekeken wat nu de technische mogelijkheden zijn voor hoogwaardig hergebruik en waar we eigenlijk naar toe willen. We gaan nu de markt consulteren en kijken tot waar we partijen kunnen uitdagen. Hopelijk zetten we de markt zo in beweging. We willen geen traditionele opdrachtgever zijn, maar zoeken naar innovaties die de circulaire bouwconomie verder brengen. Met de marktconsultatie tasten we af wat er mogelijk is, daarna bepalen we de aanbestedings- en contractvormen. Daarbij denken we aan een innovatiepartnerschap.’

LEERPROCES

Het stimuleren van een circulaire economie en hoogwaardig hergebruik is voor het rijk en de provincie projectoverstijgend. Knuiman: ‘De circulaire doelen zijn hier belangrijker dan de projectdoelen. We willen hierin investeren, maar er zijn ook praktische randvoorwaarden. Uiteindelijk moeten we verder. Als we niet zo ver komen als we hopen, dan is dat een leerproces op zich. Wij zijn zeer benieuwd welke partijen samen stappen willen zetten om de bouwketen verder te sluiten.’

SGS

SEARCH

R'ESTATE ENERGIEVERBRUIK MINIMALISEREN TEGEN REDELIJKE KOSTEN

Organisaties moeten in de komende jaren veel stappen zetten om te blijven voldoen aan de energie-eisen uit de Wet Milieubeheer. Stap één is voldoen aan de informatieplicht. Bedrijven en instellingen die op jaarbasis meer dan 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m3 gas verbruiken, moeten de energiebesparende maatregelen in hun gebouwen rapporteren. Daarna moeten ze alle maatregelen treffen met een terugverdientijd korter dan 5 jaar.

INFORMATIEPLICHT ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN

Als eigenaar van veel kantoor- en bedrijfspanden moet ook R'Estate voldoen aan de informatieplicht. Door de omvang van hun portefeuille was dit voor de Nijmeegse vastgoedontwikkelaar binnen de gestelde termijn niet eenvoudig. 'SGS Search heeft ons hiermee geholpen', aldus Bob Rutgers van R'Estate. 'Het is snel en vakkundig opgepakt.'

INVESTERING EN (MILIEU)WINST

'Wij hebben de gebouwen van R'Estate gescand op basis van de "Erkende Maatregelenlijst". Op deze lijst staan energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van minder dan 5 jaar', legt Arjan Bertelink, manager energie bij SGS Search uit.

Grote maatregelen bleken niet nodig. Rutgers: 'Onze vastgoedportefeuille is up-to-date. SGS Search gaf ons advies over extra besparingsmogelijkheden, zoals energiezuinige verlichting, aanwezigheidssensoren of duurzame verwarming en koeling. Verschillende opties zijn met elkaar vergeleken: wat is de investering en wat levert het op termijn op.'

KOPLOPER IN DUURZAAMHEID

R'Estate is één van de duurzame koplopers in de branche. 'Al onze gebouwen hebben al zeker 10 jaar een energielabel A, B of C. We monitoren het energieverbruik continu en zoeken naar de oorzaak als het verbruik van een pand stijgt. Is dat structureel, dan kijken we met een partij als SGS Search hoe we het energieverbruik kunnen minimaliseren, tegen redelijke kosten. Vervolgens plannen we onze investeringen optimaal in met een meerjarenonderhoudsplan.'

'Op dit moment ontwikkelen we een nieuw gebouw van 10.000 m² aan de Wijchenseweg in Nijmegen', zegt Rutgers over de toekomstplannen van R'Estate. 'SGS Search adviseert ons in dit project: een gebouw zonder gasaansluiting maar uiteraard mét een energielabel A. Zo zetten we weer een stap in onze duurzame vastgoedportefeuille.'

'SGS Search gaf ons advies over extra besparingsmogelijkheden, zoals energiezuinige verlichting, aanwezigheidssensoren of duurzame verwarming en koeling.'



SGS

SEARCH

ROUND HILL CAPITAL TECHNISCHE EN MILIEUKUNDIGE EXPERTISE BIJ VERKOOP VAN NEDERLANDS VASTGOED



'De samenwerking verliep erg goed; ondanks een korte doorlooptijd hebben we de deadline gehaald.'

Round Hill Capital, een toonaangevend vastgoedinvesterings-, ontwikkelings- en vermogensbeheerbedrijf, verkocht de aandelen van haar woningportefeuille in Nederland aan het Zweedse Heimstaden AB voor een totale aankoop prijs van € 1,39 miljard.

UITGEBREIDE PORTEFEUILLE

De vastgoeddeal heeft een enorme omvang. De portefeuille bestaat uit 536 complexen met een totaal van 12.300 verhuurbare units. Hieronder vallen 9.544 woningen, 77 commerciële units, 2.112 parkeerplaatsen en 567 andere eenheden, zoals opslagruimten.

UITDAGENDE COMBINATIE

De omvang van het project maakte de uitdaging, aldus Wim den Breejen, Head of Technical Management bij Vivo Wonen*: 'We zijn de propertymanager van al het vastgoed binnen deze deal. Dit betreft een landelijke portefeuille met een aantal kernregio's. De omvang van het project samen met de landelijke dekking maakt het project bijzonder. Een mooie uitdaging!'

VERKOOP INSPECTIES

Dennis Strik, Senior Accountmanager bij SGS Search: 'We zijn bij deze verkoop betrokken door Round Hill Capital om de verkoopinspecties te verrichten. We hebben binnen een korte tijd de portefeuille technisch en milieukundig beoordeeld.'

ENGINE ROOM

Tom Hillegers, Directeur Woonfondsen bij Round Hill Capital: 'Het was erg moeilijk om een partij te vinden die zo'n grote opdracht aan kan. Met SGS Search vonden we een partij waarvan de *engine room* groot genoeg was voor dit soort taken. Het werk werd op tijd geleverd en de kwaliteit was goed.'

BEWONERSOVERLAST

De belangen van de bewoners staan voor Vivo Wonen altijd voorop. Den Breejen: 'Ondanks de vele bouwkundige inspecties en daarnaast de asbest- en bodemonderzoeken hebben de bewoners er weinig tot geen overlast aan ondervonden. De samenwerking met SGS Search verliep dan ook erg goed; ondanks een korte doorlooptijd hebben we de deadline gehaald.'

Round Hill Capital is sinds 2014 actief op de Nederlandse markt. Hillegers: 'Sindsdien hebben we de portefeuille flink uitgebreid met verschillende overnames. Alles is nu in één keer verkocht aan de Zweedse partij.'

*Na de transactie bleef het beheer van de portefeuille in handen van Vivo Wonen, als onderdeel van Heimstaden.

TOTAL COMPLIANCE & OUTSOURCE GEEN OMKIJKEN NAAR ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN

Binnen een paar jaar moet elk kantoor, groter dan 100 m2, minimaal energielabel C hebben. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruikt worden. Per 2030 moet dat zelfs energielabel A zijn. Stichting Energieke Regio werkt samen met SGS Search om mkb'ers zoals Total Compliance & Outsource te helpen bij het behalen van deze labels.

VERDUURZAMING VOLLEDIG UITBESTEED

Marco Mesu van fiscaal adviesbureau Total Compliance & Outsource:

'Energiebesparing is niet ons vakgebied, dus dat besteden we graag uit. We hebben de stichting Energieke Regio benaderd om ons het hele verduurzamingstraject uit handen te nemen. Deze stichting helpt bedrijven, maatschappelijke organisaties, VVE's en corporaties met het verduurzamen van hun gebouwen. Via hen zijn we bij SGS Search terechtgekomen voor energieprestatieadvies.'

KLEINE INSPANNING, GROTE STAPPEN

'Het EPA-label en ons maatwerkadvies laat de stand van zaken zien, de kansen voor verduurzaming en wat dit financieel oplevert', aldus Arjan Bertelink, manager energie bij SGS Search. Mesu vult aan: 'Uit het EPA-onderzoek blijkt dat we nu een energielabel C hebben. We voldoen dus aan de regels. Maar in ons vrij nieuwe pand zijn met kleine inspanningen nog grote stappen te maken. Met relatief eenvoudige maatregelen kunnen we een energielabel B of zelfs A bereiken.'

TWEE MAATREGELEN

'Voor verbetering van het energielabel zijn twee maatregelen nodig', verklaart Mesu. 'We komen op een energielabel B door alle verlichting te vervangen voor ledlampen. Als we daarnaast alle ruimtes in ons kantoor voorzien van aanwezigheidssensoren gaan we naar een energielabel A. Als extra maatregel plaatsen we PV-panelen. Ook dit hele traject verzorgt de stichting Energieke Regio.'

ALLES VOLGENS AFSpraak

Voor Mesu verloopt het verduurzamingsproces naar volle tevredenheid. 'Alles gaat volgens afspraak. Het doel was om hier geen omkijken naar te hebben en dat is gelukt! Het energielabel A is pas in 2030 verplicht, maar hoe eerder we dat hebben hoe beter. Dan hoeven we ons daar niet meer druk om te maken.'

'Uit het EPA-onderzoek blijkt dat we nu een energielabel C hebben. Met kleine inspanningen blijken we daarnaast nog grote stappen te kunnen maken.'



SGS

SEARCH

WONENBREBURG HET GROTE OPLOSSENDE VERMOGEN VAN EEN HUISADVISEUR BRANDVEILIGHEID



'Het inschakelen van een gespecialiseerde adviseur brengt veel rust en structuur met zich mee.'

Om brandveiligheid op een professioneel niveau te realiseren, is specifieke kennis nodig. 'Brandveilige woningen, appartementen en zorgcomplexen hebben voor ons de hoogste prioriteit. Het inschakelen van een gespecialiseerde adviseur brengt veel rust en structuur met zich mee', vertelt Arno van Schilt van WonenBreburch.

JARENLANGE SAMENWERKING

De samenwerking tussen WonenBreburch en SGS Search gaat jaren terug. Brandveiligheidsadviseur Jorg Staassen van SGS Search: 'WonenBreburch heeft behoefte aan concrete oplossingen, zodat zij geen omkijken meer hebben naar brandveiligheidsissues. Dat is precies wat we willen bereiken. Door de jaren heen hebben we een vertrouwensband opgebouwd. Wij schakelen in sommige gevallen ook rechte reeksen met hun aannemers.'

VOLLEDIG BRANDVEILIGHEIDSPROJECT

Wat brandveiligheid betreft neemt WonenBreburch het zekere voor het onzekere. Zo werd bij woonzorgcentrum Padua in Tilburg heel bewust expertise ingevlogen. Staassen: 'WonenBreburch had enkele jaren geleden het sterke vermoeden dat het met de brandveiligheid van het gebouw uit 2002 niet goed zat. Wij zijn ingeschakeld om het gebouw te onderzoeken. Hier is een volledig brandveiligheidsproject uit voortgekomen. We maakten een technische omschrijving, organiseerden een aanbestedingstraject met gunningsadvies en voerden projectmanagement uit.' Van Schilt vult aan: 'Een langlopend traject, waarbij alles binnen budget en planning gerealiseerd is.'

DE MEERWAARDE VAN GOEDE INSPECTIES

Naast volledige brandveiligheidsprojecten, ondersteunt SGS Search ook bij kleinere brandveiligheidsvraagstukken. Neem woonzorgcentrum De Nieuwe Heikant, een opdracht die WonenBreburch ook bij SGS Search uitzette. Staassen: 'Tijdens het project bleek de aannemer niet alle brandveiligheidsvoorzieningen op de juiste wijze te hebben aangebracht. Er moest een brandscan aan te pas komen om de pijnpunten op brandveiligheidsgebied in kaart te brengen. We zijn op basis van de feiten constructief met de aannemer in gesprek gegaan en hebben de woningen samen brandveilig gemaakt.'

SGS

SEARCH

WONINGSTICHTING DE VOORZORG HET HELE WONINGBEZIT UITGEBREID ONDER DE LOEP

Woningstichting De Voorzorg heeft de technische staat van al haar ruim 2.700 woningen laten onderzoeken. 'Eigenlijk wisten wij heel weinig over ons bezit', aldus Carlo Verhoeven, projectleider vastgoedgoedbeheer bij De Voorzorg. 'Informatie over de conditie, kwaliteit, grootte, veiligheid en duurzaamheid van onze woning is nodig voor ons beleid en strategische visie.'

DATA INHAALSLAG

Verhoeven formuleerde een opdracht voor een grote "data inhaalslag" om alle benodigde informatie over het vastgoedbestand te verzamelen. 'SGS Search won de aanbesteding en voert het project uit. Daaraan zijn twee voorwaarden verbonden: binnen een half jaar moeten alle technische gegevens en energielabels op orde zijn, en binnen een jaar moet alle informatie volledig zijn uitgewerkt.'

VERSCHILLENDE INSPECTIES

'In de eerste fase zijn alle energielabels nagelopen. En er is, zowel buiten als binnen, een conditiemeting van de woningen uitgevoerd, waarbij ook de hoeveelheden van elementen als kozijnen en metselwerk zijn bepaald. Een groot aantal woningen is steekproefsgewijs gecontroleerd op de aanwezigheid van asbest. Daarnaast zijn aanvullende inspecties uitgevoerd op het gebied van levensloopbestendigheid en brand-, val- en inbraakveiligheid.'

BASIS VOOR BELEIDSPLANNEN

Aan de hand van de uitkomsten is een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Naast (grootschalig) onderhoud zijn ook kansen opgenomen voor zorg en levensloopbestendigheid en energiebesparende maatregelen. Verhoeven: 'Alle informatie die we nu hebben verzameld is de basis voor onze beleidsmatige, strategische, tactische, technische en beheersmatige plannen in de komende jaren.'

ALLES IN ÉÉN HAND

Verhoeven: 'De komende tijd wordt de informatie verder uitgewerkt en gaan we de data beheren, zodat het up-to-date blijft. SGS adviseert ons om dit goed te borgen. Het is een groot voordeel om alle disciplines onder één dak te hebben. We hebben in het hele traject één contactpersoon, maar ook specialistische kennis op de verschillende vakgebieden. Dat is belangrijk, zeker gezien de strakke planning van het project.'

'Alle informatie is de basis voor onze beleidsmatige, strategische, tactische, technische en beheersmatige plannen in de komende jaren.'



SGS

SEARCH