VASTGOED JOURNAAL

# ‘Vanuit onze kennis en ervaring adviseren, regisseren en ondersteunen we onze opdrachtgevers’

09-08-2019 13:34

**Horeca & Leisure valt bij BOAG onder de noemer ‘Beleven’. Immers, het succes is zo groot als de beleving van de gebruiker. BOAG begrijpt dat en leeft zich in, zowel in de opdrachtgevers als in de eindgebruikers. ‘Vanuit onze kennis van en ervaring met Horeca & Leisure adviseren, regisseren en ondersteunen we onze opdrachtgevers.’**

Een gesprek met BOAG-directeur André Leeuwis maakt duidelijk hoe BOAG opereert in deze bijzondere belevingsmarkt, waarin kwaliteit een essentiële rol vervult. Waar kan zo’n gesprek beter plaatsvinden dan bij het nhow Amsterdam RAI hotel in Amsterdam – het iconische hotel dat naast de Amsterdam RAI in aanbouw is?

Met zo’n dertig jaar ervaring in advisering en bouwmanagement in de vastgoedwereld heeft BOAG ook in de Horeca & Leisure zijn sporen verdiend. ‘Met name in de hotellerie hebben we de laatste jaren aan mooie projecten gewerkt: het Mövenpick en NH Krasnapolsky hotel in Amsterdam, Dorint Schiphol, Hilton Garden Inn Schiphol-Oost, Hotel Doesburg, City Hostel en Hotel Amsterdam. In hotels heb je vaak te maken met mixed use, omdat er vrijwel altijd minimaal één restaurant is ondergebracht, en daarmee ook met horeca.’

**Maatwerk vanaf het begin**

‘We denken graag mee vanaf de initiatieffase’, vertelt André. ‘In Horeca & Leisure is alles maatwerk. Elk restaurant, elke hotelketen heeft zijn eigen strategie. Dat geldt voor de sfeer en inrichting, maar ook als het gaat om de kwaliteit van de afwerking. Daarnaast is de exploitatiestrategie ook per vestigingslocatie vaak verschillend. Op basis van onze ervaring hebben we actuele kengetallen beschikbaar voor de diverse aspecten die bij de realisatie van een hotel komen kijken, zoals de FF&E (Fixed Furniture Equipment). Met die bagage kan BOAG een rol vervullen vanaf de haalbaarheidsstudies, kostenramingen uitvoeren in elke fase van een project en met investeerders het gesprek aangaan.’

**Vertaalslag naar Programma van Eisen**

‘Als projectmanager zijn wij in staat de vertaalslag te maken van ontwerp naar de uitgangspunten voor het Programma van Eisen. Ook in deze business geldt natuurlijk dat wij, net als in de andere markten waarin wij opereren, de aanbestedingsfase en de hele contractvorming kunnen begeleiden. En hoewel dat in de hotellerie vaak een complexere materie is vanwege de vele betrokken partijen, wijken die werkzaamheden verder niet veel af.’

**Duurzaamheid en circulariteit**

Gevraagd naar specifieke ontwikkelingen in de hotellerie geeft André aan dat er bij afnemers en gebruikers steeds meer aandacht is voor duurzaamheid en circulariteit. ‘Dat heeft alles te maken met enerzijds de exploitatiekosten – hoe meer er terugverdiend kan worden, hoe aantrekkelijker – en anderzijds met de wensen van de eindgebruiker, die bewuster wil omgaan met het milieu. BREEAM of WELL is regelmatig het ambitieniveau. Onze duurzaamheidsexperts kunnen daarin goed adviseren en desgewenst certificeren. De vraag naar de toepassing van circulaire bouw wordt ook steeds groter, in navolging van de kantorenmarkt. BOAG is er helemaal vóór om circulariteit toe te passen, zodra die bewezen is. Kwaliteit is namelijk altijd het meest belangrijk.’

**Complexe kwaliteitsborging**

In de hotelbranche wordt gewerkt met vrij omvangrijke inbouwpakketten. André: ‘Dat zie je ook bij het nhow

VASTGOED JOURNAAL

Amsterdam RAI hotel: bouwkundig zijn we al heel ver, maar de inbouw vraagt nog veel tijd en aandacht. Ten opzichte van bijvoorbeeld bedrijfshuisvesting geldt hier een heel ander tijdschema. Er wordt gewerkt in andere processen en met heel veel verschillende partijen. Vaak zijn er wel meer dan twintig leveranciers tegelijk aan het werk. Dat maakt de kwaliteitsborging in de hotellerie ook complexer.'

**Voortgang, kwaliteit en veiligheid**
Kwaliteit leveren is een gemeenschappelijk doel. 'Waar zoveel partijen parallel werken, komt het aan op een goede samenwerking en logistiek, wat medebepalend is voor de kwaliteit van het werk', meent André.

'Onze kwaliteitscontroleur heeft daarin ook de rol van aanjager en motivator: hij betrekt continu de aannemer en onderaannemers bij het opstellen van de zogenoemde VKV-rapportage – de overzichtelijke managementrapportage die is gebaseerd op de vele keuringsrapporten en verslagen over de voortgang, kwaliteit en veiligheid op een project. We merken dat iedereen zich ook echt verantwoordelijk voelt voor de kwaliteit. Dat gaat bij het nhow Amsterdam RAI hotel zelfs zo ver de VKV-rapportage contractstuk is voor de Principal Meetings tussen de ontwikkelaar, belegger en afnemer. Ook voor hen staat kwaliteit – van werken, productie én eindproduct – bovenaan de prioriteitenlijst.'

Redactie