

Integrale dienstverlening ontzorgt bij huisvestingsvraagstukken

16-07-2020 13:09

BOAG, vanaf 1 juli jongstleden 'part of Drees & Sommer', heeft al veel renovatie- en transformatieprojecten op zijn referentielijst staan. Zowel afgeronde als lopende projecten. Met de samenvoeging van BOAG en Drees & Sommer kunnen beide organisaties daar nog een flink aantal bij schrijven. "We vullen elkaar perfect aan en kunnen onze opdrachtgevers, zéker ook waar het gaat om complexe huisvestingstrajecten, op nóg meer vlakken ontzorgen."

Een pand dat lang leegstaat heeft vaak té lang onderhoud moeten ontberen. De gebouwkwaliteit is dan soms zo slecht dat rigoureuus ingrijpen, slopen en nieuwbouw de enige optie is. "Voor ons begint een traject vaak met een zorgvuldige conditiemeting conform de NEN 2767 standaard", zegt Elger Groenland, Head of Real Estate Consultancy van Drees & Sommer Nederland. "Aangevuld met onze kennis en referenties is de situatie inclusief financiële planning snel duidelijk."

Verduurzamingsslag

Zowel van overheidswege als vanuit de eigenaren, beheerders en gebruikers worden er tegenwoordig andere eisen gesteld aan vastgoed dan vroeger. "De vraag is dan ook: wíl je de kwaliteit terugbrengen naar hoe die was of onderzoek je mogelijkheden tot verbetering naar hedendaagse standaarden of zelfs toekomstbestendigheid? Er is momenteel erg veel interesse in de verduurzaming van vastgoed. Dat kan een aanpassing van relatief kleine aspecten zijn, die nog past in de planning en het budget van groot onderhoud maar ook neigen naar functieaanpassing, transformatie of renovatie. Juist ook gezien de verplichting voor de kantorenmarkt om per 2023 minimaal te beschikken over energielabel C komt de verduurzamingsopgave meer en meer in de spotlights. Natuurlijk beoordelen we op dat moment ook of de investeringen gerechtvaardigd zijn aangaande een volgende verbetering naar een energielabel A in 2030."

Integrale dienstverlening

Zowel BOAG als Drees & Sommer Nederland werken integraal. Nu de organisaties hun krachten hebben gebundeld, is alle expertise in huis voorhanden om huisvestingsvraagstukken op te lossen. "We kunnen de opdrachtgever ondersteunen van initiatief tot en met realisatie, oplevering en nazorg. Van conditiemeting, haalbaarheidsonderzoek, programma van eisen, kostenraming en verduurzamingsadvies tot en met kwaliteitstoezicht, huurdersbegeleiding, onderhoudsplannen en onderhoudsstrategie. Dat geldt ook voor een renovatie- en transformatieproces, dat in veel gevallen complexer is. Zéker wanneer het een rijksmonumentaal object betreft en er veel verschillende partijen betrokken zijn. Per project kijken we wat er mogelijk, nodig en wenselijk is en stellen daar onze teams voor samen."

One-stop-shop

Een project waar met integrale dienstverlening efficiencyvoordelen zijn te behalen is de herontwikkeling van het voormalige postkantoor aan de Coolsingel in Rotterdam tot POST Rotterdam (foto). Het monumentale gebouw wordt nieuw leven ingeblazen: Omnam Group renoveert het pand tot een tot een luxe vijfsterrenhotel met op de begane grond een hoogwaardige F&B en winkelaanbod en voegt daar een iconische woontoren aan toe met 305 huur- en koopwoningen.

"We ondersteunen de opdrachtgever al bij het vergunningstraject, wat bij een dergelijk complex, deels monumentaal project veel verder gaat dan 'slechts' een omgevingsvergunning. Daarnaast adviseren wij in de tenderfase, zowel met betrekking tot de aanbestedingsstrategie, de aannemersselectie, de contractvorming en het onderhandelingsproces. Dit gaat hand in hand met een stuk ontwerpmanagement en bouwvoorbereiding", zegt senior projectmanager Rutger Laurs van Drees & Sommer Nederland. "Nu we met BOAG zijn samengegaan kunnen we ook directievoering en toezicht tijdens de realisatie aan onze opdrachtgever

aanbieden. Daarnaast heeft de aannemer al gevraagd of we de kopersbegeleiding op ons willen nemen, waar BOAG ook meer in thuis is. Zo is de fusie echt een aanvulling op ons dienstenpakket. Voor de opdrachtgever komt de 'one-stop-shop' een flinke stap dichterbij."

Fit-out expertise

Ook het monumentale Berlage-Huis in Den Haag is een voorbeeldproject waar de geïntegreerde samenwerking meerwaarde heeft. Het Berlage-Huis werd in 1927 opgeleverd als hoofdkantoor van 'De Nederlanden van 1845' en wordt nu na jarenlange leegstand in opdracht van eigenaar AIK Immobielien ingrijpend verbouwd voor Shell, die het gehele pand de komende jaren huurt. BOAG heeft namens AIK de rol van gedelegeerd opdrachtgever.

Projectmanager Ashwin Jhingoo van BOAG: "Om het pand weer als kantoor geschikt te maken, bleek grondige modernisering noodzakelijk. In de wet- en regelgeving is in de laatste twee decennia ontzettend veel veranderd. Evenals in de wensen en eisen die de eigenaar en de huurder aan kantoorruimte stellen. AIK investeert nu onder meer in nieuwe klimaatbeheersing, techniek en verlichting. Het pand wordt naar verwachting eind 2020 turn-key opgeleverd aan AIK en aan Shell, inclusief een speciaal fit-out programma conform de huurderswensen. Die fit-outfase is essentieel voor de positieve gebruikerservaring. Onze fusiepartner Drees & Sommer Nederland heeft enorm veel fit-out expertise. Vraagstukken die in de fit-outfase ontstaan, kunnen we intern ondervangen. We kunnen daardoor sneller acteren én het pand correcter aan de opdrachtgever teruggeven. Dat zie ik echt als een mooie meerwaarde!"

Redactie