

All-in benadering als antwoord op een maximale informatiebehoefte

26-03-2021 09:38

Investeringsmaatschappijen en beleggers waren voor BOAG van oudsher al een primaire doelgroep. Sinds de fusie met Drees & Sommer is de scope van de sector Property Companies voor Drees & Sommer Netherlands met deze doelgroep aanzienlijk verbreed. Elger Groenland, Head of Real Estate Consulting, vertegenwoordigt de sector in Nederland en in internationaal verband. "Onze standaard ligt heel hoog. Buitenlandse investeerders moeten op basis van de informatie in onze rapportage kunnen beslissen. We gaan dan ook uit van de maximale informatiebehoefte en dus voor de 'all-in' benadering."

Zowel voor BOAG als voor Drees & Sommer behoorden technical due diligence-onderzoeken voor de aan- en verkoop van gebouwen al tot het dienstenpakket. Inherent aan de verschillende doelgroepen – vooral nationaal voor BOAG en 80% internationale bedrijven voor Dresco - is de andere benadering van rapportages. "Waar beleggingsmaatschappijen met een Nederlandse vertegenwoordiging vaak al eens zelf in een object zijn wezen kijken, hebben buitenlandse investeerders een object vóór aankoop meestal niet eens gezien. Hun aankoop en beeldvorming baseren zij op de informatie in onze TDD. Die beeldvorming moet dus gedetailleerd en volledig zijn en hen daadwerkelijk ontzorgen. Een belangrijk onderdeel in de rapportage is de uitgebreide risicoanalyse, waardoor de technische aansprakelijkheid deels bij Drees & Sommer komt te liggen."

Wereldwijd dezelfde kwaliteit

Onderdeel van het fusieproces is de harmonisering van onder meer de rapportages van Real Estate Consulting. "Omdat we zowel nationaal als ook internationaal veel property companies bedienen, vinden wij het essentieel dat onze opdrachtgevers wereldwijd eenduidige rapportages ontvangen. Zij kunnen, of ze nou in Velsen-Zuid of in Dubai gevestigd zijn, blind varen op exact dezelfde opbouw en kwaliteit."

Expertmeetings

"Internationaal hebben we een aantal keer per jaar expertmeetings, op één van de kantoren van Drees & Sommer in Duitsland", vertelt Elger. "Voor de sector Property Companies is dit een tactisch, strategisch én praktisch overleg met zo'n twintig collega's. Het kernteam bestaat uit een vertegenwoordiging vanuit Real Estate Consulting, Projectmanagement, User Experience (UX) en Engineering. We hebben al veel profijt gehad van deze internationale meetings: ze geven inzicht in de trends en ontwikkelingen wereldwijd – bijvoorbeeld de invloed van ESG (environmental, social & governance) ofwel maatschappelijk en duurzaam vastgoed – en technische innovaties. Vanuit Key Account Management kunnen we meedenken met onze opdrachtgevers. In Nederland zijn op deze manier al heel wat deuren geopend."

Evaluatie op verschillende levels

Dat de benadering binnen en buiten de landsgrenzen opdrachtgevers aanspreekt, blijkt uit de reviews na afloop van een opdracht. "We horen terug dat we de verwachtingen van de klant waarmaken en zelfs overtreffen. Van ons wordt verwacht dat we de wet- en regelgeving uitstekend beheersen en draadjes met elkaar verbinden. We werken proactief en denken mee over gerelateerde uitdagingen en nemen daarmee een stuk verantwoordelijkheid over", aldus Elger. "Dat daar een all-in prijs tegenover staat, vindt men heel reëel." Naast de volledige, uitgebreide TDD-met uitgebreide rapportage hanteert Drees & Sommer nog twee andere wijzen voor inspectie en rapportage: de quickscan, een globale evaluatie van risico's en gebouwstatus, en de Red Flag-rapportage. Daarnaast bestaat nog een portfolioaanpak met bijbehorende rapportage.

Groene ambities

Elger Groenland heeft allerlei ambities voor de diensten die hij beleggers en investeerders wil aanbieden. "We

zoeken verdere verbreding van de sustainability consultancy. We doen dit ook nu al: beoordelen bestaande gebouwen en geven verduurzamingsadvies in het kader van bijvoorbeeld BREEAM-onderwerpen, circulariteit, energetische verbetermaatregelen en labelverbetering. Dat laatste is een hot topic, gezien de eis die voor kantoorgebouwen in 2023 van kracht wordt – energielabel C en het vooruitzicht naar een label A in 2030. Op dit specifieke gebied denken wij graag met onze opdrachtgevers mee in de strategie van onderhoud en vervanging en de implementatie van die strategie. Het mooiste is als alle onderwerpen samenkomen en we in een integrale aanpak in samenwerking met onze experts op het gebied van User Experience en duurzaamheidscollaga's van EPEA toekomstbestendig mogen adviseren."

Verbinding

"Ook zijn we ervan overtuigd," vervolgt hij, "dat er kansen liggen op het gebied van technisch facility management. Graag helpen wij eigenaren met het opstellen van beleid en onderhoudstrategie en het implementeren daarvan. Het is gebruikelijk dat we een partnership aangaan met onze opdrachtgevers, maar wij onderzoeken de mogelijkheden om ons daarnaast ook te verbinden aan een gebouw. We bouwen kennis op over een object vanaf een due diligence onderzoek en kunnen de status van een gebouw vanaf dat moment perfect volgen, maar ook sturen. Voor assetmanagers een schat aan informatie!"

Meer weten over het dienstenpakket dat Drees & Sommer aanbiedt voor de sector Property Companies?

Elger Groenland, Head of Real Estate Consulting, +31 (0)6 29 512 414, elger.groenland@dreso.com

Ton Heijmans, Managing Director, +31 (0)6 51 856 344, ton.heijmans@dreso.com