

SGS SEARCH BIEDT MEERWAARDE MET 'BLIK ONDER MOTORKAP GEBOUW'

De ruim 600 technische due diligence-onderzoeken (TDD) die SGS Search in 2015, 2016 en 2017 uitvoerde in Nederland leveren een schat aan feiten en gegevens waar een aantal opmerkelijke conclusies uit getrokken kunnen worden.

SGS Search, uitgegroeid tot de grootste en meest complete inspecteur van de bebouwde omgeving, was onlangs nog betrokken bij de vastgoeddeal van Round Hill Capital. Er werden maar liefst 10.000 woningen geïnspecteerd met een totale waarde van 1,4 miljard euro.

Een blik onder de motorkap van een gebouw. Zo zou je de TDD-onderzoeken kunnen noemen waarin SGS Search verschillende bouwkundige en installatietechnische gebouwinspecties combineert. Als onderdeel van een due diligence, vindt een TDD plaats als een gebouw of portefeuille van eigenaar verandert. Uit de 618 TDD-onderzoeken die de 'rasechte feitenverzamelaars' van SGS Search in de periode 2015-2017 uitvoerden, kwam bijvoorbeeld naar voren dat vrijwel elk kantoorgebouw in Nederland kleine of grote gebreken op het gebied van brandveiligheid vertoont.

KANSEN EN RISICO'S? _ Een due diligence wordt in de eerste plaats uitgevoerd om de kansen en risico's van een vastgoedtransactie inzichtelijk te maken. In relatief korte tijd wordt duidelijk gemaakt hoe het gebouw er fiscaal, juridisch, milieukundig, commercieel én technisch voor staat. SGS Search neemt het technische deel voor zijn rekening. Na de daadwerkelijke transactie, zijn de tijdens een TDD verzamelde gegevens ook bruikbare input voor de exploitatie of transformatie van het gebouw. 'Een TDD-onderzoek is de technisch inhoudelijke en gekapitaliseerde onderbouwing om tot een commercieel renderende businesscase te kunnen komen voor de vastgoed exploitatie', benadrukt [Bas Glaudemans](#), als TDD-expert verbonden aan SGS Search.

TOEGEVOEGDE WAARDE? _ In de huidige vastgoedmarkt signaleert [Glaudemans](#) dat er minder core-vastgoed beschikbaar

komt op A-locaties. 'We ontvangen dan ook steeds meer aanvragen voor TDD-onderzoeken in gebouwen op minder sterke locaties, of value-add vastgoed, waar veel verbeteringen noodzakelijk zijn om het vastgoed renderend te kunnen exploiteren. In een TDD-onderzoek houden we rekening met de plannen van de investeerder met het gebouw: wil hij de exploitatie voortzetten, een transitie doorvoeren of misschien wel slopen? We maken dan ook twee keer een kostenoverzicht: één voor het helemaal up-to-date brengen van het gebouw, als de koper de huidige functie wil continueren. En één met de minimale kosten die de investeerder moet uittrekken om het gebouw in stand te houden tot op het moment van sloop of transitie. Op die manier proberen we met onze technische expertise nog meer van toegevoegde waarde te zijn voor investeerders.'

CONTINU PROCES? _ Naast een bouwkundige inspectie, kunnen onder andere ook een onderhoudsplan, een energieprestatieadvies, een asbestinventarisatie, een milieukundige inspectie én een brandveiligheidsinspectie deel uitmaken van de TDD die SGS Search aanbiedt. Met dien verstande dat maatwerk eerder regel dan uitzondering is. De honderden TDD-onderzoeken die jaarlijks worden uitgevoerd, geven een uitstekend beeld van de technische staat van het Nederlandse vastgoed én leveren een schat aan feiten en gegevens op. 'In vrijwel alle gebouwen die we onderzoeken, vinden we gebreken met betrekking tot brandveiligheid, groot of klein,' geeft [Jorg Staassen](#) een voorbeeld. Hij is als expert brandveiligheid in dienst

van SGS Search. 'Hoe dat kan? Brandveiligheid is vaak niet zichtbaar in het gebouw. Het zit achter het plafond, of in de wanden en muren. En als het wel zichtbaar is, bijvoorbeeld bij rookmelders, vluchtroutes of blusmateriaal, is het vaak een doorn in het oog.'

Voor gebouweigenaren heeft [Staassen](#) een tip: zorg dat brandveiligheid een continu proces is. 'Van bouw tot exploitatie en onderhoud. We zien vaak dat een gebouw brandveilig ontworpen en gebouwd is, maar dat het in het beheer fout gaat. Er worden bijvoorbeeld kabels doorgevoerd zonder brandwerende afdichting, of een brandwerende scheiding wordt verplaatst. Dit brengt niet alleen risico's, maar ook hoge herstelkosten met zich mee.'

DE VINGER OP DE ZERE PLEK? _ Vanuit een TDD-onderzoek is het mogelijk om aanvullende onderzoeken te doen om de energieprestatie van het gebouw exact in kaart te brengen. Eventuele investeringen in energie-efficiëntie kunnen dan direct worden meegenomen in de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP). In de wetenschap dat investeringen in dak en gevel samen goed zijn voor 28 procent van de investeringspost bij kantoorvastgoed, legt een TDD-onderzoek bovendien de vinger op de zere plek van een gebouw. 'Het biedt de informatie die je als investeerder nodig hebt in een aankoopproces,' vindt [Ben Temming](#), expert transitie management bij SGS Search. 'Maar wat kun je er daarna mee? Het is een uitgangspunt voor een onderhoudsplanning, maar in negen van de tien gevallen niet voldoende. Een TDD-onderzoek

'EEN TDD-ONDERZOEK IS DE TECHNISCH INHOUDELIJKE EN GEKAPITALISEERDE ONDERBOUWING OM TOT EEN COMMERCIEEL RENDERENDE BUSINESSCASE TE KUNNEN KOMEN VOOR DE VASTGOEDEXPLOITATIE.'

wordt vaak onder tijdsdruk uitgevoerd en biedt een globaal beeld. Om een gedegen MJOP te kunnen maken, heeft de eigenaar of beheerder meer informatie nodig op detailniveau.'

CONDITIEMETING? _ Een conditiemeting volgens NEN 2767 biedt dan uitkomst en vastgoedeigenaren die met een transitievraagstuk worden geconfronteerd, kunnen volgens [Temming](#) ook in dat verband een beroep doen op SGS Search. 'In dit onderzoek houden we bijvoorbeeld rekening met de plannen en ambitie van de nieuwe eigenaar. Wordt het kantoor getransformeerd naar woningen? Dan komen daar andere kosten bij kijken dan wanneer de exploitatie van het kantoor wordt voortgezet. Met een conditiemeting bekijken we wat de staat van het gebouw nu is, wat de ambitie van de eigenaar is en welk beheer noodzakelijk is om daar te komen.'

*Het Q-Port
in Amsterdam
onderging een
technische
due diligence
(TDD) in-
spectie*



DE RESULTATEN VAN 618 TDD-ONDERZOEKEN

SGS Search heeft de resultaten van de 618 TDD-onderzoeken die in 2015, 2016 en 2017 zijn uitgevoerd grondig geanalyseerd. De kengetallen van deze onderzoeken waarbij ieder gebouw op 71 verschillende onderdelen werd beoordeeld, wijzen uit dat vrijwel elk vastgoedobject technische gebreken kent. Soms zorgen deze alleen voor hogere exploitatiekosten dan verwacht, maar soms resulteren ze ook in vastgoed dat niet aan de wet- en regelgeving voldoet en onveilig is voor zijn gebruikers. Uitgesplitst naar vastgoedtype, kunnen voor de vastgoedeigenaren een aantal conclusies worden getrokken.



KANTOREN

- 1: Brandveiligheidsgebreken zijn eerder regel dan uitzondering. In het eerste jaar na aankoop is brandveiligheid de grootste investeringspost. Alleen al op het vlak van compartimentering werd in ruim 66 procent van de onderzochte kantoorgebouwen een gebrek gevonden.
- 2: Slecht onderhouden of slecht afgestelde installaties zijn een kans om de exploitatiekosten te verlagen. Zowel bij investeringen in W-installaties als bij investeringen in de liftinstallaties, ligt het zwaartepunt van de investeringen overduidelijk in de eerste vijf jaar na aanschaf. Gebouweigenaren met een langetermijnhorizon van tien jaar en verder laten hier absoluut kansen liggen.
- 3: De gebouwschil vraagt om aandacht. Investeringspost in dak en gevel zijn gezamenlijk goed voor een kleine 28 procent van de investeringspost in het kantoorvastgoed. Het zwaartepunt van deze investeringen ligt in onderhoud en vervanging van ramen, deuren, kozijnen en dakbedekking.

WINKELS

- 1: Ook hier vraagt de gebouwschil om aandacht. Nog duidelijker dan bij het kantoorvastgoed is te zien dat in retailvastgoed de gebouwschil bestaande

'UIT EEN ANALYSE VAN DE TDD-ONDERZOEKEN BLIJKT DAT VRIJWEL ELK KANTOORGEBOUW IN NEDERLAND KLEINE OF GROTE GEBREKEN OP HET GEBIED VAN BRANDVEILIGHEID VERTOONT'

Ook het Atrium onderging een technische due diligence (TDD) inspectie

uit dak en gevel de grootste kostenpost is. Vooral veel platte daken zijn aan vervanging toe. Bij zo'n 47 procent van de onderzochte gebouwen was in het eerste jaar na aanschaf een investering in het dak nodig.

- 2: Brandveiligheid is niet op orde. Brandveiligheid is net als bij kantoren een belangrijk aandachtspunt. De gemiddelde investering per object is aanzienlijk lager dan bij kantoorgebouwen, maar ook hier is het percentage gebouwen met een gebrek met 52 procent substantieel.

WONINGEN

- 1: Kwaaitaalvloeren en uitkragende vloeren en balkons vormen een potentieel constructief risico en vragen om specialistische inspectie.
- 2: Loslatend metselwerk aan (kop)gevels hoger dan 30 meter vormt soms een risico doordat verkeerde spouwankers zijn gebruikt of doordat deze in slechte staat zijn.

- 3: De algemene staat van onderhoud in sociale huurwoningen is veelvuldig voor verbetering vatbaar. Denk aan slecht onderhouden gevels, deuren, kozijnen en verwaarloosde gezamenlijke ruimtes als trappenhuis en galerijen.
- 4: Grofweg de helft van de onderzochte woningen vertoont gebreken op gebied van brandveiligheid. Zo zijn doorvoeren in brandwerende schotten, vooral in meterkasten, niet goed afgedicht. Daarnaast zijn ventilatieschachten niet goed brandwerend en zijn luchtkanalen en schachten niet voorzien van de juiste maatregelen om verspreiding van rook in het wooncomplex tegen te gaan. Ook maken door bewoners aangebrachte aanpassingen de woning brandgevaarlijk.

Een complete analyse van de resultaten van de TDD-onderzoeken is te vinden in het magazine 'Technische Due Diligence - een feitelijke blik op vastgoed'. U kunt dit magazine opvragen bij SGS Search via www.sgssearch.nl of 088 - 214 66 00.



VLNR: Bas Glaudemans, Ben Temming, Jorg Staassen

Wat heeft bouwend Nederland met stip nodig?

JORG STAASSEN: 'Een certificaat brandveilig gebouw, dat is toegespitst op de bouwkundige, installatietechnische en organisatorische brandveiligheid van een gebouw. Dit certificaat geldt dan voor het gehele gebouw en niet alleen voor onderdelen.'

BAS GLAUDEMANS: 'Een duidelijke visie en beleid vanuit de overheid'

BEN TEMMING: 'Meer werknemers in de uitvoering om de grote vraag aan te kunnen.'

Wat is je favoriete stad?

JORG STAASSEN: 'Barcelona'

BAS GLAUDEMANS: 'Den Bosch'

BEN TEMMING: 'Amsterdam'

Wat is je favoriete Public Space?

JORG STAASSEN: 'Strijp-S in Eindhoven'

BAS GLAUDEMANS: 'Natuurgebied Het Bossche Broek, direct naast het centrum'

BEN TEMMING: 'Berger Bos'

—

Waar neem je zakenrelaties mee naar toe voor een zakenlunch of diner?

JORG STAASSEN: 'De Toren in Heeswijk-Dinther als we in de buurt zijn.'

BAS GLAUDEMANS: 'Restaurant LUX in Den Bosch'

BEN TEMMING: 'Work in Progress (lunch), JinSo (diner)'

Welke innovatie gaat het verschil maken?

JORG STAASSEN: 'Rookmelders, eventueel in combinatie met een watermist of woningsprinklerinstallatie in woningen en woongebouwen (residenties). In Nederland vallen jaarlijks nog dodelijke slachtoffers door brand en hier kunnen we iets aan doen door in bestaande gebouwen rookmelders te plaatsen, dit is nog steeds niet vereist vanuit de regelgeving. Snelle alarmering bij brand is daarbij van belang en maakt het grote verschil. Bij nieuwe bouwwerken is te overwegen om watermist of woningsprinklers toe te passen. Dit is nu nog een kostbare oplossing, indien deze installaties door nieuwe innovaties toegankelijker gemaakt kunnen worden maken we in de toekomst het verschil.'

BAS GLAUDEMANS: 'Big data! En om aan de toekomstige bouwvraag te kunnen voldoen zullen we echt naar andere innovatieve methoden toe moeten, zoals 3D printing'

BEN TEMMING: 'Het totaalpakket van een Smart Building'