

Beter transformeren dan nieuwbouw? Niet vanuit bouwkostenperspectief

23-07-2021 11:40

Leegstand is achteruitgang. De kwaliteit van een gebouw loopt snel terug wanneer er geen gebruik van wordt gemaakt en er geen of te weinig onderhoud wordt gepleegd. Renovatie of transformatie kan een overweging zijn. "Uit kostenbesparend oogpunt hoef je het niet te doen", zegt Rob van der Heiden, teamleader Cost Consulting bij Drees & Sommer Netherlands. "Soms is het interessanter om er afscheid van te nemen en iets nieuws te bouwen dat weer decennialang meekan."

Voor bouwkostendeskundigen is de functiewijziging van een gebouw vele malen complexer en dus interessanter dan renovatie. "Blijft een functie binnen de utiliteitsbouw, dan is een transformatie over het algemeen minder ingrijpend", aldus Van der Heiden. "Maar zeker wanneer je bijvoorbeeld een kantoorgebouw transformeert tot woongebouw, verandert bijna alles. De structuur wordt compleet aangepakt; er worden vanuit het Bouwbesluit andere eisen gesteld aan onder meer vloerdikte, daglichttoetreding, brandveiligheid en vluchtroute. En veelal moet de gevel worden aangepast in verband met het toevoegen van buitenruimte. Verder ziet een kantoorgevel er echt anders uit dan een woongevel; een gevel is het duurste aan het gebouw en bovendien gezichtsbepalend."

Parameters voor de kostprijs

Er is geen panklare oplossing voor transformatie en dus ook geen standaard rekenformule. "De klantvraag en de situatie zijn bepalend", zegt Van der Heiden. "Daarom vragen we altijd door. Wat voor woningen heeft de opdrachtgever in gedachten en voor welk segment? Kan de gevel gehandhaafd blijven? Kan de bestaande structuur gevolgd worden? Ook van belang: koop je het hele gebouw of heb je te maken met veel eigenaren? Het zijn stuk voor stuk bepalende parameters voor de haalbaarheid en de kostprijs."

Flexibiliteit is kostenbesparend

Kun je de bestaande structuur hergebruiken, dan kan het procenten schelen op de bouwkosten om een bestaand gebouw te strippen tot aan het skelet. "Voorwaarde is dan wel dat er vanuit het nieuwe ontwerp flexibiliteit is. Als je bijvoorbeeld vanuit een hotelketen een formule moet volgen waarbij de kamers aan een bepaald metrage of plattegrond moeten voldoen ben je logischerwijs minder flexibel dan wanneer je bij wijze van spreken elk hoekje kunt benutten. Transformatie of renovatie is daarmee zeker niet altijd goedkoper dan sloop-nieuwbouw. Ook omdat je bij bestaande bouw nooit precies weet wat je tegenkomt. En ook al blijft alleen het skelet staan, dan nog blijven het oudere materialen met een bepaalde levensduur waar je mee werkt. Daarentegen is nieuw wél altijd beter."

Duurzaamheid is een containerbegrip. Het krijgt pas waarde als je de inhoud bepaalt.

De waarde van duurzaamheid

Brengt ons op het topic duurzaamheid. "Duurzaamheid is een containerbegrip. Het krijgt pas waarde als je de inhoud bepaalt. Ook hier is het dus zaak om de doelstellingen van de opdrachtgever helder te krijgen. Hoe ver wil hij gaan in de verduurzamingsslag? Gaat het om energiebesparende maatregelen, hergebruik van materialen of bijvoorbeeld het aanbrengen van flora- en faunavoorzieningen? Als de opdrachtgever een BREEAM-scan wil, dan zoeken we uit hoe we vanuit zijn visie op de voordeligste manier het gewenste label kunnen bereiken."

Meedenken als meerwaarde

De cost consultants van Drees & Sommer sluiten graag in een vroeg stadium aan bij ontwikkeling en

herontwikkeling van vastgoed. “Als we vanaf het begin tot het eind van een project kunnen meepraten en -denken, dan kunnen we de bouwkosten optimaal inzichtelijk maken. Wij blijven kritisch en denken creatief mee vanuit bouwkostenperspectief. De optimale uitgangspositie die onder de streep onze meerwaarde duidelijk maakt.”

Foto: Transformatie Citroëngarages Stadionplein Amsterdam tot The Olympic (MOVE en The Garage). Project begeleid door Drees & Sommer (voorheen BOAG).

Redactie