VASTGOED JOURNAAL

'Bouwkosten spelen een grote rol in de totale ontwikkelingskosten van een hotel'

29-08-2022 10:47

Voor de artikelenreeks over de bouwkosten sprak Colliers onlangs met MariaPia Intini, Development & Investment Director Europe bij CitizenM.

Welke ontwikkelingen, uitbreidingen en renovaties hebben jullie in de afgelopen jaren gedaan?
In 2021 openden we drie nieuwe hotels: in San Francisco, Parijs en Los Angeles. De hotels in Amerika waren nieuwbouwontwikkelingen en het hotel in Parijs was een transformatie van een kantoorgebouw. Het laatste hotel dat we in Nederland openden, was het citizenM Amstel Hotel in 2019. Een kantoorgebouw uit 1920 transformeerden we naar een hotel met 88 kamers.

Welke rol hebben de stijgende bouwkosten de afgelopen jaren gespeeld?
Bouwkosten spelen een grote rol in de totale ontwikkelingskosten van een hotel. Een van de manieren waarop hotelpartijen, waaronder wijzelf, hebben geprobeerd de kosten te verlagen is met modulaire bouw, oftewel prefab. Dit levert aanzienlijke ESG-voordelen op en de bouwtijd is ook nog eens korter. Door bouwonderdelen op een andere locatie in elkaar te zetten, verlaagt deze methode de toeleveringskosten. Bovendien is er slechts 2% bouwafval, waar dit voor een traditioneel hotel zeker 10 tot 20% is. Modulaire bouw veroorzaakt ook ongeveer 70% minder koolstofuitstoot, ten eerste omdat de bouw sneller gaat maar ook omdat er minder vrachtwagens en bouwkranen nodig zijn. Tot slot leidt het ook tot betere arbeidsomstandigheden, omdat de productie in gesloten ruimtes plaatsvindt. Werknemers worden daarom minder blootgesteld aan kou, warmte en andere extreme weersomstandigheden.

In hoeverre hebben de stijgende bouwkosten invloed op het onderhouden en vervangen van de inventaris? Is dit ook veel duurder geworden?
De hogere bouwkosten hebben ook een negatief effect op het onderhoud. Zowel het materiaal als de arbeid is duurder, en de leveringstermijnen zijn lang. In sommige gevallen is de levertijd opgelopen tot één tot zelfs enkele maanden.

Wat is de invloed van de stijgende bouwkosten op het kwaliteitsaanbod van hotels in Nederland?
Door de stijgende bouwkosten neemt de behoefte toe om al in de planningsfase van een project aan ‘value engineering’ te voldoen. Dit is een manier om slimme besparingen door te voeren zonder de kwaliteit in gevaar te brengen. Denk aan alternatieven voor materialen, processen en ontwerpen.

Lees hier alle eerder verschenen artikelen uit het Bouwkostendossier van Colliers.

Redactie