

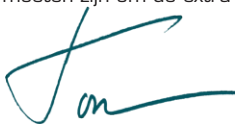
Stapelen van functies, voordeliger of duurder?

Veel opdrachtgevende partijen gaan er gemakshalve van uit dat het voordeliger is om verschillende functies in één gebouw te combineren dan aparte gebouwen te maken voor de verschillende functies. Immers: door verschillende functies op elkaar te stapelen verdeelt je de kosten van het dak en de fundering over de verschillende functies.

Waar men echter aan voorbij gaat, is dat het stapelen van verschillende functies een gebouw over het algemeen complexer maakt. Stramienmaten verschillen, en kolom en schijfstructuren moeten worden gecombineerd, waardoor de constructie gecompliceerder en dus duurder wordt. Daarnaast zorgt een stapeling van functies voor een toename van verkeersruimten. Er dienen extra entrees, trappen en liftstopplaatsen te worden gemaakt om alle functies onafhankelijk van elkaar te kunnen bereiken.

De vraag is nu: wat weegt er zwaarder, het delen van de kosten van het dak en fundering of de extra kosten in de constructie en de kosten voor de extra verkeersruimten? De besparingen blijken over het algemeen weg te vallen tegen de meerkosten.

Mogelijk belangrijker voor de haalbaarheid is dat het nuttig oppervlak afneemt. Ook al blijven de bouwkosten per m² gelijk, er zijn tegelijkertijd door het verlies aan verkeersruimten minder m² te verkopen of te verhuren. Indien het toch noodzakelijk is om op een kavel verschillende functies te stapelen, dan zullen de opbrengsten per m² hoger moeten zijn om de extra kosten te compenseren.



Ton de Groot

Beëdigd bouwkostendeskundige,
IGG Bouwkostenadvies

