

Gecombineerd bouwen en kostenverdeling

Everard ter Haar

Er zijn allerlei woorden voor in omloop: gecombineerd bouwen, gemengde projecten, dubbel grondgebruik, functiemenging en vast nog meer. Een verschijnsel dat in stedelijke omgeving welhaast eerder regel is geworden dan uitzondering.

Daarvoor zijn een aantal verklaringen te melden, maar eerst de hoofdzaak: wat zijn de specifieke problemen daarentrent vanuit ons vak gezien, wat zijn mogelijke oplossingen en ook: wat verstaan we eronder.

Bij gecombineerd bouwen gaat het om projecten waar verschillende functies in één gebouw worden ondergebracht. Regelmatig willen opdrachtgevers weten welk aandeel de aparte functies -als kostendragers- hebben in het kostentotaal. Op verschillende manieren worden in de praktijk kostenverdelingen gemaakt, soms met een gedetailleerde 'kostenverdeelsleutel', maar soms ook nogal simplistisch. Het doel van dergelijke verdeel-exercities is veelal om aan partijen een redelijke en acceptabele kostensplitsing voor te leggen van de onderdelen in een project. Een ander – meer indirect – doel is het evalueren: dat we kennis willen opbouwen (via kengetallen) om dergelijke combi-projecten beter te kunnen ramen. Om te zorgen voor goede adviezen en beslissingen, bij het bepalen van programma's en bij de planvorming, moeten we onze ervaringsprojecten dan wel goed bekeken hebben op het punt van kostenverdeling.

Het probleem

Soms is bij gecombineerd bouwen de kostenverdeling niet zo'n punt, zoals wanneer het om slechts één opdrachtgever gaat en het totaal aan opbrengsten maar past op het kostentotaal van de verschillende functies. In veel gevallen is de situatie echter anders. Met meer opdrachtgevers voor eenzelfde project zijn partijen wel eens bang dat ze voor hun deel te veel betalen of men heeft geen idee welke gevolgen het gecombineerd bouwen heeft -op het plan en de kosten- in die specifieke locatie. In zo'n geval zou je kunnen spreken van een kennisprobleem. Uiteraard is er dan de bouwkostendeskundige om daartoe oplossingen te verschaffen en redelijke antwoorden te formuleren. Geen probleem zou je zeggen.

Vakmatig en praktisch gezien zijn er echter nogal wat hobbels: het hanteren van een methodiek, het (vele) extra werk of de erg complexe menging die het bouwprogramma, het plan en/of de locatie met zich brengt. Tot slot nog een punt dat in theorie geen verschil zou mogen uitmaken: voor welke partij men werkt bij het opstellen van de kostenverdeling.

Wat ik echter signaleer is dat men (wij/kostendeskundigen) in de praktijk van gemengd bouwen met soms wel erg sterk uiteenlopende conclusies voor de dag te komen, waarover hierna meer. Dat moet beter kunnen. Meer consensus over de werkwijze lijkt nodig. Dat zou ook de bespreekbaarheid van dergelijke problemen vergroten.

Voorbeeld kostenverdeelsleutel Woningen [P] - Bedrijfsruimte [Q] (zie doorsnede)

bepaling verdeelfactor met: $P + Q (+ R \text{ etc.}) = 100\%$

$$P = \text{BVO}_{\text{woningen}} / \text{BVO}_{\text{totaal}}$$

$$Q = \text{BVO}_{\text{bedrijven}} / \text{BVO}_{\text{totaal}} \times (\text{eventuele hoogtecorrectie})$$

kostenverdeling

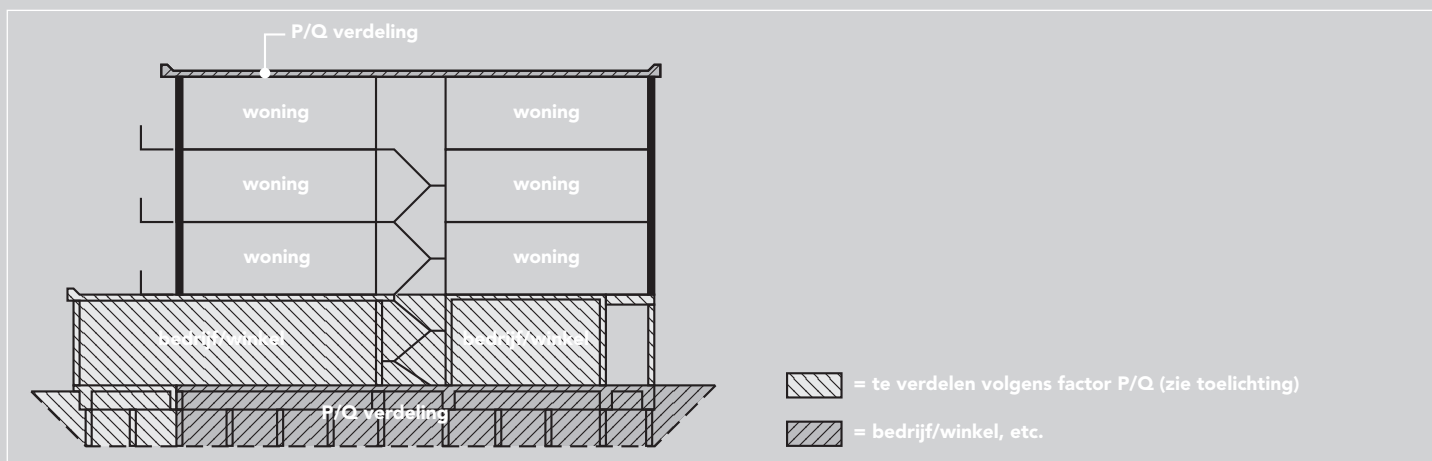
- funderingskosten
- dakkosten
- woningkosten
- bedrijfsruimtekosten
- ontsluitingskosten
- eindgevels, belendingen, dilataties

Woningen [P]

- P x 100%
- P x 100%
- P x 100%
- 0
- P x 100%
- P x 100%

Bedrijfsruimte [Q]

- Q x 100%
- Q x 100%
- 0
- Q x 100%
- Q x 100%
- Q x 100%
- incl. begane grond vloer, incl. palen
- excl. dakvloer
- incl. balkon
- of: naar bouwlagen
- of: naar bouwlagen



De ambitie

Wat ik met dit artikel voor ogen heb is dat bouwkostendeskundigen (met de NVBK als platform) op het punt van de kostenverdeling bij gemengde projecten een meer gelijksoortige werkwijze hanteren, met als uiteindelijk doel om tot meer gelijklopende conclusies te komen in gelijksoortige gevallen, of negatiever geformuleerd: minder sterk uiteenlopend dan nu soms het geval is.

Over de weg daartoe heb ik nog geen uitgesproken meningen, maar wat mij betreft in een discussie gericht op praktijkgevallen, met pragmatische oplossingen zonder al te zwaarmoedige theorievorming. Er zijn al genoeg verdelingsmethoden bedacht [1]. Het is m.i. meer een kwestie van overeenstemming verkrijgen, soms van bekendheid vergroten van de problematiek en de mogelijke oplossingen.

Dit artikel is te lezen als inleiding. In volgende afleveringen hoop ik de verschillende aspecten, deelproblemen en oplossingen verder uit te diepen, waartoe reacties van lezers welkom zijn. Mogelijk kan er ook een themabijeenkomst en/of werkgroep aan gewijd worden. In onderling conclaaf kunnen we ook wat opener omgaan met specifieke projectgegevens dan in publicaties.

Enkele voorbeelden van problemen uit de planpraktijk:

- wanneer je -in bouwvolgorde rekenend- alles wat 'onderin' het gebouw zit naar de aldaar gelegen parkeergarage toerekent, dan kom je relatief erg hoog uit;
- bij een eenvoudige aanpak door verdeling per m³ zullen sommige functies -zoals (hoge) winkelruimten, tegenover woningen of kantoren- er nogal bekaaid afkomen;
- bij het hanteren van abstracte (deel)budgetten, die aan geheel andere situaties/ programma's refereren -zoals 'weiland-referenties'-, gaat men voorbij aan de specifieke situatie en soms ook voorbij aan compenserende effecten zoals van grondkosten;
- een klassiek item voor het woningdeel in combi-projecten is de toerekening van 'ontsluitingskosten' (alle liften, trappen, etc. en ruimten daarvoor); wanneer je die eenzijdig naar de woningen rekent -vanuit de redenering: daar zijn ze toch voor- resulteren uitkomsten die erg onevenredig zijn; voor dit probleem zijn overigens beproefde methodieken (*1) in omloop.

Het gaat bij dit soort gevallen niet om marginale verschillen maar veelal om tientallen procenten. In het eerst genoemde geval kwamen de parkeerplaatsen dubbel zo duur uit dan op andere wijze berekend en verdeeld. Met dit soort constatering zijn onze opdrachtgevers natuurlijk niet echt blij (of sommige juist wel?).

Onderwerpen voor vervolgartikelen

- bestaande / oude verdeelmethodieken: nadere uitleg en toelichting
- verschillende principes en redeneringen achter 'verdeelsleutels' en hun toepassing
- te gebruiken meetmethoden bij functionele splitsing
- het onjuiste idee dat gecombineerd bouwen 'dus' altijd duurder is.

[1] enkele mij bekende verdeelmethododes:

- de zgn. X-Y methode zoals sinds begin jaren 80 in de Rotterdamse stadsvernieuwing gehanteerd werd (m.i. nogal ingewikkeld en niet altijd logisch);
- varianten hiervan, zoals de door SKW Certificatie uitgegeven BRL (beoordelingsrichtlijn) bijlage 7, ook in elementjes gesorteerd; ook bij de Parlementaire Enquête Bouwsubsidies (1987) werd een verdeelsleutel geformuleerd;
- een eigen variant die eenvoudiger hanteerbaar is (minder werk) doordat niet per stukje vloer, wand etc. wordt verdeeld maar in grote brokken ('projectdelen', vooraf bij het maken van begrotingen te onderscheiden).

Nieuwe leden (2)

Legendijk, P.

gewoon lid

Clermontstraat 17
6367 SG VOERENDAAL
tel: 045 - 5620915

Bouwkundig Adviesbureau Legendijk

Clermontstraat 17
6367 SG VOERENDAAL
tel: 045 - 5620417
fax: 045 - 5620418

Oranje, Ing. A.

gewoon lid

Bergweg Zuid 139
2661 CS BERGSCHEHOEK
tel: 010 - 4224757
fax: 010 - 4224757

GUO-Fondsenbeheer B.V.

Louis Braillelaan 100
2719 EK ZOETERMEER
Postbus 254
2700 AG ZOETERMEER
tel: 079 - 3636674
fax: 079 - 3637203
og-aor@sgg.nl

Raaij, M.G.A. van

gewoon lid

Narbonnehof 28
5627 GX EINDHOVEN
tel: 040 - 2420147

Ballast Nedam Woningbouw B.V.

Planetenbaan 70
3606 AR MAARSSSEN
Postbus 1250
3600 BG MAARSSSEN
tel: 0346 - 557300
fax: 0346 - 557355

Stevens, J.

gewoon lid

Zandakker 28
tel: 4845 ER WAGENBERG
076 - 5932881

Stevens bdv

Zandakker 28
4845 ER WAGENBERG
tel: 076 - 5932881
fax: 076 - 5934651