

'Fast Track'

Werkt dat wel in alle gevallen?

DE BOUWERELD IS VOLOP IN BEWEGING. MET EEN SNELTREINVAART ZIE JE OVERAL OM JE HEEN GROTE BOUWPROJECTEN VERSCHIJNEN. NEDERLAND IS MET RECHT WEER IN DE BAN VAN DE BOUW, ALSOF ER EEN INHAALSLAG GEMAAKT WORDT. EN SNELHEID IS DE TREND. DE DOORLOOPTIJD BIJ BOUWEN WORDT STEEDS BELANGRIJKER. WE WILLEN IN HET BOUWPROCES ZO MIN MOGELIJK TIJD VERLIEZEN. OF DIT NU NIEUWBOUW OF TRANSFORMATIE VAN OUDE GEBOUWEN OF KANTOORPANDEN IS. 'FAST TRACK' IS HET CREDO. WERKT DAT WEL IN ALLE GEVALLEN?

Anders dan bij nieuwbouw speelt bij transformatie niet alleen de (om)bouwsnelheid een grote rol, ook verdient hier het hergebruik van grote bestaande bouwdelen, constructies, schachten en installaties de voorkeur in het kader van duurzaamheid. Technologische ontwikkelingen van deze tijd worden ingepast in gebouwen die al jaren hun functie vervullen. Dat gaat niet zonder slag of stoot, tenzij vooraf goed onderzocht is of nieuwe technieken wel in de oude omgeving passen. Welke delen van een gebouw blijven gehandhaafd en wat is niet meer nodig? Dit is in de nieuwe indeling noodzakelijk te weten, maar ook bij tijdelijk leegstandsbeheer.



Bij leegstaande gebouwen zijn er altijd zaken die aandacht vragen of risico's met zich mee brengen, onafhankelijk van de grootte van het object. Als de leegstand langer voortduurt, kan de kans op schade die het bouwproces vertragen of extra kosten met zich mee brengen groter worden. Veelal kan schade door inbraak, brandstichting, wateroverlast en vervuiling of vandalisme voorkomen. Hoewel Fast Track ook bij transformatie het motto is, zijn er in de praktijk obstakels die vooraf niet te voorzien zijn of waarop de bouwende partij niet bedacht is. Vooral als het te transformeren gebouw al leegstaat.

Besparen door uitschakelen?

Zodra een gebouw wat langer leeg staat, is de kans groot dat delen van de technische systemen zijn uitgezet. Ventilatiesystemen, koelmachines, airco's, regelinstallaties, zonwering, koel- en vriesinstallaties, groot keukens, boilerinstallaties, waterontharders, toegangscontrole, brandveiligheidssystemen, en dergelijke worden uit oogpunt van besparing buiten bedrijf gesteld. Bij veel gebouwen blijkt helaas dat even snel uitschakelen wellicht op dat moment het eenvoudigste was, maar dat het weer inschakelen regelmatig tot grote schades of problemen leidt.

Als gebouweigenaren of -beheerders besluiten de leegkomende of inmiddels leegstaande gebouwen tijdelijk toch nog zoveel

“We willen in het bouwproces zo min mogelijk tijd verliezen. Of dit nu nieuwbouw of transformatie van oude gebouwen of kantoorpanden is.”



“Het snel uitschakelen van installaties leidt niet altijd tot de geprognostiseerde besparing en kan zelfs grote problemen geven.”

mogelijk te willen benutten, zijn er gespecialiseerde bedrijven die faciliteren om het leegstaande vastgoed tijdelijk van huurders te voorzien.

Op dat moment moeten tal van installaties ineens weer ingeschakeld worden, terwijl deze nou juist uitstonden om de kosten te beheersen. Niet alleen als er tijdelijk gebruikers in het kader van leegstandsbeheer gevestigd worden, maar ook als bestaande installaties in de toekomstige situatie als opnieuw bruikbaar bestempeld zijn. Deze installaties mogen niet zonder meer worden uitgeschakeld zonder dat daarvan eerst de consequenties en effecten goed in beeld zijn gebracht. Delen van installaties moeten in bedrijf blijven, al is het maar om handmatig nog wat warmte te verzorgen tegen bevriezing, condensatie en veiligheid voor de bewoning van enkele leegstand gebruikers.

Liften zijn een goed voorbeeld van installaties, die zolang het gebouw in gebruik is altijd onderhouden worden, gekeurd en vooral veilig zijn. Dat geldt ook in de periode van leegstandsbeheer. En hoe efficiënt is het als ketels worden uitgeschakeld, terwijl de pompen blijven doordraaien en de regelinstallatie alles in bedrijf houdt? Men bespaart dan wel op gas doordat er geen warmte geleverd wordt, maar de doordraaiende pompen en regelinstallatie daarachter vragen om extra elektriciteit. Bij het uitschakelen van elektragroepen, wordt er weliswaar geen directe stroom meer afgenomen, maar al te vaak blijft de eigenaar toch vastrecht en huur voor de meter betalen. Als het om veel kWh meters gaat, kan dit toch maandelijks duizenden euro's kosten, terwijl men vooral dacht het uitschakelen van hoofdgroepen alle kosten weg had genomen.

Problemen bij uitschakelen van installaties

Het snel uitschakelen van installaties leidt dus niet altijd tot de geprognostiseerde besparing en kan zelfs grote problemen geven. Het is niet de eerste keer dat in een leegstaand gebouw voor de transformatie uit, partijen of opkopers heil hebben gezien in materialen en meubilair, maar ondertussen ook snel een wastafel of kraan blijken te hebben gedemonteerd. Meestal zonder terugkoppeling of overleg, omdat er van uitgegaan was dat er toch geen waterdruk op het systeem zou staan. Een grote waterschade is dan al gauw het gevolg. Door drukverhoging in het systeem, terwijl elders in het gebouw er een vaatwasser of enkele, close-in boilers zonder overleg zijn weggehaald, is een waterballet onvermijdelijk.

Eenzelfde soort probleem kan ontstaan als een aantal elektragroepen worden afgeschakeld, terwijl daar een sprinklerpomp, brandmeldinstallatie of noodverlichting, dus veiligheidsinstallaties, aan gekoppeld zitten. Op het eerste gezicht lijkt er vaak niets aan de hand, echter bij een calamiteit is het vaak helemaal geen kwestie van het eenvoudigweg weer even inschakelen. Het is dan maar de vraag of de hoeveelheid gekoppelde installaties niet voor een te grote piekbelasting zorgen als de installaties allemaal ineens weer in bedrijf gesteld worden. Er kan namelijk plotseling kortsluiting ontstaan omdat er ergens bedrading los hangt of verlichting ondeskundig is gedemonteerd.

Ongecontroleerde sloopacties of het ongecoördineerd in- en uitschakelen van technische installaties leiden in de praktijk dus vaak tot grote ergernissen. Snel schakelen blijkt niet altijd de snelste manier om verder te komen en komt de doorlooptijd van de bouw zeker niet ten goede. De onderlinge afstemming tussen eigenaar, slopers, sloopvoorbereiders en adviseurs blijft een cruciaal punt om zo min mogelijk tijd te verliezen in het bouwproces. Het eventueel schakelen van installaties moet in het proces namelijk tot tijdwinst en financieel voordeel leiden.