

Bewaarplaatsen worden in de loop der jaren steeds minder functioneel. Daarnaast moet over negen jaar alle asbest uit de loodsen verdwenen zijn. Loont renovatie of is nieuwbouw toch een betere optie?

Slopen of oplappen

Thema
Bewaren



Een grondige aanpassing zorgt ervoor dat het gebouw technisch weer een tijd mee kan. Maar qua bruikbaarheid zijn de meeste gebouwen na 20 tot 30 jaar verouderd. Zeker bewaarplaatsen gaan geen leven lang mee. De keuze tussen het renoveren van een bestaande bewaring of nieuwbouw is maatwerk, aldus DLV-projectleider bouw Barry Akkerman. Op sommige bedrijven pakt renovatie beter uit, terwijl op andere bedrijven vervanging interessanter is.

Wie een goede afweging wil maken, moet onder meer nadenken over onderhoud op korte termijn. Bij vervanging kun je immers tijdelijk het onderhoud uitstellen, terwijl dat bij renovatie juist alleen maar kostenverhogend werkt. Ook het tijdstip is van belang. Zowel renoveren als vervanging moet tussen twee oogsten gebeuren. En bij vervangen moet de schuur vaak al rond kerst leeg zijn. Verder kun je een renovatie gefaseerd uitvoeren. Hou er rekening mee, dat er nu nog stimuleringsregelingen zijn voor het vervangen van asbest. Maar hoe dichterbij 2024 zijn, hoe minder regelingen er zullen zijn. Ook bestaat het risico dat door marktwerking de saneringskosten in de nabije toekomst toenemen. Bij het maken van het plan hoort ook een inventarisatie van het groot onderhoud dat je verwacht. Controleer bijvoorbeeld eens de onderdelen van een loods waar je slecht bij kunt komen, zoals de gordingen en spanten achter de isolatie. Betrek ook de bewaar kwaliteit in de afweging. Niet alleen de kwaliteit die de afnemer meet, maar ook de bewaarverliezen in de cel. Hoe zijn die bovenin, onderin en bij de buitenwanden? Zijn daar verbeteringen in te behalen? Minder bewaarverliezen en betere kwaliteit leveren elk jaar geld op.

Terugverdienen

Na nieuwbouw of renovatie moet het gebouw weer een groot aantal jaren functioneel zijn en moet je de investering terugverdienen. Daarom is het van groot belang om te beoordelen hoe gebouwen en het complete erf het beste te zijn gebruiken. Volgens Akkerman speelt de bruikbaarheid van de gebouwen in veel gevallen een doorslaggevende rol bij het slopen van bestaande gebouwen: de hoogtes en de indeling. Maar er zijn meer aandachtspunten. Veel bedrijven groeien of willen groeien. Voor het extra areaal is vaak ook extra bewaar ruimte nodig. Dat kan door een kleine nieuwe schuur te zetten of door de bestaande bewaring uit te breiden met een spantvak. Maar bedrijven die in het ver-

leden op deze manier zijn gegroeid, hebben nu veel kleine schuren op het erf staan. Vaak op onlogische plaatsen en met een te klein erf. Het blijft behelpen.

Denk daarom goed na. Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om de logistiek te verbeteren, in combinatie met een beperkte groei van de opslagcapaciteit. Nieuwbouw geeft ook de mogelijkheid om een schuur op een andere plek neer te zetten: niet meer midden op het erf, maar meer aan de rand. Combineer daarom een keuze voor vervanging ook met een ideaalbeeld van een optimale erfindeling. Durf buiten de kaders te denken van bestaande gebouwen en bouwvlakken. Dat zijn oplosbare eenmalige problemen, terwijl een slechte logistiek altijd een nadeel blijft. Bij nieuwbouw of renovatie komt ook de vraag naar voren, wat opnieuw te gebruiken is. Zo zijn er technieken om een schuur in zijn geheel op te tillen en te verhogen. Ook zou je op de bestaande fundatie een nieuwe schuur kunnen bouwen, zodat je kosten uitspaart. Toch valt dat in de praktijk vaak tegen. De besparing is

Van een slechte logistiek blijf je altijd last houden

beperkt en dikwijls blijken de bestaande fundamente te licht. Bovendien willen de telers vaak net even iets anders qua buitenmaat, waardoor de bestaande fundatie gewoon niet past. Een andere optie is functieverandering. Sommige oude bewaarplaatsen zijn prima te gebruiken als machineopslag. Bedrijven die (willen) groeien, hebben niet alleen meer bewaar capaciteit nodig, maar ook meer ruimte voor machines. De laatste overweging zijn de kosten. Nieuwbouw kost veel geld. Dat geld moet wel beschikbaar zijn. Maar ook de kosten van een grondige renovatie vallen vaak niet mee. Een eenvoudige vervanging van het dak kost bijvoorbeeld minimaal 40 euro per vierkante meter, exclusief btw. Blijft het hierbij, dan zijn de kosten te overzien. Dat is weliswaar tien tot twintig procent van de nieuwbouwkosten, maar als je daarna weer tevreden bent met de schuur, is het de investering waard. Maar vaak blijft het daar niet bij en lopen de kosten snel op. Vervanging van het dak, isolatie, goot en topgevels kost al snel 100 euro per



^ Renovatie

Controleer bij renovatie de kwaliteit van de gordingen en spanten achter de isolatie.



^ Nieuw dak

Een eenvoudige vervanging van een dak kost al snel 40 euro per vierkante meter, exclusief btw.

vierkante meter. Als de bewaar techniek zelf ook nog moet worden aangepast, stijgt dat bedrag zo maar naar 150 tot 200 euro per vierkante meter – circa de helft van de investering in een nieuwe schuur. Daarnaast zullen de onderhoudskosten van een oude schuur, ook na renovatie, hoger zijn dan die van een nieuwe. Controleer daarom ook eens uw onderhoudskosten. Normatief liggen deze kosten op 2 procent ofwel 8 euro per vierkante meter schuur.

Eenvoudige renovatie

Stel dat een eenvoudige renovatie van een schuur van 700 vierkante meter 90.000 euro kost. De renovatie verlengt de levensduur van de schuur met twintig jaar. De kosten voor rente, onderhoud en afschrijving bedragen circa 14.550 euro per jaar. Het alternatief (slopen en nieuwbouw) kost ongeveer 275.000 euro. Maar nieuwbouw gaat circa tweemaal zo lang mee en de onderhoudskosten zijn lager. De jaarkosten zijn dan 18.000 euro. Dit hogere jaarbedrag moet dan door betere bewaarresultaten worden terugverdiend. Een kleine verbetering in de bewaarresultaten of de logistiek is dan al genoeg. ◀