

# 'Ontwerpblunders verspillen du re meters'

## Register-kostenmanagers stellen top 5 metervreters op

Ingrid Koenen

**Harderwijk - De huurprijs van een kantoorpand kan met procenten omhoog door beter na te denken over het bouwontwerp. Met vliesgevels, slanke kolommen en slimme liften kunnen ontwikkelaars jaarlijks duizenden euro's extra verdienen.**

Het Register Kostenmanager Nederland zette onlangs de top 5 van meest gemaakte ontwerpfouten op een rij. "Het aantal verhuurbare vierkante meters kan echt fors omhoog met een aantal simpele tips en trucs", licht registerkostenmanager Oscar Schriever van adviesbureau AMBAS toe. Hij is een van de negentien kostenmanagers die is aangesloten bij het Register Kostenmanager Nederland (RKN). Het register is in 2007 opgericht en hoopt binnen een paar jaar meer dan 15 procent van de duizend kostendeskundigen aan zich te binden. De branche-organisatie stelt hoge eisen aan ervaring, betrouwbaarheid en opleiding. "Bij accountant het verschil tussen een gewone en een AA-accountant", vergelijkt hij. Veel opdrachtgevers schakelen een kostenexpert in op het moment van aanbesteding, om de inschrijvingen van aannemers te beoordelen. "Dat is veel te laat. De echte winst zit nog voor de ontwerpfasen. Het werkt het best om meteen aan tafel te komen bij een praktisch idee over een kantoor. Met duidelijke instructies voor een architect kom je tot het beste resultaat. Daarbij is het belang van een mooi ontwerp niet in het geding. De verhuurbaarheid van een schoendoos is maar beperkt."

### Groot voorstander

De contractvorm die de opdrachtgever daarbij kiest heeft daar weinig invloed meer op en ook functionele eisen of geïntegreerde contracten maken daarbij weinig verschil. Schriever bepleit wel dat bepaalde bestekseisen kunnen helpen, evenals de toepassing van specifieke materialen, zoals hoogte sterkte beton of vliesgevels. "Kozijnen met diepe sprongen naar binnen leveren niets op." Schriever is groot voorstander van de toepassing van hoogte sterkte beton bij hoogbouw. "Een bouwkolom omvat per kolom ruim een halve meter niet verhuurbare oppervlakte. Toepassing van HSB-beton is iets duurder, maar verdient zich dubbel en dwars terug in verhuurbare ruimte." De basis voor de tips liggen in slimme toepassing

van NEN 2580. De kostenmanager kent 'm nog net niet uit z'n hoofd, maar het dossier ligt wel binnen handbereik op zijn bureau. Veel architecten denken vooral aan een mooi gebouw en minder aan de verhuurbare meters, is de indruk van Schriever. "Het meetcertificaat wijkt meestal behoorlijk af van de eerste prognose van de architect. Het gaat helemaal niet om extra investeringen, maar om kleine details waar je op moet letten bij een ontwerp. Zoals vluchtgangen die snel naar de buitengevel leiden en de plek van hangende toiletten in combinatie met de verzamelleiding. Een noodtrappenhuis in het midden van het gebouw is niet verhuurbaar. Ook met een kritische keus voor liften zijn veel meters te besparen. Dat kost geen cent extra, maar meestal wordt er niet over nagedacht en dan kun je alleen achteraf constateren dat vele verhuurbare vierkante meters zijn verspild in de ontwerpfasen", somt Schriever het ene na het andere praktische voorbeeld op. Let daarbij ook op de trappartijen, is nog een andere tip. Een berging van iets hoger dan 1,5 meter mag meetellen als praktische ruimte. Schriever adviseerde onlangs over het ontwerp van een kantoor van 50.000 vierkante meter. Met diverse aanpassingen wist hij het aantal verhuurbare vierkante meters op te schroeven van 86 naar 89 procent. "Met een huurprijs van 350 euro per vierkante meter is dat ruim 700.000 euro per jaar aan extra huuropbrengst. Dat is snel verdiend." Een huurder op de Zuidas gaf de expert advies over interpretatie van het aantal verhuurbare vierkante meters en bespaarde zo 50.000 euro op de jaarlijkse huur. "Dan ben je als kostenmanager snel terugverdiend."

### Top 5 metervreters

1. vensterbanken
2. betonnen bouwkolommen
3. installatieruimten
4. liftschachten
5. noodtrappenhuizen/vluchtgangen





Register-kostenmanager Oscar  
Schriever. Foto: Bram van de Biezen