

In het Nationaal kantoren onderzoek 2010 valt te lezen dat meer dan de helft van de kantoorgebruikers de komende jaren een daling verwacht van het personeelsbestand. Gevolg hiervan is dat kantoren met lege werkplekken ontstaan. Als dit leidt tot leegstaande kantoren is afstoten en/of samenvoegen een oplossing. Hierbij zullen de medewerkers terug gaan in de vierkante meters en zullen steeds meer werkplekken ontstaan volgens het nieuwe werken. Hierdoor zal een strategische facilitair manager extra gedwongen worden om te zoeken naar efficiënter kantoorgebruik en te bezuinigen op vierkante meters, zonder verstoring van het primaire bedrijfsproces. De kans om flink te bezuinigen ligt in de analyse van het vloeroppervlak. Niet alleen voor eigen gebruik, maar ook om eens de huidige huurcontracten tegen het licht te houden.

Analyse vvo maakt bezuinigingen in huisvesting mogelijk

Hoeveel vierkante meters verhuurbaar vloeroppervlakte (vvo) huur of bezit ik eigenlijk en voldoen deze vierkante meters wel aan de laatst uitgebrachte NEN 2580? De Nederlandse norm van het NNI over oppervlakten en inhouden van gebouwen is sinds 2007 geheel herzien en verbeterd en huurcontracten van vijf of tien jaar oud komen dan al gauw in aanmerking om aangepast te worden aan de nieuwe norm. Hier liggen de eerste besparingen al klaar. De praktijk leert dat verhuurders zoveel mogelijk vierkante meters willen verhuren. In de huidige tijd willen de huurders zo min mogelijk huren, om zo efficiënt mogelijk de crisis door te komen. In een opgaande economie lijkt het dat huurders blind varen op de gegevens die de verhuurder neerlegt en zeker wanneer het gaat om vierkante meters verhuurbaar vloeroppervlakte. In dit artikel wil ik de huidige facilitair manager inzicht geven hoe je hiermee je voordeel kunt behalen.

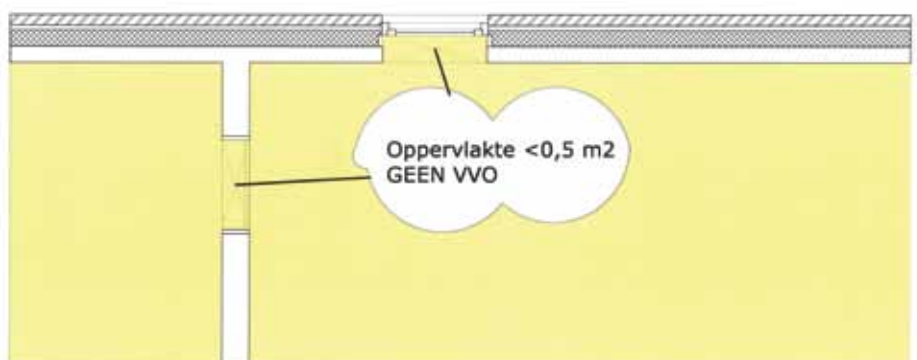
NEN 2850

De grote vraag blijft, hoe groot is een vierkante meter? Om op ondubbelzinnige en professionele wijze te communiceren over vloeroppervlakten is er sinds 1991 de NEN 2580. Tot 2007 is, op basis van huurders en verhuurders ervaringen, de NEN2580 op diverse punten aangepast en verbeterd. De laatste aanpassing heeft plaatsgevon-

den in het correctieblad NEN2580 2007 C1 2008-01-28.1 De NEN2580 laat met heldere tekeningen zien wat wel en wat niet verhuurbaar is. De normtekst geeft voor de meeste mensen wat meer problemen. Voor professionals, die bij Stichting Register Kostenmanager Nederland (RKN) zijn ingeschreven, is de normtekst dagelijkse kost. Al bij de eerste berekeningen van een bedrijfspand wordt de vloeroppervlakte geanalyseerd en beoordeeld. Daarbij zullen ook de vierkante meters vvo een belangrijke bijdrage leveren aan de haalbaarheidsstudie van het project.

Andersom gereedeneerd moeten deze adviseurs ook kunnen zien of de vierkante meters die u huurt inderdaad volgens de NEN2580 zijn gemeten. Om dit te illustreren volgen wat voorbeelden aan de hand van een fictief kantoorgebouw. Een kantoor met een vvo van 10.000 m2 met een

huuropbrengst van € 350 per m2/per jaar kost het bedrijf € 3.500.000 per jaar. Door de huidige vierkante meters uit het huurcontract te toetsen aan de actuele NEN2580 geeft dit al gauw een besparing tot 3% aan vierkante meters en bespaart het bedrijf per jaar een bedrag van € 105.000 aan huur. De verlaging van de vierkante meters ligt voornamelijk in de details. Let wel: elke procent verlaging levert het bedrijf in dit voorbeeld € 35.000 per jaar op. En is dit niet direct te verzilveren, dan heb je bij het volgende gesprek over het huurcontract wel een stevig onderhandelingspunt. Zoals gezegd liggen de voorbeelden die de bezuinigingen mogelijk maken, in de details. Hier volgen enkele concrete voorbeelden. Een nis, een uitsparing en of een uitspringend bouwdeel, met een oppervlakte kleiner dan 0,5m2, moet bijvoorbeeld worden genegeerd. Met andere woorden; deze mogen



■ Tekening 1.

niet tot het vvo worden toegerekend. Praktisch genomen zijn dit de oppervlaktes die we tegenkomen bij deuren in de gevel en in constructieve wanden (zie tekening 1).

Een ander voorbeeld laat zien dat onder een vrijstaande schuine kolom, de vloeroppervlakte vanaf de vrije hoogte lager dan 1,5 m onder deze kolom, inclusief de oppervlakte van de kolomvoet zelf, al gauw meer dan 0,5 m² bedraagt. (zie tekening 2). Ook deze meters zijn niet verhuurbaar. In het fictieve gebouw van 15 verdiepingen waar op elke verdieping 10 schuine kolommen staan, levert dit al gauw 10 x minimaal 0,50 m² x 15 verdiepingen = 75 m² á € 350 per jaar op. Dat is € 26.250. Een behoorlijke besparing. Zeker omdat veelal vanaf tekening niet is af te lezen hoe schuin een kolom staat.

Wanden

Ook is het van belang om te weten welke wanden dragend zijn. De oppervlakte die deze wanden in beslag nemen behoren niet tot het vvo. Een uitzondering daarop is een sparing met een dubbele deur in deze wand. Deze sparing heeft al gauw een oppervlakte

van meer dan 0,5 m². In dat geval behoort deze wel tot het vvo.

Een werkkast of een opbergkast is verhuurbaar maar als deze ruimte eigenlijk dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties is het geen vvo. Bij een gebouw van 15 verdiepingen met op elke verdieping zo'n kast levert dit al gauw 15 x minimaal 0,50 m² · 7,5 m² á € 350 per jaar op. De besparing bedraagt dan € 2.625. De

ste verdieping. Is de netto hoogte onder dit bordes lager dan 1500 mm dan mag deze oppervlakte om die reden niet worden meege-
nomen in de vierkante meters vvo. Dit levert al gauw een besparing op van 5 m².

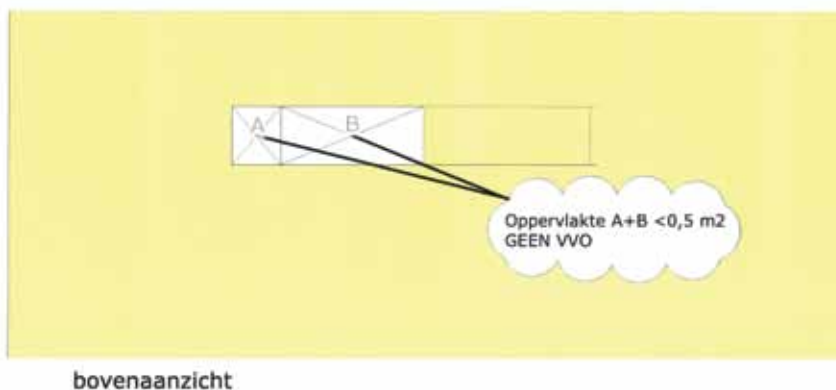
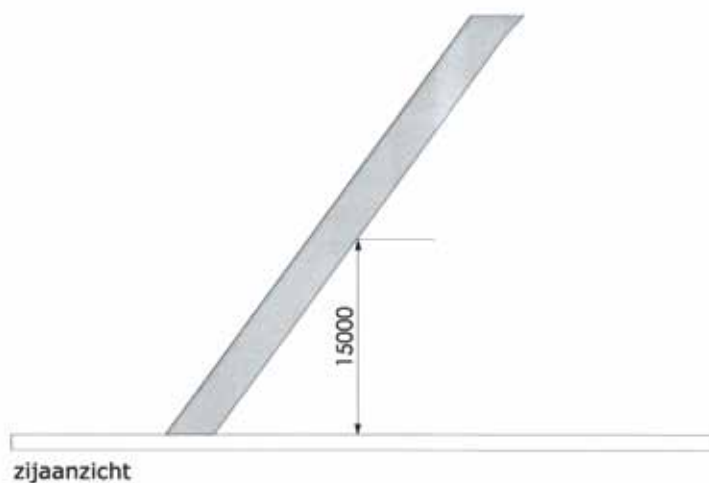
Controle

Een controle door de facilitair manager op bovenstaande punten kan al gauw leiden tot vragen over de meters die in het huurcon-

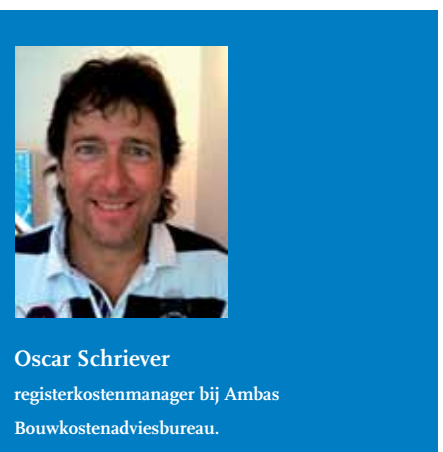
In de huidige tijd willen huurders zo min mogelijk huren.

tract staat. Is het aantal vierkante meters onderbouwd door middel van een meetcertificaat of meetstaat is het mogelijk (en de zeer moeite waard) om het vvo nader te bestuderen. Een goed opgezet meetcertificaat moet te allen tijde volledig verifieerbaar zijn en onderbouwd met heldere bouwkundige tekeningen, kleurvlakken of arceringen. Samen met meetstaten waarop te zien is welke ruimte wel en welke niet tot het vvo worden toegerekend. Vaak ontbreekt het echter aan die volledige verifieerbaarheid. Sinds 2003 zijn er echter in de markt verschillende bedrijven aangesloten bij de vereniging De Vierkante Meter. Veel van hen hebben een register kostenmanager in dienst en geven meetcertificaten af in de markt. Deze vereniging heeft richtlijnen opgesteld waaraan een meetcertificaat moet voldoen om glas-

holder te blijven in wat is gemeten, hoe het oppervlak is gemeten en wat wel en wat niet tot het vvo is toegerekend. Meetcertificaten die opgesteld zijn conform deze richtlijnen kunnen eenvoudig door een facilitair manager worden gecontroleerd.



■ Tekening 2.



Oscar Schriever

registerkostenmanager bij Ambas
Bouwkostenadviesbureau.