

Meedenken met de ontwikkelaar

Kees van der Hoeven - Architect en oud-voorzitter BNA



Enkele jaren geleden maakte ik uitgebreider kennis met de toenmalige voorzitter van de Neprom. Vooral om eens langer door te praten over de vaak wat gespannen verhouding tussen ontwikkelaars en architecten. De doelen van beide beroepsgroepen blijken in de praktijk op zijn zachtst gezegd niet altijd gelijkgericht te zijn. Hij was van mening dat architecten meer en adequater zouden kunnen meedenken met de belangen van een ontwikkelaar, juist wanneer deze de opdrachtgeversrol vervult.

Zelf mocht ik dat aan den lijve ondervinden toen mijn ontwerp voor een groot kantoorgebouw via een Europese aanbesteding in het kader van de 'Richtlijn Werken' toeviel aan een mij nog onbekende ontwikkelaar. De draagconstructie van het plan was in ieder geval naar zijn grote tevredenheid: "Dat heb je goed gedaan Kees, geen dragende gevels maar ronde kolommen; die kunnen we mooi meeverhuren aan de toekomstige gebruiker." Hij bleek als geen ander de geocertificeerde meetmethode bij de berekening van het v.v.o. (het zogenaamde verhuurbaar vloeroppervlak) uit zijn hoofd te kennen. En in die regels wordt het constructieve oppervlak afgetrokken van dat verhuurbare oppervlak, terwijl een kolom - mits kleiner dan 0,5 vierkante meter - gewoon wordt meegerekend in het v.v.o. "Maar Kees, de vloerbedekking ter plaatse van die ronde kolom betalen we natuurlijk niet, want die ligt er immers niet?..."

Hij vroeg vervolgens of ik nog wel even door wilde werken aan de optimalisering van de voorzieningen: de twee gedachte toiletgroepen per etage moesten worden gecombineerd en van de installaties moesten de apparaten die geen dak boven hun hoofd nodig hadden direct helemaal naar buiten. Want ook daar werkte de meetmethode door op het ontwerp: apparatuur op het blote dak wordt niet meegerekend in het installatieoppervlak en u begrijpt het ook hier: hoe kleiner het installatieoppervlak, des te groter het verhuurbaar oppervlak (met de bijbehorende, jaarlijks terugkerende revenuen). Kijk maar eens goed naar de daken van verhuurkantoren, daar staan altijd van die geperforeerde schermplaatjes rond de buitengeplaatste apparatuur... De meet- en budgetdiscussies gingen tijdens het definitieve ontwerp stapsgewijs en minutieus verder en bereikten hun hoogtepunt in de vraag of ik "die prachtige vide over vier etages niet uit het ontwerp kon schrappen?".

Wat was het geval: omdat een vide over meerdere etages vanwege de strenge brandpreventieve eisen een sprinklerinstallatie nodig maakte, zag de ontwikkelaar de bui van die extra investering al hangen. En met het dichtleggen van de vide zou wat hem betreft ook het verhuurbaar oppervlak weer prettig toenemen.

Na rijp beraad en bestudering van de NEN 2580 bleek dat ik hem in dit geval met zijn eigen meetmethodes om de oren kon slaan. Juist door de aanleg van die sprinklerinstallatie bleken de trappen niet overal met brandwerende puilen van de rest van de verkeersruimte te hoeven worden afgeschermd. Alle aanbopborden konden zo worden opgeteld bij het verhuurbaar oppervlak en via kapitalisatie van die extra huurpenningen leverde de sprinklerinvestering dus uiteindelijk extra inkomsten in plaats van kosten op.

De moraal: verplaats je immer en intensief in de (vooraf ogenschijnlijk tegenstrijdige) belangen van een professionele opdrachtgever; het leidt vaker ook architectonisch tot een waardevoller resultaat.

kavander@xs4all.nl ▲

Leestip:

NEN 2580: 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden', verkrijgbaar bij: NEN, Vlinderweg 6, 2623 AX Delft, tevens te bestellen via www.nen.nl