

exploitatiekosten, waarom werken die euro/m² benchmarkcijfers niet altijd?

Deel 8: schaalgrootte bij exploitatie

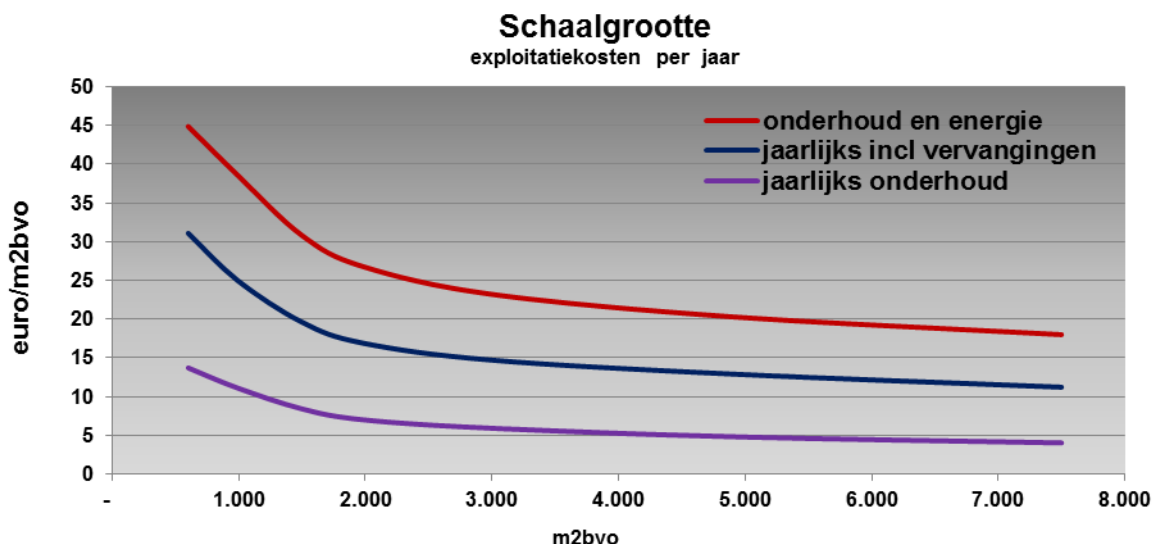
Na een reeks artikelen waarin de investeringskosten zijn beschouwd, kan wel worden geconcludeerd dat de euro/m² alles behalve constant zijn bij verschillende ontwerpuitgangspunten. Het is dus raadzaam hier rekening mee te houden.

Aangezien exploitatiekosten vaak met benchmarkcijfers worden bepaald en daarbij niet bekend is welke technische uitgangspunten gelden, levert dit vaak discussies op. Om dit te voorkomen en de bewustwording te vergroten, wordt er in meerdere delen toegelicht waarom euro/m² benchmarkcijfers in de installatietechniek niet altijd werken.

Niemand zal er raar van opkijken dat de onderhoudskosten bij kleine gebouwen relatief hoog zijn. Als men een klein gebouw heeft met een relatief kleine ketel zal de onderhoudspartij bij storingen of onderhoud toch moeten langskomen, waardoor de kosten relatief hoog zullen zijn. Daarnaast hebben we bij de analyse van de installatiekosten al gezien dat de kosten van componenten niet recht evenredig lopen met de grootte van het gebouw. Dit geldt dus ook voor de vervangingskosten van componenten wanneer deze het einde van hun technische levensduur bereiken.

Daarnaast geldt dat een grotere machine efficiënter met het energieverbruik omgaat dan een kleinere machine en is het relatieve energieverlies bij een klein gebouw groter dan bij een groter gebouw.

Om de mate van impact aan te geven, volgt hieronder een korte analyse, waarbij van referentiegebouwen met verschillende grootte de exploitatiekosten zijn berekend. Onderverdeeld in jaarlijks onderhoud, jaarlijks onderhoud inclusief de vervangingen (over een periode van 25 jaar) en onderhoud en energiekosten van de werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties.



Al deze gebouwen zijn verder bouwkundig hetzelfde opgebouwd en berekend met dezelfde technische uitgangspunten. Hieruit valt af te leiden dat de exploitatiekosten bij relatief kleine gebouwen, tot ca 5.000 m² bvo, aanzienlijk hoger liggen.

Dus let op en houd rekening met de schaalgrootte!

Gebruik niet alleen de bovenstaande schaalfactor om de exploitatiekosten reëler te krijgen, want in het volgende artikel zal een andere belangrijke factor ook inzichtelijk worden gemaakt.