

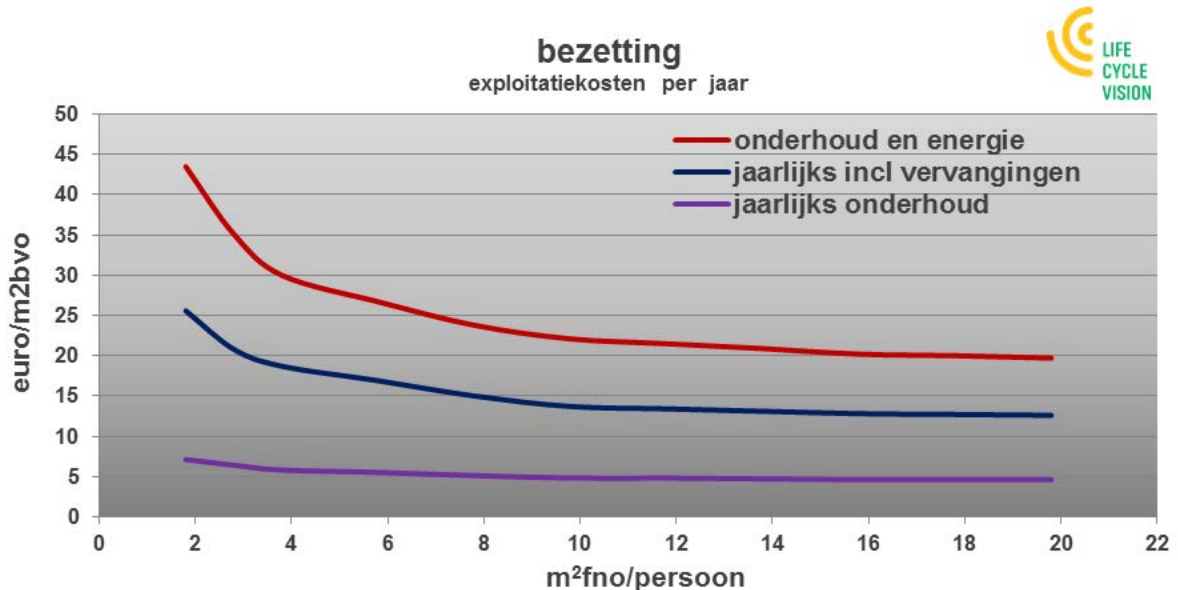
Exploitatiekosten, waarom werken die euro/m² benchmarkcijfers niet altijd?

Deel 10: bezetting bij exploitatie

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.

Bij de investering zagen we al dat bij een hogere bezetting meer mensen in het gebouw kunnen worden gehuisvest. Dat er dan ook meer lucht en techniek nodig is. Al deze techniek moet ook worden onderhouden en deze installaties en personen zullen ook meer energie gebruiken. Hierdoor nemen de exploitatiekosten dus flink toe bij hogere persoonsbezetting. Ook bij het verhogen van het aantal vergaderruimtes treedt een soortelijke kostenverhoging op.

Om de mate van impact aan te geven, volgt hieronder een korte analyse waarin de exploitatiekosten zijn berekend van referentiegebouwen met verschillende bezetting. 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.



Uit deel 8 schaalgrootte bleek dat de schaalgrootte medebepalend was tot circa 5.000 m² bvo, dus hebben wij voor de berekening in het vervolg een gebouw van 6.000 m² bvo aangehouden. Deze gebouwen hebben allemaal dezelfde gevels en opbouw en dezelfde technische uitgangspunten.

Dus let op en houd rekening met de bezetting!

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

Bernd Karstenberg
Life Cycle Vision

Kijk voor de andere artikelen op de NVBK-site, onder Kennisbank, columns Bernd Karstenberg.