

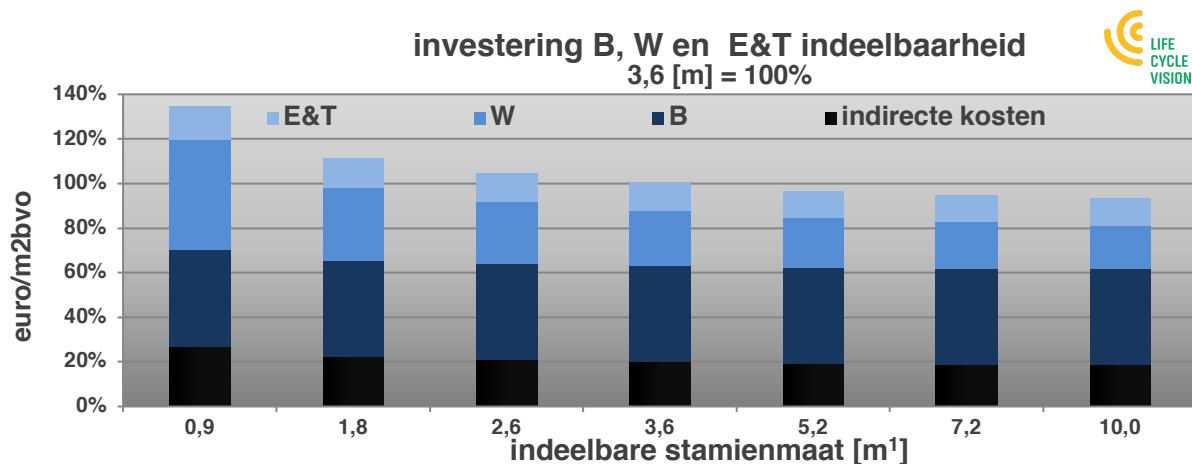
We hebben een reeks artikelen gehad waarin de investerings- en exploitatiekosten van de installaties zijn beschouwd. Geconcludeerd kan worden dat de euro/m² alles behalve constant zijn bij verschillende ontwerpuitgangspunten. In de navolgende reeks voegen wij de conclusies van de investeringskosten van installaties en bouwkundig samen en laten we zien hoe deze uitgangspunten uitwerken op de investeringskosten.

Deel 26: Investering bouw en installaties en indeelbaarheid

Na een installatietechnische analyse van de investerings- en exploitatiekosten in één van de vorige artikelen 1) kon al worden geconcludeerd dat de indeelbaarheid van het gebouw een enorme impact kan hebben op de investering.

Als een gebouw op een kleine indeelbaarheid wordt uitgelegd is het eenvoudiger wanden te verplaatsen of werkruimtes te verkleinen of te vergroten zonder dat hiervoor bouwkundige en installaties aangepast behoeven te worden. Er zullen dus op voorhand meer technische voorzieningen moeten worden aangebracht zowel bouwkundig, klimaat-technisch als bijvoorbeeld ook met betrekking tot wandcontactdozen en data aansluitpunten. Er zal verhoudingsgewijs meer techniek nodig zijn voor het gebouw waardoor de totale installatiekosten sterk zullen stijgen. In mindere mate heeft dit impact op de bouwkundige investeringskosten. De indirecte bouwkosten zullen vanzelfsprekend toenemen door de toeslag op de installatiesom.

Om de mate van impact aan te geven volgt aan de hand van het onderstaande staafdiagram een korte analyse van een referentiegebouw met verschillende maten van indeelbaarheid. Hierbij zijn de installatie- en de bouwkundige kosten berekend. De kosten zijn onderverdeeld in directe en indirecte (integrale) bouwkosten (bouwkundig, werktuigbouwkundig, elektrotechnisch & transportinstallaties).



Dus let op en houd rekening met de indeelbaarheid. Gebruik niet alleen de bovenstaande grafiek om de investeringskosten in te schatten, want in het volgende artikel zal ook een andere belangrijke factor inzichtelijk worden gemaakt.

Bernd Karstenberg
Life Cycle Vision

¹⁾ Kijk voor de andere artikelen op de NVBK site, onder kennisbank, columns Bernd Karstenberg