

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

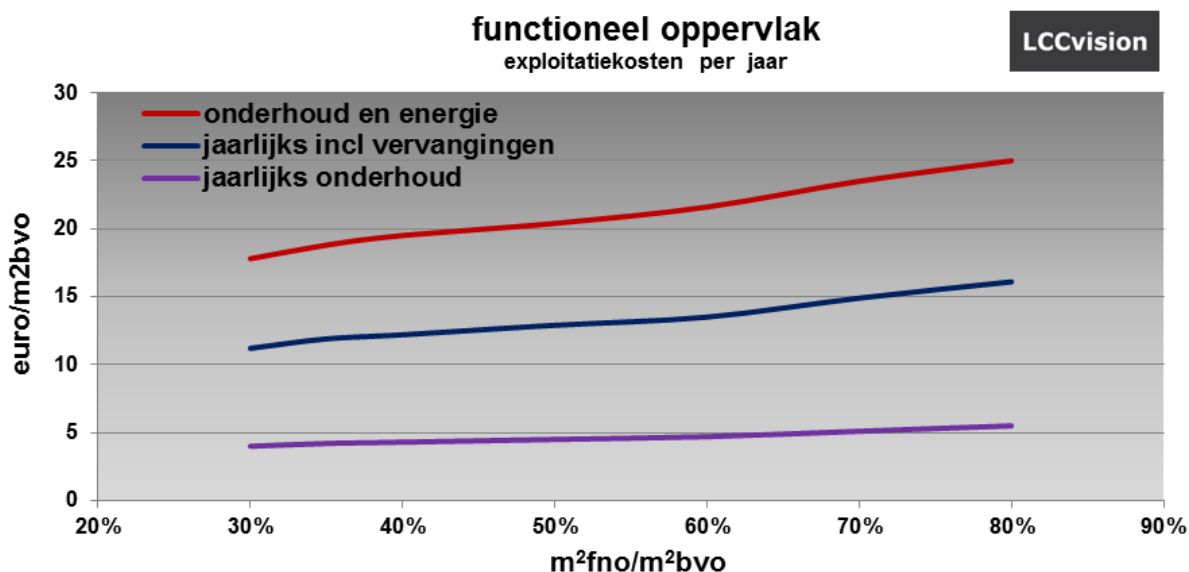
Deel 9: functioneel oppervlak bij exploitatie

Na een reeks artikelen waarin de investeringskosten zijn beschouwd, kan wel worden geconcludeerd dat de euro/m² allesbehalve 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.

Bij de investering zagen we al dat bij een groter nuttig oppervlak er meer mensen in het gebouw kunnen worden gehuisvest. Dat er ook meer licht, lucht en techniek nodig is. Al deze techniek moet ook worden onderhouden en deze installaties en personen zullen ook meer energie gebruiken.

Om de mate van impact aan te geven, volgt hieronder een korte analyse waarbij, van referentiegebouwen met verschillende fno/bvo verhoudingen, 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.



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. Al deze gebouwen hebben allemaal dezelfde gevels en opbouw en allen dezelfde technische uitgangspunten. Dus let op en houd rekening met de schaalgrootte!

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

Bernd Karstenberg
LCCvision bv

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