

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

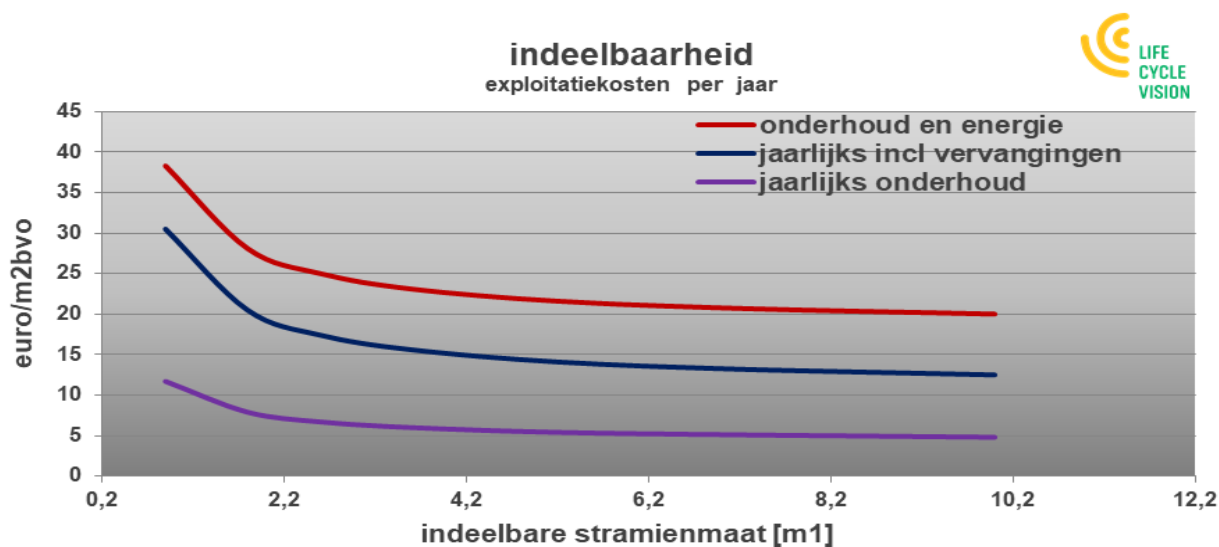
Deel 11: indeelbaarheid bij exploitatie

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 als een gebouw op een kleine indeelbaarheid wordt uitgelegd [1], het eenvoudiger is wanden te verplaatsen of werkruimtes te verkleinen of te vergroten zonder dat hiervoor installaties aangepast hoeven te worden. Er zullen dus op voorhand meer technische voorzieningen moeten worden aangebracht, zowel klimaattechnisch als bijvoorbeeld ook qua wandcontactdozen en data-aansluitpunten. Er zal verhoudingsgewijs meer techniek nodig zijn voor het gebouw, waardoor de totale onderhoudskosten sterk zullen stijgen bij een kleinere indeelbaarheid.

Om de mate van impact aan te geven volgt hieronder een korte analyse waarbij, van referentiegebouw van 6.000 m² bvo met verschillende indeelbaarheid van de installaties, de exploitatiekosten zijn berekend. Onderverdeeld in jaarlijks onderhoud, jaarlijks onderhoud inclusief de vervangingen (over een periode van 25 jaar) van de werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties.

Dus let op en houd rekening met de indeelbaarheid!



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

Bernd Karstenberg
Life Cycle Vision

[1] Kijk voor de eerdere artikelen op de NVBK-site, onder Kennisbank, columns Bernd Karstenberg.