

KENGETALLEN (1): DE INVLOED VAN VORMFACTOREN

BIRD Invest B.V. beschikt over eigen kengetallen die gegenereerd zijn uit eigen calculaties en zijn in de loop der jaren opgebouwd.

Kengetallen zijn een handig instrument om snel een vergelijking te maken tussen verschillende gebouwen maar tegelijk is het ook gevaarlijk. De kans is groot dat er verkeerde conclusies getrokken worden. Er zijn vele variabelen die een m2 prijs bepalen, zoals de peildatum, marktsituatie, regelgeving, materiaalkeuze, type gebouw, bouwsysteem, locatie, duurzaamheid, energielabel, vormfactoren, etc.

Het is de bedoeling de invloed van vormfactoren op de m2 prijs aan de hand van enkele voorbeelden te illustreren. Dat leest u in deze en enkele volgende publicaties.

Invloed vormfactoren

Net als ieder project anders is zijn de kengetallen van die projecten ook verschillend en moet er aardig wat gerekend worden om kengetallen van verschillende projecten met elkaar vergelijkbaar te maken.

Reden van deze verschillen is dat de verhoudingen van de hoeveelheden in relatie tot de m2 bruto vloeroppervlakte (BVO) variëren (voorbeeld 1) evenals binnen de verschillende elementen (voorbeeld 2).

Voorbeeld 1:

Als voorbeeld nemen we 2 kantoorgebouwen, gebouw A en gebouw B.

- Gebouw A heeft 60 % geveloppervlak met een verhouding van 30% open gevel en 70% gesloten gevel.
- Gebouw B heeft ook 60 % geveloppervlak maar met een verhouding van 25% open gevel en 75% gesloten gevel.

Als uitgangspunt hanteren we een all-in m2 prijs voor gevel open van € 425 en € 235 voor gevel dicht.

Aandeel van de gevel op de prijs per m2 BVO:

Gebouw A: $(0.6 \cdot 0.3 \cdot \text{€}425) + (0.6 \cdot 0.7 \cdot \text{€}235) = 175,20 / \text{m}^2 \text{ BVO}$

Gebouw B: $(0.6 \cdot 0.25 \cdot \text{€}425) + (0.6 \cdot 0.75 \cdot \text{€}235) = 169,50 / \text{m}^2 \text{ BVO}$

Gebouw B is $169.50/175.2 \cdot 100\% = 3.3\%$ per m2 goedkoper dan gebouw A terwijl de gevelfactor gelijk is. Het verschil zit in de verhouding open/dicht.

In dit voorbeeld zijn de m2 prijzen van gevel open en dicht gelijk gehouden maar in de praktijk is dat wel anders. Neem een baksteen gevel met houten kozijnen versus een natuursteen gevel in combinatie met een vliesgevel.

Voorbeeld 2:

- Dakoppervlak gebouw A is rechthoekig $40 \times 25 = 1000 \text{ m}^2$ met 130 m^1 dakrand.
- Dakoppervlak gebouw B is een U-vorm, ook 1000 m^2 maar met 175 m^1 dakrand.

Stel de kosten van de dakrandafwerking op € 45 / m¹ en de dakafwerking op € 60 /m².

Wat is de invloed op de prijs per m² dak?

Gebouw A $60 + (130 \times 45 / 1000) = 65.85 / \text{m}^2$ dakoppervlak

Gebouw B $60 + (175 \times 45 / 1000) = 67.88 / \text{m}^2$ dakoppervlak

Het dakoppervlak van gebouw B is dan 3,10 % per m² duurder dan gebouw A terwijl de dakrand zelf 34% duurder is per m² dakoppervlak!
