

Kengetallen Kompas Bouwkosten 2008



WONINGBOUW
UTILITEITSBOUW
CIVIELE WERKEN

SLOOPWERKEN
TERREININRICHTING
BIJKOMENDE KOSTEN

INHOUDSOPGAVE

Woord vooraf	4
Column Ton de Groot	8
Vierkante of kubieke meters?	9
Opbouw KengetallenKompas	11
Toelichting op cijfers en condities	13
Investeringskosten	19
Kengetallen Woningbouw	23
Vrijstaand	24
Geschakeld	36
Gestapeld	46
Verplaatsbaar	62
Uitbreiding	66
Bijgebouwen	74
Opties bij nieuwbouw	78
Kengetallen Utiliteitsbouw	81
Kantoorfunctie	82
Overheidsfunctie	92
Onderwijsfunctie	98
Zorg-/Gezondheidsfunctie	102
Hotelfunctie	106
Bijeenkomst-/Recreatiefunctie	110
Winkel-/Horecafunctie	116
Bedrijfsfunctie	126
Sportfunctie	134
Agrarische functie	140
Parkeergarage	146

Kengetallen Civiele werken	155
Wegen	156
Bruggen/Fly-overs	162
Tunnels	170
Civiel technische gebouwen	174
Kengetallen sloopwerkzaamheden	179
Woningbouw	180
Utiliteitsbouw	182
Asbestsanering	185
Palen trekken	186
Kengetallen terreininrichting	189
Woningbouw	190
Utiliteitsbouw	192
Kengetallen bijkomende kosten	195
Woningbouw	196
Utiliteitsbouw	197
Civiele werken	199
Sloopwerkzaamheden	199
Begrippen	201
Rekenformulieren	206
Notities	208

Woningbouw



SERIEMATIG 2 LAAGS (PLAT DAK)



KENMERKEN

Schakeling van een aantal identieke woningen. Plat dak met bitumen afwerking en aluminium daktrim. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Oppervlakte van de woningen ca. 90-110 m² BVO.

BOUWKOSTEN	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	877,-	797,-	1.011,-
Bouwkosten / BIH	292,-	270,-	331,-
Herbouwkosten / BVO	922,-	808,-	1.149,-
VORMFACTOREN	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,85	0,84	0,86
Gevel open	40%	38%	42%
Inhoud / BVO	3,00	2,95	3,05
PRIJSINVLOEDEN			
Fundering op staal	-18,-	/ BVO	
Moeilijk bereikbaar	+31,-	/ BVO	
Kelder onder de woning		zie pagina 78	

BRANDWEERKAZERNE



KENMERKEN

Garage voor brandweervoertuigen met kantoor met veelal een aantal slaapvertrekken met kleed en doucheruimtes. Kantoren uitgerust met gebalanceerde ventilatie met topkoeling. Exclusief meldkamer.

BOUWKOSTEN	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	1.296,-	1.213,-	1.493,-
Bouwkosten / BIH	350,-	330,-	398,-
Herbouwkosten / BVO	1.276,-	1.171,-	1.529,-
VORMFACTOREN	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,68	0,68	0,72
Gevel open	40%	38%	48%
Inhoud / BVO	3,70	3,68	3,75
PRIJSINVLOEDEN			
Fundering op staal	-13,-	/ BVO	
Moeilijk bereikbaar	+39,-	/ BVO	

FIETS- / VOETGANGERSBRUG



KENMERKEN

Betonnen brug over een smalle sloot (max 20 meter) in één enkele overspanning. Brugdek rust op twee gefundeerde landhoofden.

BOUWKOSTEN

basis

laag

hoog

Bouwkosten / m¹

6.332,-

5.276,-

7.688,-

PROFIELKENMERKEN

basis

laag

hoog

Fietspad

1,8 m¹

Voetpad

1,8 m¹

PRIJSINVLOEDEN

Terreininrichting



UTILITEITSBOUW (BEWERKELIJK)

Kantoren, overheidsgebouwen scholen e.d.

Onderdeel	Bouwkosten	
	< 0,5 mio	< 2,0 mio
Honoraria en verschotten	13,5 %	9,8 %
Projectontwikkelingskosten	8,5 %	7,5 %
Heffingen en aansluitkosten	3,6 %	3,5 %
Verzekeringen	0,4 %	0,4 %
Financieringskosten	2,3 %	2,7 %
Aanloopkosten	1,5 %	1,7 %
Risico-verrekeningen	0,0 %	0,7 %
Onvoorziene uitgaven	n.t.b.	n.t.b.
Totaal (% van bouwkosten):	29,8 %	26,3 %
Onderdeel	< 5,0 mio	< 7,5 mio
Honoraria en verschotten	8,7 %	7,8 %
Projectontwikkelingskosten	7,0 %	6,5 %
Heffingen en aansluitkosten	3,4 %	3,2 %
Verzekeringen	0,4 %	0,4 %
Financieringskosten	2,9 %	3,4 %
Aanloopkosten	1,8 %	1,9 %
Risico-verrekeningen	1,5 %	1,9 %
Onvoorziene uitgaven	n.t.b.	n.t.b.
Totaal (% van bouwkosten):	25,7 %	25,1 %
Onderdeel	< 15,0 mio	> 15,0 mio
Honoraria en verschotten	5,3 %	6,4 %
Projectontwikkelingskosten	5,0 %	4,0 %
Heffingen en aansluitkosten	3,1 %	3,0 %
Verzekeringen	0,4 %	0,4 %
Financieringskosten	4,2 %	5,1 %
Aanloopkosten	1,9 %	1,8 %
Risico-verrekeningen	2,2 %	2,5 %
Onvoorziene uitgaven	n.t.b.	n.t.b.
Totaal (% van bouwkosten):	22,1 %	23,2 %
Prijnsinvloeden (% van de bouwsom)		
Bestemmingsplanvrijstelling	+ 0,9 %	

Herbouwkosten/BVO

Kengetal voor de herbouwkosten die gebruikt kan worden per bruto vloeroppervlakte van een gebouw.

Honoraria en verschotten

Honoraria van adviseurs die bij het project betrokken worden inclusief de kosten voor verschotten (afdrukkosten, verzendkosten e.d.).

Inrichtingskosten

De kosten die worden gemaakt om het gebouw of de gebouwen, overeenkomstig zijn of hun bestemming te kunnen gebruiken. Deze bestaan uit bedrijfsinstallaties, losse inrichtingen en bouwkundige werken en/of installatietechnische werken ten behoeve van bedrijfsinstallaties en losse inrichtingen.

Inventarisatie / inboedel

Geheel van ergens aanwezige voorwerpen en roerende goederen.

Investeringskosten

De totale kosten die worden gemaakt om een project van idee tot oplevering te realiseren. Onder investeringskosten worden verstaan: de grondkosten, de bouwkosten, inrichtingskosten, de bijkomende kosten en de omzetbelasting.

Kantoor/BVO

Deel van het Bruto Vloeroppervlak dat wordt gebruikt als kantoor.

Kengetallenraming

Raming opgesteld in het stadium van een haalbaarheidsonderzoek, waar nog geen sprake is van een concreet ontwerp. Om een redelijk betrouwbaar beeld te krijgen van de te verwachten investeringskosten wordt gebruik gemaakt van kengetallen, die het resultaat zijn van een financiële analyse van eerder gerealiseerde projecten.

Kenmerken

Typerende karakteristieken van een gebouw.

Kosten

De in geld uitgedrukte offers, die verbonden zijn aan het verlenen van een dienst, of het maken van een product, dan wel de economisch doelmatig opgeofferde waarden.

Kostenfactor

Een factor die betrekking heeft en invloed uitoefent op de kosten van een bouwwerk.

Kwaliteitsniveau

Niveau van de materiaal- en installatiekeuze van een gebouw.

Locatiefactor

Een kostenfactor die de invloed uitdrukt van de locatie op het bouwproject.

Luchtbehandeling d.m.v. inductie

Luchtbehandelingsysteem waarbij de ventilatielucht geconditioneerd wordt ingeblazen en kan worden naverwarmd en / of -gekoeld.

Materiaalkeuze

Een kwalitatieve benadering van de invulling van een bouwkundig onderdeel van een bouwwerk.

Moelijk bereikbaar

Locatiegebonden aspect met een kostenverhogende invloed op de bouwkosten van een bouwwerk. Bijv. binnenstedelijk, of juist, afgelegen.

Natuurlijke ventilatie

Ventilatiesysteem waarbij de ventilatie geheel op natuurlijke wijze zal plaatsvinden. Veelal worden natte groepen wel mechanisch geventileerd.