

# Kengetallen Kompas Bouwkosten 2010



WONINGBOUW  
UTILITEITSBOUW  
CIVIELE WERKEN

SLOOPWERKEN  
DUURZAAM BOUWEN  
BIJKOMENDE KOSTEN

# INHOUDSOPGAVE

Structureel lagere bouwkosten	6
Ton's Column	8
Bouwkostenindex.nl	9
Nieuwe gegevens KengetallenKompas 2010	10
Toelichting op cijfers en condities	11
<hr/>	
Kengetallen woningbouw	17
Vrijstaand	18
Geschakeld	30
Gestapeld	44
Verplaatsbaar	64
Uitbreiding	68
Bijgebouwen	76
Kelder onder woning	80
<hr/>	
Kengetallen utiliteitsbouw	83
Kantoorfunctie	84
Overheidsfunctie	100
Onderwijsfunctie	106
Zorg- / Gezondheidsfunctie	112
Hotelfunctie	116
Bijeenkomst- / Recreatiefunctie	120
Winkel- / Horecafunctie	128
Bedrijfsfunctie	144
Sportfunctie	152
Agrarische functie	158
Parkeergarage	164

Kengetallen civiele werken	185
Wegen	186
Bruggen / Fly-overs	194
Tunnels	202
Terreininrichting	206
Kengetallen sloopwerkzaamheden	209
Woningbouw	210
Utiliteitsbouw	212
Trekken palen	218
Asbestsanering	220
Kengetallen duurzaam bouwen	223
Woningbouw nieuwbouw	224
Woningbouw bestaand	226
Utiliteitsbouw nieuwbouw	228
Losse ingrepen	231
Kengetallen bijkomende kosten	233
Woningbouw	234
Utiliteitsbouw	235
Civiele werken	237
Sloopwerkzaamheden	237
Begrippenlijst	239
Advertentieverantwoording	240

# STEDELIJKE VILLA (PLAT DAK)



## KENMERKEN

Gebouwd onder architectuur, compact in footprint, maar ruim opgezette woning met een plat dak. Bijzondere materialen en detaillering, weinig repetitie. Meer dan één badkamer en hoogwaardige installatieoplossingen.

BOUWKOSTEN	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	1.242,-	1.130,-	1.395,-
Bouwkosten / BIH	393,-	368,-	420,-
Herbouwkosten / BVO	1.322,-	1.160,-	1.611,-
VORMFACTOREN	basis	laag	hoog
GO / BVO	0,86	0,86	0,86
Gevel / BVO	1,28	1,25	1,35
Gevel open	50%	48%	53%
BIH / BVO	3,16	3,07	3,32
PRIJSINVLOEDEN			
Fundering op staal	- 26,-	/ BVO	
Moeilijk bereikbaar	+ 41,-	/ BVO	
Buitenzwembad	+ 1026,-	/ m <sup>2</sup> zwembadopp.	



## KENMERKEN

Onder architectuur gebouwde unieke woningen met moderne of klassieke uitstraling. Grote verdiepingshoogte, plat dak. Meer dan één uitgebreide badkamer. Grote hoeveelheid gevelopeningen met gedetailleerde kozijnen.

BOUWKOSTEN	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	1.188,-	992,-	1.436,-
Bouwkosten / BIH	356,-	309,-	409,-
Herbouwkosten / BVO	1.256,-	1.011,-	1.637,-
VORMFACTOREN	basis	laag	hoog
GO / BVO	0,88	0,88	0,88
Gevel / BVO	0,70	0,67	0,74
Gevel open	65%	60%	70%
BIH / BVO	3,34	3,21	3,51
PRIJSINVLOEDEN			
Fundering op staal	- 19,-	/ BVO	
Moeilijk bereikbaar	+ 35,-	/ BVO	
Kelder onder de woning		zie pagina 81	

## BINNENSTEDELIJKE INPASSING



## KENMERKEN

Inpassing van een kantoor in een binnenstedelijke structuur. Bijzondere detaillering van de gevel. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Ruim opgezet trappenhuis. Grootte tot 2.000 m<sup>2</sup> BVO.

BOUWKOSTEN	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	1.273,-	1.135,-	1.491,-
Bouwkosten / BIH	360,-	327,-	413,-
Herbouwkosten / BVO	1.499,-	1.316,-	1.771,-
VORMFACTOREN	basis	laag	hoog
VVO / BVO	0,79	0,79	0,79
Gevel / BVO	0,44	0,43	0,45
Gevel open	58%	49%	61%
BIH / BVO	3,54	3,47	3,61
PRIJSINVLOEDEN			
Full-air luchtbehandeling	+ 124,-	/ BVO	
Inbouw (open plan)	+ 113,-	/ BVO	
Inbouw (cellenkantoor)	+ 209,-	/ BVO	

## TIJDELIJK (VANAF 3 LAGEN)



### KENMERKEN

Meerlaags prefab systeem van staalconstructie op poeren met betonnen vloerdelen. Op de hoeken stalen trappen opgenomen, geen liftinstallatie. Oppervlakte inclusief dakvloer.

BOUWKOSTEN	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m <sup>2</sup>	214,-	200,-	230,-
Bouwkosten / BIH	99,-	94,-	106,-
Bouwkosten / park.pl.	4.882,-	4.556,-	5.251,-
Herbouwkosten / m <sup>2</sup>	212,-	198,-	229,-
VORMFACTOREN	basis	laag	hoog
GO / m <sup>2</sup>	0,96	0,96	0,96
BIH / m <sup>2</sup>	2,16	2,14	2,18
m <sup>2</sup> / parkeerplaats	22,79		
PRIJSINVLOEDEN			
Beveiligde toegang	+ 8,-	/ BVO	
Betaalsysteem	+ 23,-	/ BVO	
Moeilijk bereikbaar	+ 10,-	/ BVO	

## FIETSTUNNEL



## KENMERKEN

Fietstunnel onder weg, aan weerszijden van de weg een hellingbaan met grondkerende wand. TL-verlichting in de tunnel. Wanden van de tunnel zijn afgewerkt met tegelwerk (inclusief hellingen).

## BOUWKOSTEN

laag

hoog

2 fietsstroken / m<sup>1</sup>

11.060,-

13.565,-

## PROFIELKENMERKEN

Breedte fietsstrook

1,4 m<sup>1</sup>

Breedte wandelstrook

1,1 m<sup>1</sup>

## PRIJSINVLOEDEN



## 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	2,7 %	3,2 %
Aanloopkosten	1,5 %	1,7 %
Risico-verrekeningen	0,0 %	0,7 %
Onvoorziene uitgaven	n.t.b.	n.t.b.
Totaal (% van bouwkosten):	30,2 %	26,8 %
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	3,4 %	4,0 %
Aanloopkosten	1,8 %	1,9 %
Risico-verrekeningen	1,5 %	1,9 %
Onvoorziene uitgaven	n.t.b.	n.t.b.
Totaal (% van bouwkosten):	26,2 %	25,7 %
Onderdeel	< 15,0 mio	> 15,0 mio
Honoraria en verschotten	7,3 %	6,4 %
Projectontwikkelingskosten	5,0 %	4,0 %
Heffingen en aansluitkosten	3,1 %	3,0 %
Verzekeringen	0,4 %	0,4 %
Financieringskosten	5,0 %	6,0 %
Aanloopkosten	1,9 %	1,8 %
Risico-verrekeningen	2,2 %	2,5 %
Onvoorziene uitgaven	n.t.b.	n.t.b.
Totaal (% van bouwkosten):	24,9 %	24,1 %
Prijnsinvloeden (% van de bouwsom)		
Bestemmingsplanvrijstelling	+ 0,9 %	

Van de in deze uitgave gebruikte begrippen is hieronder een lijst opgenomen met de belangrijkste definities, zodat dit boek op de juiste manier geïnterpreteerd kan worden. Voor een uitgebreide lijst verwijzen wij naar de helpfunctie op onze website.

## BGO (Bruto Geveleppervlakte Open)

Tot de open delen van de geveleppervlakte worden alle kozijnen en deuren gerekend in de totale geveleppervlakte.

## BGT (Bruto Geveleppervlakte Totaal)

Tot de bruto geveleppervlakte worden alle open en dichte delen gerekend van alle gevels van een gebouw.

## BIH (Bruto Inhoud)

Het product van de bruto vloeroppervlakte, vermeerderd met de vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan of gelijk zijn aan  $4 \text{ m}^2$  en de bruto hoogte (conform NEN 2634).

## Bijkomende kosten

Kosten die naast de grond- en bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen o.a. de honoraria van de adviseurs, heffingen en aansluitkosten, financieringskosten en algemene kosten en winst voor ontwikkelaar.

## Bouwkosten

Kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de realisering van een bouwproject tot en met de oplevering van het gebouw of de gebouwen, dan wel ten behoeve van verbouwingen. In de verschillende ontwerpfasen wordt bedoeld: de verwachte kosten.

## Bouwkosten/BIH

Kengetal voor de bouwkosten per bruto inhoud van een gebouw.

## Bouwkosten/BVO

Kengetal voor de bouwkosten per bruto vloeroppervlakte van een gebouw.

## BVO (Bruto Vloeroppervlakte van een gebouw)

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzend opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Zie tevens NEN 2580.

## Bebouwde terreinoppervlakte

De oppervlakte binnen de buitenomtrek van een gebouw ter hoogte van het maaiveld, voor zover deze oppervlakte binnen de terreinoppervlakte ligt.

## Funderen op staal

Het funderen direct op de zandlaag, circa 1 tot 2 meter onder het laagste niveau van het gebouw. Het dragend vermogen van de zandlaag is zo hoog dat er niet geheid hoeft te worden.

## GO (Gebruiksoppervlakte)

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen en een gebruiksfunctie hebben.

## TBB (Totaal Bruto Bebouwd)

De oppervlakte binnen de buitenomtrek van een gebouw ter hoogte van het maaiveld, voor zover deze oppervlakte binnen de terreinoppervlakte is gelegen. Exclusief ondergeschikte bouwdelen kleiner dan  $4 \text{ m}^2$ .

## VVO (Verhuurbaar vloeroppervlakte)

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen en verhuurbaar is.