



2017

Bouwkostenkompas
**Woning- en
Utiliteitsbouw**

BouwkostenKompas.nl
IGG.nl

Inhoudsopgave

Column Ton de Groot	6
Bouwkostenindex	8
European Construction Costs	10
Bouwkostenkompas.nl	12
IGG Bouwkosten-app	14
Toelichting op cijfers en condities	15
Regioinvloeden	21

Kengetallen woningbouw **23**

Vrijstaand	24
Geschakeld	38
Gestapeld	60
Zorgwoningen	80

Kengetallen utiliteitsbouw **93**

Kantoorfunctie	94
Overheidsfunctie	112
Onderwijsfunctie	122
Zorg- / Gezondheidsfunctie	136
Hotelfunctie	142
Bijeenkomst- / Recreatiefunctie	150
Winkel- / Horecafunctie	162
Bedrijfsfunctie	178
Sportfunctie	190
Agrarische functie	200

Kengetallen parkeren	209
Fietsenstallingen	210
Bovengronds	212
Onder bebouwing	218
Ondergronds	226
 Kengetallen sloopwerkzaamheden	 231
Woningbouw	232
Utiliteitsbouw	234
Trekken palen	240
Asbestsanering	242
 Kengetallen bijkomende kosten	 245
Woningbouw	246
Utiliteitsbouw	250
 Begrippenlijst	 254
Colofon	256

Woningbouw



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. Meerdere badkamers en hoogwaardige installatieoplossingen.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	1.399,-	1.265,-	1.577,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	442,-	412,-	474,-
Bouwkosten / Gebruiksopp.	1.663,-	1.505,-	1.875,-
Herbouwkosten / BVO	1.543,-	1.332,-	1.949,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gebruiksoppervlakte / BVO	0,84	0,84	0,84
Geveloppervlakte / BVO	1,28	1,25	1,35
Geveloppervlakte open	50%	48%	53%
Bruto Inhoud / BVO	3,16	3,07	3,32

Prijsinvloeden

Fundering op staal	- 37,-	/ BVO
Meerprijs EPC 0,0	+ 128,-	/ BVO
Meerprijs EPC 0,2	+ 82,-	/ BVO

Urban villa (4 span)



Kenmerken

Compact woonblok, max. 5 lagen. 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Woninggrootte ca. 95 m² GO.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	964,-	834,-	1.192,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	313,-	283,-	369,-
Bouwkosten / woning	114.910,-	99.467,-	142.146,-
Herbouwkosten / BVO	1.105,-	900,-	1.560,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gebruiksoppervlakte / BVO	0,80	0,80	0,80
Geveloppervlakte / BVO	0,58	0,55	0,60
Geveloppervlakte open	45%	43%	50%
Bruto Inhoud / BVO	3,08	2,95	3,23

Prijsinvloeden

Kleine units 50 m ² GO / won.	+ 70,-	/ BVO
Meerprijs EPC 0,0	+ 96,-	/ BVO
Meerprijs EPC 0,2	+ 39,-	/ BVO

Levensloopbestendige woningen



Kenmerken

Gestapelde kleine woningen met een sober materiaalgebruik. Ruim opgezette natte groep met eenvoudige installaties. Brede doorgangen en lift aanwezig.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	1.049,-	889,-	1.198,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	336,-	294,-	369,-
Bouwkosten / woning	88.499,-	74.985,-	101.106,-
Herbouwkosten / BVO	1.194,-	958,-	1.570,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gebruiksoppervlakte / BVO	0,77	0,77	0,77
Geveloppervlakte / BVO	0,66	0,64	0,69
Geveloppervlakte open	45%	42%	50%
Bruto Inhoud / BVO	3,12	3,02	3,24

Prijsinvloeden

Fundering op staal	- 16,-	/ BVO
Meerprijs EPC 0,0	+ 130,-	/ BVO
Meerprijs EPC 0,2	+ 43,-	/ BVO

Kleinschalig kantoor



Kenmerken

Kleinschalig kantoorpand van maximaal drie lagen. Entree direct aan het hoofdtrappenhuis zonder entreegebied. Luchtbehandeling met beperkte koeling, zonwering, platformlift. Traditionele materialen, plat dak.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	965,-	888,-	1.057,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	290,-	273,-	312,-
Bouwkosten / Verhuurbaar VO	1.086,-	1.000,-	1.190,-
Herbouwkosten / BVO	1.330,-	1.181,-	1.600,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Verhuurbaar Vloeropp. / BVO	0,89	0,89	0,89
Geveloppervlakte / BVO	0,67	0,66	0,68
Geveloppervlakte open	40%	35%	46%
Bruto Inhoud / BVO	3,33	3,26	3,39

Prijsinvloeden

BREEAM-NL Good	+ 114,-	/ BVO
BREEAM-NL EXCELLENT	+ 269,-	/ BVO
Inbouw (open plan)	+ 105,-	/ BVO

Tuinbouwkas (Venlo)



Kenmerken

Loods van staalconstructie op poeren. Gevels en dak met stalen kozijnen, enkel glas. Looppaden van betontegels. Natuurlijke ventilatie door dakopeningen (elektrisch gestuurd). Oppervlakte > 20.000 m². Exclusief kweekinrichting.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	43,-	40,-	48,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	11,-	11,-	13,-
Bouwkosten / Gebruiksopp.	43,-	40,-	49,-
Herbouwkosten / BVO	68,-	61,-	77,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gebruiksoppervlakte / BVO	1,00	1,00	1,00
Geveloppervlakte / BVO	0,08	0,08	0,08
Geveloppervlakte open	100%	100%	100%
Bruto Inhoud / BVO	3,75	3,68	3,83

Prijsinvloeden

Fundering op palen	+ 4,-	/ BVO
< 20.000 m ²	+ 8,-	/ BVO
Kasverwarming	+ 27,-	/ BVO

Grondgebonden (vanaf 15 woningen)

Excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien.

Honoraria (% van bouwsom)	laag	hoog
Architect	3,0 %	4,8 %
Stedenbouwkundige	0,3 %	0,6 %
Interieur	0,0 %	0,2 %
Constructeur	0,5 %	1,0 %
Adviseur installaties	0,5 %	1,5 %
Bouwfysica / duurzaamheid	0,3 %	1,1 %
Projectmanagement	1,5 %	2,1 %
Kostenmanagement	0,5 %	0,8 %
Toezicht tijdens de bouw	1,0 %	2,0 %
Overige adviseurs	0,5 %	1,5 %
Totaal honoraria	8,1 %	15,6 %
Heffingen, aansluitkosten, verzekeringen	laag	hoog
Leges en aansluitkosten	2,5 %	5,0 %
Verzekeringen opdrachtgever	0,5 %	1,0 %
Aanloop- en afzetkostenkosten	laag	hoog
Verhuis-, leegstands- en openingskosten	PM	
Brochures, advertenties en reclamekosten	0,2 %	0,5 %
Bemiddelings- en makelaarskosten	0,5 %	1,2 %
Notariskosten	0,8 %	1,6 %
Financiering en peildatumverschuiving	laag	hoog
Financieringskosten huur	2,5 %	6,8 %
Financieringskosten koop	1,5 %	4,5 %
Peildatumverschuiving	0,0 %	1,1 %
Projectontwikkeling	laag	hoog
Algemene Kosten	1,5 %	5,0 %
Winst en Risico	2,0 %	10,0 %

A low-angle, close-up photograph of a white wind turbine against a clear blue sky. The image shows the central hub and the base of three blades, with shadows cast across the structure. The overall tone is professional and clean.

2017

Bouwkostenkompas Installaties

BouwkostenKompas.nl
IGG.nl

Inhoudsopgave

KengetallenKompas	1
Inhoudsopgave	4
Column Ton de Groot	6
Breeamlabels kantoren	8
European Construction Costs	10
Bouwkostenindex	12
Toelichting op cijfers en condities	13
 Vormfactoren en verhoudingsgetallen	 23
Woningen	24
Kantoren	28
Scholen	32
Zorg	36
Hotel	38
Bijeenkomst	40
Winkel	44
Bedrijfsfunctie	46
Parkeren	48
 Kengetallen Woningbouw	 51
Vrijstaande woningen	52
Geschakelde woningen	62
Gestapelde woningen	82
 Kengetallen Utiliteitsbouw	 115
Kantoren	117
Overheidsfunctie	132
Onderwijsfunctie	140
Zorg- / gezondheidsfunctie	156

Kengetallen Utiliteitsbouw

Hotelfunctie	162
Bijeenkomst / Leisure	172
Winkel- / horecafunctie	186
Bedrijfsfunctie	194
Parkeerfunctie	208

Elementprijzen 221

Warmteopwekking	222
Rioleringswerken	224
Waterinstallaties	226
Koelinstallaties	228
Warmtedistributie	229
Luchtbehandelingsinstallatie	230
E-installaties / verlichting	232
Beveiligingsinstallatie	234
Transportinstallaties	236
Vaste inrichting	238
Sanitaire installaties	239

Bijkomende en overige kosten 241

Honoraria Woningbouw	242
Honoraria Utiliteitsbouw	244
Aansluitkosten	246
Begrippen	247
Colofon	256

Vormfactoren en verhoudings- getallen



Budget / 3 sterren

Basis vormfactoren

Gebruiksoppervlak	94,0	%
Tarra oppervlak	12,3	%
Natte ruimte	8,7	%
Technische ruimte	14,4	%
Verkeersoppervlak	8,2	%
m ² / kamer	26,0	m ² BVO

Verbruik

Elektriciteit / m ² BVO	162,0	Kwh
Elektriciteit / kamer	4.212	Kwh
Klimaat / m ² BVO	335,0	Kwh
Water / kamer	109,0	m ³
Verse lucht / m ² GO	4,3	m ³ / h

EPC- en isolatie-eisen

EPC-norm	1,0	
Laagste vloer	3,50	m ² .K/W
Gesloten gevel	4,50	m ² .K/W
Gevelopeningen (gemiddeld)	1,65	m ² .K/W
Dak	6,00	m ² .K/W

Gemiddelde kostenindicatoren

Waterleidingen	0,10	m ¹ / m ² BVO
Afvoerleidingen PVC	0,09	m ¹ / m ² BVO
Eén lichtpunt per	6,18	m ² BVO
Eén dubbele wandcontactdoos per	4,56	m ² BVO
Eén radiator per	26,60	m ² BVO
Eén afzuig- / toevoerpunt per	18,72	m ² BVO
Eén sanitair toestel per	130,80	m ² BVO

Woningbouw



Hoogbouw (vanaf 20 lagen)



Kenmerken

Hoogbouw kantooortoren in een rechthoekige vorm, vanaf 20 lagen. Gevel met grote mate van transparantie met buitenzonwering aan de zonbelaste gevels. Centrale kern met een aantal liften. Verdiepingshoogte begane grond veelal hoger. Spinklerinstallatie toegepast in het gehele gebouw.

Basispakket (Lage investeringskosten)

Standaard sanitair, loodgietersinstallatie en sprinkler verwerkt in de wanden en boven het verlaagd plafond, leidingen uitgewerkt in koper en staal incl. sprinklerinstallaties. Warmte/ en koudeopwekking d.m.v. bodembron met lage temperatuursradiatoren. Warm water d.m.v. close-in boiler. Luchtbehandeling op basis van ventileren met WTW incl. top-koeling. Standaard elektra installatie volgens NEN 1010, incl. verlichting met daglichtregeling aanwezigheidsdetectie en veeg.

Laag energieniveau (meerprijs)

Warmte-koude opslag met betonkernactivering. Verlichtingssysteem met LED-verlichting en aanwezigheidsmelders. Energiezuinige liftinstallaties, 1,5 m² PV-panelen / 100 m² GO.

Hoog comfort (meerprijs)

Luchtbehandeling met koeling en klimaatplafonds. Regeling van het klimaat per ruimte. Snelle liftinstallaties met luxe kooi. HF-verlichting, automatisch schakelbaar.

Uitgangspunten kengetallenberekening

BVO	23.025,3 m ²
NVO	21.326,0 m ²
Aantal lagen	26 lg
Geveleppervlak	15.693,0 m ²
Geveleppervlak open	8.474,2 m ²

Lage investeringskosten	laag	hoog
Loodgietersinstallatie / m ²	60,-	69,-
Sanitaire toestellen / m ²	9,-	11,-
Klimaatinstallatie / m ²	139,-	159,-
Elektra-installatie / m ²	112,-	128,-
Transportinstallaties / m ²	62,-	71,-
Totaal installatiekosten / m²	382,-	438,-

Laag energieniveau (meerprijs)	laag	hoog
Loodgietersinstallatie / m ²	-	-
Sanitaire toestellen / m ²	-	-
Klimaatinstallatie / m ²	+ 41,-	+ 47,-
Elektra-installatie / m ²	+ 50,-	+ 58,-
Transportinstallaties / m ²	-	-
Totaal meerkosten / m²	+ 91,-	+ 105,-

Hoog comfort (meerprijs)	laag	hoog
Loodgietersinstallatie / m ²	+ 4,-	+ 5,-
Sanitaire toestellen / m ²	+ 3,-	+ 2,-
Klimaatinstallatie / m ²	+ 151,-	+ 173,-
Elektra-installatie / m ²	+ 6,-	+ 7,-
Transportinstallaties / m ²	+ 2,-	+ 2,-
Totaal meerkosten / m²	+ 166,-	+ 189,-

Woningbouw

Adviseurshonoraria

Laagbouw functioneel

Installatieadviseur < 40 won	550,- / woning
Installatieadviseur < 100 won	500,- / woning
Installatieadviseur > 100 won	430,- / woning

Laagbouw volledig

Installatieadviseur < 40 won	650,- / woning
Installatieadviseur < 100 won	600,- / woning
Installatieadviseur > 100 won	550,- / woning

Gestapeld functioneel

Installatieadviseur < 40 won	580,- / woning
Installatieadviseur < 100 won	530,- / woning
Installatieadviseur > 100 won	460,- / woning

Gestapeld volledig

Installatieadviseur < 40 won	680,- / woning
Installatieadviseur < 100 won	630,- / woning
Installatieadviseur > 100 won	560,- / woning

Overig functioneel

Geluidsadvies	125,- / 145,- / woning
Adviseur duurzaamheid	85,- / 130,- / woning
Kostenadvies	75,- / 120,- / woning

Overig volledig

Geluidsadvies	155,- / 185,- / woning
Adviseur duurzaamheid	135,- / 180,- / woning
Kostenadvies	125,- / 170,- / woning

Begrippen

In het onderstaande overzicht zijn de belangrijkste voorkomende begrippen uit het Bouwkostenkompas Installaties opgenomen. Op de website bouwkostenkompas.nl vindt u een uitgebreidere lijst met begrippen.

aansluitkosten

Kosten voor het tot stand brengen van de verbinding met nutsvoorzieningen, zoals gas, water, elektriciteit, stadsverwarming, ICT of riolering (HWA/VWA).

afgedopte wateraansluiting

Waterleiding afgesloten met een dop t.b.v. toekomstige uitbreiding of aansluiting van een (af)wasmachine o.d.

aftapkraan

Kraan in watermeterput waarmee de waterleiding achter de meter kan worden afgetapt.

afvoerleiding

Leiding waar vuil- of hemelwater door kan worden afgevoerd.

Leiding die van een radiator terugloopt naar de CV-verdelers.

afwerkingsniveau

Kwaliteitsniveau van de materialen en installaties van een gebouw. Bouwkostenkompas onderscheidt de niveaus basis, laag en hoog.

afzuigpunt

Plaats waar de luchtbehandelingsinstallatie de lucht aan een ruimte onttrekt.

badkamerventilator

Ventilator in de badkamer t.b.v. (extra) luchtafzuiging tijdens het gebruik van de ruimte.

basispakket

Gebouwinstallaties behorende bij het basisniveau van een bouwtype.

bed

Meubel om liggend op/in te slapen.

begroting

Berekening van de verwachte kosten voor een te maken werk. In het spraakgebruik nauwkeuriger dan een raming.

betonkernactivering

T.b.v. verwarming c.q. koeling gebruik maken van de massa van

een betonconstructie. In de kern van betonnen vloeren en plafonds zijn watervoerende leidingen aangebracht waarmee de betonmassa wordt verwarmd (met op dat moment overtollige warmte) resp. gekoeld (met op dat moment beschikbare koude, bijv. 's nachts), waarna de opgeslagen warmte resp. koude op een later tijdstip kan worden gebruikt voor ruimteverwarming resp. -koeling.

beveiligingsinstallatie

Verzameling van voorzieningen voor het voorkomen, melden, beperken en bestrijden van brand, inbraak, uitbraak en/of overlast.

bijkomende kosten

De bijkomende kosten zijn de 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.

binnenriolering

Leidingsysteem voor het binnenshuis afvoeren van afvalwater en regenwater vanaf de bron tot aan de buitenriolering.

binnenzonwering

Zonwering die aan de binnenzijde van een buitenkozijn wordt aangebracht. Minder effectief tegen warmte dan buitenzonwering.

bliksembeveiliging

Beveiliging tegen directe blikseminslag d.m.v. uitwendige opvangsers, dakleidingen en afgaande leidingen naar de aard. Inwendige bliksembeveiliging kan bestaan uit potentiaalvereffening en overspanningsbeveiliging.

blower

Ventilator met grote capaciteit om bijv. in een garage bij brand de rook zo snel mogelijk te verwijderen.