



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

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

# Woningbouw



# Stedelijke villa (plat dak)



10022

## 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.

<b>Bouwkosten</b>	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	<b>1.399,-</b>	1.265,-	1.577,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	<b>442,-</b>	412,-	474,-
Bouwkosten / Gebruiksopp.	<b>1.663,-</b>	1.505,-	1.875,-
Herbouwkosten / BVO	<b>1.543,-</b>	1.332,-	1.949,-

<b>Vormfactoren</b>	basis	laag	hoog
Gebruiksoppervlakte / BVO	<b>0,84</b>	0,84	0,84
Geveloppervlakte / BVO	<b>1,28</b>	1,25	1,35
Geveloppervlakte open	<b>50%</b>	48%	53%
Bruto Inhoud / BVO	<b>3,16</b>	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)



10203

## 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 m<sup>2</sup> GO.

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

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

## Prijsinvloeden

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

# Levensloopbestendige woningen



10274

## Kenmerken

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

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

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

## Prijsinvloeden

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

# Kleinschalig kantoor



20002

## Kenmerken

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

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

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

## Prijsinvloeden

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



# Tuinbouwkas (Venlo)



T10021

## 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 m<sup>2</sup>. Exclusief kweekinrichting.

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

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

## Prijsinvloeden

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

# Grondgebonden (vanaf 15 woningen)

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

<b>Honoraria (% van bouwsom)</b>	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 %
<b>Totaal honoraria</b>	<b>8,1 %</b>	<b>15,6 %</b>
<b>Heffingen, aansluitkosten, verzekeringen</b>	laag	hoog
Leges en aansluitkosten	2,5 %	5,0 %
Verzekeringen opdrachtgever	0,5 %	1,0 %
<b>Aanloop- en afzetkostenkosten</b>	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 %
<b>Financiering en peildatumverschuiving</b>	laag	hoog
Financieringskosten huur	2,5 %	6,8 %
Financieringskosten koop	1,5 %	4,5 %
Peildatumverschuiving	0,0 %	1,1 %
<b>Projectontwikkeling</b>	laag	hoog
Algemene Kosten	1,5 %	5,0 %
Winst en Risico	2,0 %	10,0 %