



2018

Bouwkostenkompas
**Woning- en
Utiliteitsbouw**

BouwkostenKompas.nl
IGG.nl

Inhoudsopgave

Column Ton de Groot	6
Bouwkostenindex	8
Bouwkosten is nog geen aanneemsom	10
Toelichting op cijfers en condities	13
Regioinvloeden	19

Kengetallen woningbouw **21**

Vrijstaand	22
Geschakeld	36
Gestapeld	56
Zorgwoningen	86

Kengetallen utiliteitsbouw **91**

Kantoorfunctie	92
Overheidsfunctie	110
Onderwijsfunctie	120
Zorg- / Gezondheidsfunctie	134
Hotelfunctie	140
Bijeenkomst- / Recreatiefunctie	148
Winkel- / Horecafunctie	160
Bedrijfsfunctie	176
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

Cataloguswoning (3 laags)



Kenmerken

Standaard woning in gestandaardiseerde maatvoering en detaillering. Symmetrische opzet, schuin dak met pannenbedekking. Metselwerk gevel, kunststof kozijnen, veel repetitie in gevelopeningen, standaard installatie-techniek.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	959,-	865,-	1.077,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	344,-	320,-	376,-
Bouwkosten / Gebruiksopp.	1.256,-	1.134,-	1.411,-
Herbouwkosten / BVO	1.096,-	924,-	1.447,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gebruiksoppervlakte / BVO	0,76	0,76	0,76
Geveloppervlakte / BVO	1,04	1,01	1,07
Geveloppervlakte open	43%	41%	48%
Bruto Inhoud / BVO	2,78	2,70	2,87

Prijsinvloeden

Fundering op staal	- 31,-	/ BVO
Meerprijs EPC 0,0	+ 102,-	/ BVO
Meerprijs EPC 0,2	+ 63,-	/ BVO

Landelijke villa (schuin dak/groot)



Kenmerken

Gebouwd onder architectuur, ruim opgezette woning met een schuin dak. Bijzondere of klassieke materialen en detaillering. Meer dan één badkamer en hoogwaardige installatieoplossingen. Weinig repetitie.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	1.119,-	993,-	1.333,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	398,-	364,-	443,-
Bouwkosten / Gebruiksopp.	1.535,-	1.362,-	1.829,-
Herbouwkosten / BVO	1.293,-	1.081,-	1.739,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gebruiksoppervlakte / BVO	0,73	0,73	0,73
Geveloppervlakte / BVO	0,78	0,76	0,83
Geveloppervlakte open	36%	32%	37%
Bruto Inhoud / BVO	2,81	2,73	3,01

Prijsinvloeden

Fundering op staal	- 20,-	/ BVO
Meerprijs EPC 0,0	+ 72,-	/ BVO
Meerprijs EPC 0,2	+ 43,-	/ BVO

Woontoren (tot 8 lagen)



10202

Kenmerken

Compact woonblok, max. 8 lagen. 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok, intern vluchtrappenhuis. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Woninggrootte gemiddeld ca. 85 m² GO.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	1.035,-	865,-	1.269,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	340,-	296,-	397,-
Bouwkosten / woning	112.981,-	94.357,-	138.520,-
Herbouwkosten / BVO	1.187,-	938,-	1.655,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gebruiksoppervlakte / BVO	0,78	0,78	0,78
Geveloppervlakte / BVO	0,56	0,54	0,59
Geveloppervlakte open	45%	42%	51%
Bruto Inhoud / BVO	3,04	2,92	3,20

Prijsinvloeden

Kleine units 50 m ² GO / won.	+ 53,-	/ BVO
Meerprijs EPC 0,0	+ 92,-	/ BVO
Meerprijs EPC 0,2	+ 41,-	/ BVO

Begeleid wonen



Kenmerken

Verschillende woonkamers met eigen ruime natte groep, gerangschikt om een centrale woonruimte met gemeenschappelijke voorzieningen. Eén- of tweelaags, gebalanceerde ventilatie. Solide materiaalkeuze. Gemiddelde ca. 63 m² BVO per kamer.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	1.392,-	1.277,-	1.520,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	449,-	420,-	481,-
Bouwkosten / kamer	87.719,-	80.442,-	95.756,-
Herbouwkosten / BVO	1.556,-	1.405,-	1.743,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gebruiksoppervlakte / BVO	0,93	0,93	0,93
Geveloppervlakte / BVO	0,66	0,65	0,67
Geveloppervlakte open	48%	42%	55%
Bruto Inhoud / BVO	3,10	3,04	3,16

Prijsinvloeden

Fundering op staal	- 19,-	/ BVO
CO2 gestuurde ventilatie	- 44,-	/ BVO
Terreininrichting	+ 60,-	/ m ² terrein

Kantoorblok (tot 8 lagen)



Kenmerken

Kantoorpand gebouwd onder architectuur. Entreegebied met receptie en wachtruimte. Kern met verticaal transport met liften. Natuurstenen of stalen gevelbekleding, zonwering. Luchtbehandeling met beperkte koeling.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	1.290,-	1.151,-	1.501,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	386,-	351,-	440,-
Bouwkosten / Verhuurbaar VO	1.528,-	1.363,-	1.777,-
Herbouwkosten / BVO	1.645,-	1.434,-	2.033,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Verhuurbaar Vloeropp. / BVO	0,84	0,84	0,84
Geveloppervlakte / BVO	0,78	0,77	0,80
Geveloppervlakte open	38%	34%	49%
Bruto Inhoud / BVO	3,35	3,28	3,41

Prijsinvloeden

BREEAM-NL Good	+ 103,-	/ BVO
BREEAM-NL EXCELLENT	+ 247,-	/ BVO
Inbouw (Kantoortuin)	+ 98,-	/ BVO

Tuinbouwkas (Venlo)



110021

Kenmerken

Loods van verzinkt 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	46,-	42,-	51,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	12,-	12,-	13,-
Bouwkosten / Gebruiksopp.	46,-	43,-	52,-
Herbouwkosten / BVO	72,-	65,-	82,-

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	+ 28,-	/ 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 %