



2015

Bouwkostenkompas  
**Woning- en  
Utiliteitsbouw**

BouwkostenKompas.nl  
IGG.nl

# Inhoudsopgave

Column Ton de Groot	6
Bouwkostenindex	8
EPC Ontwikkeling	10
European Construction Costs	12
Bouwkostenkompas.nl	14
IGG iPhone App	16
Toelichting op cijfers en condities	17
Regioïnvloeden	21

## **Kengetallen woningbouw** **23**

Vrijstaand	24
Geschakeld	40
Gestapeld	62
Zorgwoningen	88

## **Kengetallen utiliteitsbouw** **93**

Kantoorfunctie	94
Overheidsfunctie	110
Onderwijsfunctie	120
Zorg- / Gezondheidsfunctie	132
Hotelfunctie	138
Bijeenkomst- / Recreatiefunctie	144
Winkel- / Horecafunctie	158
Bedrijfsfunctie	174
Sportfunctie	186
Agrarische functie	196

**Kengetallen parkeren** **205**

Fietsenstallingen	206
Oppervlakteparkeren	208
Bovengronds	210
Onder bebouwing	216
Ondergronds	224
Op dak	228
Parkeersystemen	229

**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



# Chalet



## Kenmerken

Kleine licht geconstrueerde woning. Houtskeletbouw op lichte betonnen fundering. Kleine badkamer, kleine keuken opgenomen

<b>Bouwkosten</b>	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	<b>724,-</b>	640,-	981,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	<b>259,-</b>	236,-	337,-
Bouwkosten / Gebruiksopp.	<b>828,-</b>	732,-	1.122,-
Herbouwkosten / BVO	<b>819,-</b>	662,-	1.293,-
<b>Vormfactoren</b>	basis	laag	hoog
Gebruiksoppervlakte / BVO	<b>0,87</b>	0,87	0,87
Geveloppervlakte / BVO	<b>1,40</b>	1,36	1,46
Geveloppervlakte open	<b>34%</b>	28%	38%
Bruto Inhoud / BVO	<b>2,80</b>	2,72	2,91

## Prijsinvloeden


# Levensloop bestendige woningen



## 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>1.086,-</b>	932,-	1.232,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	<b>348,-</b>	308,-	380,-
Bouwkosten / woning	<b>91.648,-</b>	78.611,-	103.975,-
Herbouwkosten / BVO	<b>1.226,-</b>	998,-	1.591,-
<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	- 14,-	/ BVO
Meerprijs EPC 0,0	+ 134,-	/ BVO
Minderprijs EPC 0,6	- 33,-	/ BVO

# Meubelplein



80031

## Kenmerken

Tweelaags pand met verschillende winkelunits naast elkaar over een aantal lagen. Constructie met een kolommenstructuur. Casco oplevering winkelunits excl. installaties en winkelinrichting.

<b>Bouwkosten</b>	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	<b>667,-</b>	597,-	733,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	<b>97,-</b>	89,-	105,-
Bouwkosten / Verhuurbaar VO	<b>716,-</b>	641,-	787,-
Herbouwkosten / BVO	<b>972,-</b>	852,-	1.104,-
<b>Vormfactoren</b>	basis	laag	hoog
Verhuurbaar Vloeropp. / BVO	<b>0,93</b>	0,93	0,93
Geveloppervlakte / BVO	<b>0,32</b>	0,32	0,33
Geveloppervlakte open	<b>48%</b>	42%	55%
Bruto Inhoud / BVO	<b>6,87</b>	6,73	7,00

## Prijsinvloeden

Afwerking winkel (basis)	+ 158,- / BVO
Beperkte koeling (lucht)	+ 140,- / BVO
E-installatie	+ 102,- / BVO

# Parkeren





# Meergezins (vanaf 20 woningen)

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

<b>Honoraria (% van bouwsom)</b>	laag	hoog
Architect	3,6 %	5,5 %
Stedenbouwkundige	0,3 %	0,7 %
Interieur	0,0 %	0,2 %
Constructeur	1,0 %	1,6 %
Adviseur installaties	1,2 %	1,6 %
Bouwfysica / duurzaamheid	0,3 %	0,7 %
Projectmanagement	1,4 %	2,2 %
Kostenmanagement	0,4 %	0,8 %
Toezicht tijdens de bouw	1,0 %	1,8 %
Overige adviseurs	0,5 %	1,5 %
<b>Totaal honoraria</b>	<b>9,7 %</b>	<b>16,6 %</b>
<b>Heffingen, aansluitkosten, verzekeringen</b>	laag	hoog
Leges en aansluitkosten	2,2 %	4,0 %
Verzekeringen opdrachtgever	0,5 %	1,0 %
<b>Aanloop- en afzetkostenkosten</b>	laag	hoog
Verhuis-, leegstands- en openingskosten	PM	
Brochures, advertenties en reclamekosten	0,3 %	0,7 %
Bemiddelings- en makelaarskosten	0,5 %	1,2 %
Notariskosten	0,8 %	1,7 %
<b>Financiering en peildatumverschuiving</b>	laag	hoog
Financieringskosten huur	3,4 %	7,6 %
Financieringskosten koop	2,6 %	5,2 %
Peildatumverschuiving	0,0 %	1,5 %
<b>Projectontwikkeling</b>	laag	hoog
Algemene Kosten	3,5 %	8,0 %
Winst en Risico	2,0 %	10,0 %

gebruik en beheer van het onroerend goed, o.a. bestaande uit afschrijving, onderhoud, energiekosten, leegstand, verzekering en belastingen. Zie ook NEN 2699.

## **FF&E**

Furniture, Fixtures & Equipment. Vaste en losse hotelinrichting en -bekleding.

## **gebruiksoppervlakte**

Grootheid uit het Bouwbesluit, komt ruwweg overeen met de netto vloeroppervlakte (NVO) minus de oppervlakten van liftschachten, dragende binnenwanden en van vrijstaande bouwconstructies en leidingschachten > 0,5 m<sup>2</sup>. Zie verder NEN 2699 artikel 4.5.

## **GO**

Zie gebruiksoppervlakte.

## **heffingen**

Onderdeel van de bijkomende kosten voor bijv. leges voor de aanvraag omgevingsvergunning, lozingskosten en aansluitkosten nutsbedrijven.

## **herbouwkosten**

Kosten om een pand dat onbruikbaar is geworden weer in de oorspronkelijke staat te herstellen, inclusief alle vaste inrichtingen en afwerkingen. Er wordt vanuit gegaan dat de fundering kan worden hergebruikt en dat de bovenbouw van het pand gesloopt moet worden.

## **herbouwkosten/BVO**

Kengetal voor de herbouwkosten per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte van een gebouw.

## **indirecte kosten**

De kosten dat niet direct is toe te wijzen aan het vervaardigen van het werk, maar wel onderdeel zijn van de aanneemsom. Hieronder vallen de bouwplaatskosten en opslagen.

## **installatiekosten**

De kosten van de installatieonderdelen in een bouwwerk.

## **kwaliteitsniveau**

Niveau van de materiaal- en installatiekeuze van een gebouw.

## **nader te detailleren**

Toeslag op bekende kosten voor wel voorziene maar niet expliciet uitgewerkte onderdelen van het ontwerp.

## **NEN 2580**

Norm van het Nederlands Normalisatie-instituut voor Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden. Bevat bepalingsmethoden voor verschillende soorten oppervlakten van (ruimten binnen) gebouwen en terreinen. Zie ook BVO, NVO, VVO, GO.

## **NEN 2699**

Nederlands norm Investerings- en exploitatiekosten van onroerende zaken - Begripsomschrijvingen en indeling. Sinds januari 2013 de basis voor de opzet en indeling van bouwkosten-, investeringskosten- en exploitatiekostenbegrotingen.

## **netto vloer oppervlak**

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten, waarbij o.a. schalmgaten en vides groter of gelijk aan 4 m<sup>2</sup>, oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 meter niet worden meegerekend, conform NEN 2580.

## **NL-Sfb**

Classificatiemethode (ook: elementenmethode) van gebouwonderdelen voor gebruik bij ontwerpen, realiseren en beheren van bouwprojecten. Afgeleid van Zweedse Sfb-ramingsmethodiek (Samarbestkommittén för Byggnadsfragor of Samenwerkingscomité voor Bouwvraagstukken)

## **NVO**

Netto vloeroppervlakte.

## **onvoorziene kosten**

Kosten die worden opgenomen om onvoorziene uitgaven op te vangen.

## **risicoreservering**

Een financiële reservering ter dekking van de kennis- en toekomstonzekerheden van het project.

## **staartkosten**

De opslagen die een aannemer hanteert over de voor het werk gemaakte kosten t.b.v. de dekking de Algemene kosten van het bouwbedrijf, vermeerderd met een percentage voor winst en risico en eventuele verzekeringen.

## **TBB**

Zie: Totaal Bruto Bebouwd.

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

## **uitvoeringskosten**

Kosten van materieel en/of arbeid die nodig zijn voor de uitvoering van een bouwproject, voor zover deze kosten niet zijn verbonden aan middelen, zoals materialen, die op de bouwplaats bij oplevering achterblijven.

## **W&R**

Winst en Risico.