



2013

KENGETALLENKOMPAS BOUWKOSTEN

WONINGBOUW

UTILITEITSBOUW

PARKEREN

SLOOPWERKEN

DUURZAAM BOUWEN

BIJKOMENDE KOSTEN

Inhoudsopgave

Column Ton de Groot	6
Column Arno Vonk	8
Bouwkostenindex	10
Duurzame ontwikkeling: Frisse Scholen	12
Toelichting op cijfers en condities	13
European Construction Costs	18

Kengetallen woningbouw **21**

Vrijstaand	22
Geschakeld	38
Gestapeld	58
Zorgwoningen	82
Verplaatsbaar	85
Uitbreiding	88
Bijgebouwen	90
Kelder onder woning	94

Kengetallen utiliteitsbouw **97**

Kantoorfunctie	98
Overheidsfunctie	114
Onderwijsfunctie	124
Zorg- / Gezondheidsfunctie	136
Hotelfunctie	142
Bijeenkomst- / Recreatiefunctie	148
Winkel- / Horecafunctie	156
Bedrijfsfunctie	172
Sportfunctie	180
Agrarische functie	186

Kengetallen parkeren	193
Fietsenstallingen	194
Oppervlakteparkeren	196
Bovengronds	198
Onder bebouwing	204
Ondergronds	212
Op dak	216
Parkeersystemen	217
Kengetallen sloopwerkzaamheden	219
Woningbouw	220
Utiliteitsbouw	222
Trekken palen	228
Asbestsanering	230
Kengetallen duurzaam bouwen	233
Renovatie woningbouw	234
Utiliteitsbouw nieuwbouw	237
Losse ingrepen	242
Kengetallen bijkomende kosten	245
Woningbouw	246
Utiliteitsbouw	250
Begrippenlijst	255
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	844,-	767,-	942,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	303,-	284,-	329,-
Herbouwkosten / BVO	968,-	821,-	1.279,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gebruiksoppervlakte / BVO	0,75	0,75	0,75
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	- 21,- / BVO
Moeilijk bereikbaar	+ 38,- / BVO
Meerprijs EPC 0,4	+ 47,- / BVO

2 onder 1 kap geschakeld (schuin dak)



10103

Kenmerken

Rij twee onder een kap woningen geschakeld door de garage. Woning heeft schuin dak met pannenbekleding. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	843,-	740,-	993,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	365,-	330,-	413,-
Herbouwkosten / BVO	965,-	792,-	1.329,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gebruiksoppervlakte / BVO	0,70	0,70	0,70
Geveloppervlakte / BVO	0,75	0,73	0,78
Geveloppervlakte open	45%	42%	48%
Bruto Inhoud / BVO	2,31	2,24	2,40
Prijsinvloeden			
Fundering op staal	- 23,-	/ BVO	
Moeilijk bereikbaar	+ 38,-	/ BVO	
Meerprijs EPC 0,4	+ 39,-	/ BVO	

Utiliteitsbouw



Bouwmarkt (tweelaags)



80032

Kenmerken

Rechthoekig pand met een kleine tussenlaag. Lichte staalconstructie met gevel van sandwichpanelen. Magazijn, kantine en laad- en losperron aan achterzijde. Vloer voor middelzware opslag. Casco oplevering, incl. sprinkler.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	436,-	402,-	474,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	87,-	82,-	93,-
Herbouwkosten / BVO	799,-	708,-	914,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Verhuurbaar Vloeropp. / BVO	0,92	0,92	0,92
Geveloppervlakte / BVO	0,39	0,38	0,40
Geveloppervlakte open	10%	10%	12%
Bruto Inhoud / BVO	5,01	4,91	5,11

Prijsinvloeden

Fundering op staal	- 9,- / BVO
Basis afwerking	+ 221,- / BVO
Beperke koeling (lucht)	+ 142,- / BVO

Onder bebouwing (vanaf 1.000 m²)



120032

Kenmerken

Kleinschalige bovengrondse garage onder bebouwing, tot 2 lagen. Betonconstructie met dubbele T-liggers. Vloerafwerking met coating, gevel voorzien van roosters, TL-verlichting, noodventilatie, kaartlezer met slagboom.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m ²	521,-	483,-	632,-
Bouwkosten / Bruto Inhoud	163,-	154,-	194,-
Bouwkosten / parkeerplaats	13.637,-	12.649,-	16.536,-
Herbouwkosten / m ²	483,-	445,-	593,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
GO / m ²	0,97	0,97	0,97
Bruto Inhoud / m ²	3,20	3,14	3,26
m ² / parkeerplaats	26,16	26,16	26,16

Prijsinvloeden

Fundering op poeren	- 7,- / BVO
Betaalsysteem	+ 81,- / BVO
Moeilijk bereikbaar	+ 23,- / BVO

Meergezins (vanaf 20 woningen)

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

Honoraria (% van bouwsom)	laag	hoog
Architect	4,0 %	7,0 %
Stedenbouwkundige	0,3 %	0,7 %
Interieur	0,0 %	0,2 %
Constructeur	1,5 %	2,6 %
Adviseur installaties	1,2 %	2,5 %
Bouwfysica / duurzaamheid	0,3 %	1,1 %
Projectmanagement	1,8 %	3,6 %
Kostenmanagement	0,4 %	0,8 %
Toezicht tijdens de bouw	1,0 %	2,0 %
Overige adviseurs	0,5 %	1,5 %
Totaal honoraria	11,0 %	22,0 %
Heffingen, aansluitkosten, verzekeringen	laag	hoog
Leges en aansluitkosten	2,2 %	5,0 %
Verzekeringen opdrachtgever	0,5 %	1,0 %
Aanloop- en afzetkostenkosten	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 %
Financiering en peildatumverschuiving	laag	hoog
Financieringskosten huur	3,4 %	7,6 %
Financieringskosten koop	2,6 %	5,2 %
Peildatumverschuiving	0,0 %	2,6 %
Projectontwikkeling	laag	hoog
Algemene Kosten	2,0 %	6,0 %
Winst en Risico	3,5 %	10,0 %

Begrippen

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 m² 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 begrenzende 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 geheild 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 m².

VVO (Verhuurbaar vloeroppervlakte)

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