

Deel A

Algemeen

Toelichting

De genoemde basisbedragen gebouwen in de tabellen worden aan de hand van in de praktijk gehouden onderzoekswerk verzameld en samengesteld.

Het betreft all-in bedragen, alle kosten zijn in de bedragen opgenomen.

Door ze te vermenigvuldigen met de inhoud (per m³) of oppervlakte (per m²) van het gebouw kan men de totale gebouwkosten per gebouw of object uitrekenen.

Door deze methode te gebruiken kan men binnen 5 minuten het juiste budget bepalen.

De budgetten zijn volgens de NEN norm NEN 2699 (Investerings- en exploitatiekosten van onroerende zaken - Begripsomschrijvingen en indeling) en de inhoud en oppervlakten volgens de NEN norm 2580 (Oppervlakten en inhoud van Gebouwen) berekent.

In de basisbedragen gebouwen zijn alle kosten opgenomen die voorvloeien ten behoeve van het bouwen of herbouwen.

De bouwkundige werken, installaties (werktuigbouwkundige en elektrische installaties) en de vaste inrichting zijn in de genoemde basisbedragen gebouwen opgenomen.

Ook zijn de opslagen zoals uitvoerings- en algemene kosten, verzekeringen en de winst en risico opgenomen in de herbouwwaarde.

De BTW is buiten de berekeningen gehouden.

Alle gebouwen dienen aan alle wettelijke normen te voldoen, denk hierbij aan het bouwbesluit enz.

In de tabellen worden de basisbedragen per m³ en per m² gegeven. De basisbedragen zijn vaak afhankelijk van het aantal m³ of m², maar ook van de hoogte van de gebouwen. Ook het type gebouw en het uitvoeringsniveau heeft invloed op de basisbedragen gebouwen. Deze worden dan ook vermeld waar dit nodig is.

De bouwkosten zijn opgebouwd volgen de NEN 2699 en ingedeeld volgen de NL/SFB methode.

Bouwkosten volgens de NEN 2699

1 Bouwkundige werken

- (A) Funderingen
- (B) Skelet
- (C) Dakafbouw/dakafwerking
- (D) Gevelafbouw/gevelafwerking
- (E) Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking
- (F) Vloerafbouw/vloerafwerking
- (G) Trappen/hellingbanen
- (H) Plafonds binnen/buiten

2 Installaties

- (A) Wtb.: vloeistof- en gasinstallaties
- (B) Wtb.: klimaatinstallaties
- (C) Elektra: energievoorziening, verlichting
- (D) Elektra: communicatie, beveiliging
- (E) Transportinstallaties

3 Vaste inrichtingen en voorzieningen

- (A) Vaste inrichtingen en voorzieningen

4 Terrein

- (A) Grondvoorzieningen
- (B) Opstallen (gebouwtjes, overkappingen, enz.)
- (C) Omheining en afwerking
- (D) Installaties in het terrein
- (E) Terreininrichting

5 Algemene uitvoeringskosten/diversen

- (A) Diversen (detaillering in ontwerpfase)
- (B) Algemene uitvoeringskosten (project)
- (C) Coördinatiekosten nevenaannemers
- (D) Algemene bedrijfskosten (bouwbedrijf)
- (E) Winst en risico (bouwbedrijf)

De Gebouwen

De gebouwen zijn ingedeeld aan de hand van de O-Tabel van het SFB Systeem

1	Civiltechnische voorzieningen
12	Wegentransportvoorzieningen
125	Parkeerplaatsen
2	Agrarische en industriële voorzieningen
26	Agrarische voorzieningen
263	Bouwwerken voor landbouw
264	Bouwwerken voor tuinbouw
265	Bouwwerken voor veeteelt
27	Industriële productie voorzieningen
273	Bouwwerken voor de voedings-industrie, met inbegrip van drank en tabak
274	Bouwwerken voor de scheikundige en aanverwante industrie
275	Bouwwerken voor de metaalverwerkende industrie
278	Bouwwerken voor het bouwbedrijf
28	Overige industriële voorzieningen
281	Bouwwerken voor de zware industrie
282	Bouwwerken voor de lichte industrie
284	Bouwwerken voor opslag
3	Administratieve, commerciële en beschermende voorzieningen
31	Overheidsgebouwen, rechtbanken
312	Bouwwerken voor nationale overheden
314	Bouwwerken voor regionale en lokale overheden (kantoren)
33	Commerciële voorzieningen
331	Gebouwen voor commerciële activiteiten
335	Gebouwen voor verzekeringsmaatschappijen (kantoren)
34	Handels voorzieningen, winkels
341	Gebouwen voor groothandel, voor veiling
342	Commerciële centra
343	Warenhuizen
344	Megamarkten, supermarkten
346	Winkel met atelier
348	Gebouwen voor handelaren, distributeurs
37	Beveiligingsvoorzieningen
372	Bouwwerken voor brandweer
374	Bouwwerken voor ordediensten (politiebureau)
4	Gezondheids- en sociale voorzieningen
41	Ziekenhuis voorzieningen
411	Universitaire ziekenhuizen
412	Algemene ziekenhuizen
413	Ziekenhuizen voor geestelijke aandoeningen
42	Overige medische voorzieningen
421	Gezondheidscentra
422	Consultatiebureaus
423	Gebouwen voor algemene geneeskunde (huisartsenposten en apotheken)
44	Sociale voorzieningen
445	Gebouwen voor fysische gehandicapten
447	Tehuizen voor ouden van dagen
46	Voorzieningen voor dieren
461	Dierenhospitelen
462	Dierenklinieken

5 Recreative voorzieningen

- 51 Horeca voorzieningen
- 511 Kantines, eetcafes
- 512 Restaurants
- 515 Cafes, snackbars, koffiebars, melkbars
- 518 Overige horeca voorzieningen
- 52 Amusements voorzieningen
- 522 Gebouwen voor muziekuitvoeringen
- 524 Gebouwen voor toneeluitvoeringen (schouwburgen)
- 56 Sportvoorzieningen
- 561 Sportcentra
- 562 Sporthallen, gymnastieken, ruimte voor lichaamsvoedingen

7 Onderwijs-, Wetenschaps en Informatievoorzieningen

- 71 Scholen
- 711 Gebouwen voor crèches, kinderdagverblijven
- 712 Gebouwen voor basis onderwijs
- 713 Gebouwen voor middelbaar onderwijs
- 717 Gebouwen voor buitengewoon onderwijs
- 72 Universiteiten, collegezalen en overige onderwijs voorzieningen
- 721 Universiteiten, universitaire instellingen, technische hogescholen
- 73 Wetenschaps voorzieningen
- 732 Laboratoria
- 75 Tentoonstellingsvoorzieningen
- 756 Musea

8 Woonvoorzieningen

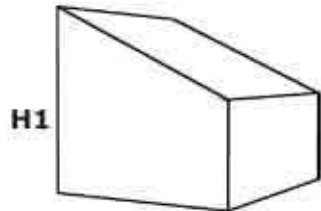
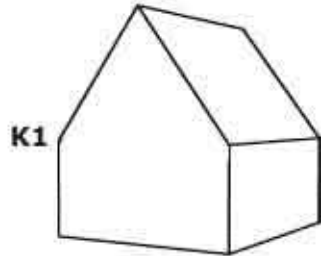
- 81 Woningen, seriematig
- 811 Woningen zonder verdieping
- 812 Woningen met 1 verdieping
- 814 Woningen met 2 of 3 verdiepingen
- 816 Flats, appartementen, service flats, urban villas
- 82 Woningen, niet seriematig
- 821 Recreatie woningen
- 822 Vrijstaande woningen
- 823 Twee onder een kap
- 84 Woningen, aangepast
- 843 Woningen voor bejaarden (senioren)
- 844 Woningen voor gehandicapten
- 845 Sociale woningen
- 847 Woningen voor alleenstaanden
- 85 Gemeenschappelijke woonvoorzieningen
- 852 Hotels
- 853 Motels
- 86 Historische woongebouwen
- 861 Herenhuizen
- 87 Tijdelijke en/of mobiele woonvoorzieningen
- 88 Overige woonvoorzieningen, bijgebouwen

9 Sloopwerk

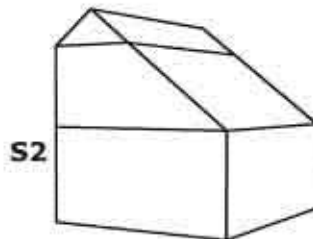
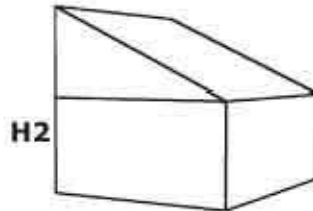
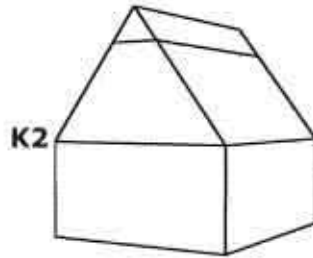
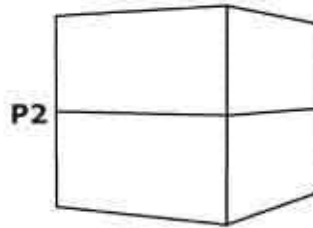
- 91 Bedrijfsgebouwen
- 92 Kantoren
- 93 Woningen
- 94 Appartementen
- 95 Ziekenhuisvoorzieningen

Woningtype

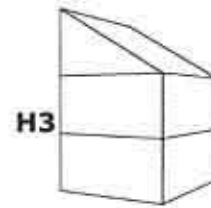
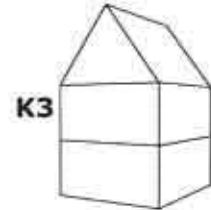
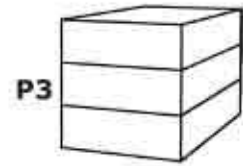
Woningen zonder verdieping



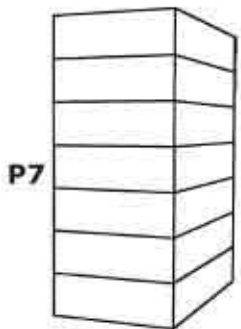
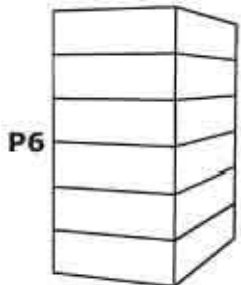
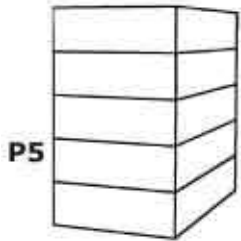
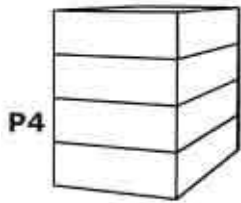
Woningen met verdieping



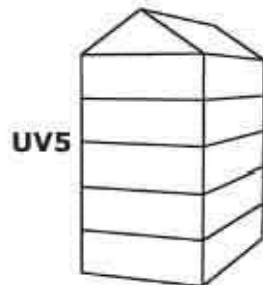
Woningen met 2 of 3 verdieping



Flats / Appartementen



Urban Villa's



Het uitvoeringsniveau

Voor alle gebouwen is uitgegaan van een standaard afwerkingsniveau.

Alleen voor woonvoorzieningen is deze verder onderverdeeld.
Voor alle uitvoeringsniveaus geldt het bouwbesluit.

Uitvoeringsniveau Standaard

Spouwmuur met normale isolatie, buitenspouwblad gevelsteen, binnenspouwblad kalkzandsteen. Hardhouten buitenkozijnen, plaatstalen binnenkozijnen en opdek binnendeuren, vurenhouten trappen, tegelwerk natte ruimten tot 1,8 m, binnenwanden behangklaar, Vr-ketel met warm-tapwatervoorziening, normaal schakelmateriaal, standaard keuken en sanitair.

Het betreft meestal de goedkopere (planmatige gebouwde) huur- en koopwoningen.

Uitvoeringsniveau Hoogwaardig

Spouwmuur met normale isolatie, buitenspouwblad gevelsteen, binnenspouwblad kalkzandsteen. Hardhouten buitenkozijnen en plaatstalen binnenkozijnen, opdek binnendeuren, vurenhouten trappen, tegelwerk natte ruimten tot 2,20 m, binnenwanden behangklaar, gedeeltelijk stucwerk in de woon- en verkeersruimten. Hr-ketel met warm-tapwatervoorziening, beter schakelmateriaal, betere keuken en sanitair.

Het betreft meestal de middensector (planmatige gebouwde) huur- en koopwoningen.

Uitvoeringsniveau Luxe

Spouwmuur met optimale isolatie, buitenspouwblad betere gevelsteen, binnenspouwblad kalkzandsteen. Hardhouten buitenkozijnen en hardhouten binnenkozijnen, luxe stijl binnendeuren, hardhouten trappen, luxe tegelwerk natte ruimten tot plafond, binnenwanden stukwerk.

Hr-ketel met warm-tapwatervoorziening, luxe design schakelmateriaal, luxe design keuken en sanitair.

Het betreft meestal de duurdere in opdracht gebouwde koopwoningen.

Toeslagen

Gebouwen kunnen dezelfde vorm hebben, maar de afwerkingen of installaties kunnen verschillend zijn.

Het kunnen verschillende geveitypen zijn bv. andere materialen voor de kozijnen.

De gebouwinstallatie kan van simpele uitvoering zijn tot aan een Hightech installatie.

De architectuur kan per gebouw dan ook nog erg verschillen, hierdoor ontstaat afwijkende architectuur.

Gevels kunnen strak zonder enige uitbouw zijn tot aan veel verfraaiingen.

Voor de verschillende gebouwen worden de toeslagen in percentages gegeven.

Per gebouwsoort zijn er verschillende toeslagen.

- 1 Civieltechnische voorzieningen
- 2 Agrarische en industriële voorzieningen
- 3 Administratieve, commerciële en beschermende voorzieningen
- 4 Gezondheids- en sociale voorzieningen
- 5 Recreatieve voorzieningen
- 7 Onderwijs-, wetenschaps en informatievoorzieningen
- 8 Woonvoorzieningen

Gebouw Beheer Voorzieningen

PLC (Programmable Logic Circuit of Controller) = Installatie voor het regelen van de CV- opwekking

IBS (Installatie Beheer Systeem)

= Installatie voor beheer van de installatie

GBS (Gebouw Beheer Systeem)

= Installatie voor regeling van het klimaat en brandmelding

GBS Plus (Gebouw Beheer Systeem)

= Installatie voor regeling van het klimaat, brandmelding en inbraakbeveiliging

GBS Plus Plus (Gebouw Beheer Systeem)

= Installatie voor regeling van het klimaat, brandmelding, inbraakbeveiliging, verlichting en toegangscontrole

Toeslagen per gebouwsoort		Gebouwsoorten							
		1	2	3	4	5	7	8	
Uiterlijk	Afwijkende architectuur								
	- natuursteen beplating, luxe aluminium, houten of kunststof puien, inhammen of ronde hoeken.		4%	5%	4%	3%	5%	5%	
	Geschilderde wanden	2%							
	Hoog verlichtingsniveau	3%							
	Betonnendraagconstructie i.p.v. staal		3%						
	Metalen gevelbeplating in kleur		1%						
	Dockshelters met docklevelers		2%						
	Vliesgevel			9%	8%		7%		
Rietendaken							4%		
Installatie	Gebouwbeheersvoorzieningen								
	PLC		2%	1%	1%	1%	1%		
	IBS (Installatie Beheer Systeem)		2%	2%	3%	1%	2%		
	GBS (Gebouw Beheer Systeem)		4%	4%	5%	2%	4%		
	GBS PLUS PLUS		6%	6%	7%	4%	6%		
Inrichting	Sanitair luxe							3%	
	Keuken luxe							6%	
	Keuken zeer luxe							12%	
	Kantooroppervlak groter dan 15% van het oppervlakte bij bedrijfsgebouwen.		2%						
Projecttoeslag	tot 20 woningen							0%	
	van 21 tot 50 woningen							-4%	
	van 51 tot 100 woningen							-7%	
	vanaf 101 woningen							-8,5%	

