

Nederlandse norm

NEN 2699

(nl)

Investerings- en exploitatiekosten van
onroerende zaken - Begripsomschrijvingen en
indeling

Investment and operating costs of property -
Terminology and classification

Vervangt NEN 2631:1979; NEN 2632:1980;
NEN 2634:2002; NEN 2699:2012 Ontw.

ICS 01.040.91
januari 2013

Normcommissie 351202 "Oppervlaktebepaling en kostenclassificatie voor gebouwen"

THIS PUBLICATION IS COPYRIGHT PROTECTED

DEZE PUBLICATIE IS AUTEURSRECHTELIJK BESCHERMD

Apart from exceptions provided by the law, nothing from this publication may be duplicated and/or published by means of photocopy, microfilm, storage in computer files or otherwise, which also applies to full or partial processing, without the written consent of the Netherlands Standardization Institute.

The Netherlands Standardization Institute shall, with the exclusion of any other beneficiary, collect payments owed by third parties for duplication and/or act in and out of law, where this authority is not transferred or falls by right to the Reproduction Rights Foundation.

Auteursrecht voorbehouden. Behoudens uitzondering door de wet gesteld mag zonder schriftelijke toestemming van het Nederlands Normalisatie-instituut niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotokopie, microfilm, opslag in computerbestanden of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op gehele of gedeeltelijke bewerking.

Het Nederlands Normalisatie-instituut is met uitsluiting van ieder ander gerechtigd de door derden verschuldigde vergoedingen voor verveelvoudiging te innen en/of daartoe in en buiten rechte op te treden, voor zover deze bevoegdheid niet is overgedragen c.q. rechtens toekomt aan de Stichting Reprorecht.

Although the utmost care has been taken with this publication, errors and omissions cannot be entirely excluded. The Netherlands Standardization Institute and/or the members of the committees therefore accept no liability, not even for direct or indirect damage, occurring due to or in relation with the application of publications issued by the Netherlands Standardization Institute.

Hoewel bij deze uitgave de uiterste zorg is nagestreefd, kunnen fouten en onvolledigheden niet geheel worden uitgesloten. Het Nederlands Normalisatie-instituut en/of de leden van de commissies aanvaarden derhalve geen enkele aansprakelijkheid, ook niet voor directe of indirecte schade, ontstaan door of verband houdend met toepassing van door het Nederlands Normalisatie-instituut gepubliceerde uitgaven.

Inhoud

Voorwoord	2
1 Onderwerp en toepassingsgebied	5
2 Normatieve verwijzingen	5
3 Termen en definities	5
4 Investeringskosten	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Aggregatieniveaus.....	17
4.3 Fasering	21
5 Exploitatiekosten.....	23
6 Levensduurkosten	25
Bijlage A (normatief) Niveau 3 van de uitklaptabel, elementenclusters	27
Bijlage B (normatief) Niveau 4 van de uitklaptabel, elementen	35
Bijlage C (informatief) Niveau 5 en 6 van de uitklaptabel – Technische oplossingen en Stabu-specificaties/Mamo-regels (voorbeeld).....	55
Bijlage D (informatief) Voorbeeld van levensduurkosten en -baten	57
Bibliografie	61

Voorwoord

Deze norm omvat de begripsomschrijvingen en de gestandaardiseerde opbouw en indeling van de investeringskosten, de exploitatiekosten en de '(whole) life-cycle costs' ((W)LCC) van een onroerende zaak bedoeld voor de informatieoverdracht van kosten en kwaliteitsgegevens.

Deze norm vervangt de volgende normen:

NEN 2631:1979 *Investeringskosten van gebouwen – Begripsomschrijvingen en indeling*

NEN 2632:1980 *Exploitatiekosten van gebouwen – Begripsomschrijvingen en indeling*

NEN 2634:2002 *Termen, definities en regels voor het overdragen van gegevens over kosten- en kwaliteitsaspecten voor bouwprojecten*

Bij het vervangen van deze normen is voor zover mogelijk rekening gehouden met de ontwikkelingen binnen facility management, zowel met de Nederlandse norm NEN 2748 als de Europese normenreeks NEN-EN 15221 *Facility Management*, delen 1 t.m. 7.

Aanleiding voor het vervangen van deze normen is actualisatie en vereenvoudiging van de bestaande normen. Voor het nemen van beslissingen over de gehele levenscyclus van een gebouw zijn zowel de investerings- als de exploitatiekosten nodig: deze twee kostensoorten mogen niet los van elkaar worden gezien. Daarbij zijn de uitgangspunten:

- benadering is multidisciplinair en integraal;
- beslissingen zijn op basis van de economische en/of maatschappelijke verhouding tussen kosten en baten;
- beschouwingen over de duur dat het object dienst kan doen.

De normcommissie maakte bij het integreren van deze norm gebruik van het internationale referentiekader voor levensduurkosten: NEN-ISO 15686-5 *Gebouwen en constructies – Planning van de levensduur – deel 5: Onderhoud en levenscyclus*. Ook is publicatie 137 CROW *Wat kost dat? Standaardsystematiek voor kostenramingen in de GWW* gebruikt om waar mogelijk termen en indeling te volgen.

De commissie tracht met NEN 2699 de praktijk te faciliteren. Zij heeft met NEN 2699 geen hogere theoretische benadering voor ogen. Daar waar in de praktijk zich meerdere situaties voordoen, heeft de commissie zich zo veel mogelijk onthouden van het innemen van een standpunt.

Investeringskosten

Voor de grondkosten is aansluiting gezocht bij de opbouw van een exploitatieplan (een kostenopstelling vereist bij bestemmingsplannen) en bij het opstellen van een grondexploitatieberekening.

De hieruit te berekenen grondkosten worden geheel of gedeeltelijk onderdeel van de investeringskosten van een bouwwerk.

De overige posten zoals opgenomen in de investeringskosten sluiten nagenoeg volledig aan bij de oude norm NEN 2631.

Exploitatiekosten

In deze norm zijn ook de exploitatiekosten opgenomen, voor zover deze gebouw- respectievelijk gebiedgebonden (onroerende zaak) zijn.

Levensduurkosten

Voor de levensduurkosten is de rapportage (ISO TC 59/SC 14) als uitgangspunt gehanteerd.

Verantwoording:

- NEN 2631 en NEN 2632 zijn meer dan 30 jaar geleden gepubliceerd. Met NEN 2699 heeft er een update naar de huidige tijd plaatsgevonden;
- de bestaande Nederlandse normen op dit gebied zijn met het verschijnen van NEN 2699 geïntegreerd;
- er is in deze norm rekening gehouden met de verdeling van kosten tussen verschillende partijen;
- voor deze geïntegreerde norm is een tabel ontwikkeld waarmee op zes niveaus kosten kunnen worden gerubriceerd. Dit heeft een gunstig effect op de kostenbeheersing bij het ontwerpen en uitvoeren doordat met de normtoepassing meer eenduidige informatie wordt verkregen door en voor het werken met kostenkengetallen;
- in de verschillende fasen van het bouwproces en gedurende de gebruiksfase is een betere afstemming tussen begrotingen en de hiermee samenhangende documenten, zoals andere normen en praktijkrichtlijnen mogelijk;
- koppelingen naar coderingen van Stabu, RAW en Cifb/NL-SfB-classificatie zijn mogelijk;
- tijdsbesparingen bij het opstellen van begrotingen in de verschillende project- of beheerfasen zijn mogelijk.

Deze norm bevat op de rechterbladzijden de normtekst, terwijl op de linkerbladzijden paragraafsgewijze toelichtingen zijn opgenomen.

De voornoemde tabel is als figuur, met de verschillende uitklapniveaus, in de norm opgenomen. Daarnaast wordt de tabel als Excelbestand bij de norm meegeleverd. Gebruikers hebben de mogelijkheid om een verdere verdieping in de tabel aan te brengen, al naargelang hun eigen praktijk.

Deze norm is opgesteld door de normcommissie 351 202 "Oppervlaktebepaling en kostenclassificatie van onroerende zaken", na voorbereiding door de normsubcommissie 351 202 02 "Kostenclassificatie van onroerende zaken".

Voorbeeld

3.3

Voorbeelden van afsluitkosten zijn de kosten van een hypotheekakte, afsluitprovisie en de kosten voor de aanvraag van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Preview

Investerings- en exploitatiekosten van gebouwen – Begripsomschrijvingen en indeling

1 Onderwerp en toepassingsgebied

Deze norm geeft de indeling van investeringskosten en exploitatiekosten van onroerende zaken en hun onderlinge relatie. Met 'onroerende zaken' worden in dit verband bedoeld: gebieden, bouwwerk(en) met bouwwerkgebonden terreinen. Boten en stacaravans vallen hier niet onder.

De systematiek van deze norm kan ook worden gebruikt als niet alle kostensoorten van toepassing zijn, bijvoorbeeld in situaties waarbij grondkosten of inrichtingskosten geen rol spelen.

2 Normatieve verwijzingen

De volgende documenten waarnaar is verwezen zijn onmisbaar voor de toepassing van dit document. Bij gedateerde verwijzingen is alleen de aangehaalde versie van toepassing. Bij ongedateerde verwijzingen is de laatste versie van het document (met inbegrip van wijzigings- en correctiebladen) waarnaar is verwezen van toepassing.

NEN 2580 *Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden*

3 Termen en definities

Voor de toepassing van deze norm gelden de volgende termen en definities.

3.1

administratieve beheerkosten

kosten van de administratie, uitsluitend met betrekking tot het beheer van het onroerend goed

3.2

afschrijvingskosten

kosten die de economische waardevermindering weergeven van een goed gedurende de economische levensduur

3.3

afsluitkosten

alle kosten die worden gemaakt voor het afsluiten van een hypothecaire lening

3.4

algemene bedrijfskosten (bouwbedrijf)

NEN 2699:2013
TOELICHTING

3.7

In dat geval worden de aan de voorzieningen verbonden lasten geheel of gedeeltelijk omgeslagen over de eigenaren, bezitters en beperkt gerechtigden van de onroerende zaak (artikel 222 Gemeentewet).

3.8

Toekomstige inkomsten zijn onder andere huren, eventuele bijdragen en overige opbrengsten.
Toekomstige uitgaven zijn onder andere onderhoud, beheerkosten, belastingen en verzekeringen.

3.9

Voorbeelden hiervan zijn heffingen, verzekeringen, aanloopkosten, financieringskosten, risicoverrekeningen, onvoorziene uitgaven, onderhoudskosten verworven terrein.

3.11

Dit is bijvoorbeeld nodig bij het bouwen van een woonwijk of een nieuwe weg.
Werkzaamheden kunnen zijn: grondophoging, grondverbetering, verwijdering van begroeiing, voorbelasten, het aanleggen van (bouw)wegen en watergangen.

3.17

Hieronder vallen de kosten van materiaal, arbeid, materieel en onderaanneming. De directe kosten zijn direct gekoppeld aan de hoeveelheden uit te voeren werkzaamheden.

3.7

baatbelasting

belasting die in Nederland door de gemeente kan worden geheven van de eigenaar, bezitter of beperkt gerechtigde van een onroerende zaak, indien een in een bepaald gedeelte van de gemeente gelegen onroerende zaak is gebaat door voorzieningen die tot stand worden of zijn gebracht door of met medewerking van het gemeentebestuur

3.8

bedrijfswaarde

contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restlevensduur van het bezit

3.9

bijkomende kosten

kosten die betrekking hebben op voorbereiding en begeleiding

3.10

bouwkosten

kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de fysieke realisatie (= het bouwen) van de bouwwerken

3.11

bouwrijp maken

het bewerken van een stuk grond (het maaiveld) voordat er met bouwen kan worden begonnen

3.12

bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van de bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond

3.13

bovenwijkse voorziening

voorziening, doorgaans betrekking hebbende op de infrastructuur, die meer dan een wijk bedient

3.14

brutovloeroppervlakte

BVO

oppervlakte bepaald volgens NEN 2580

3.15

CAR-verzekering

verzekering die aan alle partijen dekking biedt tegen materiële schade en/of verlies ontstaan tijdens de uitvoering van een bouwproject

3.16

decompositiemethode

methode voor het opdelen van een systeem in verschillende deelsystemen, meer in het bijzonder de wijze waarop een bouwwerk wordt opgedeeld in verschillende bouwdelen, elementen enz.

3.17

directe kosten

kosten die bij de berekening van de kostprijs rechtstreeks aan een product of dienst kunnen worden toegerekend

Voorbeeld

Preview

3.26

De kosten van het verwerven zijn inclusief de in rekening gebrachte kosten die nodig zijn om te kunnen beschikken over het juridisch en economisch eigendom van het gebied of het terrein a's bouwrijpe kavel(s). Kosten van een eventuele bovenplanse verevening worden tot de verwerving gerekend.

3.27

De indirecte kosten worden vaak als een procentuele toeslag op de directe kosten berekend.

3.18

element

fysiek onderdeel of een verzameling van fysieke onderdelen van een gebouw, gekenmerkt door het zich gedragen overeenkomstig de vereiste functionele prestatie, in het bijzonder gebruikt in de elementenmethode

3.19

elementencluster

groep van elementen met bepaalde bij elkaar behorende kenmerken

3.20

energiebatan

opbrengsten uit verkoop van een surplus aan zelf opgewekte energie ('teruglevering aan het elektriciteitsnet'), zoals energie uit zonnepanelen of warmtekrachtmotoren

3.21

energiekosten

kosten van energie in of aan de onroerende zaak tijdens de gebruiksfase

3.22

exploitatie

geheel of gedeeltelijk gebruik, het gebruiksklaar in stand houden en het in eigendom hebben van een onroerende zaak

3.23

facility management

integratie van processen binnen een organisatie, om overeengekomen diensten te ontwikkelen en in stand te houden, gericht op de ondersteuning en levering van de effectiviteit van het primaire proces

3.24

'fulltime equivalent'

fte

eenheid van formatie

3.25

gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

OPMERKING Deze term is overgenomen uit de Woningwet.

3.26

grondkosten

totaal van kosten van het verwerven van de grond, het treffen van infrastructurele voorzieningen, en het geschikt maken van de grond om erop te kunnen bouwen

3.27

indirecte kosten

kosten die niet direct aan een product of dienst zijn toe te wijzen, maar wel moeten worden gemaakt om de randvoorwaarden voor de productie of levering van een dienst te realiseren

3.28

inrichtingskosten

kosten die worden gemaakt om het gebouw of de gebouwen overeenkomstig zijn of hun bestemming te kunnen gebruiken

3.29

investeringskosten

stichtingskosten

alle kosten die voor de stichting van de onroerende zaak (het bouwwerk) nodig zijn

Voorbeeld

Preview

3.30

kengetal

uitkomst van een ratio

3.31

kosten eigen personeel

kosten van loon en overige personeelskosten van de organisatie van de opdrachtgever

3.32

kosten en opbrengsten

noodzakelijke uitgaven verbonden met het vervaardigen van een product of het leveren van een dienst, respectievelijk ontvangsten die verbonden zijn met het leveren van een product of dienst

3.33

kostenkengetallen

kenmerkende kosten per eenheid van kostendrager voor het gehele bouwwerk, een ruimtelijk deel daarvan, een elementencluster, een element, of per functionele eenheid

3.34

leges

betalingen aan de overheid waar een individueel aanwijsbare tegenprestatie van die overheid tegenover staat

3.35

materiaalkosten

kosten van bouwstoffen of materialen, franco werk, die in een bouwwerk worden verwerkt

3.36

materieelkosten

kosten van hulpmiddelen voor de uitvoering van werken die na oplevering daarvan niet achterblijven

3.37

nettovloeroppervlakte

NVO

oppervlakte bepaald volgens NEN 2580

3.38

onroerende zaak

gebied(en), bouwwerk(en) met bouwwerkgebonden terrein(en)

3.39

onvoorzien

toeslag op de basisraming ter dekking van toekomstonzekerheden

3.40

opbrengst

vergoeding voor geleverde middelen en diensten

3.41

peildatum

tijdstip op de tijdlijn dat aangeeft wanneer de waarde van het gegeven is bepaald

3.42

planschade

vermogensschade (waardevermindering van onroerende zaken) of inkomensschade die ontstaat na wijziging van de planologie

3.48

In beginsel wordt aferekend volgens de Uniforme Administratieve Voorwaarden (UAV).