UDC 001.4:657.47:69.003

Investeringskosten van gebouwen

Begripsomschrijvingen en indeling

Investment costs of buildings - Terminology and classification

NEDERLANDSE NORM

NEN 2631

1e druk, maart 1979

Vervangt NEN 1067

1 Onderwerp

Deze norm geeft de begripsomschrijvingen en de indeling van investeringskosten van gebouwen.

Opmerking
Voor de exploitatiekosten van gebouwen zie NEN 2632.

2 Toepassingsgebied

De norm is van toepassing op de burger- en utiliteitsbouw.

3 Investeringskosten

De investeringskosten van een gebouw omvatten de in 3.1 t.m. 3.4 omschreven kosten, te weten:
- grondkosten (3.1),
- bouwkosten (3.2),
- inrichtingskosten (3.3) en
- bijkomende kosten (3.4).

3.1 Grondkosten

De grondkosten omvatten de in 3.1.1 t.m. 3.1.3 omschreven kosten van het bij het gebouw of de gebouwen behorende terrein.

Toelichting
De oppervlakte van het terrein voor gebouwen is in NEN 2630 omschreven als "de oppervlakte van een door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond, voorzover dit bestemd of gebruikt is voor de plaatsing van bepaald(e), gebouw(en) met de bijbehorende door de gebruikers van de gebouwen te gebruiken, niet te bebouwen gedeelten".

3.1.1 *Verwervingskosten*

Als verwervingskosten worden de in a. t.m. f. hieronder genoemde kosten beschouwd, alleen voorzover deze betrekking hebben op het verwerven van de eigendom van en/of het beheersrecht over het terrein met eventueel hierop aanwezige bouwwerken, en alleen voorzover deze kosten zijn gemaakt tot aan de datum van de oplevering van het terrein en het gebouw of de gebouwen.

a. aankoopsom van het terrein volgens de contractueel vastgelegde toestand waarin dit terrein wordt geleverd;
b. notariskosten;
c. kosten voor tussenpersonen, bij voorbeeld:
   - de kosten voor makelaars,
   - de kosten van taxaties en terreinonderzoek ter beoordeling van de waarde;
d. verschuldigde belastingen, met betrekking op het verwerven van de eigendom van en/of het beheersrecht over het terrein, bij voorbeeld:
   - overdrachtsrechten,
   - straat- en rioolbelasting,
   - onroerend-goedbelasting,
   - polder- en waterschapsheffingen;
e. kosten van kadastrale inschrijvingen, doorhalingen, splitsing en andere werkzaamheden in verband met de eigendomsverkrijging, bij voorbeeld de kosten van een onteigeningsprocedure;
f. vergoedingen en schadeloosstellingen aan derden, ter verkrijging van de vrije beschikking over het terrein, bij voorbeeld:
   - afkoop of vestiging van zakelijke rechten,
   - afkoop van polderlasten,
   - vergoedingen aan pachters en dergelijke.

De in a. t.m. f. genoemde kosten dienen te worden verminderd met eventuele opbrengsten van de (tijdelijke) exploitatie van het terrein, zoals verhuren van (een gedeelte van) het terrein.

3.1.2 *Kosten van infrastructurele voorzieningen*

Kosten van infrastructurele voorzieningen zijn de kosten van werken buiten het terrein om dit geschikt of beter geschikt te maken voor het volgen van de rechtsgeldige bestemming [1]) ten behoeve van de gebruiker van het gebouw of de gebouwen en het terrein die niet zijn gemaakt tijdens het bouwrijp maken van het terrein, bij voorbeeld:

- de (bijdragen in de) kosten van openbare voorzieningen, waaronder de civiele en cultuurtechnische werken die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de op te richten of opgerichte bouwwerken;
- de bijdragen aan financiering van algemene plankosten van de gemeente;
- de kosten verbonden aan tijdelijke maatregelen tijdens de werkzaamheden ten behoeve van infrastructurele voorzieningen.

3.1.3 *Kosten voor het bouwrijp maken*

Kosten voor het bouwrijp maken van het terrein zijn kosten die worden gemaakt om het terrein geschikt of beter geschikt te maken voor het volgen van de rechtsgeldige bestemming [1]) voor zover deze kosten noodzakelijk zijn om het bouwproces ongestoord voortgang te kunnen laten vinden.
Deze kosten dienen te worden onderscheiden in:

a. kosten van werken binnen het terrein, bij voorbeeld:
   - het slopen van bestaande opstallen en funderingen,
   - het verrichten van het nodige grondwerk (ophogingen en afgravingen) in verband met de kwaliteit van de grond,
   - het verleggen en/of verwijderen van kabels en leidingen,
   - het nemen van tijdelijke maatregelen of het aanbrengen van voorzieningen die tijdens en ten behoeve van de bouw niet meer behoeven te worden getroffen;
b. kosten van werken buiten het terrein, bij voorbeeld:
   - ontsluiting van het terrein voor bouwverkeer,
   - het scheppen van de mogelijkheid van aansluiting op openbare nutsvoorzieningen ten behoeve van de bouw.

3.2 Bouwkosten

Bouwkosten zijn de 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.
Bouwkosten dienen te worden onderscheiden in kosten aan:
1. het gebouw of de gebouwen, en
2. het terrein.

De bouwkosten, zowel van het gebouw of de gebouwen als van het terrein, dienen te worden verdeeld in kosten voor:

- bouwkundige werken;
- installaties (werktuigbouwkundige en elektrische installaties);
- vaste inrichtingen.

Toelichtingen

1. Kosten van voorzieningen op het terrein betreffen werken die niet zijn verricht tijdens het bouwrijp maken van het terrein, bij voorbeeld:
   - het aanleggen van buitenriolering en water-, gas- en elektrische leidingen;
   - het aanbrengen van wegen, parkeerplaatsen, beplantingen en afscheidingen.
2. De installaties kunnen zich bevinden in het gebouw of op het terrein, in beide gevallen geheel of gedeeltelijk ten behoeve van het gebouw en/of het terrein.
   Ingeval de installaties zowel ten behoeve van het gebouw als van het terrein functioneren, ongeacht de plaats waar de installaties zich bevinden, verdient het aanbeveling, indien mogelijk, de kosten hiervan te onderscheiden naar de kosten voor het gebouw en voor het terrein.

Afhankelijk van de benodigde gegevens tijdens een bepaalde fase van het bouwproces dienen de bouwkosten op één van de volgende wijzen te worden aangegeven:

a. kosten per aan het gebruik gerelateerde eenheden, bij voorbeeld:
   - per m^2 vloeroppervlakte (winkels, kantoren),
   - per m^3 inhoud (opslagruimte),
   - per bed (ziekenhuizen, hotels),
   - per leerling (scholen);
b. kosten volgens indeling naar elementen (bouwdelen);
c. kosten volgens de desbetreffende besteksindeling;
d. kosten volgens een indeling naar volgorde van uitvoering.

Toelichting

Voor de specificatie van de bouwkosten volgens een van de in a. t.m. d. hierboven gegeven wijzen kunnen respectievelijk de volgende fasen worden gehanteerd:
- voorbereidingsfase, waarin bij voorbeeld het programma van eisen wordt vastgesteld;
- ontwerpfase;
- aanbestedingsfase;
- uitvoeringsfase.

Overeenkomstig deze fasen kunnen de bouwkosten, voor zover van toepassing, volgens tabel 1 worden weergegeven.

---

[1]) "Rechtsgeldige bestemming" als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Tabel 1 – Bouwkosten

soorten bouwkosten		specificatie van bouwkosten volgens NEN 2631, onder 3.2			
		sub a (voorbereidingsfase)	sub b (ontwerpfase)	sub c (aanbestedingsfase)	sub d (uitvoeringsfase)
kosten van het gebouw of de gebouwen	kosten van bouwkundige werken				
	kosten van installaties				
	kosten van vaste inrichtingen				
subtotalen:					
kosten van voorzieningen op het terrein	kosten van bouwkundige werken				
	kosten van installaties				
	kosten van vaste inrichtingen				
subtotalen:					
totalen:					

3.3 Inrichtingskosten

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

Inrichtingskosten dienen te worden onderscheiden in kosten naar:

1. het gebouw of de gebouwen, en
2. het terrein.

De inrichtingskosten, zowel van gebouw of gebouwen als van het terrein, dienen te worden verdeeld in kosten van:

- bedrijfsinstallaties;
- losse inrichtingen;
- bouwkundige werken en/of installatietechnische werken ten behoeve van bedrijfsinstallaties en losse inrichtingen.

Toelichting

Inrichting omvat de middelen zoals vast en los meubilair, bedrijfsinstallaties enz. binnen en buiten het gebouw, nodig voor het functioneren van het bedrijf, voorzover niet contractueel betrekking hebben op de in 3.2 genoemde vaste inrichtingen.

3.4 Bijkomende kosten

Bijkomende kosten hebben betrekking op de 3.1 t.m. 3.3 genoemde kosten, volgens tabel 2.

Tabel 2 — Bijkomende kosten

bijkomende kosten	met betrekking tot [1]) kosten genoemd in
a. Voorbereidings- en begeleidingskosten b.v. projectmanagement programma van eisen architect toezicht constructeur adviseur bouwfysica grondonderzoek adviseur installatie binnenhuisarchitect opmetingskosten van het terrein deskundige bouwkosten	3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 3.2 3.3
b. Heffingen enz. b.v. leges bouwaanvraag precario aansluitkosten nutsbedrijven	3.1.2, 3.1.3 3.2 3.3
c. Verzekeringen	3.1.2, 3.1.3 3.2, 3.3
d. Aanloopkosten [2]) b.v. bestuurskosten werving personeel vervroegde aanstellingen schoonmaken eerste oplevering verhuiskosten openingskosten leegstand bedrijfskapitaal, kas	3.1.2, 3.1.3 3.2 3.3
e. Financieringskosten b.v. afsluitkosten renten	3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 3.2 3.3
f. Risico-verrekeningen	3.1.2, 3.1.3 3.2, 3.3
g. Onvoorziene uitgaven	3.1.2, 3.1.3 3.2, 3.3
h. Onderhoudskosten van het verworven terrein [3])	3.1.1
i. Omzetbelasting [4])	3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 3.2, 3.3, 3.4 [4])

[1]) Eventueel te rubriceren bij de desbetreffende kosten genoemd in 3.1 t.m. 3.3.
[2]) Voorzover deze kosten niet ten laste van de exploitatie van het gebouw of de gebouwen worden gebracht.
[3]) Deze kosten moeten worden verminderd met eventuele opbrengsten van exploitatie van het terrein, indien deze opbrengsten niet onder 3.1.1 reeds zijn afgetrokken.
[4]) Omzetbelasting heeft eveneens betrekking op in deze tabel genoemde bijkomende kosten.

(blanco)

(blanco)

(blanco)

Opmerkingen

1. Deze norm vervangt de in juli 1962 gepubliceerde norm NEN 1067 "Burgerlijke en utiliteitsbouw. Terminologie van kostprijsfactoren".

   Wijzigingen ten opzichte van NEN 1067:

   a. in het algemeen is de indeling van kosten meer systematisch aangegeven;
   b. verschillende wijzen voor de specificatie van bouwkosten zijn geïntroduceerd;
   c. de opsomming van bouwkundige werken is komen te vervallen.

2. De norm beperkt zich tot een indeling op een niet te gedetailleerd niveau, waarbij echter de mogelijkheid tot verschillende uitsplitsingen van deze indeling open is gehouden.

3. In de norm is geen codering gegeven voor de kostensoorten; de daarin gehanteerde paragraafnummering is derhalve geen codering. Ten tijde van de publikatie van de norm bestond nog geen algemeen aanvaarde codering of besteksindeling die als normatief kon worden beschouwd.

4. Op het formulier voor de aanvraag van de bouwvergunning wordt, volgens de Model-Bouwverordening, opgave gevraagd van de aannemingssom van het bouwwerk, c.q. de bouwkosten overeenkomstig NEN 2631. De kosten voor het bouwrijp maken van het terrein behoeven op genoemd formulier slechts te worden vermeld, indien ze voortvloeien uit het bestek van het bouwplan waarvoor bouwvergunning wordt gevraagd en derhalve zijn opgenomen in de aannemingssom.
   Niet tot het bouwrijp maken maar tot de bouwkosten behoren bij voorbeeld stut- en sloopwerk aan bouwwerken, waarvan het resterende deel met het nieuwe bouwwerk een geheel zal vormen.
   Omdat voor het bouwrijp maken van het terrein geen bouwvergunning is vereist, worden de daarop betrekking hebbende kosten bij het berekenen van de leges voor de bouwvergunning buiten beschouwing gelaten.
   De kosten voor het bouwrijp maken zijn echter van belang voor de bouwstatistiek, ten behoeve van de gegevens omtrent de bouwproduktie. Deze kosten moeten door de gemeente aan het Centraal Bureau voor de Statistiek worden opgegeven.

5. Titels van de vermelde normen:

   NEN 2630 Oppervlakten en inhouden van gebouwen. Begripsomschrijvingen en wijze van bepaling
   NEN 2632 Exploitatiekosten van gebouwen. Begripsomschrijvingen en indeling (in voorbereiding).

Normcommissie 352 02 "Oppervlaktebepaling en kostenclassificatie voor gebouwen"

Niets uit deze norm mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het NNI.

Nederlands Normalisatie-instituut
Kalfakweg 5, Postbus 5810, 2280 HV Rijswijk (ZH), telefoon (070) 90 68 00*, telex 32123, postrekening 25301