Bouwkosten Management

# Begroting 'Herijking herbouwkosten'

## Gestapeld 'beneden,- bovenwoning (SOC code 1987/1988)'

## Historisch

## te Amsterdam

| | |
|---|---|
| Projectnummer | B21.136 |
| Opdrachtgever | Gemeente Amsterdam |
| | De heer 5.1.2e en de heer 5.1.2e |
| Auteur | De heer 5.1.2e en de heer 5.1.2e |
| Referentie | B21.136/BEG01/20210922 |
| Status | Definitief |
| Datum | 22 september 2021 |
| Versie | C |

M3E Bouwkosten Management B.V.
Rivium Quadrant 163
2909 LC Capelle aan den Ijssel
+31 (0)85 – 744 14 86
5.1.2e@m3e.nl
www.m3e.nl

ENERGY
ECONOMY
ECOLOGY

## Gebruikte documenten, uitgangspunten en stelposten



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

**Gebruikte documenten**
- GWB2021-1 Uitvraag 'Herijking herbouwkosten inzake grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten zonder datum (12 pagina's)
- Bijlage 3 'Beleidsregel van 28 maart 2017 (6 pagina's)
- Bijlage 4 'Bepalingen Amsterdam gebaseerd op DNR 2011 versie juli 2013 zonder datum (50 pagina's)
- Bijlage 5 'De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' van 11 december 2018 (53 pagina's)
- Bijlage 6 'Lijst referentieprojecten en meetpunten' zonder datum (1 pagina)
- Bijlage 7 'Fotowijzer versie juli 2020 (66 pagina's)
- Bijlage 8 'Fotowijzer woningen' versie 2.2 van mei 2017 (16 pagina's)
- Bijlage 9 'Lijst van deelnemende objecten' zonder datum (3 pagina's)
- Bijlage 10 'Lijst van buurten en categorieen'

**Uitgangspunten**

Algemeen
- Deze begroting is opgesteld conform de NEN2699 Investerings- en exploitatiekosten van onroerende zaken - begripsbeschrijvingen en indeling.
- De hoeveelheden m.b.t. de kengetallen zijn bepaald conform de NEN2580 Oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- Kosten voor adviseurskosten, NUTS-aansluitingen, leges en dergelijke zijn in de investeringskostenraming opgenomen.
- Er is geen rekening gehouden met eventuele aanwezigheid van asbest
- Er is geen bedrag voor onvoorzien opgenomen. Niet voorziene directe kosten van de aannemer (nog niet uitgewerkt in het ontwerp en nog niet voorzien in de begroting) die in zijn aanneemsom verwerkt zullen worden, zijn onder de post 'nader te detailleren' opgenomen. Naarmate het plan verder uitgewerkt wordt zal het opslagpercentage voor 'nader te detailleren' afnemen.
- Aanvullende eisen met betrekking tot BREEAM, circulariteit en dergelijke maken geen onderdeel uit van de begroting
- De opgestelde begroting is conform prijspeil 1 januari 2021. Prijsstijgingen tot en tijdens bouw maken geen onderdeel uit van de begroting
- Woningen van 25m2GO worden uitgevoerd met twee bouwlagen, woningen van 57/89m2GO met drie bouwlagen, woningen van 121/154m2GO met vier bouwlagen, woningen van 186/218m2GO uitgevoerd met vijf bouwlagen, woningen van 250m2GO met zes bouwlagen en woningen van 1040m2GO met zeven bouwlagen
- Bouw- en investeringskosten zijn gebaseerd op een bouwvolume van ongeveer 15 woningen

Fundering
- Af te voeren grond is niet vervuild (schone grond)
- Kruipruimten worden voorzien van bodemafsluiting
- Betonnen funderingsbalken met trillingsvrij aangebrachte funderingspalen

Skelet
- Verticale draagconstructie uitgevoerd in kalkzandsteen met breedplaatvloeren op de verdiepingen
- Begane grondvloer uitgevoerd als ribcassettevloer met Rc=3,5
- Hellende daken en platte daken geisoleerd uitgevoerd met Rc=6,0

Dakafbouw
- Daken voorzien van goten, dakranden, dakpannen of bitumineuze dakbedekking met isolatie Rc=6,0

Gevelafbouw
- Gevel voorzien van bijvoorbeeld metselwerk, isolatie Rc=4,5, kozijnen, lateien, dorpels, banden en dergelijke
- Zonwering is niet opgenomen

Binnenwandafbouw
- Binnenwanden uitgevoerd als 'lichte' binnenwanden en binnenwandopeningen (doelmatige prijsklasse). Sanitaire ruimten zijn afgewerkt. Overige wanden behangklaar

Vloerafbouw
- Vloeren zijn voorzien van een dekvloer en vloertegelwerk in sanitaire ruimten
- Woningen voorzien van een geisoleerd kruipluik Rc=3,5

Trappen en hellingbanen
- Trappen in de woningen worden uitgevoerd in hout

Plafonds
- Plafonds voorzien van spuitwerk (Brander Crystal). Binnenzijde van hellende daken afgewerkt

Vaste inrichtingen en voorzieningen
- Vaste inrichting bestaat uit huisnummerborden, meterkast(inrichting) en stelpost keuken (exclusief apparatuur)
- Losse inrichting niet opgenomen

Terrein
- Niet opgenomen

Installaties
- Installatieconcept 'gasloos' op basis van BENG met lucht/waterwarmtepomp, vloerverwarming, WTW ventilatie-installatie, loodgieterswerk, sanitair, E-installatie en PV panelen. Andere verwarmingsconcepten zoals stadsverwarming, WKO, bodemwarmtepomp of aquathermie zijn niet opgenomen.

**Stelposten exclusief aannemersopslagen**

| | | | |
|---|---|---|---|
| - keuken (exclusief apparatuur) woning < 80m2GO | € | 1.500 | per woning |
| - keuken (exclusief apparatuur) woning 80m2GO > <200m2GO | € | 3.000 | per woning |
| - keuken (exclusief apparatuur) woning > 200m2GO | € | 7.500 | per woning |

## A2. Aanvullende wand-, vloer en plafondafwerking 'beneden-, bovenwoning (SOC code 1987/1988)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

| Onderdeel | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | 31 | 67 | 101 | 138 | 172 | 209 | 242 | 279 | 1.117 |
| GO (m2) | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 1.040 |
| BI (m3) | 97 | 205 | 311 | 421 | 525 | 633 | 733 | 840 | 3.358 |
| Aantal woningen | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **Aanvullende afwerkingen** | | | | | | | | | |
| Aanvullende vloerafwerking | Laminaat | Laminaat | Laminaat | PVC | PVC | PVC | Parket | Parket | Parket |
| Aanvullende plafondafwerking | Sauswerk | Sauswerk | Sauswerk | Sauswerk | Sauswerk | Stuc/sauswerk | Stuc/sauswerk | Stuc/sauswerk | Stuc/sauswerk |
| Aanvullende wandafwerking | Behang | Behang | Behang | Behang | Stuc/sauswerk | Stuc/sauswerk | Stuc/sauswerk | Stuc/sauswerk | Stuc/sauswerk |
| Afwerken trappen | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja |
| **Aanvullende kwaliteit** | | | | | | | | | |
| Toeslag aankoop vloertegels per m2 | € - | € - | € - | € - | € 10 | € 25 | € 25 | € 40 | € 60 |
| Toeslag aankoop wandtegels per m2 | € - | € - | € - | € - | € 10 | € 25 | € 25 | € 40 | € 60 |
| Houten kozijnen (i.p.v. plaatstaal) | Nee | Nee | Nee | Nee | Nee | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Hogere kwaliteit trappen (o.a. hardhout) | Nee | Nee | Nee | Nee | Nee | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Toeslag keuken | € - | € - | € - | € - | € 1.500 | € 3.000 | € 3.000 | € 5.000 | € 20.000 |
| Toeslag sanitair | € - | € - | € - | € - | € - | € 3.000 | € 3.000 | € 12.000 | € 45.000 |
| **Onderstaande bedragen zijn per m2GO** | | | | | | | | | |
| Directe bouwkosten | € 98 | € 94 | € 85 | € 95 | € 127 | € 199 | € 236 | € 277 | € 265 |
| Bouwkosten inclusief aannemersopslagen | € 130 | € 125 | € 113 | € 127 | € 170 | € 265 | € 314 | € 370 | € 354 |
| Investeringskosten exclusief btw | € 176 | € 169 | € 152 | € 171 | € 229 | € 358 | € 423 | € 499 | € 475 |
| Investeringskosten inclusief btw | € 213 | € 204 | € 184 | € 207 | € 278 | € 433 | € 512 | € 604 | € 575 |

565216

## A4. Locatie / bereikbaarheid 'beneden-, bovenwoning (SOC code 1987/1988)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : ##########
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

| Onderdeel | Perifeer | Groen stedelijk | Buiten Centrum | Centrum Stedelijk |
|---|---|---|---|---|
| **Maatregelen en op-/afslagen ten opzichte van basis** | | | | |
| Bouwkosten | | | | |
| Algemene bouwplaatskosten | -2% | 0% | 2% | 7% |
| Winst en risico | 0% | 0% | 1% | 2% |
| Investeringskosten | | | | |
| Sloopkosten | -5% | 0% | 10% | 20% |
| Winst en risico | -1% | 0% | 1% | 2% |
| Onvoorzien | -2% | 0% | 3% | 8% |

| Onderdeel | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | 31 | 67 | 101 | 138 | 172 | 209 | 242 | 279 | 1.117 |
| GO (m2) | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 1.040 |
| BI (m3) | 97 | 205 | 311 | 421 | 525 | 633 | 733 | 840 | 3.358 |
| Aantal woningen | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **Kostenverschil investeringskosten per m2go exclusief btw** | | | | | | | | | |
| Perifeer | € -237 | € -146 | € -110 | € -102 | € -90 | € -86 | € -85 | € -82 | -64 |
| Groen stedelijk | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | - |
| Buiten Centrum | € 355 | € 218 | € 165 | € 152 | € 135 | € 129 | € 127 | € 122 | 95 |
| Centrum Stedelijk | € 990 | € 608 | € 458 | € 422 | € 374 | € 358 | € 353 | € 340 | 264 |
| Perifeer | -4% | -4% | -4% | -4% | -4% | -4% | -4% | -4% | -4% |
| Groen stedelijk | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Buiten Centrum | 7% | 7% | 7% | 7% | 7% | 7% | 7% | 7% | 7% |
| Centrum Stedelijk | 18% | 19% | 19% | 19% | 19% | 19% | 19% | 19% | 19% |
| **Kostenverschil investeringskosten per m2go inclusief btw** | | | | | | | | | |
| Perifeer | € -287 | € -177 | € -133 | € -123 | € -109 | € -104 | € -103 | € -99 | -77 |
| Groen stedelijk | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | - |
| Buiten Centrum | € 430 | € 264 | € 199 | € 184 | € 163 | € 156 | € 154 | € 148 | 115 |
| Centrum Stedelijk | € 1.198 | € 735 | € 554 | € 510 | € 453 | € 433 | € 427 | € 412 | 320 |
| Perifeer | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Groen stedelijk | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Buiten Centrum | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% |
| Centrum Stedelijk | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 23% | 23% | 23% | 22% |

565216

## A5. Kwaliteitstoeslag 'beneden-, bovenwoning (SOC code 1987/1988)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

| Onderdeel | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | 31 | 67 | 101 | 138 | 172 | 209 | 242 | 279 | 1.117 |
| GO (m2) | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 1.040 |
| BI (m3) | 97 | 205 | 311 | 421 | 525 | 633 | 733 | 840 | 3.358 |
| Aantal woningen | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

**Toeslag kwaliteitsniveau door:**

1.) Toeslag stadsdeel
2.) Toeslag onderlinge kwaliteit

Voorbeelden ander kwaliteitsniveau:
- Accenten / materialisatie gevel
- Meer open gevel
- Dakranden / dakafwerking
- Hogere verdiepingshoogte
- Luxere badkamer
- Duurdere afwerkingen zoals vloeren, wanden, plafonds, trappen e.d.

### 1.) Toeslag stadsdeel

**Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de investeringskosten per m2GO exclusief btw**

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A. Centrum (centrum stedelijk) | € 403 | € 263 | € 180 | € 176 | € 147 | € 142 | € 131 | € 127 | € 96 |
| E. West (buiten centrum) | € 328 | € 214 | € 147 | € 144 | € 119 | € 116 | € 107 | € 103 | € 78 |
| E. West (groen stedelijk) | € 163 | € 106 | € 73 | € 71 | € 59 | € 57 | € 53 | € 51 | € 39 |
| F. Nieuw-West (groen stedelijk) | € 59 | € 38 | € 26 | € 26 | € 21 | € 21 | € 19 | € 18 | € 14 |
| K. Zuid (buiten centrum) | € 403 | € 263 | € 180 | € 176 | € 147 | € 142 | € 131 | € 127 | € 96 |
| K. Zuid (groen stedelijk) | € 200 | € 130 | € 89 | € 88 | € 73 | € 70 | € 65 | € 63 | € 48 |
| M. Oost (buiten centrum) | € 235 | € 153 | € 105 | € 103 | € 85 | € 83 | € 76 | € 74 | € 56 |
| M. Oost (groen stedelijk) | € 116 | € 76 | € 52 | € 51 | € 42 | € 41 | € 38 | € 37 | € 28 |
| N. Noord (groen stedelijk) | € 82 | € 53 | € 37 | € 36 | € 30 | € 29 | € 27 | € 26 | € 20 |
| T. Zuidoost (groen stedelijk) | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |

**Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de investeringskosten per m2GO inclusief btw**

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A. Centrum (centrum stedelijk) | € 488 | € 318 | € 218 | € 214 | € 178 | € 172 | € 158 | € 153 | € 117 |
| E. West (buiten centrum) | € 397 | € 259 | € 178 | € 174 | € 145 | € 140 | € 129 | € 125 | € 95 |
| E. West (groen stedelijk) | € 197 | € 128 | € 88 | € 86 | € 72 | € 69 | € 64 | € 62 | € 47 |
| F. Nieuw-West (groen stedelijk) | € 71 | € 46 | € 32 | € 31 | € 26 | € 25 | € 23 | € 22 | € 17 |
| K. Zuid (buiten centrum) | € 488 | € 318 | € 218 | € 214 | € 178 | € 172 | € 158 | € 153 | € 117 |
| K. Zuid (groen stedelijk) | € 242 | € 158 | € 108 | € 106 | € 88 | € 85 | € 79 | € 76 | € 58 |
| M. Oost (buiten centrum) | € 284 | € 185 | € 127 | € 124 | € 103 | € 100 | € 92 | € 89 | € 68 |
| M. Oost (groen stedelijk) | € 141 | € 92 | € 63 | € 62 | € 51 | € 50 | € 46 | € 44 | € 34 |
| N. Noord (groen stedelijk) | € 99 | € 65 | € 44 | € 43 | € 36 | € 35 | € 32 | € 31 | € 24 |
| T. Zuidoost (groen stedelijk) | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |

565216

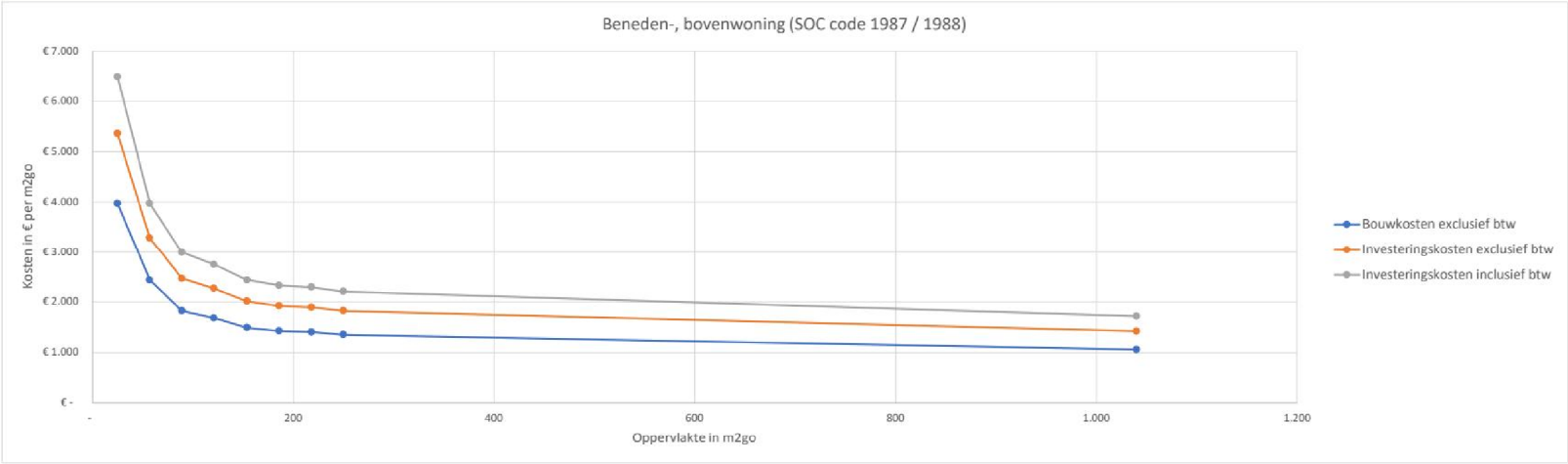
| 2.) Toeslag onderlinge kwaliteit | | |
|---|---|---|
| **Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de investeringskosten per m2GO <u>exclusief</u> btw** | | |
| Kostenstijging per € 1.000,-- marktwaardestijging t.o.v. gemiddelde WOZ-waarde betreffende stadsdeel en woningtype | € | 473 |
| Kostenstijging per € 100,-- marktwaardestijging t.o.v. gemiddelde WOZ-waarde betreffende stadseel en woningtype | € | 47 |
| **Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de investeringskosten per m2GO <u>inclusief</u> btw** | | |
| Kostenstijging per € 1.000,-- marktwaardestijging t.o.v. gemiddelde WOZ-waarde betreffende stadsdeel en woningtype | € | 573 |
| Kostenstijging per € 100,-- marktwaardestijging t.o.v. gemiddelde WOZ-waarde betreffende stadseel en woningtype | € | 57 |

## B. Interpolatie deelraming 'beneden-, bovenwoning (SOC code 1987/1988)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

| Onderdeel | Percentage | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | | 31 | 67 | 101 | 138 | 172 | 209 | 242 | 279 | 1.117 |
| GO (m2) | | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 1.040 |
| BI (m3) | | 97 | 205 | 311 | 421 | 525 | 633 | 733 | 840 | 3.358 |
| Aantal woningen | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |




| Bouw- en investeringskosten per meetpunt | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bouwkosten totaal per m2go | € 3.973 | € 2.438 | € 1.828 | € 1.683 | € 1.493 | € 1.426 | € 1.407 | € 1.354 | € 1.058 |
| Investeringskosten totaal per m2go exclusief btw | € 5.355 | € 3.284 | € 2.469 | € 2.270 | € 2.015 | € 1.924 | € 1.897 | € 1.826 | € 1.421 |
| Investeringskosten totaal per m2go inclusief btw | € 6.479 | € 3.974 | € 2.988 | € 2.746 | € 2.438 | € 2.328 | € 2.295 | € 2.210 | € 1.720 |

| Oppervlakte m2go (in te vullen) | 25 |
|---|---|
| Bouwkosten totaal per m2go | € 3.973 |
| Investeringskosten totaal per m2go exclusief btw | € 5.355 |
| Investeringskosten totaal per m2go inclusief btw | € 6.479 |

565216

## C. Indexering 'beneden-, bovenwoning (SOC code 1987/1988)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijken bouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

| Onderdeel | Percentage | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | | 31 | 67 | 101 | 138 | 172 | 209 | 242 | 279 | 1.117 |
| GO (m2) | | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 1.040 |
| BI (m3) | | 97 | 205 | 311 | 421 | 525 | 633 | 733 | 840 | 3.358 |
| Aantal woningen | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | | | | | | | | | |
| **Correctie prijspeil van 01-01-2021 naar 01-01-2019** | | | | | | | | | | |
| Correctie BENG per m2GO exclusief btw | | € -41 | € -18 | € -12 | € -13 | € -17 | € -20 | € -22 | € -24 | -30 |
| Correctie BENG per m2GO inclusief btw | | € -50 | € -22 | € -14 | € -16 | € -21 | € -25 | € -27 | € -29 | -37 |
| Correctie prijsstijging structureel en conjunctureel | -3,86% | | | | | | | | | |

565216