Bouwkosten Management

Begroting 'Herijking herbouwkosten'

Gestapeld 'Flat algemeen gemengd' (SOC code 1185)

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/BEG01/20210830
Status	Concept
Datum	30 augustus 2021
Versie	A

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 : 30 augustus 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
- Containerruimte en bergingen t.b.v. de woningen in de plint
- De opgestelde begroting is conform prijspeil 1 januari 2021. Prijsstijgingen tot en tijdens bouw maken geen onderdeel uit van de begroting
- Bouw- en investeringskosten zijn gebaseerd op een bouwvolume van gemiddeld 30-40 woningen
- Diversiteit aan woningtypes

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 beton met breedplaatvloeren op de verdiepingen en t.b.v. dakvloer
- Begane grondvloer uitgevoerd als geisoleerde knaalplaatvloer met Rc=3,5
- Woningen voorzien van een eigen balkon, loggia of frans balkon en portiek ontsluiting

Dakafbouw
- Daken voorzien van dakranden, noodoverstorten, valbeveiliging, liftopbouw, daktoegangsluik en 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
- Algemene verkeersruimten zijn afgewerkt

Vloerafbouw
- Vloeren zijn voorzien van een (zwevende) dekvloer en vloertegelwerk in sanitaire ruimten
- Algemene verkeersruimten zijn afgewerkt

Trappen en hellingbanen
- Trappen in de algemene ruimten worden uitgevoerd in beton met stalen hekwerken / leuningen

Plafonds
- Plafonds in appartementen voorzien van spuitwerk (Brander Crystal).
- Algemene verkeersruimten zijn afgewerkt met akoestische afwerking

Vaste inrichtingen en voorzieningen
- Vaste inrichting bestaat uit bewegwijzering, meterkast(inrichting), postkast 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 'Flat algemeen gemengd (SOC code 1185)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 30 augustus 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)	39	83	124	165	209	250	291	332	512
GO (m2)	25	57	89	121	154	186	218	250	390
BI (m3)	120	256	380	508	645	769	895	1.023	1.576
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
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	€ 10.000
Toeslag sanitair	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.000	€ 3.000	€ 12.000	€ 20.000
Onderstaande bedragen zijn per m2GO									
Directe bouwkosten	€ 61	€ 70	€ 69	€ 80	€ 115	€ 171	€ 209	€ 262	€ 293
Bouwkosten inclusief aannemersopslagen	€ 82	€ 94	€ 94	€ 108	€ 156	€ 232	€ 284	€ 355	€ 398
Investeringskosten exclusief btw	€ 113	€ 128	€ 127	€ 146	€ 210	€ 313	€ 382	€ 478	€ 534
Investeringskosten inclusief btw	€ 136	€ 155	€ 153	€ 177	€ 255	€ 379	€ 462	€ 579	€ 646

566858

A4. Locatie / bereikbaarheid 'Flat algemeen gemengd (SOC code 1185)'



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)	39	83	124	165	209	250	291	332	512
GO (m2)	25	57	89	121	154	186	218	250	390
BI (m3)	120	256	380	508	645	769	895	1.023	1.576
Aantal woningen	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Kostenverschil investeringskosten per m2go exclusief btw									
Perifeer	€ -195	€ -144	€ -125	€ -119	€ -112	€ -106	€ -107	€ -105	€ -101
Groen stedelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Buiten Centrum	€ 290	€ 216	€ 187	€ 177	€ 167	€ 160	€ 160	€ 157	€ 151
Centrum Stedelijk	€ 808	€ 601	€ 518	€ 492	€ 464	€ 442	€ 444	€ 435	€ 418
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%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	19%	19%
Kostenverschil investeringskosten per m2go inclusief btw									
Perifeer	€ -236	€ -175	€ -151	€ -144	€ -135	€ -129	€ -129	€ -127	€ -122
Groen stedelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Buiten Centrum	€ 351	€ 262	€ 226	€ 214	€ 202	€ 193	€ 194	€ 190	€ 182
Centrum Stedelijk	€ 977	€ 727	€ 627	€ 595	€ 562	€ 535	€ 537	€ 526	€ 505
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%	22%	22%	22%	22%

566858

A5. Kwaliteitstoeslag 'Flat algemeen gemengd (SOC code 1185)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 30 augustus 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)	39	83	124	165	209	250	291	332	512
GO (m2)	25	57	89	121	154	186	218	250	390
BI (m3)	120	256	380	508	645	769	895	1.023	1.576
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)	€ 171	€ 160	€ 151	€ 149	€ 147	€ 146	€ 144	€ 143	€ 142
E. West (buiten centrum)	€ 139	€ 130	€ 123	€ 122	€ 120	€ 119	€ 117	€ 117	€ 115
E. West (groen stedelijk)	€ 69	€ 65	€ 61	€ 60	€ 59	€ 59	€ 58	€ 58	€ 57
F. Nieuw-West (groen stedelijk)	€ 25	€ 23	€ 22	€ 22	€ 21	€ 21	€ 21	€ 21	€ 21
K. Zuid (buiten centrum)	€ 171	€ 160	€ 151	€ 149	€ 147	€ 146	€ 144	€ 143	€ 142
K. Zuid (groen stedelijk)	€ 85	€ 79	€ 75	€ 74	€ 73	€ 72	€ 71	€ 71	€ 70
M. Oost (buiten centrum)	€ 99	€ 93	€ 88	€ 87	€ 86	€ 85	€ 84	€ 84	€ 82
M. Oost (groen stedelijk)	€ 49	€ 46	€ 44	€ 43	€ 43	€ 42	€ 42	€ 41	€ 41
N. Noord (groen stedelijk)	€ 35	€ 33	€ 31	€ 30	€ 30	€ 30	€ 29	€ 29	€ 29
T. Zuidoost (groen stedelijk)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-

Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de investeringskosten per m2GO inclusief btw

A. Centrum (centrum stedelijk)	€ 207	€ 194	€ 183	€ 181	€ 178	€ 176	€ 174	€ 174	€ 171
E. West (buiten centrum)	€ 168	€ 158	€ 149	€ 147	€ 145	€ 143	€ 142	€ 141	€ 139
E. West (groen stedelijk)	€ 83	€ 78	€ 74	€ 73	€ 72	€ 71	€ 70	€ 70	€ 69
F. Nieuw-West (groen stedelijk)	€ 30	€ 28	€ 27	€ 26	€ 26	€ 26	€ 25	€ 25	€ 25
K. Zuid (buiten centrum)	€ 207	€ 194	€ 183	€ 181	€ 178	€ 176	€ 174	€ 174	€ 171
K. Zuid (groen stedelijk)	€ 102	€ 96	€ 91	€ 90	€ 88	€ 87	€ 86	€ 86	€ 85
M. Oost (buiten centrum)	€ 120	€ 113	€ 106	€ 105	€ 104	€ 103	€ 101	€ 101	€ 100
M. Oost (groen stedelijk)	€ 60	€ 56	€ 53	€ 52	€ 51	€ 51	€ 50	€ 50	€ 49
N. Noord (groen stedelijk)	€ 42	€ 39	€ 37	€ 37	€ 36	€ 36	€ 35	€ 35	€ 35
T. Zuidoost (groen stedelijk)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-

566858

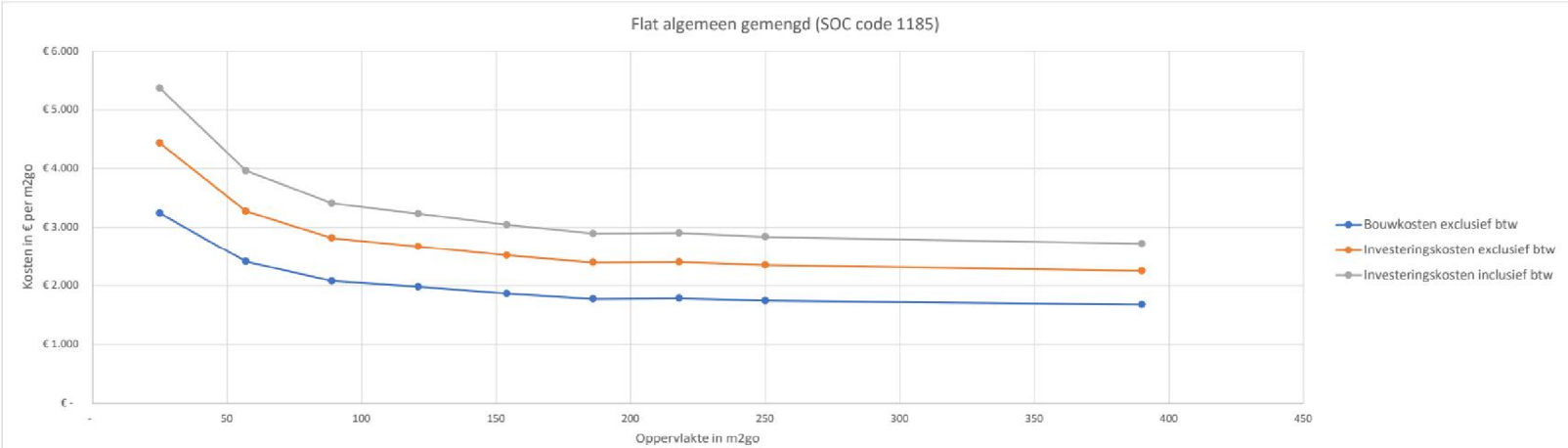
2.) Toeslag onderlinge kwaliteit		
Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de investeringskosten per m2GO <u>exclusief</u> btw		
Kostenstijging per € 1.000,-- marktwaardestijging t.o.v. gemiddelde WOZ-waarde betreffende stadsdeel en woningtype	€	473
Kostenstijging per € 100,-- marktwaardestijging t.o.v. 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 'Flat algemeen gemengd (SOC code 1185)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 30 augustus 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)		39	83	124	165	209	250	291	332	512
GO (m2)		25	57	89	121	154	186	218	250	390
BI (m3)		120	256	380	508	645	769	895	1.023	1.576
Aantal woningen		1	1	1	1	1	1	1	1	1



Bouw- en investeringskosten per meetpunt										
Bouwkosten totaal per m2go	€ 3.241	€ 2.408	€ 2.080	€ 1.979	€ 1.864	€ 1.775	€ 1.785	€ 1.745	€ 1.677
Investeringskosten totaal per m2go exclusief btw	€ 4.429	€ 3.274	€ 2.819	€ 2.673	€ 2.516	€ 2.393	€ 2.402	€ 2.348	€ 2.251
Investeringskosten totaal per m2go inclusief btw	€ 5.359	€ 3.962	€ 3.411	€ 3.234	€ 3.044	€ 2.895	€ 2.907	€ 2.841	€ 2.724

Oppervlakte m2go (in te vullen)	25
Bouwkosten totaal per m2go	€ 3.241
Investeringskosten totaal per m2go exclusief btw	€ 4.429
Investeringskosten totaal per m2go inclusief btw	€ 5.359

566858

C. Indexering 'Flat algemeen gemengd (SOC code 1185)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijken bouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 30 augustus 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)		39	83	124	165	209	250	291	332	512
GO (m2)		25	57	89	121	154	186	218	250	390
BI (m3)		120	256	380	508	645	769	895	1.023	1.576
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		€ -21	€ -9	€ -7	€ -16	€ -22	€ -25	€ -27	€ -29	€ -33
Correctie BENG per m2GO inclusief btw		€ -26	€ -11	€ -9	€ -19	€ -26	€ -30	€ -33	€ -35	€ -40
Correctie prijsstijging structureel en conjunctureel	-3,44%									

566858