Bouwkosten Management

Begroting 'Herijking herbouwkosten'

Bijzondere typen 'Grachtenpanden' (SOC code 1405/1431)

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/BEG01/20210730
Status	Concept
Datum	1 januari 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

A2. Aanvullende wand-, vloer en plafondafwerking 'Grachtenpanden (SOC code 1405/1431)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 30 juli 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)	91	125	163	198	234	268	302	335	1.847
GO (m2)	75	107	139	171	204	236	268	300	1.720
BI (m3)	281	386	498	605	713	816	922	1.023	5.573
Aantal woningen	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Aanvullende vloerafwerking	Laminaat	Laminaat	Laminaat	PVC	PVC	Parket	Parket	Parket	Parket
Aanvullende plafondafwerking	Sauswerk	Sauswerk	Sauswerk	Sauswerk	Stuc/sauswerk	Stuc/sauswerk	Stuc/sauswerk	Stuc/sauswerk	Stuc/sauswerk
Aanvullende wandafwerking	Behang	Behang	Behang	Stuc/sauswerk	Stuc/sauswerk	Stuc/sauswerk	Stuc/sauswerk	Stuc/sauswerk	Stuc/sauswerk
Onderstaande bedragen zijn per m2GO									
Directe bouwkosten	€ 82	€ 76	€ 74	€ 105	€ 125	€ 170	€ 171	€ 173	€ 167
Bouwkosten inclusief aannemersopslagen	€ 107	€ 100	€ 97	€ 137	€ 164	€ 223	€ 224	€ 227	€ 218
Investeringskosten exclusief btw	€ 139	€ 130	€ 126	€ 179	€ 214	€ 291	€ 292	€ 296	€ 283
Investeringskosten inclusief btw	€ 169	€ 158	€ 153	€ 216	€ 259	€ 352	€ 354	€ 358	€ 343

565198

A3. Tuin/dakterras 'Grachtenpanden (SOC code 1405/1431)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 30 juli 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)	91	125	163	198	234	268	302	335	1.847
GO (m2)	75	107	139	171	204	236	268	300	1.720
BI (m3)	281	386	498	605	713	816	922	1.023	5.573
Aantal woningen	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de investeringskosten per m2GO <u>exclusief</u> btw

A. Centrum (centrum stedelijk)	€ 89	€ 68	€ 53	€ 50	€ 46	€ 43	€ 39	€ 38	€ 32
E. West (buiten centrum)	€ 75	€ 68	€ 63	€ 62	€ 61	€ 60	€ 60	€ 58	€ 53
E. West (groen stedelijk)	€ 65	€ 63	€ 60	€ 60	€ 56	€ 53	€ 51	€ 50	€ 44
F. Nieuw-West (groen stedelijk)	€ 65	€ 63	€ 60	€ 60	€ 56	€ 53	€ 51	€ 50	€ 44
K. Zuid (buiten centrum)	€ 103	€ 87	€ 70	€ 68	€ 67	€ 61	€ 58	€ 55	€ 49
K. Zuid (groen stedelijk)	€ 65	€ 62	€ 60	€ 58	€ 58	€ 58	€ 56	€ 56	€ 49
M. Oost (buiten centrum)	€ 103	€ 87	€ 72	€ 67	€ 63	€ 58	€ 56	€ 55	€ 49
M. Oost (groen stedelijk)	€ 75	€ 72	€ 67	€ 65	€ 61	€ 58	€ 56	€ 55	€ 49
N. Noord (groen stedelijk)	€ 55	€ 51	€ 50	€ 48	€ 48	€ 46	€ 46	€ 44	€ 37
T. Zuidoost (groen stedelijk)	€ 55	€ 51	€ 50	€ 48	€ 48	€ 46	€ 46	€ 44	€ 37

Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de investeringskosten per m2GO <u>inclusief</u> btw

A. Centrum (centrum stedelijk)	€ 108	€ 83	€ 64	€ 60	€ 56	€ 52	€ 47	€ 45	€ 39
E. West (buiten centrum)	€ 91	€ 83	€ 77	€ 74	€ 74	€ 72	€ 72	€ 70	€ 64
E. West (groen stedelijk)	€ 79	€ 77	€ 72	€ 72	€ 68	€ 64	€ 62	€ 60	€ 54
F. Nieuw-West (groen stedelijk)	€ 79	€ 77	€ 72	€ 72	€ 68	€ 64	€ 62	€ 60	€ 54
K. Zuid (buiten centrum)	€ 124	€ 106	€ 85	€ 83	€ 81	€ 74	€ 70	€ 66	€ 60
K. Zuid (groen stedelijk)	€ 79	€ 75	€ 72	€ 70	€ 70	€ 70	€ 68	€ 68	€ 60
M. Oost (buiten centrum)	€ 124	€ 106	€ 87	€ 81	€ 76	€ 70	€ 68	€ 66	€ 60
M. Oost (groen stedelijk)	€ 91	€ 87	€ 81	€ 79	€ 74	€ 70	€ 68	€ 66	€ 60
N. Noord (groen stedelijk)	€ 66	€ 62	€ 60	€ 58	€ 58	€ 56	€ 56	€ 54	€ 45
T. Zuidoost (groen stedelijk)	€ 66	€ 62	€ 60	€ 58	€ 58	€ 56	€ 56	€ 54	€ 45

A4. Locatie / bereikbaarheid 'Grachtenpanden (SOC code 1405/1431)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 30 juli 2021
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	0%	2%	4%	9%
Winst en risico	0%	0%	1%	2%
Investeringskosten				
Sloopkosten	0%	5%	15%	25%
Winst en risico	0%	1%	2%	3%
Onvoorzien	0%	2%	5%	10%

Onderdeel	Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Max
BVO (m2)	91	125	163	198	234	268	302	335	1.847
GO (m2)	75	107	139	171	204	236	268	300	1.720
BI (m3)	281	386	498	605	713	816	922	1.023	5.573
Aantal woningen	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Kostenverschil investeringskosten per m2go exclusief btw

Perifeer	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Groen stedelijk	€ 160	€ 132	€ 123	€ 118	€ 113	€ 106	€ 105	€ 100	€ 84
Buiten Centrum	€ 398	€ 330	€ 306	€ 295	€ 282	€ 265	€ 261	€ 249	€ 211
Centrum Stedelijk	€ 823	€ 683	€ 633	€ 610	€ 583	€ 548	€ 540	€ 515	€ 435
Perifeer	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Groen stedelijk	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Buiten Centrum	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
Centrum Stedelijk	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%

Kostenverschil investeringskosten per m2go inclusief btw

Perifeer	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Groen stedelijk	€ 193	€ 160	€ 149	€ 143	€ 137	€ 129	€ 127	€ 121	€ 102
Buiten Centrum	€ 482	€ 400	€ 371	€ 357	€ 341	€ 321	€ 316	€ 301	€ 255
Centrum Stedelijk	€ 996	€ 826	€ 766	€ 738	€ 706	€ 663	€ 653	€ 623	€ 526
Perifeer	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Groen stedelijk	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Buiten Centrum	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Centrum Stedelijk	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%

565198

Gebruikte documenten, uitgangspunten en stelposten



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 30 juli 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 75/107m2GO worden uitgevoerd met drie bouwlagen, woningen van 139/171/204/236/268/300m2GO met vier bouwlagen en woningen van 1720m2GO uitgevoerd met zes 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 < 76m2GO	€	3.000	per woning
- keuken (exclusief apparatuur) woning 76m2GO > <139m2GO	€	5.000	per woning
- keuken (exclusief apparatuur) woning 139m2GO > <300m2GO	€	7.500	per woning
- keuken (exclusief apparatuur) woning 300m2GO > <1720m2GO	€	10.000	per woning
- keuken (exclusief apparatuur) woning > 1720m2GO	€	50.000	per woning