Bouwkosten Management

Begroting 'Herijking herbouwkosten'

Gestapeld 'Galerijflat' (SOC code 1181)

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/BEG01/20210917
Status	Concept
Datum	17 september 2021
Versie	B

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 : 17 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
- 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 ongeveer 30-40 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 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 en galerij 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
- Stalen vluchttrappen aan het einde van de galerij

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

566859

A2. Aanvullende wand-, vloer en plafondafwerking 'Galerijflat (SOC code 1181)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 17 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)	34	79	120	156	198	238	277	316	732
GO (m2)	25	57	89	121	154	186	218	250	583
BI (m3)	105	240	366	478	607	728	846	965	2.238
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	€ 20.000
Toeslag sanitair	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.000	€ 3.000	€ 12.000	€ 45.000
Onderstaande bedragen zijn per m2GO									
Directe bouwkosten	€ 61	€ 70	€ 69	€ 80	€ 115	€ 171	€ 210	€ 263	€ 266
Bouwkosten inclusief aannemersopslagen	€ 82	€ 94	€ 94	€ 108	€ 156	€ 232	€ 284	€ 357	€ 361
Investeringskosten exclusief btw	€ 112	€ 128	€ 127	€ 146	€ 211	€ 314	€ 384	€ 482	€ 486
Investeringskosten inclusief btw	€ 136	€ 155	€ 154	€ 177	€ 256	€ 380	€ 465	€ 584	€ 588

566859

A4. Locatie / bereikbaarheid 'Galerijflat (SOC code 1181)'



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)	34	79	120	156	198	238	277	316	732
GO (m2)	25	57	89	121	154	186	218	250	583
BI (m3)	105	240	366	478	607	728	846	965	2.238
Aantal woningen	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Kostenverschil investeringskosten per m2go exclusief btw

Perifeer	€ -201	€ -148	€ -116	€ -106	€ -98	€ -90	€ -93	€ -90	-85
Groen stedelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Buiten Centrum	€ 298	€ 222	€ 174	€ 158	€ 146	€ 136	€ 139	€ 135	127
Centrum Stedelijk	€ 831	€ 618	€ 481	€ 440	€ 405	€ 376	€ 386	€ 375	352
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	€ -243	€ -180	€ -140	€ -128	€ -118	€ -109	€ -113	€ -109	-103
Groen stedelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Buiten Centrum	€ 361	€ 269	€ 210	€ 192	€ 177	€ 164	€ 169	€ 163	154
Centrum Stedelijk	€ 1.005	€ 748	€ 582	€ 532	€ 490	€ 455	€ 467	€ 453	426
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%

566859

A5. Kwaliteitstoeslag 'Galerijflat (SOC code 1181)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 17 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)	34	79	120	156	198	238	277	316	732
GO (m2)	25	57	89	121	154	186	218	250	583
BI (m3)	105	240	366	478	607	728	846	965	2.238
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)	€ 173	€ 170	€ 128	€ 130	€ 124	€ 116	€ 125	€ 122	€ 120
E. West (buiten centrum)	€ 141	€ 139	€ 104	€ 105	€ 101	€ 94	€ 101	€ 100	€ 98
E. West (groen stedelijk)	€ 70	€ 69	€ 52	€ 52	€ 50	€ 47	€ 50	€ 49	€ 49
F. Nieuw-West (groen stedelijk)	€ 25	€ 25	€ 19	€ 19	€ 18	€ 17	€ 18	€ 18	€ 18
K. Zuid (buiten centrum)	€ 173	€ 170	€ 128	€ 130	€ 124	€ 116	€ 125	€ 122	€ 120
K. Zuid (groen stedelijk)	€ 86	€ 84	€ 64	€ 64	€ 61	€ 57	€ 62	€ 61	€ 60
M. Oost (buiten centrum)	€ 101	€ 99	€ 75	€ 75	€ 72	€ 67	€ 72	€ 71	€ 70
M. Oost (groen stedelijk)	€ 50	€ 49	€ 37	€ 37	€ 36	€ 33	€ 36	€ 35	€ 35
N. Noord (groen stedelijk)	€ 35	€ 35	€ 26	€ 26	€ 25	€ 23	€ 25	€ 25	€ 24
T. Zuidoost (groen stedelijk)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-

Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de investeringskosten per m2GO inclusief btw

A. Centrum (centrum stedelijk)	€ 209	€ 206	€ 155	€ 157	€ 150	€ 140	€ 151	€ 148	€ 146
E. West (buiten centrum)	€ 170	€ 168	€ 126	€ 128	€ 122	€ 114	€ 123	€ 120	€ 119
E. West (groen stedelijk)	€ 84	€ 83	€ 63	€ 63	€ 60	€ 56	€ 61	€ 60	€ 59
F. Nieuw-West (groen stedelijk)	€ 30	€ 30	€ 23	€ 23	€ 22	€ 20	€ 22	€ 22	€ 21
K. Zuid (buiten centrum)	€ 209	€ 206	€ 155	€ 157	€ 150	€ 140	€ 151	€ 148	€ 146
K. Zuid (groen stedelijk)	€ 104	€ 102	€ 77	€ 78	€ 74	€ 69	€ 75	€ 73	€ 72
M. Oost (buiten centrum)	€ 122	€ 120	€ 90	€ 91	€ 87	€ 81	€ 88	€ 86	€ 85
M. Oost (groen stedelijk)	€ 60	€ 59	€ 45	€ 45	€ 43	€ 40	€ 43	€ 43	€ 42
N. Noord (groen stedelijk)	€ 42	€ 42	€ 31	€ 32	€ 30	€ 28	€ 31	€ 30	€ 30
T. Zuidoost (groen stedelijk)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-

566859

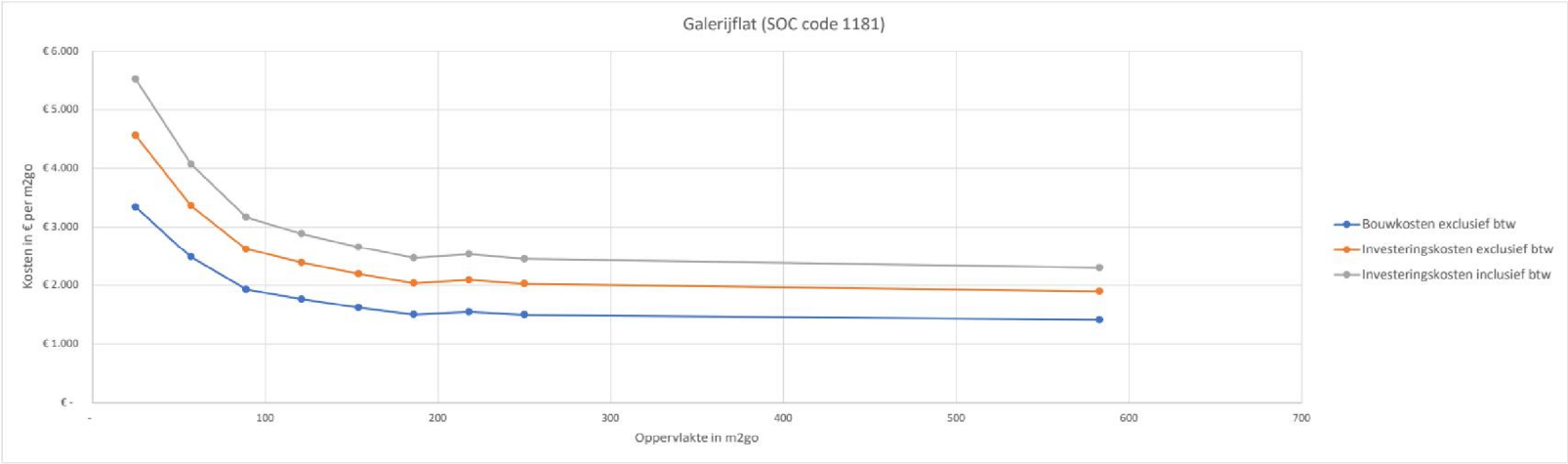
2.) Toeslag onderlinge kwaliteit		
Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de investeringskosten per m2GO <u>exclusief</u> btw		
Kostenstijging per € 1.000,-- marktwaardestijging t.o.v. gemiddelde WOZ-waarde betreffende stadsdeel en woningtype	€	473
Kostenstijging per € 100,-- marktwaardestijging t.o.v. 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 'Galerijflat (SOC code 1181)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 17 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)		34	79	120	156	198	238	277	316	732
GO (m2)		25	57	89	121	154	186	218	250	583
BI (m3)		105	240	366	478	607	728	846	965	2.238
Aantal woningen		1	1	1	1	1	1	1	1	1



Bouw- en investeringskosten per meetpunt									
Bouwkosten totaal per m2go	€ 3.344	€ 2.482	€ 1.927	€ 1.763	€ 1.621	€ 1.503	€ 1.548	€ 1.499	€ 1.410
Investeringskosten totaal per m2go exclusief btw	€ 4.556	€ 3.365	€ 2.618	€ 2.387	€ 2.194	€ 2.035	€ 2.090	€ 2.024	€ 1.897
Investeringskosten totaal per m2go inclusief btw	€ 5.513	€ 4.072	€ 3.168	€ 2.888	€ 2.655	€ 2.462	€ 2.529	€ 2.449	€ 2.295

Oppervlakte m2go (in te vullen)	25
Bouwkosten totaal per m2go	€ 3.344
Investeringskosten totaal per m2go exclusief btw	€ 4.556
Investeringskosten totaal per m2go inclusief btw	€ 5.513

566859

C. Indexering 'Galerijflat (SOC code 1181)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijken bouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 17 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)		34	79	120	156	198	238	277	316	732
GO (m2)		25	57	89	121	154	186	218	250	583
BI (m3)		105	240	366	478	607	728	846	965	2.238
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	€ -6	€ -14	€ -19	€ -23	€ -25	€ -27	-34
Correctie BENG per m2GO inclusief btw		€ -26	€ -11	€ -7	€ -17	€ -24	€ -28	€ -30	€ -32	-41
Correctie prijsstijging structureel en conjunctureel	-3,44%									

566859