Bouwkosten Management

Begroting 'Herijking herbouwkosten'

Gestapeld 'beneden,- bovenwoning (SOC code 1981/1982)'

(karakteristiek) 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/BEG01/20220728
Status	Definitief
Datum	28 juli 2022
Versie	D

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 : 28 juli 2022
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 1421m2GO 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 1981/1982)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 28 juli 2022
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	1.505
GO (m2)	25	57	89	121	154	186	218	250	1.421
BI (m3)	97	205	311	421	525	633	733	840	4.524
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	€ 278	€ 277	€ 251
Bouwkosten inclusief aannemersopslagen	€ 128	€ 123	€ 111	€ 124	€ 167	€ 261	€ 364	€ 363	€ 329
Investeringskosten exclusief btw	€ 169	€ 162	€ 147	€ 164	€ 221	€ 344	€ 479	€ 478	€ 430
Investeringskosten inclusief btw	€ 205	€ 197	€ 177	€ 199	€ 267	€ 416	€ 580	€ 579	€ 520

570374

A4. Locatie / bereikbaarheid 'beneden-, bovenwoning (SOC code 1981/1982)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 28 juli 2022
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	1.505
GO (m2)	25	57	89	121	154	186	218	250	1.421
BI (m3)	97	205	311	421	525	633	733	840	4.524
Aantal woningen	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Kostenverschil investeringskosten per m2go exclusief btw

Perifeer	€ -224	€ -140	€ -108	€ -98	€ -88	€ -84	€ -83	€ -80	€ -57
Groen stedelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Buiten Centrum	€ 336	€ 209	€ 162	€ 146	€ 132	€ 126	€ 123	€ 119	€ 85
Centrum Stedelijk	€ 935	€ 582	€ 450	€ 406	€ 366	€ 349	€ 343	€ 330	€ 237
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	€ -271	€ -169	€ -131	€ -118	€ -106	€ -102	€ -100	€ -96	€ -69
Groen stedelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Buiten Centrum	€ 406	€ 253	€ 196	€ 177	€ 160	€ 152	€ 149	€ 144	€ 103
Centrum Stedelijk	€ 1.131	€ 704	€ 544	€ 492	€ 442	€ 422	€ 415	€ 399	€ 286
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%

570374

A5. Kwaliteitstoeslag 'beneden-, bovenwoning (SOC code 1981/1982)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 28 juli 2022
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	1.505
GO (m2)	25	57	89	121	154	186	218	250	1.421
BI (m3)	97	205	311	421	525	633	733	840	4.524
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)	€ 415	€ 279	€ 207	€ 198	€ 165	€ 159	€ 146	€ 141	€ 93
E. West (buiten centrum)	€ 338	€ 227	€ 169	€ 162	€ 135	€ 129	€ 119	€ 115	€ 76
E. West (groen stedelijk)	€ 167	€ 113	€ 84	€ 80	€ 67	€ 64	€ 59	€ 57	€ 37
F. Nieuw-West (groen stedelijk)	€ 60	€ 41	€ 30	€ 29	€ 24	€ 23	€ 21	€ 21	€ 13
K. Zuid (buiten centrum)	€ 415	€ 279	€ 207	€ 198	€ 165	€ 159	€ 146	€ 141	€ 93
K. Zuid (groen stedelijk)	€ 206	€ 138	€ 103	€ 98	€ 82	€ 79	€ 73	€ 70	€ 46
M. Oost (buiten centrum)	€ 241	€ 162	€ 121	€ 115	€ 96	€ 93	€ 85	€ 82	€ 54
M. Oost (groen stedelijk)	€ 120	€ 81	€ 60	€ 57	€ 48	€ 46	€ 42	€ 41	€ 27
N. Noord (groen stedelijk)	€ 84	€ 57	€ 42	€ 40	€ 34	€ 32	€ 30	€ 29	€ 19
T. Zuidoost (groen stedelijk)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-

Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de investeringskosten per m2GO inclusief btw

A. Centrum (centrum stedelijk)	€ 502	€ 338	€ 251	€ 240	€ 200	€ 192	€ 177	€ 171	€ 112
E. West (buiten centrum)	€ 409	€ 275	€ 204	€ 195	€ 163	€ 157	€ 144	€ 139	€ 91
E. West (groen stedelijk)	€ 203	€ 136	€ 101	€ 97	€ 81	€ 78	€ 71	€ 69	€ 45
F. Nieuw-West (groen stedelijk)	€ 73	€ 49	€ 36	€ 35	€ 29	€ 28	€ 26	€ 25	€ 16
K. Zuid (buiten centrum)	€ 502	€ 338	€ 251	€ 240	€ 200	€ 192	€ 177	€ 171	€ 112
K. Zuid (groen stedelijk)	€ 249	€ 167	€ 124	€ 119	€ 99	€ 95	€ 88	€ 85	€ 56
M. Oost (buiten centrum)	€ 292	€ 196	€ 146	€ 140	€ 117	€ 112	€ 103	€ 99	€ 65
M. Oost (groen stedelijk)	€ 145	€ 97	€ 72	€ 69	€ 58	€ 56	€ 51	€ 49	€ 32
N. Noord (groen stedelijk)	€ 102	€ 68	€ 51	€ 49	€ 41	€ 39	€ 36	€ 35	€ 23
T. Zuidoost (groen stedelijk)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-

570374

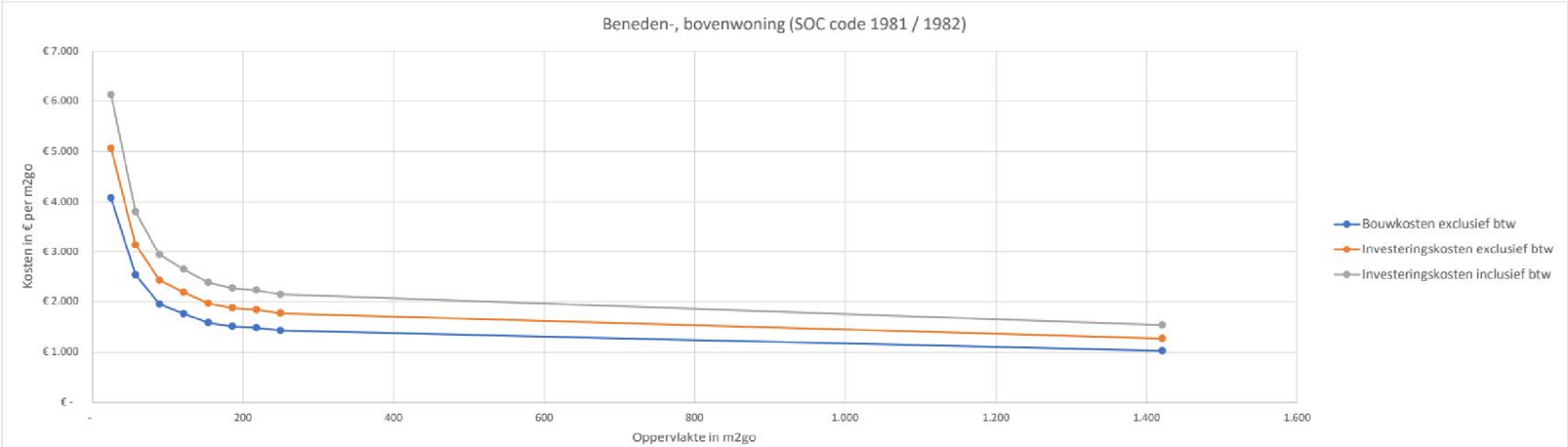
2.) Toeslag onderlinge kwaliteit		
Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de investeringskosten per m2GO <u>exclusief</u> btw		
Kostenstijging per € 1.000,-- marktwaardestijging t.o.v. gemiddelde WOZ-waarde betreffende stadsdeel en woningtype	€	473
Kostenstijging per € 100,-- marktwaardestijging t.o.v. 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 1981/1982)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 28 juli 2022
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	1.505
GO (m2)		25	57	89	121	154	186	218	250	1.421
BI (m3)		97	205	311	421	525	633	733	840	4.524
Aantal woningen		1	1	1	1	1	1	1	1	1



Bouw- en investeringskosten per meetpunt									
Bouwkosten totaal per m2go	€ 4.072	€ 2.534	€ 1.953	€ 1.762	€ 1.584	€ 1.511	€ 1.484	€ 1.429	€ 1.029
Investeringskosten totaal per m2go exclusief btw	€ 5.056	€ 3.143	€ 2.426	€ 2.187	€ 1.967	€ 1.876	€ 1.841	€ 1.772	€ 1.273
Investeringskosten totaal per m2go inclusief btw	€ 6.118	€ 3.803	€ 2.935	€ 2.647	€ 2.380	€ 2.270	€ 2.228	€ 2.144	€ 1.540

Oppervlakte m2go (in te vullen)	25
Bouwkosten totaal per m2go	€ 4.072
Investeringskosten totaal per m2go exclusief btw	€ 5.056
Investeringskosten totaal per m2go inclusief btw	€ 6.118

570374

C. Indexatie 'beneden-, bovenwoning (SOC code 1981/1982)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijken bouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 28 juli 2022
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	1.505
GO (m2)		25	57	89	121	154	186	218	250	1.421
BI (m3)		97	205	311	421	525	633	733	840	4.524
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	€	-38	-17	-11	-12	-16	-19	-20	-22	-28
Correctie BENG per m2GO inclusief btw	€	-46	-20	-13	-15	-19	-23	-24	-26	-34

Correctie prijsstijging structureel en conjunctureel -3,86%

570374