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/BEG01/20220728
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

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



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)	34	79	120	156	198	238	277	316	732
GO woning (m2)	25	57	89	121	154	186	218	250	583
GO berging (m2)	5	6	6	6	8	8	8	10	10
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	€ 103	€ 117	€ 117	€ 134	€ 194	€ 288	€ 352	€ 442	€ 446
Investeringskosten inclusief btw	€ 125	€ 142	€ 141	€ 163	€ 234	€ 348	€ 426	€ 535	€ 539

570380

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



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)	34	79	120	156	198	238	277	316	732
GO woning (m2)	25	57	89	121	154	186	218	250	583
GO berging (m2)	5	6	6	6	8	8	8	10	10
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	€ -154	€ -123	€ -99	€ -93	€ -85	€ -80	€ -82	€ -80	-76
Groen stedelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Buiten Centrum	€ 228	€ 185	€ 149	€ 138	€ 127	€ 119	€ 123	€ 119	114
Centrum Stedelijk	€ 635	€ 513	€ 414	€ 384	€ 353	€ 331	€ 342	€ 330	317
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	€ -186	€ -149	€ -120	€ -112	€ -103	€ -96	€ -100	€ -96	-92
Groen stedelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Buiten Centrum	€ 276	€ 223	€ 180	€ 167	€ 154	€ 144	€ 149	€ 144	139
Centrum Stedelijk	€ 769	€ 621	€ 501	€ 465	€ 427	€ 400	€ 413	€ 400	384
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%

570380

A5. Kwaliteitstoeslag 'Galerijflat (SOC code 1181)'



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)	34	79	120	156	198	238	277	316	732
GO woning (m2)	25	57	89	121	154	186	218	250	583
GO berging (m2)	5	6	6	6	8	8	8	10	10
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

	Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Max
A. Centrum (centrum stedelijk)	€ 159	€ 156	€ 118	€ 119	€ 114	€ 106	€ 114	€ 112	€ 110
E. West (buiten centrum)	€ 129	€ 127	€ 96	€ 97	€ 92	€ 86	€ 93	€ 91	€ 90
E. West (groen stedelijk)	€ 64	€ 63	€ 48	€ 48	€ 46	€ 43	€ 46	€ 45	€ 45
F. Nieuw-West (groen stedelijk)	€ 23	€ 23	€ 17	€ 17	€ 17	€ 15	€ 17	€ 16	€ 16
K. Zuid (buiten centrum)	€ 159	€ 156	€ 118	€ 119	€ 114	€ 106	€ 114	€ 112	€ 110
K. Zuid (groen stedelijk)	€ 79	€ 77	€ 58	€ 59	€ 56	€ 53	€ 57	€ 56	€ 55
M. Oost (buiten centrum)	€ 92	€ 91	€ 68	€ 69	€ 66	€ 62	€ 66	€ 65	€ 64
M. Oost (groen stedelijk)	€ 46	€ 45	€ 34	€ 34	€ 33	€ 31	€ 33	€ 32	€ 32
N. Noord (groen stedelijk)	€ 32	€ 32	€ 24	€ 24	€ 23	€ 21	€ 23	€ 23	€ 22
T. Zuidoost (groen stedelijk)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-

Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de investeringskosten per m2GO inclusief btw

	Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Max
A. Centrum (centrum stedelijk)	€ 192	€ 189	€ 142	€ 144	€ 137	€ 128	€ 138	€ 136	€ 134
E. West (buiten centrum)	€ 156	€ 154	€ 116	€ 117	€ 112	€ 104	€ 113	€ 110	€ 109
E. West (groen stedelijk)	€ 77	€ 76	€ 57	€ 58	€ 55	€ 52	€ 56	€ 55	€ 54
F. Nieuw-West (groen stedelijk)	€ 28	€ 27	€ 21	€ 21	€ 20	€ 19	€ 20	€ 20	€ 19
K. Zuid (buiten centrum)	€ 192	€ 189	€ 142	€ 144	€ 137	€ 128	€ 138	€ 136	€ 134
K. Zuid (groen stedelijk)	€ 95	€ 94	€ 71	€ 71	€ 68	€ 64	€ 69	€ 67	€ 66
M. Oost (buiten centrum)	€ 112	€ 110	€ 83	€ 84	€ 80	€ 75	€ 80	€ 79	€ 78
M. Oost (groen stedelijk)	€ 55	€ 55	€ 41	€ 41	€ 40	€ 37	€ 40	€ 39	€ 39
N. Noord (groen stedelijk)	€ 39	€ 38	€ 29	€ 29	€ 28	€ 26	€ 28	€ 28	€ 27
T. Zuidoost (groen stedelijk)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-

570380

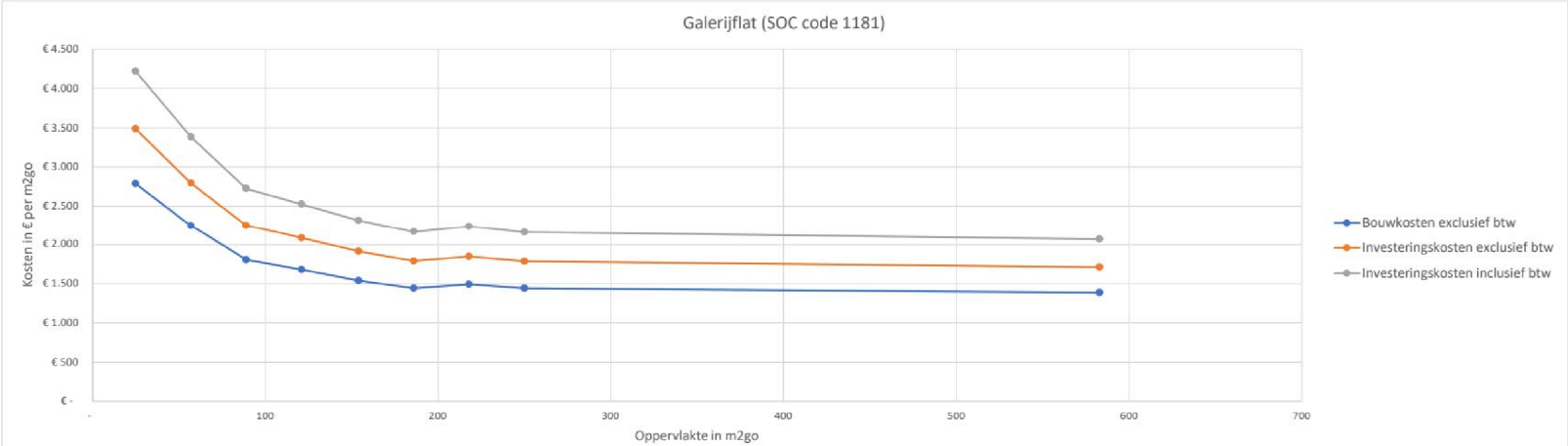
2.) Toeslag onderlinge kwaliteit		
Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de investeringskosten per m2GO <u>exclusief</u> btw		
Kostenstijging per € 1.000,-- marktwaardestijging t.o.v. gemiddelde WOZ-waarde betreffende stadsdeel en woningtype	€	473
Kostenstijging per € 100,-- marktwaardestijging t.o.v. 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 : 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)		34	79	120	156	198	238	277	316	732
GO woning (m2)		25	57	89	121	154	186	218	250	583
GO berging (m2)		5	6	6	6	8	8	8	10	10
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	€ 2.787	€ 2.246	€ 1.806	€ 1.679	€ 1.541	€ 1.441	€ 1.493	€ 1.441	€ 1.387
Investeringskosten totaal per m2go exclusief btw	€ 3.485	€ 2.794	€ 2.250	€ 2.086	€ 1.913	€ 1.789	€ 1.849	€ 1.785	€ 1.710
Investeringskosten totaal per m2go inclusief btw	€ 4.217	€ 3.380	€ 2.723	€ 2.524	€ 2.315	€ 2.165	€ 2.237	€ 2.159	€ 2.069

Oppervlakte m2go (in te vullen)	25
Bouwkosten totaal per m2go	€ 2.787
Investeringskosten totaal per m2go exclusief btw	€ 3.485
Investeringskosten totaal per m2go inclusief btw	€ 4.217

570380

C. Indexering 'Galerijflat (SOC code 1181)'



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)		34	79	120	156	198	238	277	316	732
GO woning (m2)		25	57	89	121	154	186	218	250	583
GO berging (m2)		5	6	6	6	8	8	8	10	10
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		€ -19	€ -8	€ -5	€ -13	€ -18	€ -21	€ -23	€ -25	-31
Correctie BENG per m2GO inclusief btw		€ -23	€ -10	€ -7	€ -15	€ -22	€ -25	€ -28	€ -30	-37
Correctie prijsstijging structureel en conjunctureel	-3,44%									

570380