Gemeente Amsterdam

Memo

Aan	
Van	[redacted]
Datum	Circa 27-28 juli 2015 (voorafgaand aan e-mail)
Kenmerk	2015
Onderwerp	Bouwkostenkompas en Herbouwwaarde

Gesproken met [redacted], IGG,
[redacted]@igg.nl
bouw economisch adviesbureau in den Haag
tel 070-[redacted]
kostenadviseur oid van Bouwkostenkompas

nav van mijn vragen
[redacted].
Het is bedoeld voor het bepalen van de verzekeringswaarde

De mondeling gegeven definitie voor herbouwkosten is:
Herbouwkosten zijn kosten voor herbouw van het pand op de bestaande fundering, inclusief sloopkosten van het oude pand tot op de bestaande fundering.
Hierbij worden de kosten opgenomen op basis van hetzelfde ontwerp/bouwvorm als het oorspronkelijke pand. De berekening is volgens de recente bouwbesluiteisen en met de huidige bouwtechniek (bijvoorbeeld een betonvloer i.p.v. een houten balklaag).
Bij de berekening wordt uitgegaan van herbouw van een totaal rijtje/woonblok.

Wel wordt in het boekje Bouwkostenkompas voor herbouwwaarde gerekend met kosten voor een extra "inbouwpakket". Als voorbeeld werden kosten genoemd voor een luxe keuken, een parketvloer of een luxe(re) badkamer. Die voorzieningen worden soms door bewoners aangebracht. Luxer dus dan doorgaans door de ontwikkelaar wordt opgenomen bij verkoop van nieuwbouw.
Dat is ook een van de reden dat herbouwkosten exclusief fundering hoger uitkomen dan de kosten voor nieuwbouw.
Wat bijkomende kosten betreft was het antwoord dat bij herbouwwaarde niet alle bijkomende kosten gerekend hoeven te worden maar wel voor diverse onderdelen.

Bij bespreking van diverse bijkomende kosten ging het ongeveer als volgt:
Architectenkosten, gedeeltelijk berekenen
Constructeur, gedeelte berekenen
Aansluitkosten, wel berekenen
Verkoopkosten en makelaar, niet berekenen
Leges, wel berekenen
Projectontwikkeling en W&R, eerst niet, later toch wel berekenen

Ter verdere informatie:
Sloopkosten (onderdeel van de herbouwwaarde)
De uitgangspunten voor sloop zijn op hun website aangegeven.
De door hun aangegeven sloopkosten (ex asbest, ex bodemvervuiling) zijn circa € 25 per m² bvo voor grondgebondenwoningen en voor gestapelde woningen.

[redacted]

Grond en Ontwikkeling
Afdeling Regie en Advies