

# **Vastgoed Exploitatiewijzer**

# Vastgoed Exploitatiewijzer

Een uitgave van Vakmedianet BouwCommunities B.V.

## **Uitgever**

Mieke Stikkelorum

## **Redactie**

E-mail: [redactiebouwkosten@vakmedianet.nl](mailto:redactiebouwkosten@vakmedianet.nl)

## **Sales**

E-mail: [bouwkosten@vakmedianet.nl](mailto:bouwkosten@vakmedianet.nl)

## **Adres**

Postbus 448, 2400 AK Alphen aan den Rijn

## **Abonnement**

Abonnementen lopen automatisch door, tenzij uiterlijk twee maanden voor de vervaldatum bij Klantenservice wordt opgezegd via telefoonnummer (088) 58 40 888. Ook voor informatie over uw lopende abonnement, wijzigingen of bestellingen kunt u contact opnemen met de klantenservice.

## **Algemene voorwaarden**

©2020 Vakmedianet BouwCommunities, Alphen aan den Rijn.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h t/m 16m Auteurswet 1912 jo Besluit van 27 november 2002, Stb. 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoeding te voldoen aan de Stichting Reprorecht, Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp

Samenstellers en uitgever zijn zich volledig bewust van hun taak een zo betrouwbaar mogelijke uitgave te verzorgen. Niettemin kunnen zij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor de (gevolgen van) onvolkomenheden die eventueel in deze uitgave voorkomen.

Gebruikers van deze uitgave wordt met nadruk aangeraden deze informatie niet geïsoleerd te gebruiken, maar af te gaan op hun professionele kennis en ervaring en de te gebruiken informatie te controleren.

ISBN 978-94-93-19612-4

NUR 955

# Inhoudsopgave

Inleiding	5
Toelichting en condities	7
Woningen	13
Garages en parkeergarages	63
Kantoorgebouwen	73
Bedrijfsgebouwen	91
Bedrijfshallen	101
Gebouwen voor educatie	109
Gebouwen voor sport en recreatie	115
Zorggebouwen	121
Speciale gebouwen	127
Winkels	141
Onderhoudskosten bouwdelen	151
Gemeentelijke belastingen	159
Waterschapslasten	195
Opstalverzekering	199
Beheerkosten	205
Kosten koper	209



# Inleiding

Exploitatielasten spelen een belangrijke rol bij de inschatting van het rendement op vastgoedbeheer en -transacties. Het snel beschikken over de juiste informatie is dan ook van grote waarde.

De relevante gegevens die staan vermeld in de Vastgoed Exploitatie-wijzer geven een stevige ondersteuning bij het beheer van uw vastgoedportefeuille.

De gebouwen zijn onderverdeeld in negen categorieën: woningen, (parkeer)garages, kantoorgebouwen, bedrijfsgebouwen, gebouwen voor educatie, gebouwen voor sport en recreatie, zorggebouwen, speciale gebouwen en winkels. De categorieën zijn op hun beurt gesegmenteerd in bouwtypen. Alle bouwtypen worden geïntroduceerd door middel van een kleurenfoto van een referentiegebouw en een beknopte omschrijving.

Bij ieder gebouw treft u de juiste reserveringskosten voor onderhoud en herbouw aan. Deze zijn gebundeld per pagina zodat u in één oogopslag beschikt over de relevante bedragen. Naast de kennis van de specialisten van Cobouw Bouwkosten worden de meest relevante voorschriften en wet- en regelgeving gehanteerd zoals de NEN 2580 en de SBRCUR 2013.

Ten grondslag aan alle gebouwen liggen complete elementbegrotingen (bouwkundig/installatietechnisch, tuin en terrein) voor sloop/nieuwbouw (inclusief herstelkosten), preventief onderhoud, correctief onderhoud en tussentijdse vervangingen. Ieder clusterelement bestaat uit één of meerdere bouwdelen waarvan de levensduur en onderhoudspatronen zijn vastgelegd. Deze kosten zijn toegedeeld naar kosten voor de huurder of voor de verhuurder c.q. eigenaar. Het preventief en correctief onderhoud alsmede de tussentijdse vervangingen worden uitgedrukt in reserveringskosten per jaar. Daardoor kunnen de bedragen – indien gewenst – onderling kunnen worden opgeteld en vergeleken.

Ook geeft deze uitgave inzicht in de nu geldende OZB-tarieven, riool-lasten en waterschapslasten, de kosten koper, verzekeringspremies en de beheerkosten.

## Exploitatiewijzer online

Bij de Vastgoed Exploitatiewijzer hoort een online applicatie:

**[www.exploitatiewijzer.nl](http://www.exploitatiewijzer.nl)**.

De data in deze applicatie wordt maandelijks bijgehouden en geactualiseerd met betrekking tot de prijsstelling en de voorschriften en wetten regelgeving.

In de applicatie kunt u van ieder gebouw de parameters instellen zoals de lengte, breedte en hoogte. Tevens kunt u de vormfactoren instellen zoals de open-dichtverhouding van de gevel en de percentages van de indirecte kosten. Elke elementbegroting is aan te passen aan de uitvoeringsvariant van het gebouw in uw situatie. Het is ook mogelijk om zelf de kosten te verdelen tussen de huurder en de verhuurder c.q. eigenaar van een gebouw.

Bij uw abonnement op de Vastgoed Exploitatiewijzer behoort toegang tot de basisversie van de **[www.exploitatiewijzer.nl](http://www.exploitatiewijzer.nl)**. Voor aanvullende functionaliteiten, zoals het aanpassen van details en een volledige rapportage, kunt u zich abonneren op de **Exploitatiewijzer Pro**.

Wij hopen dat de Vastgoed Exploitatiewijzer het beheer van uw vastgoedportefeuille effectief zal ondersteunen.

Mocht u ideeën hebben voor verbeteringen, dan kunt u deze per e-mail sturen naar [redactiebouwkosten@vakmedianet.nl](mailto:redactiebouwkosten@vakmedianet.nl).

# Vrijstaande woningen

## Woonboerderij, luxe



Woonboerderij, luxe, monumentale uitstraling. Drie bouwlagen: begane grond, verdieping en zolder. Ambachtelijk gemetselde gevels met spouwisolatie, meranti kozijnen, HR++ glas. Zadeldak voorzien van getimmerde bakgoten, tuimelramen en keramische dakpannen. Goede tot luxe afwerking. Uitgebreide luxe hoekkeuken en een toilet, douche en/of badkamer met tweede toilet. Vlizotrap naar de zolder. Detaillering goed, speelse architectuur. HR-ketel met wwvz, PVC-afvoer, zinken goot in betimmering met zinken HWA, thermostaat, vloerverwarming met led radiator, mechanische afzuiging. Verlichting, verdeelinrichting, belinstallatie, radio-TV-aansluitpunt met extra aansluitpunten, rookmelders. Terrein voorzien van afvoer en gedeeltelijk bestraat met BSS.

Gebouwgrootte: 415 m<sup>2</sup> BVO en 753 m<sup>3</sup>.

### Onderhoudskosten

Eenheid	Reserveringskosten per jaar per eenheid		
	Preventief	Correctief	Vervanging
Totaal	1.010,-	933,-	3.565,-
m <sup>2</sup> BVO	2,43	2,25	8,59
m <sup>3</sup>	1,34	1,24	4,74

### Herbouwkosten

Eenheid	Kosten per eenheid
Totaal	337.915,-
m <sup>2</sup> BVO	814,-
m <sup>3</sup>	449,-

## Tussenwoningen

Eengezinswoning, eenvoudig, 2-laags, plat dak, tot 250 m<sup>3</sup>

won 32



Eenvoudige eengezinswoning. Twee bouwlagen. Metselwerkgevels met spouwisolatie, meranti kozijnen, HR++ glas. Bitumineuze dakbedekking met isolatie en grind. Eenvoudige afwerking. Eenvoudige keuken, toilet, douche of badkamer. Detaillering goed. HR-ketel met wvzv, paneelradiatoren, PVC-afvoer, zinken goot, mechanische afzuiging, thermostaat. Verlichting, verdeelinrichting, belinstallatie, radio-TV-aansluitpunt, rookmelders. Terrein voorzien van afvoer en gedeeltelijk bestraat met betontegels.

Gebouwgrootte: 86 m<sup>2</sup> BVO en 248 m<sup>3</sup>.

### Onderhoudskosten

Eenheid	Reserveringskosten per jaar per eenheid		
	Preventief	Correctief	Vervanging
Totaal	399,-	345,-	1.125,-
m <sup>2</sup> BVO	4,63	4,01	13,05
m <sup>3</sup>	1,61	1,39	4,53

### Herbouwkosten

Eenheid	Kosten per eenheid
Totaal	97.650,-
m <sup>2</sup> BVO	1.135,-
m <sup>3</sup>	394,-



## Gestapelde woningen

Open-portiekflat, eenvoudig, 5-laags met souterrain, hellend dak, Amsterdamse school



Eenvoudige flatwoningen. Vijf bouwlagen met souterrain, zolder ongebruikt. Metselwerkgevels met spouwisolatie, balkon(s), meranti kozijnen, HR++ glas. Keramische pannen. Sobere afwerking, kenmerkende architectuur. Eenvoudige sanitaire voorzieningen en keuken, berging in souterrain. Geen lift. HR-ketel met wwvz, paneelradiatoren, PVC-afvoer, zinken goot, mechanische afzuiging, thermostaat. Verdeelinrichting, krachtstroom, verlichting, belinstallatie, radio-TV-aansluitpunt, rookmelders. Terrein voorzien van afvoer en gedeeltelijk bestraat met BSS.

Gebouwgrootte: 4.771 m<sup>2</sup> BVO, 12.678 m<sup>3</sup>, 40 woningen.

### Onderhoudskosten

Eenheid	Reserveringskosten per jaar per eenheid		
	Preventief	Correctief	Vervanging
Totaal	13.300,-	13.030,-	39.750,-
Woning	332,-	326,-	994,-
m <sup>2</sup> BVO	2,79	2,73	8,33
m <sup>3</sup>	1,05	1,03	3,14

### Herbouwkosten

Eenheid	Kosten per eenheid
Totaal	3.587.420,-
Woning	89.685,-
m <sup>2</sup> BVO	752,-
m <sup>3</sup>	283,-

## Gestapelde woningen

Galerijflat, eenvoudig, 10-laags met souterrain, plat dak

won 63



Eenvoudige flatwoningen. Tien bouwlagen met souterrain, plat dak. Metselwerkgevels met spouwisolatie, galerij aan voor- en achterzijde, meranti kozijnen, HR++ glas. Bitumineuze dakbedekking met isolatie. Eenvoudige afwerking. Eenvoudige sanitaire voorzieningen en keuken. Berging in souterrain. HR-ketel met wwvz, paneelradiatoren, PVC-afvoer, zinken HWA, mechanische afzuiging, kamerthermostaat. Verlichting, verdeelinrichting, krachtstroom, belinstallatie, radio-TV-aansluitpunt, rookmelders. Dubbele lift. Terrein voorzien van afvoer en gedeeltelijk bestraat met BSS.

Gebouwgrootte: 6.191 m<sup>2</sup> BVO, 17.953 m<sup>3</sup>, 60 woningen.

### Onderhoudskosten

Eenheid	Reserveringskosten per jaar per eenheid		
	Preventief	Correctief	Vervanging
Totaal	25.835,-	20.795,-	72.865,-
Woning	431,-	347,-	1.215,-
m <sup>2</sup> BVO	4,17	3,36	11,75
m <sup>3</sup>	1,44	1,16	4,06

### Herbouwkosten

Eenheid	Kosten per eenheid
Totaal	5.974.095,-
Woning	99.570,-
m <sup>2</sup> BVO	965,-
m <sup>3</sup>	333,-

# Historische woongebouwen, tussenwoning

## Grachtenpand, luxe, 4-laags, hellend dak



Gerenoveerd monumentaal grachtenpand, 4-laags. Metselwerkgevels met spouwisolatie, meranti kozijnen, HR++ glas. Keramische dakpannen. Luxe sanitaire voorzieningen en keukens. Redelijke detaillering, klassieke architectuur. Geen lift. HR-ketel zonder wvz, vloerverwarming (hoofdverwarming), paneelradiatoren, PVC-afvoer, koperen goot in betimmering met koperen HWA, direct-gestookte boiler 150 liter, koude-opwekking en -distributie met singlesplitsysteem, luchtbehandeling obv warmteterugwinning, weersafhankelijke regeling. Verlichting, verdeelinrichting, belinstallatie, wandcontactdozen, extra aansluitpunten, extra brandmelders. Terrein voorzien van afvoer en gedeeltelijk bestraat met straatstenen.  
Gebouwgrootte: 298 m<sup>2</sup> BVO en 811 m<sup>3</sup>.

### Onderhoudskosten

Eenheid	Reserveringskosten per jaar per eenheid		
	Preventief	Correctief	Vervanging
Totaal	1.250,-	820,-	3.900,-
m <sup>2</sup> BVO	4,19	2,75	13,10
m <sup>3</sup>	1,54	1,01	4,81

### Herbouwkosten

Eenheid	Kosten per eenheid
Totaal	345.205,-
m <sup>2</sup> BVO	1.160,-
m <sup>3</sup>	426,-