



# **(Her)bouwkosten woningen**

*Taxatieboekje*

# **(Her)bouwkosten woningen**

## *Taxatieboekje*

Een uitgave van Bouwkosten.nl BV

### **Samenstelling**

IGG Bouweconomie BV

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

### **Uitgever**

Bouwkosten.nl BV

### **Redactie**

IGG Bouweconomie BV

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

### **Adres**

Prinses Catharina-Amaliastraat 32, 2496 XD Den Haag

### **Abonnement**

Een doorlopend abonnement loopt ten minste twee jaargangen.

Abonnementen kunnen schriftelijk worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal drie maanden vóór het verschijnen van de nieuwe uitgave.

### **Algemene voorwaarden**

©2023 Bouwkosten.nl, 's Gravenhage/Doetinchem

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 9789493312265

NUR 955

# Inhoudsopgave

TOELICHTING EN CONDITIES	9
<b>Inleiding</b>	<b>10</b>
<b>Investerings-/stichtingskosten van een bouwwerk</b>	<b>10</b>
<b>Uitgangspunten</b>	<b>11</b>
<b>Oppervlakteberekeningen</b>	<b>15</b>
<b>Inhoudsberekeningen</b>	<b>16</b>
INDEXEN	19
<b>MBK-indexcijfers bouwkosten</b>	<b>20</b>
Gebouwen algemeen nieuwbouw	20
MBK-indexcijfers woongebouwen, nieuwbouw, gebouw, basis 2014, jaarcijfers vanaf 1990	20
Gebouwen algemeen renovatie	21
MBK-indexcijfers woongebouwen, renovatie, gebouw, basis 2014, jaarcijfers vanaf 1990	21
WONINGEN, GRONDGEBONDEN	23
TUSSENWONINGEN 1-LAAGS	24
<b>Plat dak</b>	<b>24</b>
Woonhuis, eenvoudig, 144 m <sup>3</sup>	24
Woonhuis, normaal, 144 m <sup>3</sup>	25
TUSSENWONINGEN 2-LAAGS	26
<b>Plat dak</b>	<b>26</b>
Woonhuis, eenvoudig, 288 m <sup>3</sup>	26
Woonhuis, normaal, 288 m <sup>3</sup>	27
Woonhuis, normaal, bijzondere gevel, 345 m <sup>3</sup>	28
<b>Zadeldak, lage goot</b>	<b>29</b>
Woonhuis, eenvoudig, 238 m <sup>3</sup>	29
Woonhuis, normaal, 238 m <sup>3</sup>	30
<b>Mansardedak</b>	<b>31</b>
Woonhuis, normaal, 435 m <sup>3</sup>	31
Woonhuis, luxe, 435 m <sup>3</sup>	32
TUSSENWONINGEN 3-LAAGS	33
<b>Plat dak</b>	<b>33</b>
Woonhuis, normaal, bijzondere gevel, 334 m <sup>3</sup>	33
Herenhuis, normaal, 496 m <sup>3</sup>	34
(Her)bouwkosten woningen 2024	3

<b>Zadeldak, lage goot</b>	<b>34</b>
Woonhuis, eenvoudig, 319 m <sup>3</sup>	35
Woonhuis, normaal, 319 m <sup>3</sup>	36
<b>Zadeldak, ongelijke goot</b>	<b>37</b>
Woonhuis, eenvoudig, 376 m <sup>3</sup>	37
Woonhuis, normaal, 376 m <sup>3</sup>	38
<b>Zadeldak, hoge goot</b>	<b>39</b>
Woonhuis, eenvoudig, 389 m <sup>3</sup>	39
Woonhuis, eenvoudig, 492 m <sup>3</sup>	40
Woonhuis, normaal, 389 m <sup>3</sup>	41
Woonhuis, normaal, 492 m <sup>3</sup>	42
<b>Overig</b>	<b>43</b>
Woonhuis, normaal, bijzondere gevel, 518 m <sup>3</sup>	43
<b>TUSSENWONINGEN 4-LAAGS</b>	<b>44</b>
<b>Plat dak</b>	<b>44</b>
Herenhuis, normaal, 483 m <sup>3</sup>	44
Herenhuis, normaal, 661 m <sup>3</sup>	45
<b>EINDWONINGEN 1-LAAGS</b>	<b>46</b>
<b>Plat dak</b>	<b>46</b>
Woonhuis, eenvoudig, 144 m <sup>3</sup>	46
Woonhuis, normaal, 144 m <sup>3</sup>	47
<b>EINDWONINGEN 2-LAAGS</b>	<b>48</b>
<b>Plat dak</b>	<b>48</b>
Woonhuis, eenvoudig, 318 m <sup>3</sup>	48
Woonhuis, normaal, 318 m <sup>3</sup>	49
Woonhuis, normaal, bijzondere gevel, 345 m <sup>3</sup>	50
<b>Zadeldak, lage goot</b>	<b>51</b>
Woonhuis, lage goot, eenvoudig, 238 m <sup>3</sup>	51
Woonhuis, lage goot, normaal, 238 m <sup>3</sup>	52
<b>Mansardedak</b>	<b>53</b>
Woonhuis, normaal, 435 m <sup>3</sup>	53
Woonhuis, luxe, 435 m <sup>3</sup>	54
Woonhuis, normaal, 771 m <sup>3</sup>	55
Woonhuis, luxe, 771 m <sup>3</sup>	56
<b>EINDWONINGEN 3-LAAGS</b>	<b>57</b>
<b>Plat dak</b>	<b>57</b>
Woonhuis, normaal, bijzondere gevel, 407 m <sup>3</sup>	57
Herenhuis, normaal, 496 m <sup>3</sup>	58
<b>Zadeldak, lage goot</b>	<b>58</b>
Woonhuis, eenvoudig, 319 m <sup>3</sup>	59
Woonhuis, normaal, 319 m <sup>3</sup>	60

<b>Zadeldak, ongelijke goot</b>	<b>61</b>
Woonhuis, eenvoudig, 304 m <sup>3</sup>	61
Woonhuis, eenvoudig, 376 m <sup>3</sup>	62
Woonhuis, normaal, 304 m <sup>3</sup>	63
Woonhuis, normaal, 376 m <sup>3</sup>	64
<b>Zadeldak, hoge goot</b>	<b>65</b>
Woonhuis, eenvoudig, 389 m <sup>3</sup>	65
Woonhuis, eenvoudig, 492 m <sup>3</sup>	66
Woonhuis, normaal, 389 m <sup>3</sup>	67
Woonhuis, normaal, 492 m <sup>3</sup>	68
<b>Overig</b>	<b>68</b>
Woonhuis, normaal, bijzondere gevel, 518 m <sup>3</sup>	69
<b>EINDWONINGEN 4-LAAGS</b>	<b>70</b>
<b>Plat dak</b>	<b>70</b>
Herenhuis, normaal, 483 m <sup>3</sup>	70
Herenhuis, normaal, 661 m <sup>3</sup>	71
<b>TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN 3-LAAGS</b>	<b>72</b>
<b>Lessenaarsdak</b>	<b>72</b>
Woonhuis, normaal, 403 m <sup>3</sup>	72
<b>VRIJSTAANDE WONINGEN 1-LAAGS</b>	<b>73</b>
<b>Plat dak</b>	<b>73</b>
Recreatiewoning, eenvoudig, 162 m <sup>3</sup>	73
Bungalow, luxe, 639 m <sup>3</sup>	74
Bungalow, luxe, 1.009 m <sup>3</sup>	75
<b>VRIJSTAANDE WONINGEN 2-LAAGS</b>	<b>76</b>
<b>Zadeldak, lage goot</b>	<b>76</b>
Recreatiewoning, normaal, 380 m <sup>3</sup>	76
Recreatiewoning, luxe, 426 m <sup>3</sup>	77
Woonhuis, luxe, 588 m <sup>3</sup>	78
Landhuis, luxe, 995 m <sup>3</sup>	79
Woonhuis, normaal, 659 m <sup>3</sup>	80
<b>Zadeldak, wolfseind</b>	<b>81</b>
Woonboerderij, normaal, 497 m <sup>3</sup> en 716 m <sup>3</sup>	81
Woonboerderij, normaal, 1.386 m <sup>3</sup> en 1.901 m <sup>3</sup>	82
<b>VRIJSTAANDE WONINGEN 3-LAAGS</b>	<b>83</b>
<b>Zadeldak, hoge goot</b>	<b>83</b>
Woonhuis, normaal, 575 m <sup>3</sup>	83
Landhuis, luxe, 856 m <sup>3</sup>	84
<b>Piramidedak</b>	<b>85</b>
Herenhuis, luxe, 1.059 m <sup>3</sup>	85
<b>Schilddak</b>	<b>85</b>
Woonhuis, normaal, 472 m <sup>3</sup>	86

HISTORISCHE WONINGEN, 3-LAAGS	87
<b>Piramidedak, afgeknot</b>	<b>87</b>
Herenhuis, luxe, half vrijstaand, 721 m <sup>3</sup>	87
Herenhuis, luxe, vrijstaand, 887 m <sup>3</sup> en 1.513 m <sup>3</sup>	88
Herenhuis, luxe, half vrijstaand, 922 m <sup>3</sup> en 1.566 m <sup>3</sup>	89
Herenhuis, luxe, tussengebouwd, 1.145 m <sup>3</sup> en 1.520 m <sup>3</sup>	90
<b>Gecombineerde kap</b>	<b>91</b>
Monumentale woning, luxe, 1.082 m <sup>3</sup> en 1.421 m <sup>3</sup>	91
HISTORISCHE WONINGEN, 4-LAAGS	92
<b>Zadeldak, hoge goot</b>	<b>92</b>
Grachtenpand, normaal, tussengebouwd, 811 m <sup>3</sup> en 946 m <sup>3</sup>	92
WONINGEN, GESTAPELD	93
GESTAPELDE WONINGEN 2-LAAGS	94
<b>Plat dak</b>	<b>94</b>
Flat, eenvoudig, HAT-woning, 222 m <sup>3</sup>	94
GESTAPELDE WONINGEN 3-LAAGS	95
<b>Plat dak</b>	<b>95</b>
Appartement, luxe, boven winkels, 435 m <sup>3</sup> en 566 m <sup>3</sup>	95
Flat, eenvoudig, 159 m <sup>3</sup> en 179 m <sup>3</sup>	96
Flat, normaal, 227 m <sup>3</sup> en 250 m <sup>3</sup>	97
Flat, eenvoudig, HAT-woning, 207 m <sup>3</sup>	98
GESTAPELDE WONINGEN 4-LAAGS	99
<b>Plat dak</b>	<b>99</b>
Appartement, luxe, 248 m <sup>3</sup> en 311 m <sup>3</sup>	99
Appartement, luxe, 297 m <sup>3</sup> en 376 m <sup>3</sup>	100
Flat, 4-laags + souterrain, normaal, 267 m <sup>3</sup> en 317 m <sup>3</sup>	101
Flat, normaal, 160 m <sup>3</sup> en 178 m <sup>3</sup>	102
Flat, normaal, 190 m <sup>3</sup> en 238 m <sup>3</sup>	103
Flat, plus souterrain, normaal, 207 m <sup>3</sup> en 228 m <sup>3</sup>	104
Open-portiekflat, plus souterrain, eenvoudig, 200 m <sup>3</sup>	105
Portiekflat, eenvoudig, 229 m <sup>3</sup>	106
Seniorenappartement, normaal, 293 m <sup>3</sup>	107
<b>Piramidedak, afgeknot</b>	<b>108</b>
Appartement, luxe, urban villa, 365 m <sup>3</sup> en 434 m <sup>3</sup>	108
Appartement, luxe, urban villa, 252 m <sup>3</sup> en 290 m <sup>3</sup>	109
Etagewoning, 4-laags, eenvoudig, 270 m <sup>3</sup>	110
GESTAPELDE WONINGEN 5-LAAGS	112
<b>Plat dak</b>	<b>112</b>
Appartement, L-vormig, luxe, 295 m <sup>3</sup>	112
Flat, 5-laags + souterrain, normaal, 397 m <sup>3</sup> en 463 m <sup>3</sup>	113
<b>Zadeldak, hoge goot</b>	<b>113</b>
Portiekflat, plus souterrain, eenvoudig, 211 m <sup>3</sup>	114

GESTAPELDE WONINGEN 6-LAAGS	115
<b>Zadeldak, hoge goot</b>	<b>115</b>
Open-portieflat, Amsterdamse school, plus souterrain, eenvoudig, 208 m <sup>3</sup>	115
GESTAPELDE WONINGEN 10-LAAGS	116
<b>Plat dak</b>	<b>116</b>
Flat, 10-laags + souterrain, normaal, 263 m <sup>3</sup> en 344 m <sup>3</sup>	116
GESTAPELDE WONINGEN 15-LAAGS	117
<b>Plat dak</b>	<b>117</b>
Flat, normaal, 266 m <sup>3</sup> en 343 m <sup>3</sup>	117
GESTAPELDE WONINGEN 20-LAAGS	118
<b>Plat dak</b>	<b>118</b>
Appartement, luxe, 448 m <sup>3</sup> , seniorenappartement	118
WONINGEN BOVEN BEDRIJFSGEBOUW	119
WONING BOVEN BEDRIJFSGEBOUW 1-LAAGS	120
<b>Plat dak</b>	<b>120</b>
Woning boven bedrijf, normaal, 580 m <sup>3</sup>	120
Woning boven bedrijf, normaal, 893 m <sup>3</sup>	121
WONING BOVEN BEDRIJFSGEBOUW 2-LAAGS	122
<b>Zadeldak, hoge goot</b>	<b>122</b>
Woning boven bedrijf, normaal, 334 m <sup>3</sup>	122
<b>Schilddak</b>	<b>122</b>
Woning boven bedrijf, normaal, 397 m <sup>3</sup> en 503 m <sup>3</sup>	123
Woning boven bedrijf, normaal, 655 m <sup>3</sup> en 1.066 m <sup>3</sup>	124
GESTAPELDE WONING BOVEN BEDRIJFSGEBOUW 1-LAAGS	125
<b>Plat dak</b>	<b>125</b>
Flat, eenvoudig, boven winkelcentrum, 187 m <sup>3</sup>	125
Flat, normaal, boven winkelcentrum, 197 m <sup>3</sup>	126
GESTAPELDE WONING BOVEN BEDRIJFSGEBOUW 3-LAAGS	127
<b>Plat dak</b>	<b>127</b>
Flat boven bedrijf, 3-laags, normaal, 148 m <sup>3</sup>	127
Flat boven bedrijf, eenvoudig, 148 m <sup>3</sup>	128
GESTAPELDE WONING BOVEN BEDRIJFSGEBOUW 4-LAAGS	129
<b>Plat dak</b>	<b>129</b>
Flat boven bedrijf, eenvoudig 297 m <sup>3</sup>	129
Flat boven bedrijf, normaal, 297 m <sup>3</sup>	130
BIJGEBOUWEN EN AANBOUWEN	131
<b>Plat dak</b>	<b>132</b>
Aanbouw aan woonhuis, 104 m <sup>3</sup> en 160 m <sup>3</sup>	132
Aanbouw aan woonhuis, 191 m <sup>3</sup> en 226 m <sup>3</sup>	133
Aanbouw aan woonhuis, 78 m <sup>3</sup> en 122 m <sup>3</sup>	134

Bijkeuken woonhuis, 19 m <sup>3</sup> en 27 m <sup>3</sup>	135
Garage, aangebouwd, 71 m <sup>3</sup> en 90 m <sup>3</sup>	136
Garage, vrijstaand, 71 m <sup>3</sup> en 102 m <sup>3</sup>	137
Garagebox, 56 m <sup>3</sup> en 70 m <sup>3</sup>	138
Schuur, vrijstaand, 20 m <sup>3</sup> en 38 m <sup>3</sup>	139
Schuur, aangebouwd, 17 m <sup>3</sup> en 33 m <sup>3</sup>	140
Serre, 26 m <sup>3</sup> en 73 m <sup>3</sup>	141
Serre, 71 m <sup>3</sup> en 98 m <sup>3</sup>	142
Serre, 78 m <sup>3</sup> en 95 m <sup>3</sup>	143
<b>Zadeldak, lage goot</b>	<b>143</b>
Garage, vrijstaand, 79 m <sup>3</sup> en 158 m <sup>3</sup>	144
Serre, normaal, 33 m <sup>3</sup> en 84 m <sup>3</sup>	145
<b>Zadeldak, hoge goot</b>	<b>145</b>
Garage, aangebouwd, 94 m <sup>3</sup> en 145 m <sup>3</sup>	146
<b>AANVULLINGEN</b>	<b>147</b>
<b>Plat dak</b>	<b>147</b>
Dakkapel, 2,8 m <sup>3</sup> en 5,2 m <sup>3</sup>	147
<b>Overig</b>	<b>147</b>
Kelder, 25 m <sup>3</sup> en 30 m <sup>3</sup>	148
<b>GRONDPRIJZEN WONINGBOUW</b>	<b>149</b>
Woningbouwpercelen	150
<b>Woningbouwpercelen</b>	<b>150</b>
Per provincie, gemiddelde prijzen en indexcijfers, per jaar	150
Grondprijzen woningen, per provincie	150
<b>BIJKOMENDE KOSTEN</b>	<b>151</b>
<b>Woongebouwen</b>	<b>152</b>
Woningen in het algemeen	152
Percentage bijkomende kosten bij bouwkosten tot 1 miljoen euro	152
Percentage bijkomende kosten bij bouwkosten van 1 - 3 miljoen euro	152
Percentage bijkomende kosten bij bouwkosten van 3 - 7 miljoen euro	153
Percentage bijkomende kosten bij bouwkosten van 7 - 13 miljoen euro	153
Percentage bijkomende kosten bij bouwkosten vanaf 13 miljoen euro	154
Historische woongebouwen, tussenwoning	155
Percentage bijkomende kosten bij bouwkosten tot 1 miljoen euro	155
Percentage bijkomende kosten bij bouwkosten van 1 - 3 miljoen euro	155
Percentage bijkomende kosten bij bouwkosten van 3 - 7 miljoen euro	156
Percentage bijkomende kosten bij bouwkosten van 7 - 13 miljoen euro	156
Percentage bijkomende kosten bij bouwkosten vanaf 13 miljoen euro	157



# Toelichting en condities

## Inleiding

De serie 'Taxatieboekjes' biedt gemakkelijk hanteerbare kostengegevens, waarmee u snel en betrouwbaar de (her)bouwkosten van gebouwen en de herstelkosten van gebouwschades kunt bepalen. De serie bestaat uit vier zakboekjes en een bijbehorende applicatie.

De zakboekjes betreffen:

- (Her)bouwkosten woningen;
- (Her)bouwkosten bedrijfspanden;
- (Her)bouwkosten agrarische gebouwen;
- Gebouwschade.

### **www.taxaromonline.nl**

Met de additionele internetapplicatie, te vinden via webadres [www.taxaromonline.nl](http://www.taxaromonline.nl), kunt u projecten aanmaken. Een project kan uit meerdere projectdelen (bouwgrond, gebouwen, inrichtingen agrarische gebouwen en schadegevallen) bestaan. Deze applicatie is alleen toegankelijk indien u een aanvullend abonnement heeft.

Per projectdeel maakt u een eigen gebouw- of inrichtingsvariant aan door een referentieobject te kiezen waarvan u de afmetingen, aantallen, vormfactoren en samenstelling kunt aanpassen aan uw situatie.

De prijzen van de referentieobjecten worden regelmatig aangepast aan het actuele prijsniveau. U heeft de mogelijkheid deze aanpassing ook door te voeren op uw eigen aangemaakte projecten.

## Investerings-/stichtingskosten van een bouwwerk

1 Grondkosten	
Bouwkosten	2 Bouwkundige werken
	3 Installaties
	4 Vaste inrichting
	5 Terrein
	6 Algemene uitvoering
7 Kosten losse inrichting	
8 Bijkomende kosten	

De investeringskosten van een bouwwerk bestaan uit de volgende onderdelen:

- de grondkosten;
- de bouwkosten (aanneemsom);
- de kosten van losse inrichting (inventaris) en bedrijfsinstallaties;
- de bijkomende (bouwproject)kosten.

## **Grondkosten**

Grondkosten zijn heel divers en kunnen verschillen van € 6,-/m<sup>2</sup> voor landbouwgrond tot boven de € 900,-/m<sup>2</sup> voor bouwgrond in grote steden.

In het Taxatieboekje (her)bouwkosten woningen vindt u in het hoofdstuk 'Grondkosten' een overzicht van geregistreerde koopprijzen van nieuwbouwperven per provincie.

In het Taxatieboekje (her)bouwkosten bedrijfspanden vindt u in het hoofdstuk 'Grond- en huurprijzen' een overzicht van grondprijzen per provincie en plaats.

## **Bouwkosten**

Bouwkosten bestaan uit directe en indirecte kosten zoals genoemd bij de uitgangspunten.

## **Inventaris en bedrijfsinstallaties**

Kosten voor het inrichten van agrarische gebouwen zijn in het taxatieboekje 'Agrarische gebouwen' opgenomen.

## **Bijkomende bouwprojectkosten**

Deze kosten omvatten onder andere:

- voorbereidings- en begeleidingskosten zoals honorarium architecten en overige adviseurs;
- heffingen, zoals leges;
- verzekeringen;
- aanloopkosten;
- financieringskosten;
- risico-verrekeningen;
- onvoorziene uitgaven;
- onderhoudskosten verworven terrein;
- veiligheidscoördinator;
- coördinatie van de verschillende disciplines.

In het hoofdstuk 'Bijkomende kosten' vindt u een overzicht van toeslagpercentages die het aandeel van deze kosten weergeven.

## **Uitgangspunten**

### **Bouwkosten**

Bouwkosten zijn kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de realisering van een bouwproject tot en met de oplevering van het gebouw. De kosten in dit zakboekje omvatten directe en indirecte kosten.

Directe kosten:

- bouwkundige werken, inclusief bodemvoorzieningen, funderingsbalken en paalfundering van 9 m;
- gebouwinstallaties;
- vaste inrichtingen;
- terreininrichtingen, waar van toepassing.

Directe kosten bedrijfsgebouwen (zonder winkelfunctie):

- bouwkundige werken, inclusief bodemvoorzieningen, paalfundering van 9 m en vloer op grondslag.

Varianten exclusief fundering:

- geen bodemvoorzieningen;
- geen funderingsbalken;
- geen paalfundering van 9 m;
- (-wel geïsoleerde begane grondvloer).

Indirecte kosten:

- algemene bouwplaatskosten;
- algemene bedrijfskosten;
- winst en risico.

Varianten exclusief fundering bedrijfsgebouwen (zonder winkelfunctie):

- geen bodemvoorzieningen;
- geen paalfundering van 9 m;
- geen vloer op gronslag.

### **ABK/AUK**

Algemene bouwplaatskosten (ABK) zijn kosten die direct samenhangen met het bouwproject, maar geen direct verband hebben met de onderdelen van het bouwobject (bron: ABK model 2018, NVBK / Bouwend Nederland). Het zijn kosten van personeel, productiemiddelen en voorzieningen die in het bouwproject worden gebruikt, maar niet direct aan de onderdelen van het bouwwerk kunnen worden toegerekend. Ook blijven de onderdelen waarvoor deze kosten worden gerekend niet achter bij oplevering van het bouwproject.

Bouwprojecten worden steeds complexer en steeds meer werkzaamheden worden ondergebracht in de aanneemsom. Hierdoor worden de Algemene Bouwplaatskosten of Algemene Uitvoeringskosten (ABK/AUK) een steeds belangrijker onderdeel van de bouwkosten en de haalbaarheid van de projecten. In projecten ontstaan vaak discussies over de demarcatie tussen ABK en bijkomende kosten (als onderdeel van de investeringskosten). In dit boekje worden in de kengetallen alleen de ABK opgenomen die conform een traditioneel contract voorkomen in de aanneemsom. Indien er meer onderdelen in de opdracht van een aannemer worden ondergebracht dienen deze nog bij de kengetallen worden opgeteld. In het onderstaande overzicht zijn enkele voorbeelden weergegeven die wel c.q. niet in de kengetallen zijn opgenomen.

### **Onderdelen in kengetallen**

Projectmanagement bouwproject	In aanneemsom (AK)
Bedrijfsgebouwen	In aanneemsom (ABK)
Secretariele ondersteuning bouwproject	In aanneemsom (ABK)

### **Geen onderdelen in kengetallen**

Prijsstijgingen tot start bouw	Bijkomende kosten
Prijsstijgingen tijdens bouw	Bijkomende kosten
Engineering-/ ontwerpkosten	Bijkomende kosten
BIM-management	Bijkomende kosten
Duurzaamheidsadvies	Bijkomende kosten
Aansluitkosten	Bijkomende kosten
Parkeerkosten	Bijzondere ABK (exclusief)
Precario (huren bouwterrein)	Bijzondere ABK (exclusief)
Crash-deks	Bijzondere ABK (exclusief)
Logistieke hub voor JIT-levering	Bijzondere ABK (exclusief)
Verkeersvoorzieningen	Bijzondere ABK (exclusief)

De gebruiker heeft de mogelijkheid in de bijbehorende applicatie de opslagpercentages voor indirecte kosten aan te passen.

De bouwkosten zijn exclusief:

- grondkosten;
- losse inrichting en bedrijfsinstallaties, tenzij anders vermeld;
- bijkomende bouwprojectkosten;
- BTW.

### **Herbouwkosten**

Bij het samenstellen van de herbouwkosten is uitgegaan van bouwconstructies die voldoen aan de hedendaagse regelgeving. Bij bouwwerken met een traditionele uitstraling is wel gerekend met de extra kosten die nodig zijn om deze traditionele uitstraling in stand te houden.

De herbouwkosten bestaan uit sloop- en nieuwbouwkosten, exclusief de bodemvoorzieningen en fundaties.

### **Sloopkosten**

De sloopkosten van een bouwdeel bevatten de sloopkosten die nodig zijn voor het vervangen van betreffende bouwdeel. De totale sloopkosten is het totaal van de sloopkosten van alle afzonderlijke bouwdeelen, exclusief de fundering.

Bij het bepalen van sloopkosten is uitgegaan van materialen die nauwelijks met andere materialen zijn vermengd en tevens chemisch niet zijn verontreinigd. De sloopkosten zijn exclusief de huur van de afzetcontainer en de stortkosten.

### **Bereikbaarheid**

Bij het bepalen van de kosten is uitgegaan van een normale bereikbaarheid. Bij een moeilijke bereikbaarheid kunnen de kosten vermenigvuldigd worden met een factor 1,08.

### **Peildatum**

De peildatum van de bouwkosten is oktober 2023.

Bij deze taxatieboekjes hoort een internetapplicatie die altijd de actuele prijzen laat zien.

Hierdoor kan na verloop van tijd een verschil ontstaan tussen de prijzen uit het taxatieboekje en de prijzen op het internet.

### **Definitie afwerkingsniveaus**

In het boekje worden 3 afwerkingsniveaus gebruikt, eenvoudig/normaal/luxe. Bij het instellen van de onderliggende begrotingen zijn globaal de volgende uitgangspunten gehanteerd:

## DEFINITIE UITVOERINGSVARIANTENTAXATIEBOEKJES

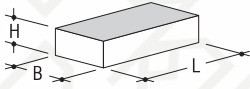
Categorie	Uitvoeringsvariant		
	Eenvoudig	Normaal	Luxe
Binnenwandafwerking	Spackspuitwerk	Behangklaar afwerken	Gipsleisterwerk, geschilderd of gipsschuurwerk
Elektra	Schakelaars en lichtpunten eenvoudig Wandcontactdozen eenvoudig	Schakelaars en lichtpunten eenvoudig Wandcontactdozen eenvoudig	Schakelaars en lichtpunten normaal Wandcontactdozen normaal
HWA	PVC	PVC met zinken bakgoot/ zink met zinken bakgoot	Koper met koperen goot
Keuken- en keukenapparatuur	Eenvoudig	Normaal	Luxe
Koeling			Single splitsysteem
Plafondafwerking	Spackspuitwerk	Spackspuitwerk	Gipsleisterwerk, geschilderd of gipsschuurwerk
Regeling	Kamerthermostaat aan/uit	Elektronisch modulerend	Weersafhankelijke regeling
Sanitair	Thermostatische douchemengkraan, glijstangset en doucheputje Wandcloset met reservoir, wit	Thermostatische douchemengkraan, glijstangset en doucheputje Wandcloset met reservoir, gekleurd	Thermostatische douchemengkraan, douchecabine, glijstangset en doucheputje Wandcloset met reservoir, gekleurd
Trappen	Vuren	Vuren	Hardhout
Ventilatie	CO <sub>2</sub> , met WTW	CO <sub>2</sub> , met WTW	CO <sub>2</sub> , met WTW
Verwarming	Warmtepomp Vloerverwarming	Warmtepomp Vloerverwarming	Warmtepomp Vloerverwarming
Vloertegels	Antislip	Antislip	Marmer
Wandtegels	Wit	Gekleurd	Marmer
Zonne-energie	PV-paneel	PV-paneel	PV-paneel

De samenstelling van deze begrotingen kunt u, indien gewenst, achteraf aanpassen via [www.taxaromonline.nl](http://www.taxaromonline.nl).

## Oppervlakteberekeningen

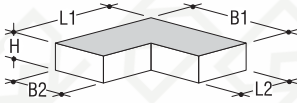
Onderstaand zijn een aantal veel voorkomende bouwvormen afgebeeld, met formules voor het bepalen van de oppervlakte.

### Vierkant of rechthoekig gebouw met plat dak



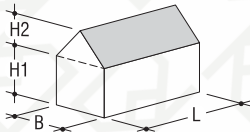
Gebouw  $L \times B$  = ..... m<sup>2</sup>  
 Aantal lagen ..... ×  
 Totaal = ..... m<sup>2</sup>

### L-vormig gebouw met plat dak



Gebouw  $L1 \times B2$  = ..... m<sup>2</sup>  
 $L2 \times (B1 - B2)$  = ..... m<sup>2</sup> +  
 Aantal lagen = ..... m<sup>2</sup> ×  
 Totaal = ..... m<sup>2</sup>

### Gebouw met zadeldak

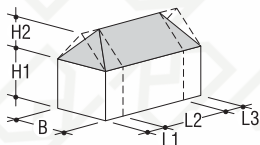


Gebouw  $L \times B$  = ..... m<sup>2</sup>  
 Aantal lagen = ..... ×  
 Subtotaal ..... m<sup>2</sup>  
 Zolder (indien van toepassing) ..... m<sup>2</sup> +  
 Totaal ..... m<sup>2</sup>

## Inhoudsberekeningen

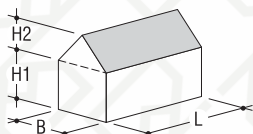
Onderstaand zijn een aantal veel voorkomende bouwvormen afgebeeld met formules voor het bepalen van de inhoud.

### Gebouw met schilddak



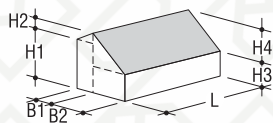
Gevels	$B \times (L1 + L2 + L3) \times H1$	=	..... m <sup>3</sup>
Onder kap	$B \times L2 \times (H2 : 2)$	=	..... m <sup>3</sup>
	$B \times (L1 + L3) \times (H2 : 2)$	=	..... m <sup>3</sup> +
Totaal		=	..... m <sup>3</sup>

### Gebouw met zadeldak



Gevels	$B \times L \times H1$	=	..... m <sup>3</sup>
Onder kap	$B \times L \times (H2 : 2)$	=	..... m <sup>3</sup> +
Totaal		=	..... m <sup>3</sup>

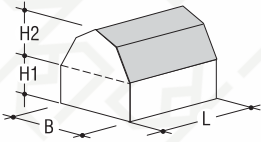
### Gebouw met zadeldak met verschillende goothoogten



Gevels	$B1 \times L \times H1$	=	..... m <sup>3</sup>
	$B2 \times L \times H3$	=	..... m <sup>3</sup>
Onder kap	$B1 \times L \times (H2 : 2)$	=	..... m <sup>3</sup>
	$B2 \times L \times (H4 : 2)$	=	..... m <sup>3</sup> +
Totaal		=	..... m <sup>3</sup>



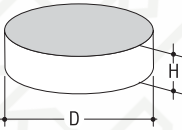
### Gebouw met mansardedak



Gevels	$B \times L \times H1$	=	..... m <sup>3</sup>
Onder kap <sup>1)</sup>	$B \times L \times (H2 \times 0,75)$	=	..... m <sup>3</sup> +
			.....
Totaal		=	..... m <sup>3</sup>

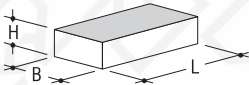
<sup>1)</sup> Bij de m<sup>3</sup> -bepaling onder kap is gerekend met factor 0,75.  
 In voorkomende gevallen kan deze factor variëren tussen 0,60 en 0,90.  
 Maar 0,75 is echter meestal een betrouwbare aanname.

### Rond bouwwerk



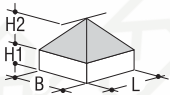
Totaal	$\frac{1}{4} \times \pi \times D^2 \times H$	=	..... m <sup>3</sup>
--------	--	---	----------------------

### Vierkant of rechthoekig gebouw met plat dak



Totaal	$B \times L \times H$	=	..... m <sup>3</sup>
--------	-----------------------	---	----------------------

### Piramidedak



Gevels:	$B \times L \times H1$	=	..... m <sup>3</sup>
Onder kap:	$B \times L \times (H2 \times \frac{1}{3})$	=	..... m <sup>3</sup> +
			.....
Totaal		=	..... m <sup>3</sup>

## Tussenwoningen 3-laags

Woonhuis, normaal, 492 m<sup>3</sup>



Exclusief dakkapel en serre.

### Ontwerpgegevens

Afmeting	Eenheid	492 m <sup>3</sup>
Lengte x breedte	m	10,5 x 6,6
Goothoogte	m	5,8
Nokhoogte	m	8,4
BVO	m <sup>2</sup>	208
NVO	m <sup>2</sup>	138
Inhoud	m <sup>3</sup>	492

### Kosten

Kosten	Eenheid	492 m <sup>3</sup>
Nieuwbouw	Totaal	
	m <sup>2</sup> BVO	
	m <sup>2</sup> NVO	
	m <sup>3</sup>	
Nieuwbouw exclusief fundering	Totaal	
	m <sup>2</sup> BVO	
	m <sup>2</sup> NVO	
	m <sup>3</sup>	
Sloop exclusief fundering	Totaal	
	m <sup>2</sup> BVO	
	m <sup>2</sup> NVO	
	m <sup>3</sup>	
Herbouw	Totaal	
	m <sup>2</sup> BVO	
	m <sup>2</sup> NVO	
	m <sup>3</sup>	

## Eindwoningen 3-laags

Woonhuis, normaal, 389 m<sup>3</sup>



### Ontwerpgegevens

Afmeting	Eenheid	389 m <sup>3</sup>
Lengte x breedte	m	8,7 x 6,3
Goothoogte	m	5,8
Nokhoogte	m	8,4
BVO	m <sup>2</sup>	164
NVO	m <sup>2</sup>	106
Inhoud	m <sup>3</sup>	389

### Kosten

Kosten	Eenheid	389 m <sup>3</sup>
Nieuwbouw	Totaal	
	m <sup>2</sup> BVO	
	m <sup>2</sup> NVO	
	m <sup>3</sup>	
Nieuwbouw exclusief fundering	Totaal	
	m <sup>2</sup> BVO	
	m <sup>2</sup> NVO	
	m <sup>3</sup>	
Sloop exclusief fundering	Totaal	
	m <sup>2</sup> BVO	
	m <sup>2</sup> NVO	
	m <sup>3</sup>	
Herbouw	Totaal	
	m <sup>2</sup> BVO	
	m <sup>2</sup> NVO	
	m <sup>3</sup>	

## Plat dak

Dakkapel, 2,8 m<sup>3</sup> en 5,2 m<sup>3</sup>



### Ontwerpgegevens

Afmeting	Eenheid	2,8 m <sup>3</sup>	5,2 m <sup>3</sup>
Lengte x breedte	m	2,50 x 1,50	4,50 x 1,50
Hoogte	m	1,5	1,5
Inhoud	m <sup>3</sup>	2,8	5,2

### Kosten

Kosten	Eenheid	2,8 m <sup>3</sup>	5,2 m <sup>3</sup>
Nieuwbouw	Totaal m <sup>3</sup>		
Nieuwbouw exclusief fundering	Totaal m <sup>3</sup>		
Sloop exclusief fundering	Totaal m <sup>3</sup>		
Herbouw	Totaal m <sup>3</sup>		