

# Bereken uw Bouwkosten

Whitepaper bouwkosten 2021



# Bouwkosten

## wat kost het bouwen van een huis?



In dit document geven wij u aan de hand van een korte uitleg en voorbeelden inzicht in de kosten die er bij het bouwen van uw droomhuis komen kijken. Op deze wijze proberen wij een helder inzicht te geven in wat u op financieel gebied zou kunnen verwachten bij het aangaan van deze mooie uitdaging.

### Investeringskosten

Bij het bouwen van een huis komen diverse kosten kijken. Het totaal van die kosten noemen we de investering, de zogenaamde *investeringskosten*. De investeringskosten bestaan uit drie delen, namelijk de 1. *grondkosten*, de 2. *bouwkosten* en de 3. *bijkomende kosten*.



figuur 1: schema investeringskosten

In de volgende paragrafen wordt uitlegd waar deze kosten uit bestaan en hoe u deze kosten zelf kunt berekenen. Aan het einde van de paragraaf vindt u een voorbeeld waarbij de verschillende kosten worden berekend.

1. grondkosten	<i>De grondkosten zijn de kosten die u maakt voor de aanschaf van een bouwperceel.</i>
2. bouwkosten	<i>De bouwkosten betreffen de kosten voor de bouw van een woning, inclusief afwerkingen zoals badkamers en schilderwerk, exclusief de kosten voor bijvoorbeeld een keuken, "zachte" vloerafwerkingen, stoffering en losse inrichting.</i>
3. bijkomende kosten	<i>De bijkomende kosten bestaan uit de overige kosten die niet onder grondkosten of bouwkosten vallen.</i>

#### 1. De grondkosten

De grondkosten zijn de kosten voor de aanschaf van het bouwperceel. Alvorens u kunt bouwen heeft u natuurlijk een stuk grond in uw bezit nodig. Er wordt onderscheid gemaakt tussen *bouwrijpe* en *niet bouwrijpe* grond. Mocht het kavel nog niet bouwrijp zijn, dan dient u eerst verschillende voorzieningen te treffen voordat het perceel als bouwrijp wordt gezien.

## 2. De bouwkosten

De bouwkosten betreffen de kosten voor de bouw van het huis, inclusief afwerkingen zoals badkamers en schilderwerk, maar wel exclusief de kosten voor bijvoorbeeld een keuken, "zachte" vloerafwerkingen, stoffering en losse inrichting. Deze laatste kosten laten we buiten de bouwkosten omdat deze over het algemeen niet door een aannemer worden gerealiseerd. Indien gewenst nemen we deze kosten afzonderlijk op, bijvoorbeeld onder de aanduiding *kosten vaste inrichting* of *kosten losse inrichting*. Ook de kosten voor de inrichting van de tuin kunnen we op deze wijze meenemen in de raming.

### 2.1 Kosten per kubieke meter

De bouwkosten ramen wij op basis van ervaringen die we hebben met eerdere projecten. Omdat ieder ontwerp anders is qua grootte en indeling rekenen we de kosten voor de bouw van een woonhuis terug naar de kosten per bruto kubieke meter. Onze ervaring is dat de bouwkosten van de ontwerpen die wij maken liggen tussen de €650,- en de €850,- per bruto kubieke meter inclusief BTW.

### 2.2 Van netto oppervlak naar bruto inhoud

Aangezien wij qua wonen meer beleving hebben bij een oppervlakte van een woonhuis dan de inhoud starten we met onze opdrachtgevers altijd met een gewenst netto oppervlak van het woonhuis. Dit doen we aan de hand van een zogenaamd *programma van eisen*. In dit programma van eisen vullen we per verdieping de gewenste ruimtes en de netto afmetingen in. Zo komen we tot een totaal netto gewenst oppervlakte. Om van een netto naar een bruto oppervlakte te komen vermenigvuldigen we de netto oppervlakte met een factor 1.2. Dit is de gemiddelde verhouding tussen de netto binnen oppervlakte en de bruto oppervlakte. Om vervolgens van een bruto oppervlakte naar een bruto inhoud te komen vermenigvuldigen we de bruto oppervlakte met een factor 3.2. Deze factor is de gemiddelde hoogte per verdieping gemeten vanaf de onderkant van de begane grondvloer tot de bovenzijde van het dakpakket.

$$\begin{array}{r} \text{netto oppervlakte} \\ \text{factor 1.2} \times \\ \hline \text{bruto oppervlakte} \\ \text{factor 3.2} \times \\ \hline \text{bruto inhoud} \\ \text{geschatte prijs per m}^3 \times \\ \hline \text{bouwkosten} = \end{array}$$

figuur 2: berekening bouwkosten

*Voorbeeld: U wilt een huis bouwen met een netto oppervlak van 240m<sup>2</sup>. We vermenigvuldigen de netto oppervlakte met een factor 1.2. De bruto oppervlakte bedraagt dan 288m<sup>2</sup>. Vervolgens vermenigvuldigen we de bruto oppervlakte met een factor 3.2. De bruto inhoud van het woonhuis is dan ongeveer 920m<sup>3</sup>. Op basis van ervaringcijfers worden de bouwkosten van een woonhuis met dergelijke afmetingen dan geschat tussen de €600.000,- en de €800.000,- inclusief BTW.*

### 3. De bijkomende kosten

De bijkomende kosten bestaan uit de overige kosten die niet onder grondkosten of bouwkosten vallen. Denk hierbij aan de kosten voor de architect voor het ontwerp en de uitwerking, de kosten voor de constructeur voor alle sterkteberekeningen en -tekeningen, de kosten voor rapportages die noodzakelijk zijn voor een aanvraag omgevingsvergunning, de kosten voor de leges van de gemeente, etc. De bijkomende kosten schatten wij vaak in als een percentage van de bouwkosten. Afhankelijk van de gemeente en de complexiteit van de opgave ligt dit veelal tussen de 15% en de 20%.

$$\begin{array}{r} \text{bouwkosten} \\ \text{factor 0.15} \times \\ \hline \text{bijkomende kosten} = \end{array}$$

figuur 3: berekening bijkomende kosten

*Voorbeeld: We nemen het eerder genoemde huis van 240m<sup>2</sup> netto oppervlak als voorbeeld. De bouwkosten bedragen gemiddeld €700.000,- inclusief BTW. Bij 15% bijkomende kosten bedragen de bijkomende kosten circa €100.000,- inclusief BTW.*

Heeft u hulp nodig of heeft u nog vragen? In een vrijblijvend kennismakingsgesprek helpen wij u inzicht te krijgen in ons proces. Voor meer informatie kunt u terecht op [www.engelarchitecten.nl/kennismaken](http://www.engelarchitecten.nl/kennismaken) of voor het maken van een afspraak kunt u bellen naar [+31 35 677 84 01](tel:+31356778401).

Disclaimer: Deze whitepaper bouwkosten is met de grootste zorg samengesteld. De genoemde bedragen zijn actuele bedragen die zijn gebaseerd op onze ervaringen in 2021. Zowel de vormgeving van het woonhuis als de te gebruiken materialen hebben veel invloed op de bouwkosten. Aan deze whitepaper kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, intended for handwritten notes or answers.